TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 9]

Chambre 9 cab 09 G

NUMÉRO DE R.G. : N° RG 23/04013 - N° Portalis DB2H-W-B7H-X4S6

N° de minute :
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Jugement du :
21 Janvier 2025

Affaire :

M. [G] [B], Mme [J] [O] épouse [B]
C/
Compagnie d'assurance MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES (MMA IARD), M. [M] [S]

le:

EXECUTOIRE+COPIE

la SELARL BOEGE AVOCATS - 1971
la SELARL DUFOUR & ASSOCIES - 74

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON, statuant publiquement et en premier ressort, a rendu, en son audience de la Chambre 9 cab 09 G du 21 Janvier 2025, le jugement contradictoire suivant, après que l'instruction eût été clôturée le 23 Mai 2024,

Après rapport de Caroline LABOUNOUX, Juge et après que la cause eût été débattue à l'audience publique du 06 Novembre 2024, devant :

Président : Axelle LE BOULICAUT, Vice-présidente

Assesseurs : Lise-Marie MILLIERE, Vice-présidente

Caroline LABOUNOUX, Juge

Assistés de Julie MAMI, Greffière

et après qu'il en eût été délibéré par les magistrats ayant assisté aux débats, dans l'affaire opposant :

DEMANDEURS

Monsieur [G] [B]
né le [Date naissance 5] 1960 à [Localité 11], demeurant [Adresse 6]

représenté par Maître Jacques DUFOUR de la SELARL DUFOUR & ASSOCIES, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 74

Madame [J] [O] épouse [B]
née le [Date naissance 3] 1959 à [Localité 7], demeurant [Adresse 6]

représentée par Maître Jacques DUFOUR de la SELARL DUFOUR & ASSOCIES, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 74

DEFENDEURS

Compagnie d'assurance MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES (MMA IARD), dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Maître Daphné O'NEIL de la SELARL BOEGE AVOCATS, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 1971

Monsieur [M] [S]
né le [Date naissance 4] 1959 à [Localité 12], demeurant [Adresse 1]

représenté par Maître Daphné O'NEIL de la SELARL BOEGE AVOCATS, avocats au barreau de LYON, vestiaire : 1971

EXPOSE DU LITIGE

La société MC IMMOBILIER s'est vue confier par la société LES VILLAS D'OZON un mandat de vente sans exclusivité portant sur divers biens immobiliers faisant partie de la copropriété située au lieudit « [Adresse 8] » à [Localité 10] (69). Elle s'est assurée auprès de la SA MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES (ci-après la SA MMA IARD) via un courtier, la société WILLIS TOWERS WATSON (ci-après WTW).

Au mois de février 2017, [G] [B] et son épouse [J] [O] ont sollicité de la société MC IMMOBILIER un avis de valeur locative du lot F01 de cette copropriété. Le 3 février, la société leur a transmis deux avis.

Par acte authentique du 4 mai 2017, les époux [B] ont acquis auprès de la société LES VILLAS D'OZON le lot F01 en état futur d'achèvement au prix de 243.510 euros. Par cet achat, les époux souhaitaient réaliser une opération de défiscalisation dans le cadre de la loi Pinel. Cette loi permettait d'obtenir des réductions d'impôt sur le revenu en cas de location de biens immobiliers sous réserve de respecter un plafond de loyers mensuels par mètre carré.

Le 2 janvier 2018, les époux [B] ont consenti sur leur lot un bail d'habitation moyennant un loyer mensuel de 759 euros hors charges.

A compter de l'année 2018, les époux ont bénéficié du dispositif de défiscalisation Pinel.
Au début de l'année 2022, ils ont fait l'objet d'un contrôle de l'administration fiscale, qui a conclu à l'inéligibilité du bail au dispositif Pinel au motif que le loyer prévu au bail était supérieur au plafond fixé par la loi. Les réductions d'impôt dont ils avaient bénéficié ont en conséquence dû être restituées.

Par courrier recommandé du 17 mars 2022, les époux ont informé la société MC IMMOBILIER de la décision de l'administration fiscale.

Par courrier du 5 août 2022, la société WTW a reconnu que la société MC IMMOBILIER avait commis une erreur dans l'évaluation du montant du loyer de l'appartement assorti d'une terrasse, mais a relevé que celle-ci n'avait finalement pas été construite et a refusé toute indemnisation.

Après avoir épuisé toutes les voies de recours contre la décision de l'administration fiscale, les époux ont réclamé une indemnisation aux société MC IMMOBILIER et WTW, par lettres recommandées datées respectivement des 8 octobre 2022 et 21 février 2023.

Par acte de commissaire de justice du 25 mai 2023, les époux [B] ont fait assigner [M] [S] ès qualités de liquidateur amiable de la société MC IMMOBILIER et la SA MMA IARD, assureur de cette dernière, devant le Tribunal judiciaire de LYON afin d'obtenir leur condamnation solidaire à leur verser des dommages-intérêts.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 17 mai 2024, les époux [B] sollicitent :
la condamnation solidaire de la société MC IMMOBILIER représentée par [M] [S] ès qualités de liquidateur amiable et de la SA MMA IARD à leur verser la somme de 49.913 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice,la condamnation solidaire de la société MC IMMOBILIER représentée par [M] [S] ès qualités de liquidateur amiable et de la SA MMA IARD à leur verser la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,le rejet des demandes adverses,la condamnation des défendeurs aux dépens.
Au soutien de leur demande de dommages-intérêts, les époux [B] invoquent l'article 1101 du code civil. Ils estiment que la responsabilité contractuelle de l'agent immobilier est engagée faute pour lui d'avoir exécuté son devoir de conseil, d'autant plus exigeant qu'il savait que ses clients souhaitaient réaliser une opération de défiscalisation.

Ils expliquent que le lot F01 est composé non seulement d'un appartement d'une surface habitable de 72,55 mètres carrés mais aussi d'un jardin de 92 mètres carrés et de deux parkings, et qu'ils n'ont jamais eu l'intention de construire une terrasse. Ils soutiennent que leur demande d'évaluation visait seulement à établir si le jardin attenant à l'appartement pouvait être intégré à titre d'annexe dans la limite de la surface autorisée par la loi. Ils exposent que la société MC IMMOBILIER leur a transmis un premier avis de valeur – sans incidence sur la présente procédure puisque le second s'y est substitué – mentionnant une surface de 72,55 mètres carrés, puis un second avis mentionnant une surface de 80,55 mètres carrés, ainsi que, à chaque fois, le loyer Pinel correspondant. Ils relèvent que ce second avis, qui intègre huit mètres carrés à titre d'« annexe » sans aucune précision, ne mentionne pas qu'il ne concerne que l'hypothèse où une terrasse serait construite. Ils ajoutent que la société ne leur a jamais conseillé de ne se référer qu'au premier avis de valeur. Ils soulignent en outre que le plan qu'ils ont transmis à l'administration fiscale ne mentionne pas une terrasse construite mais seulement un « espace terrasse » dans le jardin.

En réponse aux moyens adverses, ils rappellent que la société WTW a elle-même reconnu l'erreur commise par la société défenderesse et affirment qu'en tout état de cause, même dans l'hypothèse où ils auraient fait construire une terrasse, la problématique fiscale aurait été identique puisque le logement se situe en rez-de-chaussée et que seules les terrasses en étage pouvaient être comptabilisées comme des surfaces annexes.

Pour justifier de leur préjudice fondé sur les articles 1217, 1231-1 et 1231-2 du code civil, les époux expliquent que l'intégration d'une annexe de huit mètres carrés dans la surface habitable a conduit à un dépassement du plafond du loyer imposé par la loi Pinel et donc à l'impossibilité de se prévaloir de ce dispositif. Ils évaluent leur préjudice financier découlant de cette impossibilité à 49.913 euros.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 19 février 2024, [M] [S] ès qualités de liquidateur amiable de la société MC IMMOBILIER et la SA MMA IARD sollicitent :
le rejet des demandes adverses,la condamnation solidaire des demandeurs à leur verser la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
Pour conclure au rejet des demandes adverses, les sociétés défenderesses affirment que la société MC IMMOBILIER n'a commis aucune faute puisque sa réponse à la première demande d'avis, qui portait sur la valeur locative du lot F01 sans ajout d'aucune terrasse, fixe la valeur locative du bien à 702,08 euros maximum, ce qui est conforme à la position de l'administration fiscale qui la plafonne à 707 euros. Elles ajoutent que c'est au contraire les époux qui ont commis une faute en appliquant le second avis de valeur qui incluait la terrasse qu'ils n'ont finalement pas édifiée. Elles admettent que la société MC IMMOBILIER a commis une erreur dans le second avis de valeur en ce qu'elle aurait dû mentionner une surface de terrasse de quatre et non de huit mètres carrés, en application du dispositif Pinel qui ne permet de prendre en compte que la moitié de la surface d'une terrasse dans le calcul du loyer applicable, mais affirment que cette erreur est indifférente au préjudice des époux puisque la terrasse n'a jamais été construite. Elles contestent que la demande d'avis de valeur formée par les époux inclût le jardin de 92 mètres carrés et soulignent à cet égard que les échanges avec les services fiscaux confirment la version de la société MC IMMOBILIER puisqu'ils évoquent une terrasse de huit mètres carrés.

Les sociétés défenderesses estiment en outre que la mauvaise foi des époux est établie par la transmission par leurs soins à l'administration fiscale le 1er mars 2022 d'un plan mentionnant une terrasse de huit mètres carrés qui n'a en réalité jamais été construite.

La clôture de la procédure a été prononcée le 23 mai 2024. Évoquée à l'audience du 6 novembre suivant, l'affaire a été mise en délibéré au 21 janvier 2025 par mise à disposition au greffe.

MOTIVATION

A titre liminaire, le tribunal rappelle que les mentions figurant dans le dispositif des conclusions des parties qui se réduisent à une simple synthèse des moyens développés dans le corps des écritures ne constituent pas des prétentions et ne feront par conséquent pas l'objet d'une réponse spécifique au sein du dispositif du présent jugement.

Sur les dommages-intérêts

Aux termes des articles 1101 et 1103 du code civil, le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations. Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

L'article 1217 du même code précise que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :
- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.
Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

En l'espèce, il est constant que la société MC IMMOBILIER a transmis deux avis de valeur aux demandeurs :
l'un portant sur une surface de 72,55 m², fixant le loyer à 702,08 euros par mois maximum pour pouvoir bénéficier du dispositif Pinel,l'autre portant sur une surface de 72,55 m² + « annexe 8 m² », fixant le loyer à 759 euros par mois maximum pour pouvoir bénéficier du dispositif Pinel.
Il n'est pas contesté que l'appartement des époux [B] ne comporte aucune terrasse. Le plan du lot établi par le vendeur mentionne un jardin privatif de 92 m².

Les demandeurs, sur lesquels repose la charge de la preuve, ne produisent aucun élément permettant d'établir ce qu'ils ont précisément demandé d'évaluer à MC IMMOBILIER et le second avis de valeur ne mentionne qu'une « annexe » sans plus de précision. En revanche, il résulte de l'un des courriers que l'administration fiscale a adressé aux époux qu'ils lui ont fait part d'une terrasse, ce qu'ils reconnaissent à demi-mot dans leurs conclusions qui évoquent un « espace terrasse ».

Ainsi, les époux échouent à rapporter la preuve d'avoir demandé à la société MC IMMOBILIER si le jardin privatif de 92m² attenant à leur appartement pouvait ou non être considéré comme une annexe au sens de la loi Pinel. En l'absence d'édification d'une terrasse, ils auraient donc dû fixer un loyer en considérant que le bien était dépourvu d'annexe et que sa superficie s'élevait à 72,55 m².

Il ressort des pièces produites que les services fiscaux ont indiqué aux demandeurs que le loyer maximum applicable à leur bien dépourvu de terrasse s'élevait à 707 euros par mois, là où la société MC IMMOBILIER avait évalué ce loyer mensuel à 702,08 euros.

Il en résulte que les époux [B] ne démontrent pas que la société MC IMMOBILIER a commis une faute dans l'évaluation du bien. Leurs demandes seront donc rejetées.

Sur les dépens

L'article 696 du code de procédure civile prévoit que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, les époux [B], qui perdent le procès, seront condamnés aux dépens.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

L'article 700 du code de procédure civile dispose que « le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :
1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991,
Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.
Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.
Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.
La somme allouée au titre du 2° ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50 %. »

En l'espèce, les époux [B] seront condamnés in solidum à la somme de 2.000 euros à ce titre.

Sur l'exécution provisoire

L'article 514 du code de procédure civile prévoit que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, aucun élément ne justifie de déroger à l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement après débats en audience publique, par décision contradictoire et susceptible d'appel, mise à disposition au greffe,

REJETTE les demandes de [G] [B] et [J] [O] épouse [B],

CONDAMNE in solidum [G] [B] et [J] [O] épouse [B] à verser la somme de 2.000 euros à [M] [S] ès qualités de liquidateur amiable de la société MC IMMOBILIER et à la SA MMA IARD sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE [G] [B] et [J] [O] épouse [B] aux dépens,

RAPPELLE que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire.
Ainsi jugé et rendu par mise à disposition au greffe.
En foi de quoi, la présidente et le greffier ont signé le présent jugement.

LE GREFFIER LE PRESIDENT