22 juin 2026
Tribunal des activités économiques de Paris
RG n° 2025070187

chambre 1-11

Texte de la **décision**

Exposé du litige

Copie exécutoire : Cabinet JB AVOCAT Copie aux demandeurs : 2 Copie aux défendeurs : 2

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PARIS

CHAMBRE 1-11

JUGEMENT PRONONCE LE 22/06/2026 par sa mise à disposition au Greffe

RG 2025070187

ENTRE :

SAS VALORISATION RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP), dont le siège social est [Adresse 1] - RCS B 789092475 Partie demanderesse : assistée de Me Paul-Philippe MASSONI Avocat (L220) et

Partie demanderesse : assistée de Me Paul-Philippe MASSONI, Avocat (L220) et comparant par le Cabinet JB AVOCAT, Avocat (D0538)

ET :

SAS TRADESTONE, dont le siège social est [Adresse 2] - RCS B 837496751

Partie défenderesse : assistée de l'AARPI PARKER AVOCATS - Me Xavier NGUYEN Avocat (D0901) et comparant par Me Pierre HERNE Avocat (B835)

APRES EN AVOIR DELIBERE

Les faits

TRADESTONE, marchand de bien, a souhaité revendre un bien immobilier et confié à VRIP, dont c'est la spécialité, la mission d'obtenir la libération du bien immobilier par le locataire de ce bien dans le but d'en « assurer la gestion active » et de le vendre, au travers d'un acte signé entre les parties le 20 juin 2021.

Le bien ayant été libéré puis vendu, VRIP a facturé à TRADESTONE la rémunération qu'elle estimait lui être due à ce titre.

Malgré plusieurs relances, une mise en demeure adressée le 1er juillet 2025 à TRADESTONE par le conseil de VRIP est restée sans effet.

C'est ainsi qu'est né le litige.

Procédure

En application des dispositions de l'article 446-2-1 du Code de procédure civile, en accord avec les parties, le tribunal retiendra les dernières demandes formulées par écrit par les parties qui en sont convenues.

Par acte

en date du 8 août 2025, remis selon les dispositions des articles 656 et 658 du Code de procédure civile, la

SAS VALORISATION RESTRUCTURATION DE

L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP) a assigné la

SAS TRADESTONE

devant le tribunal de céans, et demande au tribunal, dans ses dernières conclusions en date du 20 février 2026 :

Vu les dispositions de l'article 1104 du Code civil
* Dire et juger recevables et bien fondées les demandes formées par la société VRIP

CC* - PAGE 2

En conséquence, et y faisant droit,

Condamner la société TRADESTONE à payer à la société VRIP la somme de 44.093,16
€ TTC, outre les intérêts à un taux égal à trois fois l'intérêt légal à compter du 26 décembre 2023 conformément à l'article L.441-10 du Code de commerce, et l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement.

Subsidiairement, condamner la société TRADESTONE à payer à la société VRIP la somme de 31.853,16 € TTC, outre les intérêts à un taux égal à trois fois l'intérêt légal à compter du 26 décembre 2023 conformément à l'article L.441-10 du Code de commerce, et l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement.

Condamner la société TRADESTONE à payer à la société VRIP la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de l'instance.

Débouter la société TRADESTONE de ses fins, moyens et conclusions et de toutes ses demandes.

La SAS TRADESTONE, demande au tribunal, dans ses conclusions en réponse enregistrées au Greffe le 04 février 2026, de :

Vu l'article 1103 du Code civil,

Vu la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 et son décret d'application n°72678 du 20 juillet 1972,

REJETER l'intégralité des demandes de la société VALORISATION RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP) :

CONDAMNER la société VALORISATION RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP) à payer à la société TRADESTONE la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNER La société VALORISATION RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP) aux entiers dépens.

L'ensemble de ces demandes a fait l'objet du dépôt de conclusions.

A l'audience en date du 17 mars 2026, après avoir entendu les parties en leurs explications et observations, le juge chargé d'instruire l'affaire a convoqué les parties en AJCIA après calendrier, pour le 26 mai 2026.

À l'audience en date du 26 mai 2026, après avoir entendu les parties en leurs explications et observations, le juge chargé d'instruire l'affaire clôt les débats, met l'affaire en délibéré et dit que le jugement sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 22 juin 2026. Les parties en ont été avisées en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Moyens des parties

Après avoir pris connaissance des moyens développés par les parties, tant dans leurs plaidoiries que dans leurs écritures, le tribunal les résumera succinctement ci-dessous, en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile. Pour de plus amples informations, le tribunal renvoie les parties au corps du présent jugement ainsi qu'à l'acte introductif d'instance.

La SAS VRIP, demanderesse, soutient que :

Le travail effectué par VRIP a permis d'obtenir l'expulsion du locataire, et donc la revente du bien immobilier par TRADESTONE.

VRIP demande donc la rémunération prévue dans l'acte signé le 20 juin 2021.

L'activité de VRIP n'entre pas dans le champ de la loi 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, la mission de VRIP n'étant pas celle d'un agent immobilier, et un agent, SHT, ayant été par ailleurs chargé de la vente.

La SAS TRADESTONE, défenderesse, réplique que :

La loi 70-9 du 2 janvier 1970 s'applique à la SAS VRIP qui est un professionnel de l'immobilier depuis 2012. Or, la lettre d'intérêt ne constitue pas un mandat en bonne et due forme respectant le formalisme prévu par cette loi.

VRIP ne justifie pas des démarches accomplies au titre d'un mandat.

La vente du bien immobilier n'ayant pas eu lieu dans le délai prévu dans la lettre d'intérêt, et n'ayant pas été conclue avec le concours de VRIP, la rémunération n'est pas due.

La marge de l'opération étant négative, le calcul de la rémunération selon les termes de la lettre d'intérêt conduit à une rémunération égale à 0€.

Motivation

Sur ce, le tribunal

Il sera au préalable rappelé que les demandes des parties tendant à voir « dire et juger » ou « constater » ne constituent pas nécessairement des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du Code de procédure civile dès lors qu'elles ne confèrent pas de droits spécifiques à la partie qui les requiert. Elles ne feront en conséquence pas l'objet d'une mention au dispositif.

Sur l'application de la Loi 70-9 du 2 janvier 1970, Loi Hoguet

Les articles 1103 et 1104 du Code civil disposent que : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. » et « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. »

La loi 70-9 du 2 janvier 1970 prévoit que : « Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, la recherche, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

[...]

6° La gestion immobilière ;

(...)

Pour l'application de la présente loi :

1° Est considérée comme relevant de l'activité de gestion immobilière la location ou la sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis lorsqu'elle constitue l'accessoire d'un mandat de gestion ;

2° Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat. »

Les parties ont signé le 20 juin 2021 une lettre au travers de laquelle TRADESTONE donne mission à VRIP d'assurer la gestion active du projet litigieux à savoir :
* libération du bien immobilier de l'occupant actuel,

vente du bien immobilier (...)

Cette lettre forme contrat entre elles.

VRIP n'a pas exécuté la vente du bien immobilier, que TRADESTONE a confiée à un autre partenaire, mais a contribué, avec l'aide des conseils de TRADESTONE, à la libération du bien immobilier de l'occupant.

La défenderesse considère que la Loi Hoguet s'applique au cas litigieux dans la mesure où la mission confiée à VRIP

relève de la gestion immobilière.

Le tribunal constate que la mission confiée à VRIP ne relève pas de la gestion immobilière et donc pas de la susdite loi et des sanctions qu'elle prévoit dans le cas où ses dispositions ne seraient pas respectées par l'un des cocontractants, dans la mesure où la susdite mission n'est pas un accessoire d'un mandat de gestion.

Sur le non-respect de la clause de validité du contrat

Le contrat prévoit que : « La présente proposition est valable si l'opération intervient avant le 11 juin 2023. »

Le contrat ne définit pas «

l'opération

», mais les parties concluent chacune qu'il s'agit de la vente du bien immobilier.

VRIP avait accompli sa mission à la date du 29 septembre 2022, date de l'ordonnance de désistement total rendue par la Cour d'appel de Paris à la suite du désistement du susdit occupant de son appel contre une décision de 1ère instance le condamnant à quitter le bien immobilier litigieux.

TRADESTONE était à cette date en mesure de vendre le bien immobilier dans les conditions requises. Le fait que la vente n'ait été réalisée que le 26 décembre 2023 relève de sa seule volonté.

Le tribunal retiendra donc que le contrat reste valable bien que l'opération ne soit pas intervenue avant la date du 11 juin 2023.

Sur le paiement de la somme de 44.093,16 €

Le contrat prévoit que TRADESTONE « proposera un partage de la marge nette de frais liés à l'opération (travaux, honoraires commerciaux, techniques, juridiques, frais financiers, etc.) à hauteur de 15% au profit de VRIP lors de la revente. »

La défenderesse, dressant un bilan de l'opération, prenant en compte les taxes, les honoraires, les frais de commercialisation, les coûts des travaux, constate que la marge est négative de -20.222 euros.

La demanderesse oppose que ce bilan ne prend pas en compte la valeur de l'usufruit. En effet, la vente a porté sur la nue-propriété, l'usufruit n'étant acquis à l'acheteuse qu'à l'issue d'une période de 10 ans à compter de la vente. Et le bilan produit ne tient compte que de la valeur de la nue-propriété soit 410.000 euros.

Le tribunal constate que l'acte de vente produit par la demanderesse indique dans son article « PRIX » que la valeur en pleine propriété du bien immobilier est de 558.000 euros, soit un prix supérieur de 148.000 euros au prix de vente retenu par la défenderesse dans son calcul de marge.

La marge de l'opération incluant l'usufruit s'établit donc à -20.222 + 148.000 = 127.778.
La rémunération prévue au contrat se déduit par application du taux de 15%, soit

19.166,70 euros, dont il convient de déduire le coût de l'assistance à la commercialisation, produit par la demanderesse, soit 12.500 euros.

En conséquence, le tribunal condamnera TRADESTONE à payer à VRIP la somme de 19.166,70 – 12.500 = 6.666,70 euros TTC, majorée des intérêts au taux légal à compter du 26 décembre 2023, date de la vente du bien immobilier.

Sur les dépens

* TRADESTONE, qui succombe, sera condamnée à supporter les entiers dépens.

Sur la demande d'application de l'article 700 du Code de procédure civile (frais irrépétibles)

En l'espèce, considérant qu'il serait inéquitable que VRIP supporte seule les frais qu'elle a dû exposer pour faire valoir son droit en justice, le tribunal condamnera TRADESTONE au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Et sans qu'il soit besoin de d'examiner plus avant les autres moyens des parties que le tribunal considère comme inopérants ou mal fondés, il sera statué dans les termes ci-après.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par jugement contradictoire en premier ressort

CONDAMNE la SAS TRADESTONE à payer à la SAS VALORISATION RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP) la somme de 6.666,70 euros TTC au titre de la rémunération, majorée des intérêts au taux légal à compter du 26 décembre 2023,

CONDAMNE la SAS TRADESTONE aux entiers dépens, dont ceux à recouvrer par le greffe, liquidés à la somme de 67,43 € dont 11,02 € de TVA.

CONDAMNE la société TRADESTONE à payer à la SAS VALORISATION RESTRUCTURATION DE L'IMMOBILIER PRIVE (VRIP) la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

En application des dispositions de l'article 871 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 mai 2026, en audience publique, devant M. Thierry Vitoux, juge chargé d'instruire l'affaire, les représentants des parties ne s'y étant pas opposés.

Ce juge a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du tribunal, composé de :

M. Bertrand Guillot, M. Thierry Vitoux et M. Jean-Michel Mangeot

Délibéré le 5 juin 2026 par les mêmes juges.

Dit que le présent jugement est prononcé par sa mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée par M. Bertrand Guillot, président du délibéré et par Mme Christèle Charpiot, greffier.