

ARVIGNE

Monsieur et Madame Patrick CLEMENCET
1, Place de l'Europe
21630 POMMARD

Lettre recommandée AR

Mise en demeure

Pommard, le 29 mars 2017

Nos Réf. : Vente Clémencet / SCI CLEM

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre lettre du 23 mars 2017 et prends acte de la vente de votre « ensemble immobilier » situé 1, place de l'Europe à Pommard à la SCI CLEM dont le gérant est Monsieur Mathias PARENT pour un prix de 1 000 000 d'euros.

Je vous serais reconnaissant de me préciser ce que vous entendez par ensemble immobilier, s'agit-il de la maison et de la SARL ou seulement d'un des deux éléments ?

Vous m'avez confirmé verbalement avoir procédé à la vente de votre maison lors d'un entretien qui s'est tenu dans vos bureaux à Pommard le 17 mars 2017 et êtes d'ailleurs restés évasifs sur l'identité de l'acquéreur et sur le prix.

Pour mémoire, je me permets de vous rappeler les termes du mandat qui nous lie et notamment l'article IX qui prévoit, outre une durée de 24 mois assortie d'une exclusivité, que « Pendant une période de deux ans après expiration du mandat, le mandant s'interdit de vendre sans le concours du mandataire, y compris par un autre intermédiaire à un acquéreur qui lui aurait été présenté par le mandataire pendant la période de validité du mandat. ».

ARVIGNE SARL
15, Route d'Autun - BP 17 - 21630 POMMARD - FRANCE

TEL : 03 80 25 31 79 - FAX: 03 80 22 59 46

SIRET : 539 500 983 00017 - RCS DIJON 539 500 983

APE 6831 Z - TVA : FR52 539 500 983

CP N° T 653, Préf. de la Côte d'Or - NON DETENTION DE FONDS

CEGC - Paris 8e - Montant 110 000 €

ARVIGNE

Par ailleurs, le mandat stipule que « Si le mandant vend après l'expiration de ce mandat, comme il en garde le droit, à toute personne non présentée par le mandataire, il s'oblige à l'avertir immédiatement par lettre recommandée en lui précisant les coordonnées des acquéreurs, du notaire chargé d'authentifier la vente, et de l'agence éventuellement intervenue, ainsi que le prix de vente final, ce pendant deux ans. ».

En outre, l'article IX stipule « qu'en cas de vente, pendant deux ans après l'expiration du présent mandat, le mandant devra obtenir de l'acquéreur l'assurance écrite que les biens ne lui ont pas été présentés par le mandataire. ».

Il semble difficile que vous puissiez obtenir un tel écrit de Monsieur Mathias PARENT sans que celui-ci ne constitue une fausse déclaration.

Par ailleurs, la clause pénale qui figure à l'article IX stipule « qu'en cas de non respect de la clause ci-dessus, le mandant versera une indemnité compensatrice forfaitaire correspondant à la rémunération convenue. Par ailleurs, en cas de violation de la part du mandant de l'exclusivité ou d'une ou plusieurs obligations issues des paragraphes III et IX des présentes, le mandant versera au mandataire une indemnité compensatrice forfaitaire, d'un montant égal à la rémunération convenue au présent mandat ».

Enfin, le contrat prévoit que dans le cas où « une offre d'achat est faite au prix (...), le mandant s'engage à verser au mandataire le montant de la commission due par le mandant au mandataire sur la vente, ainsi que le montant éventuel des honoraires dus au mandataire par l'acquéreur (cas des honoraires charge acquéreur en plus des honoraires charge vendeur, indiqués dans le mandat de recherche signé entre le mandataire et l'acquéreur). ».

Il ne vous aura pas échappé que le contrat de mandat est fait de telle sorte qu'il ne puisse être détourné afin d'évincer le mandataire pour le priver de sa rémunération dès lors qu'il a accompli les diligences en vue de permettre la vente des biens.

En l'occurrence, les faits sont incontestables et il ressort clairement qu'ARVIGNE a bien effectué son mandat en présentant l'affaire à plusieurs potentiels acquéreurs dont Monsieur Mathias PARENT, il convient donc que vous acquittiez la rémunération contractuelle.

Au demeurant, vous n'êtes pas sans savoir que nous avons présenté votre affaire le 28 mai 2014 à Messieurs François et Mathias PARENT et aux sociétés François PARENT et A-F GROS qui d'ailleurs nous avaient confié un mandat de recherche pour votre bien.

ARVIGNE SARL
15, Route d'Autun - BP 17 - 21630 POMMARD - FRANCE
TEL : 03 80 25 31 79 - FAX: 03 80 22 59 46
SIRET : 539 500 983 00017 - RCS DIJON 539 500 983
APE 6831 Z - TVA : FR52 539 500 983
CP N° T 653, Préf. de la Côte d'Or - NON DETENTION DE FONDS
CEGC - Paris 8e - Montant 110 000 €

ARVIGNE

Vous étiez donc parfaitement informés de l'intérêt que présentait votre bien pour ces éventuels acquéreurs.

Il semblerait que vous ayez fait le choix, à l'époque, de ne pas donner suite au motif que vous privilégiez la vente de votre domaine dans son intégralité, c'est à dire la maison et la SARL.

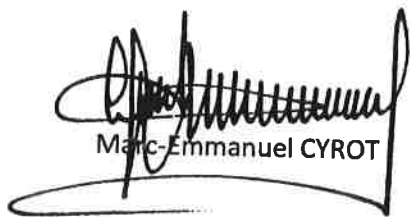
Vous n'avez cependant pas utilisé votre faculté de dénonciation prévue à l'article IV du mandat, le mandat est donc toujours en vigueur aujourd'hui et porte tous ces effets à l'exclusion de l'exclusivité qui était limitée à deux ans.

La SCI CLEM a été enregistrée le 28 décembre 2016 probablement en vue de l'opération en question et son représentant légal en la personne de Monsieur Mathias PARENT est bien le bénéficiaire de la vente pour laquelle nous avons deux mandats, un mandat de vente et un mandat de recherche et de négociation.

Il semblerait donc qu'ARVIGNE ait été évincée de la vente du bien objet de ses deux mandats ce qui est constitutif d'une fraude.

En conséquence, nous vous demandons de vous conformer à minima aux stipulations du mandat qui nous lie et de nous acquitter l'indemnité compensatrice forfaitaire, d'un montant égal à la rémunération prévue au mandat, soit 120 000 euros.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Marc-Emmanuel CYROT

ARVIGNE SARL
15, Route d'Autun - BP 17 - 21630 POMMARD - FRANCE
TEL : 03 80 25 31 79 - FAX: 03 80 22 59 46
SIRET : 539 500 983 00017 - RCS DIJON 539 500 983
APE 6831 Z - TVA : FR52 539 500 983
CP N° T 653, Préf. de la Côte d'Or - NON DETENTION DE FONDS
CEGC - Paris 8e - Montant 110 000 €