

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Société ABAFIM

Monsieur Daniel FOURCADE

16, avenue de la Marne

65000 TARBES

Paris, le 2 juin 2021

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception n°1A 186 655 0294 4

Affaire : KIRK – HANNAH III

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'affaire référencée ci-dessus, je vous écris en ma qualité de Conseil de Monsieur William Kendrick KIRK (ci-après dénommé « **Monsieur Ken KIRK** »).

Par acte du 16 juin 2020, Monsieur Ken KIRK a confié à l'agence immobilière ABAFIM – représentée par Monsieur Bertrand GATELILIER - un mandat d'entremise sans exclusivité dans la perspective de la vente du bien suivant (ci-après dénommé « **le Château de Rivesarthe** »):

« Domaine de Rivesarthe, sis route de Malicorne, 72430 Noyen-sur-Sarthe, composé du château et des dépendances, le tout au sein d'un parc de 21 ha enregistré au cadastre sous la parcelle 000 AE – Acte d'acquisition : Me MARTIN – Paris »

Il est précisé que le Château de Rivesarthe est à usage commercial de réceptions d'évènements pour l'ensemble et d'habitation pour la partie dénommée « la maison du gardien », laquelle constitue la résidence principale de Monsieur Ken KIRK.

Le mandat prévoyait notamment que :

« Le MANDATAIRE s'engage à :

(...)

Effectuer une sélection préalable des candidats acquéreurs : cette sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées ».

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Le 7 août 2020, l'agence ABAFIM présente à Monsieur Ken KIRK une offre d'achat ferme formulée par Monsieur John HANNAH III aux conditions suivantes :

« Prix net vendeur : 2 200 000 euros

Honoraires d'agence : 110 000 euros

Prix total honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur : 2 310 000 euros »

Cette offre a été acceptée par Monsieur Ken KIRK le jour même.

Par e-mail du 22 août 2020 et dans la perspective de la rédaction d'un avant-contrat, l'agence ABAFIM (Monsieur Bertrand GATELLIER) indique à Monsieur Sébastien REGENT, notaire associé au sein de la société civile professionnelle REGENT, DURAND, GIRARD Notaires associés (ci-après dénommée « **la SCP REGENT, DURAND, GIRARD** ») que :

« Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis (...) »

Puis, par e-mail du 10 septembre 2020, soit la veille de la signature de l'avant-contrat, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD (Monsieur Valentin LINGLET) indiquait à Monsieur John HANNAH III qu'à l'agence ABAFIM qui se trouvait en copie du courriel qu'il pouvait finalement obtenir un délai quant au versement de ces fonds.

Suivant acte du 11 septembre 2020 reçu par Monsieur Sébastien REGENT, Notaire associé de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD, Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III ont conclu une promesse unilatérale de vente par laquelle Monsieur Ken KIRK a conféré à Monsieur John HANNAH III la faculté d'acquérir le Château de Rivesarthe au prix de 2.310.000,00 euros.

La promesse de vente a été consentie pour une durée expirant le 25 novembre 2020 à seize heures et :

- stipulait que « *Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels* » ;
- fixait « *le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) que le bénéficiaire s'oblige à verser au PROMETTANT, dans les dix jours des*

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

présentes. » et précisait qu' « A défaut, et si bon semble au PROMETTANT, les présentes seront caduques, et les parties reprendront leur liberté (...) »

- précisait qu'à l'exception de quelques biens mobiliers listés dans la promesse, et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », « les BIENS devront être vides de tous meubles ».

Dans la perspective de la signature de l'acte de vente qui devait intervenir moins de trois mois après la signature de la promesse, Monsieur Ken KIRK s'est ainsi attelé à vendre la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe afin de respecter les termes de la promesse.

Finalement, le montant de l'indemnité d'immobilisation n'a jamais été versé par Monsieur John HANNAH III, lequel n'a pas levé l'option et est devenu injoignable.

Ainsi, par acte du 23 décembre 2020, Maître Sébastien REGENT a dressé un procès-verbal de carence.

Soulignons que l'acte de sommation à être présent a été signifié selon les termes de l'article 659 du code de procédure civile, Monsieur John HANNAH III étant inconnu à l'adresse indiquée sur l'offre présentée par l'agence ABAFIM.

En d'autres termes, la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe avaient été vendus dans la perspective de la vente du Château à un acquéreur qui avait désormais disparu.

Dans ce contexte, compte tenu des frais générés par le Château de Rivesarthe et de l'impossibilité de l'offrir à la location et d'en tirer des revenus, Monsieur Ken KIRK n'a eu d'autre choix que de vendre son bien dans l'urgence, au rabais.

Ainsi, par acte du 19 janvier 2021, Monsieur Ken KIRK et Monsieur Dominik KOCH ont signé une promesse unilatérale de vente portant sur le Château de Rivesarthe au prix de 1.850.000 euros, soit 460.000 euros de moins que le prix convenu dans le cadre de la promesse signée entre Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III 4 mois plus tôt.

a. Sur le manquement de l'agence ABAFIM à son obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde

Le mandat d'entremise conclu entre les parties mettait une obligation particulière à la charge de l'agence ABAFIM. En effet, le mandat prévoyait que :

« *Le MANDATAIRE s'engage à :*

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

(...)

Effectuer une sélection préalable des candidats acquéreurs : cette sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées ».

Cette obligation impliquait une sélection des candidats acquéreurs de la part de l'agence ABAFIM et donc nécessairement :

- *a minima* une vérification de l'identité, du domicile et de la situation financière des candidats acquéreurs ;
- un devoir de conseil à l'égard du mandat, quant au choix du candidat acquéreur puisque l'agence ABAFIM était contractuellement tenue de procéder à une « *sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées* » ;

Relevons par ailleurs que, dans un arrêt rendu le 11 décembre 2019, la Cour de Cassation a rappelé que l'agent immobilier, tenu de vérifier la solvabilité de l'acquéreur qu'il présente au vendeur, doit, au besoin, conseiller à ce dernier de prendre des garanties ou le mettre en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur (Civ.1, 11 décembre 2019, n°18-24.381).

Le 7 août 2020, l'agence ABAFIM présente à Monsieur Ken KIRK une offre d'achat ferme formulée par Monsieur John HANNAH III aux conditions suivantes :

« Prix net vendeur : 2 200 000 euros

Honoraires d'agence : 110 000 euros

Prix total honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur : 2 310 000 euros »

L'offre formulée par Monsieur John HANNAH III précisait par ailleurs que :

« Le paiement s'effectuera de la façon suivante :

- *10% lors de la signature du compromis de vente soit la somme de 231.000 euros*
- *Le solde lors de la signature de l'acte authentique soit la somme de 2 079 000 euros. »*

En d'autres termes, sans justifier d'une quelconque sélection ni même d'une vérification de l'identité et de la situation financière du candidat, l'agence ABAFIM a présenté à son mandant un candidat acquéreur né aux Etats-Unis, ayant déclaré être en capacité de verser la totalité du prix – soit plus de deux millions d'euros - comptant.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Par e-mail du 22 août 2020 et dans la perspective de la rédaction d'un avant-contrat, l'agence ABAFIM (Monsieur Bertrand GATELLIER) indiquait à Monsieur Sébastien REGENT, notaire associé au sein de la société civile professionnelle REGENT, DURAND, GIRARD Notaires associés (ci-après dénommée « **la SCP REGENT, DURAND, GIRARD** ») que :

« Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis. Bien évidemment, cette somme ne sera remise au vendeur qu'au moment de la réitération. Sont évités ainsi tous les problèmes de taux de change et de paiement hors de la vue du notaire. »

Ainsi, l'entier prix de la vente ainsi que les frais d'agence devaient être consignés entre les mains du notaire avant la signature de l'avant-contrat.

Par e-mail du 10 septembre 2020, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD (Monsieur Valentin LINGLET) indiquait à Monsieur John HANNAH III qu'à l'agence ABAFIM qui se trouvait en copie du courriel que :

« En prévision du rendez-vous de signature de vendredi prochain, et comme convenu avec vos vendeurs, je vous remercie de procéder au virement sur le compte de l'Office notarial (IBAN ci-joint) de l'ensemble du prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR), sur laquelle la somme de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) sera bloquée en vue de la réalisation de la vente. Un délai peut vous être accordé pour le versement de ces fonds (...) ».

En d'autres termes, alors que Monsieur John HANNAH III devait verser la totalité du prix de vente ainsi que les frais d'agence entre les mains du notaire avant la signature de l'avant-contrat, celui-ci pouvait désormais bénéficier d'un délai supplémentaire.

Outre le fait que l'agence ABAFIM n'a jamais établi avoir procédé à une quelconque sélection du candidat acquéreur, elle n'a jamais attiré l'attention sur le caractère quelque peu préoccupant des délais proposés par le notaire concernant les modalités de versement du prix par Monsieur John HANNAH III.

L'agence ABAFIM n'a pas non plus conseillé à son mandant de prendre des garanties supplémentaires.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Le manquement de l'agence ABAFIM à son devoir de renseignement, de conseil et de mise en garde est donc caractérisé, ce manquement ayant gravement préjudicié les intérêts de Monsieur Ken KIRK.

b. Le préjudice de Monsieur Ken KIRK

Il est constant que si Monsieur Ken KIRK avait eu un quelconque doute sur la solvabilité ou le sérieux du candidat acquéreur présenté par l'agence ABAFIM, il n'aurait pas contracté et aurait ainsi évité :

Premièrement, l'immobilisation de son bien pendant plus de 3 mois, soit du 11 septembre 2020 au 23 décembre 2020, ce préjudice pouvant être chiffré à la somme de 231.000 euros conformément aux termes de la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020.

Deuxièmement, une perte de valeur avérée du Château, d'un montant de 460.000 euros puisque Monsieur Ken KIRK n'a eu d'autre choix de vendre dans l'urgence le Château de Rivesarthe qui se trouvait désormais vide de meubles et dont il ne pouvait plus retirer aucun revenus.

Rappelons que dans ce contexte, Monsieur Ken KIRK a été contraint conclure une promesse unilatérale de vente au rabais, à prix de 1.850.000 euros, soit 460.000 euros de moins que le prix convenu dans le cadre de la promesse signée entre Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III 4 mois plus tôt.

Troisièmement, d'avoir à gérer à la veille de ses 79 ans la vente de la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe dans l'urgence.

En effet que, concernant les meubles, la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020 précisait que :

« Le PROMETTANT vend au BENEFICIAIRE :

(...)

- Les meubles non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux est ci-après indiquée :*
- Dans le Château, le mobilier de la cuisine, le lustre du foyer et les quatre chandeliers de la bibliothèque,*
- Dans les bâtiments dénommés « Petit Village », tous les lits dans les dix chambres et deux ensembles de draps pour chaque lit, et les meubles dans les chambres,*
- Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » e lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et deux ensembles de*

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

draps pour chaque lit et le mobilier des autres pièces à l'exception d'un four à micro-ondes.

- *un tracteur Iseki avec accessoires de tondeuse et de pulvérisateur ;*
- *un compresseur d'air ;*
- *les outils dans la boutique ;*
- *l'équipement d'entraînement dans la salle de gym.*

A l'exception de ces éléments et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », les BIENS devront être vides de tous meubles ; »

Soulignons que la promesse a été consentie le 11 septembre 2020 pour une durée expirant le 25 novembre 2020 à 16 heures.

En d'autres termes, et conformément aux termes de la promesse, Monsieur Ken KIRK a dû vendre la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe en un laps de temps très réduit puisque le Château de Rivesarthe devait être vide de tous meubles au jour de la vente et que la promesse expirait le 25 novembre 2020.

Cette situation ayant constitué une source de stress important pour Monsieur Ken KIRK alors âgé de 79 ans, justifie l'indemnisation de son préjudice moral à hauteur de 10.000 euros.

Compte tenu de ce qui précède, je vous mets en demeure, par la présente, d'avoir à régler sous 8 jours à monsieur Ken KIRK la somme de 701.000 euros soit :

- **231.000 euros au titre de l'immobilisation de son bien ;**
- **460.000 euros au titre de la perte de valeur du Château de Rivesarthe ;**
- **10.000 euros au titre de la réparation de son préjudice moral.**

A défaut, je vous indique d'ores et déjà avoir reçu instruction de la part de mon client d'intenter à votre encontre toute action judiciaire afin de faire valoir ses droits.

J'attire votre attention sur le fait que :

- D'une part, Monsieur John HANNAH III n'ayant pas levé l'option, peut être considéré comme redevable du montant de l'indemnité d'immobilisation ;
- D'autre part, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD et Monsieur Sébastien Régent peuvent également être considérés comme ayant participé à la réalisation du dommage tiré de l'immobilisation du bien, de la perte de valeur du Château de Rivesarthe ainsi que du préjudice moral de Monsieur Ken KIRK.

Aussi, je vous laisse le soin de prendre leur attache afin que vous puissiez trouver un accord sur la participation de chacun à l'indemnisation de Monsieur Ken KIRK.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Enfin, conformément aux obligations déontologiques régissant mon ordre, je me tiens à la disposition de votre Conseil afin de m'entretenir de cette affaire avec lui.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat à la cour

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical loop in the center, crossing itself.