

Tribunal de première instance, 8 janvier 1976, D. c/ Héritiers S.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	8 janvier 1976
<i>IDBD</i>	25777
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1976/01-08-25777>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente

Immeuble - Vente - Intermédiaire - Recherche d'acquéreurs - Protocole limité dans le temps - Vente non réalisée - Droit à commission (non)

Résumé

Dans le cas où une convention entre les vendeurs d'un immeuble et un intermédiaire prévoit l'octroi à celui-ci d'une commission jusqu'à une date déterminée, lorsqu'à cette date l'immeuble n'a pas été vendu, l'intermédiaire n'a droit à aucune commission.

Le Tribunal

Attendu que le 15 octobre 1971, un acte sous seing privé, dénommé « protocole » était signé entre d'une part les hoirs S., savoir dame L.-S., dame D. et dame D., et d'autre part le sieur D., directeur de l'agence Bremond, acte aux termes duquel les hoirs S., propriétaires d'une villa dénommée Villa L. C., . et désireuses de vendre cette dernière, autorisaient D. à entreprendre toutes diligences aux fins de cette vente ; que ce protocole précisait notamment :

« M. D. est autorisé à faire effectuer entièrement à ses frais et sans débours d'aucune sorte pour les hoirs S. toutes études et demandes de permis de construire pour savoir exactement ce qu'il est possible de construire sur le terrain...

Cette demande de permis devra être déposée dans un délai maximum de six mois à dater de ce jour.

Le prix de vente est fixé à cinq millions de francs.

Comme condition de la réalisation de la vente, ladite vente devra être précédée du versement... de la totalité du prix ci-dessus stipulé et des droits et émoluments de celle-ci.

Toute proposition d'achat qui ne serait pas précédée de ce versement serait considérée comme n'ayant jamais eu lieu...

Monsieur D. n'aura aucune exclusivité, les hoirs S. se réservent expressément le droit de vendre directement ou indirectement.

Si la vente est réalisée par l'intermédiaire de M. D. sous les conditions ci-dessus précisées et dans ce cas seul, les hoirs S. verseront à M. D. une commission de 5 % sur le prix de vente net de tous frais, droits et émoluments après encaissement par les hoirs S. du prix de vente.

Dans le cas où les hoirs S. viendraient à vendre directement ou indirectement leur propriété, ils s'engagent à payer à M. D. dès l'encaissement du prix de vente, une commission de 2,50 % calculée sur le prix de vente effectivement obtenu, net de tous droits, frais et commissions, et ce pour dédommager M. D. de ses démarches et frais divers ;

Le présent protocole expirera le 31 décembre 1972 » ;

Attendu que le 4 avril 1972, D., agissant comme mandataire des hoirs S. selon attestation signée à cette fin le 15 mars 1972, déposait auprès du Service de l'Urbanisme et de la Construction, qui lui en accusait réception, le même jour, une demande pour un accord préalable concernant des travaux à exécuter sur le terrain de la propriété sis . ;

Attendu que le 19 avril suivant, le Directeur de ce service informait D. que pour que la requête puisse être examinée, elle devait être complétée, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, d'un plan de masse au 1/200e au moins, établi par un géomètre, portant notamment indication des cotes de niveau du terrain intéressé, et d'une maquette volumétrique simple ;

Attendu que le 31 juillet 1972, le Ministre d'État faisait connaître à D. que la demande qu'il avait déposée et « *qui avait fait l'objet d'une demande de pièces complémentaires le 19 avril, demande restée sans suite* », avait été soumise, ainsi que les plans qui l'accompagnaient, au Comité Consultatif pour la construction lors de sa séance du 7 juillet 1972 et que le gouvernement princier avait estimé que l'avant-projet présenté ne pouvait être accueilli favorablement ;

Attendu que le 12 novembre 1972, la dame L.-S., qui s'était qualifiée, dans l'attestation du 15 mars 1972 susvisée, de représentant des hoirs S., adressait à D. une lettre dans laquelle, après lui avoir indiqué « *bien entendu, nous vous laissons toute latitude pour essayer de réaliser cette affaire* », elle lui précisait : « *mais il n'est pas question de prolonger ou de renouveler l'option que nous vous avons donnée l'année dernière. Nous avons en ce moment d'assez nombreux contacts et vous êtes le seul agent qui nous ait demandé et ait obtenu une option d'une telle durée, cela sans aucun résultat tangible. Je le regrette et souhaite que vous ayez plus de chance maintenant pour nous tous* » ;

Attendu qu'en réponse à cette lettre, D. écrivait le 21 décembre 1972 à dame L.-S. qu'il continuerait à s'occuper de la réalisation d'une affaire qu'il estimait très difficile à mener à bien et précisait : « *Toutefois, afin d'éviter un malentendu quelconque, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, la liste des personnes à qui j'ai proposé cette affaire et qui ont eu, entre les mains, un projet complet de construction* » ; qu'après avoir énuméré une liste de 23 noms de personnes et

de sociétés ou entreprises diverses, D. ajoutait : « *Si une des personnes ou groupe ci-dessus ou bien une de leur relation entrait directement en contact avec vous, je vous prierais de bien vouloir m'en aviser et de me reverser la commission d'usage* » ;

Attendu que le 28 décembre 1972, dame L.-S. accusait réception de cette lettre, précisant avoir pris note de la liste qui y était contenue des clients éventuels contactés par D., et confirmait à ce dernier que le protocole dont il bénéficiait expirait le 31 décembre 1972 et ne serait pas renouvelé ;

Attendu que la villa L. C. était, en fait, vendue le 17 juin 1974, suivant acte Rey, notaire, à un sieur G., au prix de 4 850 000 francs, cette vente ayant été précédée par un certain nombre de difficultés, dont le tribunal de céans a eu à connaître et qui ont donné lieu à un arrêt de la Cour d'Appel du 4 juin 1974, frappé d'un pourvoi rejeté par la Cour de Révision le 17 avril 1975 ;

Attendu que ces difficultés avaient mis aux prises les hoirs S. et un sieur K. qui, le 12 septembre 1972, avait adressé à celles-ci une lettre dans laquelle, après avoir indiqué qu'il avait visité depuis près de deux mois la villa, à l'initiative de Mme B., il confirmait ses propositions d'acheter cet immeuble au prix de 4 500 000 francs sous réserve de certaines conditions ; que K. assignait le 23 février 1973 les hoirs S. aux fins de réalisation de son acquisition, puis, le 15 février 1974, déclarait se désister de son instance, les hoirs S. lui donnant leur accord sur ce point ; qu'entre temps, la Société Segimo, se fondant sur une lettre de K. du 16 mars 1973 dans laquelle celui-ci la subrogeait dans tous ses droits, avait assigné, le 6 juin 1973, les hoirs S. et K., pour s'entendre déclarer propriétaire de la villa L. C. ; que par jugement du 28 février 1974, confirmé par l'arrêt susvisé du 4 juin 1974, le tribunal donnait acte à K. de son désistement d'instance et aux hoirs S. de leur accord sur ce point, et déboutait Segimo de sa demande ;

Attendu que c'est dans ces conditions procédurales, d'ailleurs rappelées dans l'acte Rey du 17 juin 1974, que cette vente est intervenue ;

Attendu que le 30 juillet 1974, D. obtenait, par ordonnance présidentielle, l'autorisation de saisir-arrêter entre les mains de Maître Rey, notaire, la somme de 130 000 francs, représentant le montant, à concurrence de 121 250 francs, de la commission de 2,50 % à laquelle il estimait avoir droit sur le prix de vente de 4 850 000 francs ; que par l'exploit susvisé du 8 août 1974, il a assigné, d'une part, le notaire, tiers-saisi, en déclaration affirmative, et d'autre part les hoirs S., en condamnation au paiement de la somme de 130 000 francs et en validation de la saisie-arrêt pratiquée ;

Attendu que le 12 décembre 1974, Maître Rey a déclaré détenir la somme de 130 000 francs pour le compte des défenderesses ;

Attendu que D. fonde sa demande sur l'alinéa du protocole du 15 octobre 1971 qui prévoit que dans le cas où les hoirs S. viendraient à vendre directement ou indirectement leur propriété, ils s'engageaient à lui payer une commission de 2,50 % sur le prix de vente effectivement obtenu ;

Attendu que les hoirs S. ont tout d'abord soulevé un moyen d'irrecevabilité fondé sur le fait que D. n'avait pas signé l'acte sous-seing privé susvisé, qui, dès lors, ne présentait pas le caractère d'un protocole ; qu'ils n'apparaissent cependant pas soutenir, dans leurs dernières conditions du 8 octobre 1975, ce moyen, lequel est au demeurant dépourvu de toute valeur car l'absence de signature de D. sur ce document, à supposer qu'elle fût établie, est sans effet juridique dès l'instant que les personnes qui s'engageaient dans l'acte, c'est-à-dire les hoirs S., avaient elles-mêmes signé ; que ce moyen doit donc être rejeté ;

Attendu qu'au fond, les hoirs S. estiment ne rien devoir à D., à l'égard de qui ils ont été déliés de tout engagement à compter du 31 décembre 1972 et qui n'est, à aucun titre et d'aucune manière, intervenu dans la vente passée entre eux et le sieur G. ;

Attendu que D. fonde exclusivement sa demande sur la convention du 15 octobre 1971, dont la validité expirait le 31 décembre 1972, circonstance qui a été rappelée par dame L.-S. dans ses lettres des 12 novembre et 28 novembre 1972, en sorte que les divers engagements des hoirs S., qu'il s'agisse de la commission de 5 % prévue en cas de vente réalisée par D. ou de celle de 2,50 % envisagée en cas de vente par les propriétaires, prenaient fin à compter du 31 décembre 1972 ;

Attendu qu'il est constant et démontré par l'examen des faits auquel il vient d'être procédé, qu'à cette dernière date la villa L. C. n'avait été vendue ni directement ni indirectement puisque cette vente n'a été réalisée que le 17 juin 1974 ; que la circonstance que des pourparlers aient débuté avec K., au cours de l'été 1972, est sans effet juridique en la cause car, d'une part, l'engagement des hoirs S. était subordonné à l'accomplissement de la vente et ne concernait pas de simples pourparlers et, d'autre part, K. n'a jamais acquis la propriété de la villa litigieuse ; qu'il en va de même pour Segimo dont les décisions de justice ci-dessus rapportées ont établi irrévocablement qu'elle n'avait pas davantage acquis cette propriété ; que dès lors D. n'est pas fondé à réclamer la commission visée à l'avant-dernier alinéa du protocole du 15 octobre 1971 ; qu'il suit de là qu'il doit être débouté de sa demande et condamné aux dépens, vu sa succombance, mainlevée de la saisie-arrêt devant être ordonnée ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Déboute D. de ses demandes fins et conclusions, donne mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 8 août 1974 entre les mains de Maître J.-Ch. Rey, à qui acte est donné de sa déclaration affirmative, sur les fonds appartenant aux dames L., D. et D. ;

Tribunal de première instance, 8 janvier 1976, D. c/ Héritiers S.

M. François, pr., Mme Margossian, subst. gén., MMe Sanita, Boeri, av. déf., Ader (du barreau de Paris) et Sarrato, av.