

Tribunal de première instance, 24 juin 1976, C. c/ S.A.M. La Tyrolienne

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	24 juin 1976
<i>IDBD</i>	25827
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Contrat - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1976/06-24-25827>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrats et obligations

Convention - Réalisation - Impossibilité - Fait d'un tiers - Responsabilité des parties (non)

Résumé

Lorsque l'impossibilité de réaliser une Convention tient au fait d'un tiers, en l'espèce l'Administration, c'est vainement que les parties tentent de se renvoyer mutuellement la responsabilité de ce défaut de réalisation.

Le Tribunal

Attendu que le 3 avril 1972, une convention sous seing privé était signée entre le sieur V., agissant au nom et pour le compte de la S.A.M. La Tyrolienne et le sieur C., aux termes de laquelle La Tyrolienne, propriétaire d'un terrain d'une superficie approximative de 1 560 mètres carrés sis quartier de Fontvieille à Monaco, entre la rue du Stade et la rue de l'Industrie, s'engageait à céder et à transporter à titre d'échange ledit terrain au sieur C. qui, en contre-partie, s'engageait à céder et à transporter, à titre de contre-échange, 17 % de la totalité des parties privatives de l'immeuble qu'il envisageait de construire et qui devait s'élever, sur deux sous-sols à usage de parking, de 11 à 12 étages suivant le cubage de construction autorisé ; que cette convention prévoyait notamment que C. aurait la jouissance du terrain et des constructions y édifiées, pour une première partie à définir d'un commun accord entre les parties sur le plan joint, dès la réalisation de la condition suspensive (dont il sera parlé ci-après) pour lui permettre la construction immédiate d'un local de 230 mètres carrés environ au rez-de-chaussée sur bon sol, c'est-à-dire sans sous-sol et deux cent trente mètres carrés environ en 1er étage, dans lequel seraient relogées provisoirement les installations actuelles de La Tyrolienne, afin de ne pas interrompre son activité sociale, la jouissance du reste du terrain devant être attribuée à C. après le relogement provisoire de La Tyrolienne ; que cette convention comportait également la condition suspensive habituelle en la matière, subordonnant les accords à la délivrance des autorisations administratives de construire un immeuble industriel à l'indice de 19 mètres cube au mètre carré de sol, cette condition précisant : « *par le seul fait de la réalisation de ladite condition, les présents accords produiront leur plein effet mais seraient au contraire reconsidérés par les parties au cas où cette condition ne se réaliserait pas, chacune des parties contractantes se réservant alors le droit et la possibilité de les considérer comme nuls et non venus en leur entier ; Monsieur C. sera tenu de communiquer à Monsieur V. la décision du gouvernement Princier dans les huit jours de la date à laquelle elle lui aura été notifiée* » ;

Attendu que C. déposait le 13 novembre 1972, en qualité de mandataire de La Tyrolienne, une demande en vue d'obtenir un accord préalable pour la construction de l'immeuble envisagé et que le 6 avril 1973, le Ministre d'État délivrait l'accord sollicité, sous réserve de certaines modifications ; que le 31 juillet 1973, C. agissant en qualité d'administrateur délégué de la S.A.M. Euclide, qui devait procéder à cette construction, déposait une pétition aux fins d'obtenir un permis de construire, laquelle était complétée les 7 et 29 novembre, et le 21 décembre 1973, puis modifiée le 15 février 1974, et qui faisait l'objet d'un récépissé délivré le 15 février 1974 par le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction ;

Attendu que par lettre du 6 novembre 1974, ce fonctionnaire faisait connaître à C. que sa demande déposée le 31 juillet 1973 faisait l'objet d'une décision favorable de l'Administration et, après l'avoir informé à titre provisoire de cette décision, l'invitait à déposer, dans un délai de deux mois, l'acte de cautionnement prévu par l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine 3647 du 9 septembre 1966, dont le montant a été fixé à 700 000 francs, l'arrêté ministériel de construire devant être délivré aussitôt que cette caution aurait été déposée et reconnue valable ;

Attendu qu'entre-temps des difficultés s'étaient élevées quant aux conditions dans lesquelles devaient s'effectuer les travaux ; qu'en effet, C., qui s'était engagé envers la Tyrolienne à lui permettre de continuer son activité, avait envisagé le futur immeuble, dont les plans étaient joints à l'acte et connus de la Tyrolienne, en conservant son entrée sur la rue de l'Industrie et en procédant aux travaux en deux temps ; qu'il devait tout d'abord construire la première partie de l'immeuble sans sous-sol, donnant du côté de la rue du Stade, où devaient être définitivement installés les nouveaux locaux industriels réservés à La Tyrolienne (les locaux anciens étant construits sur la partie donnant rue de l'Industrie), ces nouveaux locaux devant recevoir une presse à emboutir d'un coefficient dynamique de 60 tonnes qui ne pouvait être installée que sur un terrain plein, sans sous-sol, et dont le maintien de l'utilisation conditionnait celui de l'activité de l'entreprise ; que, dans un deuxième temps, il devait construire la seconde partie de l'immeuble, édifiée sur deux étages de garages, en sous-sol, sur la partie de terrain donnant rue de l'Industrie où était située l'entrée ; que cependant l'Administration lui ayant imposé d'inverser l'entrée du futur immeuble qui devait être établie rue du Stade (lettre du Directeur de l'Urbanisme et de la Construction du 2 mai 1974) C. ne put donner suite à ce projet, les bâtiments industriels et la presse à emboutir ne pouvant être installés sur la partie des locaux construits les premiers, du côté de la rue du Stade, puisque ceux-ci devaient comporter deux sous-sols de garage et ne constituaient pas un « *bon terrain* » ;

Attendu qu'en présence de cette difficulté, C. demandait au directeur de l'Urbanisme, par lettre du 18 février 1974, soit qu'un terrain de 400 mètres carrés lui soit loué, à Fontvieille ou ailleurs, soit que l'entrée fut maintenue rue de l'Industrie, comme prévu dans le plan primitif, étant précisé que le 3 janvier 1974, C. avait demandé à l'Administration des Domaines l'autorisation d'édifier un hangar provisoire à un emplacement de son choix mais s'était heurté à un refus, notifié par lettre du 5 février 1974 ; que le 2 mai 1974 le Directeur de l'Urbanisme répondait qu'il ne pouvait être envisagé de

modifier la nouvelle disposition d'accès de l'immeuble, ni d'établir un baraquement provisoire sur le terre-plein de Fontvieille, la seule solution résidant dans la recherche d'un relogement provisoire dans un local établi sur le terre-plein, C. s'étant engagé verbalement à rechercher un tel local ;

Attendu que le 6 janvier 1975, C. adressait une lettre au Directeur du Service de l'Urbanisme en lui indiquant que le délai de deux mois ouvert par la lettre que ce fonctionnaire lui avait transmise le 6 novembre 1974 (et ci-dessus rapportée) ne lui avait pas permis de reloger la Tyrolienne, « *malgré de nombreuses demandes effectuées tant par M. V., propriétaire de La Tyrolienne que par moi-même* », et sollicitant un délai supplémentaire, lequel lui était accordé pour une durée de deux mois par une réponse datée du 24 janvier 1975 ;

Attendu que le 3 mai 1975, le conseil de la S.A.M. La Tyrolienne adressait à C. une lettre aux termes de laquelle, après avoir indiqué que sa cliente avait appris, par une lettre du 25 avril 1975, émanant du Directeur de l'Urbanisme, consulté par ses soins le 21 avril précédent, que C. avait été informé le 6 novembre 1974 que sa demande de permis de construire avait fait l'objet d'une décision favorable, mais que cette décision provisoire était devenue caduque, faute par lui d'avoir fourni les garanties financières, avant la date du 6 mars 1975, celle-ci résultant d'une prorogation de deux mois qu'il avait lui-même demandée, cet avocat précisait que la Tyrolienne ne pouvait que constater que C. avait procédé à une rupture unilatérale du contrat puisque, d'une part, il ne l'avait pas avisé conformément à la convention de l'obtention de l'autorisation, laquelle devait, par le seul fait de sa réalisation, entraîner le plein effet de cette convention et, d'autre part, il avait laissé délibérément devenir caduque le permis de construire ; qu'en conséquence, la Tyrolienne se considérait comme entièrement libre, soit d'abandonner le projet, soit de le reprendre avec quelqu'un d'autre, le tout sous les plus expresses réserves de tous dommages-intérêts ;

Attendu que par lettre du 7 mai 1975, C. répondait directement à V. qu'il était inexact qu'il ait laissé la Tyrolienne dans l'ignorance de la délivrance du permis de construire, obtenu au mois de novembre 1974, et que c'est en plein accord avec lui qu'il avait sollicité une prorogation de deux mois ; qu'il indiquait qu'il avait laissé expirer le délai de prorogation parce que la Tyrolienne s'était dispensée de lui notifier qu'elle était en mesure de déménager avant le 6 mars 1975, mais que cette caducité était sans importance puisqu'il lui suffisait de présenter le même dossier « *pour obtenir rapidement satisfaction parce que toutes les instances administratives ont déjà été consultées* » ; que, le 13 mai, C. adressait une nouvelle demande d'autorisation de construire l'immeuble l'Euclide au Directeur de l'Urbanisme et notifiait cette demande à V. le 16 mai 1975, en l'invitant à lui fournir une attestation portant mention de son accord signé et daté, valant confirmation ; que par lettre du 23 mai, le Directeur de l'Urbanisme lui demandait de compléter son dossier par « *les pouvoirs récents de la Tyrolienne l'autorisant à formuler cette requête* » ; que par lettre du 28 mai, C. demandait à V. de lui faire parvenir le document réclamé le 16 mai et de lui préciser la décision qu'il entendait prendre quant au relogement provisoire de l'usine pendant le cours des travaux ; qu'apparemment C. n'obtenait aucune réponse à ses lettres des 7 et 28 mai ;

Attendu que c'est en l'état de cette situation de fait que par l'exploit susvisé du 26 juin 1975, intitulé « *mise en demeure et assignation* », C. a assigné la S.A.M. La Tyrolienne aux fins d'entendre dire et juger que faute par celle-ci, dans la quinzaine de cette assignation, de l'avoir mis en mesure d'entreprendre la construction projetée sans délai, elle serait déclarée responsable de la rupture de leurs relations contractuelles et tenue à réparer le préjudice subi ;

Attendu que par conclusions du 13 novembre 1975, La Tyrolienne a demandé le déboutement de C. et a demandé, par voie reconventionnelle, que celui-ci soit déclaré seul et unique responsable de la violation et de la rupture de la convention en date du 3 août 1972 et soit condamné à lui payer la somme de 3 044,304 francs à titre de dommages-intérêts ; que dans ses conclusions du 15 janvier 1976, C. demande que la défenderesse soit condamnée à lui payer une provision de 500 000 francs sous le bénéfice de l'exécution provisoire et sollicite la désignation d'un expert afin de fournir au Tribunal tous éléments d'appréciation lui permettant d'établir le montant des dommages-intérêts qui doivent lui revenir ;

Attendu que les termes mêmes de la convention du 3 août 1972, au demeurant confirmés par les abondantes conclusions échangées entre les parties, établissent que la continuation par La Tyrolienne de son activité, en dépit des travaux que C. allait être amené à effectuer sur le terrain, constituait la condition sine qua non de son accord, à laquelle était subordonnée l'existence même de cette convention, La Tyrolienne, entreprise en constant développement et en pleine prospérité commerciale, ne pouvant en aucun cas envisager d'interrompre ou même de suspendre temporairement son activité ; qu'en fait, le maintien de cette activité était essentiellement fonction de la possibilité de continuer à utiliser la presse hydraulique en service dans l'usine, laquelle, en raison de son poids, ne pouvait être implantée ailleurs que sur un « *bon sol* », ainsi que cela était expressément précisé dans la convention ; qu'il apparaît que les parties, qui savaient que le déplacement de cette presse était nécessaire, car leurs accords avaient été réalisés en fonction de plans (joints à l'acte) qui concernaient l'entrée de l'immeuble sur la rue de l'Industrie, n'avaient envisagé ce déplacement que sur le terrain lui-même, la division de la construction en deux étages et l'affectation immédiate de ces derniers à La Tyrolienne, démontrant à l'évidence que ni La Tyrolienne, ni C. n'avaient pensé que « *le relogement provisoire* » pût avoir lieu sur un autre terrain ; qu'il doit donc en être conclu que La Tyrolienne avait subordonné son engagement à la condition fondamentale qu'elle continuerait son activité sur le terrain lui appartenant ;

Attendu que les plans du futur immeuble, conçus pour satisfaire à cette condition, prévoyaient, dans un premier temps, la construction sur la partie du terrain donnant rue du Stade, de deux étages de 230 mètres carrés construits sans sous-sol, au rez-de-chaussée duquel La Tyrolienne devait installer son usine et transporter la presse hydraulique et dans un deuxième temps, l'édification sur la seconde partie du terrain, donnant rue de l'Industrie, de la portion de la construction sous laquelle devaient être creusés les garages en sous-sol, l'accès à ces garages devant se faire, à l'évidence, par cette rue sur laquelle donnait l'entrée de l'immeuble ;

Attendu cependant que les exigences de l'Administration, qui, en fonction de considérations touchant à l'intérêt général, a décidé d'inverser l'implantation de la construction à édifier, l'entrée devant donner sur la rue du Stade et non plus sur la rue de l'Industrie, ont empêché qu'il soit donné suite à ce projet ; qu'en effet, la partie de la construction comportant deux sous-sols devant être édifiée du côté de la rue du Stade, sur laquelle se situait la nouvelle entrée, la partie donnant rue de l'Industrie n'était plus constructible car la presse qui y était installée ne pouvait plus être transportée sur la construction édifiée rue du Stade, car ce terrain n'était plus un « *bon terrain* », au sens de la convention, puisque construit sur sous-sol ; que la solution qui aurait consisté à procéder en trois temps, savoir, dans un premier temps, construire sur la rue du Stade des locaux provisoires dans lesquels La Tyrolienne aurait transporté son usine et sa presse, dans un deuxième temps, construire sur la rue de l'Industrie les deux étages de 230 mètres carrés, sans sous-sol, prévus à la convention, dans lesquels la Tyrolienne se serait définitivement installée avec sa presse, et, dans un troisième temps, démolir les deux étages édifiés rue du Stade et y creuser les deux étages de garage puis y construire la seconde partie de l'immeuble, ne pouvait être prise en considération car elle ne correspondait pas aux conventions des parties, C. n'ayant souscrit d'autre engagement, selon les plans annexés à la convention, que celui d'installer, rue de l'Industrie, des locaux qui devaient être définitivement occupés par La Tyrolienne, avant d'entreprendre l'édification de la totalité de l'immeuble ;

Attendu qu'il n'était donc plus possible de construire celui-ci dans les conditions envisagées par les parties, en respectant la condition fondamentale prévoyant que La Tyrolienne devait continuer son activité sur le terrain où elle était installée ;

Attendu dès lors, et bien que C. ait tenté, en l'état du refus de l'Administration de reconsidérer sa position, de trouver une solution de rechange consistant à transporter temporairement la presse hydraulique sur un terrain, mis à la disposition par les Domaines, ou loué à un tiers, et cela, dans l'intention évidente de permettre que la convention soit exécutée, cette solution n'ayant pu être trouvée, sans que la responsabilité de l'une ou de l'autre des parties puisse être mise en cause, car aucune pièce du dossier ne permet d'établir une telle responsabilité, il apparaît que la querelle qui s'est élevée entre C. et La Tyrolienne est dépourvue de toute justification et de tout fondement juridiques ; qu'en effet, et alors que l'impossibilité de réaliser la convention tient au fait d'un tiers, en l'espèce, l'Administration monégasque, c'est vainement que les parties tentent de se renvoyer mutuellement la responsabilité de ce défaut de réalisation en sorte que les conclusions échangées entre elles et les moyens soulevés sont inopérants en la cause ;

Attendu en effet, en ce qui concerne La Tyrolienne, que dès l'instant que la convention n'était plus réalisable faute de pouvoir déplacer son usine et une presse hydraulique sur son terrain, elle n'est plus fondée, faute d'intérêt en l'espèce à reprocher à C. :

- de ne pas lui avoir communiqué la décision du Gouvernement Princier dans les huit jours de sa notification, puisque le permis de construire ne respectait pas la convention du 3 août 1972,
- de ne pas avoir fourni à l'Administration l'acte de cautionnement demandé par elle et qui n'avait plus à être fourni étant en outre observé que La Tyrolienne n'apporte aucune preuve quant à l'impossibilité financière où C. se serait trouvé de satisfaire à cette obligation ;
- d'avoir laissé devenir caduc le permis de construire, et cela d'autant moins que, caducité ne pouvant être assimilée à refus définitif, un nouveau permis de construire pouvait d'autant plus facilement être accordé que le dossier était entièrement instruit ;
- d'avoir, par la suite, omis d'assurer son relogement, laissant ainsi supposer que celui-ci pouvait avoir lieu sur n'importe quel terrain, loué ou concédé, alors qu'il a été démontré ci-dessus que l'engagement contractuel de C. ne portait que sur un relogement sur le terrain de La Tyrolienne ;
- de l'avoir laissée dans l'ignorance totale de ses démarches concernant le permis de construire, entre le 3 août 1972 et le mois d'août 1975, car il ne peut être admis que les parties aient cessé toutes relations pendant cette période et que La Tyrolienne se soit désintéressée de la suite donnée à la convention qu'elle avait signée, la réalité de ces relations, qui ne sont pas établies par de la correspondance mais qui n'avaient pas à l'être car C. et La Tyrolienne sont des commerçants et alors que la relative exiguité de la Principauté où les contacts personnels sont la règle, jointe à l'usage constant du téléphone, les dispensaient de recourir à l'usage des lettres, étant établi par le fait, non dénié, que C. a mis à la disposition de La Tyrolienne des locaux dans l'immeuble Le Thalès, qui lui appartient à Fontvieille, pour y stocker des marchandises ;

Attendu, en ce qui concerne C., dont l'exploit portant mise en demeure et assignation, en date du 26 juin 1975, apparaît être la réponse à la lettre comminatoire qu'il avait reçue, le 3 mai précédent, de La Tyrolienne, qu'il ne peut davantage prétendre obliger cette dernière à le mettre en mesure d'entreprendre une construction, dans le cadre de la convention du 3 août 1972, puisque la condition fondamentale posée par ladite convention n'était pas réalisable, et cela, sans que la responsabilité de La Tyrolienne puisse être recherchée ;

Attendu qu'il y a donc lieu, de faire droit aux demandes de C. et de La Tyrolienne, tendant toutes deux à faire constater la résiliation de la convention susvisée mais que, ni l'une ni l'autre n'étant responsable de ce défaut d'exécution, il ne peut être fait droit aux demandes de dommages-intérêts présentées à titre principal par C. et à titre reconventionnel par La Tyrolienne ; que les dépens doivent en conséquence être partagés entre les parties ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Constate la résiliation de la convention passée le 3 août 1972 entre le sieur C. et la société anonyme monégasque dénommé « La Tyrolienne »,

Dit que ni l'une ni l'autre des parties n'est responsable de cette résiliation,

En conséquence, déboute C. de ses demandes, fins et conclusions à l'encontre de La Tyrolienne,

Déboute La Tyrolienne de ses demandes, fins et conclusions reconventionnelles contre C.,

M. François pr., Mme Margossian subst. gén., MMe Marquet et Lorenzi av. déf.