

Tribunal de première instance, 25 juin 1987, C. c/ S. C. I. Ambre.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	25 juin 1987
IDBD	25352
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Décision postérieure	Cour d'appel, 24 janvier 1989 ^[1 p.4]
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Immobilier - Général ; Autres professions réglementées

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1987/06-25-25352>

Abstract

Agent d'affaires

Commission - Contrat - Interprétation - Rétribution partielle

Résumé

Dès lors qu'il apparaît des éléments de la cause que la commune intention des parties a été d'accorder à un agent immobilier un pourcentage du prix de vente, à titre de commission, au cas de réalisation effective de l'opération, cet agent ne saurait, à défaut de ce faire, prétendre qu'à une rétribution partielle rémunérant ses peines et soins accomplis, ayant permis la présentation de clients et l'acquisition d'un dédit.

LE TRIBUNAL,

Attendu que suivant l'exploit susvisé, la dame J. C., agent immobilier, a assigné la Société Ambre en paiement avec intérêts de droit à compter d'une lettre de mise en demeure du 2 août 1984, des sommes de 100 446,94 F et de 356 505,95 F, montant des commissions dont elle s'estime créancière en vertu de deux engagements souscrits le 4 février 1982 par cette société qui a reconnu que la demanderesse lui avait présenté deux clients désireux d'acheter des appartements dans l'immeuble L. R. en cours de construction ; qu'elle soutient que ces commissions lui sont dues, en dépit de la résolution des actes de réservations signés par ses clients pour non-paiement du prix d'achat, en se fondant sur la théorie du mandat et sur une jurisprudence française concernant la rémunération des agents immobiliers en cas de résolution de vente ; que la demanderesse sollicite en outre la condamnation de la Société Ambre au paiement de 20 000 F à titre de dommages-intérêts pour frais irrépétibles ;

Qu'en réponse, la Société Ambre qui dénie à la dame C. la qualité de mandataire de la société en se fondant sur une lettre du 11 janvier 1982 par laquelle la demanderesse d'une part informait la société de la réservation d'un appartement par son client et d'autre part faisait allusion à son mode de rémunération pour cette transaction en sollicitant l'accord de la société, accord qui aux dires de cette dernière ne se serait pas réalisé, conclut au déboutement de la demanderesse ; qu'à titre subsidiaire, pour le cas où le tribunal estimerait que cette correspondance constitue un contrat, la Société Ambre estime que les conditions qui y sont spécifiées n'ont pas été réunies puisqu'aucune vente n'a été réalisée ; qu'estimant avoir subi un préjudice du fait des attermolements des clients de la demanderesse à qui elle reproche personnellement une faute dans ces retards, la Société Ambre forme une demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts d'un montant de 517 651 F représentant la moitié du préjudice forfaitaire contractuel ; que par des conclusions déposées le 14 mai 1986, la dame C. rappelle que la Société Ambre a signé le 4 février 1982 deux bons de commission valant mandat et que l'argumentation développée à titre subsidiaire par la société repose sur une fausse interprétation des engagements qu'elle a signés, lesquels prévoient seulement un terme de paiement et non une condition ; que sur la demande reconventionnelle formée par la société, la dame C. conteste la faute qui lui est reprochée par la Société Ambre et relève que dès le 18 mars 1983, les deux appartements réservés figuraient à nouveau sur la grille des prix du programme immobilier ;

Qu'en réplique, la Société Ambre soutient que le droit à commission d'un agent immobilier naît de la réalisation de la vente alors que le contrat souscrit par les clients de la demanderesse ne constituerait qu'une réservation sans engagement d'achat ni de vente ;

Sur ce,

Attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats, que la lettre du 11 janvier 1982 par laquelle la dame C. demandait à la Société Ambre de lui confirmer qu'elle percevrait une commission de 5 % sur le montant des transactions réalisées à été suivie d'effet puisque par deux actes sous seings privés en date du 4 février 1982, la Société Ambre a reconnu d'une part que deux clients désignés aux actes, lui ont été présentés par la dame C. et ont acquis divers lots spécifiés, et s'est engagée d'autre part à verser à celle-ci « pour la réalisation de la transaction ci-dessus par ses soins » des honoraires représentant 5 % T. T. C. du montant total des acquisitions, honoraires dont la perception devait intervenir le jour de la signature de la promesse de vente et dès que la société serait en possession du deuxième versement par l'acquéreur ;

Attendu qu'en réalité, les deux clients présentés par la dame C. avaient, à la date du 4 février 1982, non pas acquis les portions d'immeuble visées sur les bons de commissions mais signé, l'un le 25 janvier 1982, l'autre le 4 février 1982, deux contrats sous seings privés intitulés convention de réservation avec engagement d'acquiescer dont l'objet était « la réservation par Ambre à la demande et au profit des réservataires, des portions d'immeuble désignées, envisagées dans leur état futur d'achèvement en vue de les acquiescer conformément aux conditions de la convention et pendant toute la durée prévue à l'article 5 », lequel article disposait que les conditions de la vente seraient définies dans une promesse de vente et d'achat liant respectivement les parties et que la société notifierait au réservataire par lettre recommandée avec accusé de réception le texte de la promesse de vente et lui ferait connaître le délai dans lequel la signature de la promesse devrait intervenir avec paiement de la portion du prix prévue à l'acte de réservation ;

Qu'en garantie de la réservation, la convention prévoyait que le réservataire verserait 10 % du prix de base des biens réservés, garantie qui resterait acquise à la société en cas de non-réalisation de la vente du fait des réservataires, hypothèse qui s'est réalisée en l'espèce puisque les clients présentés par la dame C. n'ont pas donné suite à leur réservation ;

Attendu qu'il ressort de ces documents que la commune intention des parties lors de l'établissement des bons de commission était bien de n'accorder à la dame C. un pourcentage du prix de vente à titre de commission en rémunération de ses peines et soins que dans le cas où l'acquisition serait effectivement réalisée ; que la clause de règlement de cette commission vient confirmer l'intention des parties puisque son paiement était suspendu à la signature de la promesse de vente et au versement par le réservataire de la deuxième fraction du prix de vente, ce qui constituait bien une condition et non un terme ;

Attendu en conséquence que la dame C. ne peut prétendre obtenir la totalité de la rétribution telle qu'elle la sollicite ; qu'en revanche, sa demande est partiellement fondée toujours au titre des peines et soins qu'elle a accomplis puisqu'elle a présenté deux clients à la Société Ambre, ce qui a permis à cette société de percevoir et de conserver le montant (199 200 F et 707 000 F) des dépôts de garantie versés par les clients de la dame C. ; qu'à ce titre le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 50 000 F le montant de la rémunération de la dame C. au paiement de laquelle la Société Ambre doit être condamnée, avec intérêts à compter de l'assignation ;

Attendu que la demanderesse qui n'établit pas l'existence d'un préjudice distinct de celui qui vient d'être réparé par l'allocation d'intérêts de retard doit être déboutée de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

Sur la demande reconventionnelle formée par la Société Ambre ;

Attendu que la lettre du 25 février 1983 par laquelle la Société Ambre adressait aux réservataires le texte de la promesse de vente en les invitant à signer cet acte aux jour et heure « à fixer d'ici le 30 mars prochain » ne comportait pas de délai de rigueur en sorte que la société n'est pas fondée à invoquer un retard qui l'aurait empêchée de disposer de son bien et qu'en toute hypothèse elle n'établit pas l'existence d'une faute personnelle détachable du mandat commise par la dame C. qui n'a fait que répercuter à la Société Ambre les demandes de délais présentées par ses clients ; qu'en conséquence, il y a lieu de débouter la Société Ambre de sa demande ;

Que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Condamne la S. C. I. Ambre à payer à la dame J. C., agent immobilier, la somme de 50 000 F en rémunération de ses peines et soins ;

Dit que cette somme produira intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 1985 ;

Déboute la dame C. du surplus de ses demandes ;

Déboute la Société Ambre de sa demande reconventionnelle, la condamne aux dépens, distraits au profit de Maître Jacques Sbarrato, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

MM. Landwerlin, vice-prés. ; Truchi, prem. subst. ; MMe Sbarrato et J.-Ch. Marquet, av. déf. ; Boituzat, av. (Barreau de Paris).

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^{^ [p.1]} <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1989/01-24-25516>