

Tribunal de première instance, 29 octobre 1987, Société Héraclès c/ Société des Grands garages modernes, Copropriété de l'immeuble Héraclès, O. ès qualités de syndic et autres.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	29 octobre 1987
<i>IDBD</i>	25376
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente d'immeuble ; Droit des biens - Biens et patrimoine

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1987/10-29-25376>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente d'immeuble

Clause comportant une obligation personnelle - Vice de perpétuité - Nullité de la clause

Résumé

La clause contenue dans un acte de vente limitant l'affectation du terrain vendu à l'exploitation par l'acquéreur d'un garage et lui interdisant toute modification extérieure de la construction de celui-ci constitue une obligation personnelle viciée de perpétuité et doit en conséquence être déclarée nulle, aucune propriété foncière ne pouvant, en dehors des cas prévus par la loi, être grevée d'un droit qui fautive de possibilité de résiliation à la demande du propriétaire soumis à son effet, réduise sans limitation de durée la plénitude de sa maîtrise sur son patrimoine.

LE TRIBUNAL,

I. - Attendu que, suivant exploit du 6 avril 1983, la S.A.M. dénommée « Héraclès » a assigné, au contradictoire de la copropriété de l'immeuble Héraclès, la S.A.M. dénommée Société des Grands garages modernes monégasques à laquelle elle a vendu par acte notarié du 18 novembre 1954 une parcelle de terrain qu'elle avait acquise de l'administration des Domaines, aux fins d'entendre :

- constater la violation par la défenderesse de deux clauses insérées dans l'acte du 18 novembre 1954 dont l'une, portant le numéro 4 des conditions particulières à la vente, prévoit que la société acquéreur ne pourra changer la destination des lieux strictement affectés à l'exploitation d'un garage avec vente d'automobiles et d'accessoires, etc. ; lavage avec station-service ou partie de ces objets seulement, « Monsieur L. » se réservant de transformer les lieux en garages particuliers, et dont l'autre, portant le numéro 3 du paragraphe intitulé « *Servitudes* » édicte que L. ès qualités, interdit à la société acquéreur de changer ou de modifier extérieurement la construction du garage par d'autres constructions nouvelles ou autrement ;
- ordonner que la Société des grands garages modernes monégasques fasse cesser dans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir, l'exploitation par la Société Monadis d'un libre-service dans lesdits locaux, sous peine d'une astreinte comminatoire de 10 000 F par jour de retard ;
- condamner la société défenderesse à remettre les lieux dans leur état antérieur, sous peine d'une astreinte comminatoire de 5 000 F par jour de retard ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- dire que la procédure devra se dérouler au contradictoire de la copropriété de l'immeuble Héraclès dont le cahier des charges général et règlement copropriété reproduit les deux clauses susvisées, et qui a refusé lors d'une assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement le 26 novembre 1982 l'autorisation d'abattre la cloison mitoyenne entre le magasin du sieur L. et les locaux litigieux ;

Que, par conclusions du 15 décembre 1983, la Société Les Grands garages modernes monégasques et R. L., intervenant volontaire en qualité de liquidateur de cette société, ont soulevé l'irrecevabilité de la demande formée par la Société Héraclès au motif qu'antérieurement à l'assignation, la société défenderesse a vendu le bien à la S.C.P. Capamo suivant acte notarié du 5 janvier 1983 et alors que la Société Héraclès n'établit pas qu'elle satisfait aux prescriptions de la loi n. 767 du 8 juillet 1964 et de son intérêt à agir, pour avoir cédé tous ses droits et actions et vendu à des tiers l'immeuble édifié, lesquels se trouvent groupés en un syndicat de copropriété ;

Que formant une demande reconventionnelle, la Société Les grands garages modernes monégasques sollicite la condamnation de la Société Héraclès au paiement d'une somme de 50 000 F à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;

Qu'en réponse, la Société Héraclès soutient par conclusions du 10 mai 1984 que l'obligation d'exploiter un commerce déterminé ne constitue pas une charge foncière imposée à un immeuble au bénéfice d'un autre mais un engagement souscrit par l'acquéreur de l'immeuble à l'égard du vendeur et qu'elle s'impose à cet acquéreur même s'il a depuis lors revendu les locaux à un tiers alors surtout que la vente consentie par la société défenderesse à la Société Capamo reproduit intégralement les clauses précitées contenues dans l'acte du 18 novembre 1954 ; qu'elle estime en conséquence que cette dernière vente a été conclue dans le but exclusif d'éluder l'application de ces clauses ;

Que la Société Héraclès précise en outre qu'elle n'est pas dissoute, que sa durée est prévue jusqu'au 30 mars 2052, qu'elle a pour objet l'acquisition, la vente, la location, la construction et l'exploitation de tous immeubles et qu'elle n'a pas vendu la totalité des lots de l'immeuble Héraclès et qu'enfin elle n'a pu transférer à la copropriété de l'immeuble Héraclès ses droits et actions découlant de l'acte du 18 novembre 1954 qui ne concernent pas les parties communes de l'immeuble ; qu'elle rappelle qu'elle a engagé une action à l'encontre de la société défenderesse dans le but de faire

sanctionner par cette dernière la violation d'une clause contractuelle insérée dans l'acte de vente d'une parcelle de terrain sur lequel elle devait construire et a construit un garage sur le terrain vendu à la Société des grands garages modernes monégasques qui est propriétaire de cette construction ; qu'elle estime que le présent débat s'emplace dans le cadre du droit des obligations contractuelles et que son action est fondée par le non-respect d'une de ces obligations ; Que par conclusions du 11 octobre 1984, la copropriété de l'immeuble Héraclès estime avoir intérêt à suivre le litige aux motifs que :

- un des locaux appartenant ou occupé par la Société Les grands garages modernes monégasques fait partie de la copropriété ;
- des parties communes de l'immeuble Héraclès ont été percées sans l'accord de la copropriété pour relier le local précité à un local situé dans un immeuble voisin et ouvrant sur la galerie publique sous le bâtiment C ;
- le règlement de copropriété contient le rappel par extraits de divers actes d'acquisition des terrains sur lesquels l'immeuble Héraclès a été bâti ainsi que les clauses figurant à l'acte du 18 novembre 1954 qu'elle qualifie de condition substantielle à la vente et prévue au bénéfice des futurs copropriétaires de l'immeuble Héraclès, puisque le vendeur a reproduit cette clause dans le cahier des charges de la copropriété, ce qui sous-entendrait que les lots de la copropriété doivent profiter de la condition, c'est-à-dire s'accompagner d'un garage dans l'immeuble ;

Qu'elle demande en conséquence au tribunal de constater que la Société Les grands garages modernes monégasques a porté atteinte aux parties communes dont la copropriété a la garde, la surveillance et l'entretien et de dire que quel que soit le jugement à intervenir, elle soit exemptée de toutes éventuelles condamnations aux dépens ;

II. - Attendu que suivant exploit du 16 mai 1984, la S.A.M. Héraclès a assigné - au contradictoire de la Société Les grands garages modernes monégasques, de R. L. en qualité de liquidateur de cette dernière, et de la copropriété de l'immeuble Héraclès - la S.C.P. Capamo aux fins d'intervention forcée dans l'instance engagée par exploit du 6 avril 1983 ;

III. - Que suivant exploit du 4 décembre 1984, la Société Capamo et en tant que de besoin la Société Les grands garages modernes monégasques et son liquidateur R. L. ont assigné - au contradictoire de la Société Héraclès et de la copropriété de l'immeuble Héraclès - la Société Monadis aux fins d'intervention forcée dans l'instance engagée le 6 avril 1983 afin qu'elle prenne toutes conclusions utiles et qu'elle soit le cas échéant condamnée à les relever et garantir dettes, condamnation mise à leur charge ; que la Société Capamo sollicite en outre :

- la condamnation de la Société Monadis locataire des locaux litigieux à les rétablir dans leur état antérieur, c'est-à-dire notamment à reconstruire à ses frais la cloison qu'elle a abattue à hauteur de l'immeuble Héraclès et dont la suppression a engendré la procédure engagée par exploit du 6 avril 1983, ainsi qu'à réinstaller les éléments constitutifs de la station-service, ce, au besoin, sous contrôle d'expert ;
- la jonction de l'instance du 4 décembre 1984 avec celle du 11 février 1983 par laquelle la Société Capamo a demandé par voie reconventionnelle que soit constatée la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyer par la Société Monadis ;
- en tant que de besoin, la constatation de la résiliation du bail faute pour cette société d'avoir obtenu les autorisations administratives d'usage et de se conformer aux prescriptions du cahier des charges de l'immeuble Héraclès ;
- que soit déclarée irrecevable la demande de la Société Héraclès pour les motifs explicités par la Société Les grands garages modernes monégasques et repris par la Société Capamo et, en tout cas, comme sans fondement, compte tenu de la commune intention des parties telle qu'exprimée dans l'acte de vente du 18 novembre 1954 qui a mis, à la charge de l'acquéreur, une obligation perpétuelle entachée de nullité absolue comme contraire aux dispositions du Code civil ;
- que soit déclarée opposable à la copropriété de l'immeuble Héraclès la décision à intervenir en ce qu'elle statuera sur la nullité d'une telle obligation ;
- la condamnation de la Société Héraclès au paiement d'une somme de 50 000 F à titre de dommages-intérêts au bénéfice de la Société Capamo et de la Société Les grands garages modernes monégasques ;
- la condamnation de la Société Monadis au paiement d'une somme de 200 000 F à titre de dommages-intérêts au profit de la Société Capamo, en raison de ce que ses agissements sont à l'origine de l'instance ;

Que, par des conclusions du 7 mars 1985, la Société Monadis, qui déclare faire sienne l'argumentation développée par la Société Capamo, sollicite pour le cas où le tribunal ne retiendrait pas cette argumentation, le débouté de la Société Capamo de son assignation en intervention forcée, au motif que cette société ne saurait sérieusement exciper de l'action dirigée contre elle par la Société Héraclès pour demander la jonction de cette instance avec celle du 11 février 1983, et de condamner la Société Capamo au paiement d'une somme de 20 000 F à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Que par conclusions du 4 décembre 1985, la Société Capamo, la Société Les grands garages modernes monégasques et son liquidateur, après avoir rappelé l'état de la procédure, demandent :

- qu'il leur soit donné acte de ce que la Société Héraclès a, par conclusions du 10 mai 1984, explicité la motivation de son assignation en ce sens que son action ne tend pas à assurer le respect d'une servitude mais celui d'une clause contractuelle alors que la copropriété de l'immeuble Héraclès par délibération du 15 novembre 1984 a déclaré qu'à défaut de règlement de copropriété opposable à la Société Les grands garages modernes monégasques, elle ne pouvait s'associer à une telle demande ;
- qu'il leur soit donné acte de ce que la Société Monadis ne s'est pas expliquée sur les divers chefs de demandes formulés dans le cadre de l'assignation en intervention forcée ;
- de dire et juger que l'action de la Société Héraclès est irrecevable pour défaut d'intérêt à agir ;
- de condamner cette société à leur payer à titre de dommages-intérêts, la somme portée à 100 000 F à chacun d'eux ;

Que par conclusions du 6 février 1986, la Société Héraclès, qui rappelle qu'il n'y a pas de nullité sans texte, souligne que l'obligation mise à la charge de la Société Les grands garages modernes monégasques n'est pas perpétuelle mais est limitée à la durée de la Société Héraclès et prendra fin le 30 mars 2052 ; qu'elle relève par ailleurs, sans en tirer de conséquence, que le plancher du garage a été construit en tenant compte de charges qui sont différentes de celles d'un supermarché ;

Qu'elle entend enfin faire juger irrecevables les demandes, notamment en paiement de dommages-intérêts, formées par la Société Capamo et la Société Les grands garages modernes monégasques dans le cadre de l'action intentée le 4 décembre 1984 à l'encontre de la Société Monadis ;

Sur ce,

Attendu que les trois instances ci-dessus rappelées qui procèdent de la même cause, la transformation en supermarché d'un garage, station-service, présentent un lien de connexité certain et qu'il y a lieu dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'ordonner leur jonction afin qu'il soit statué sur l'ensemble de ces demandes par un seul et même jugement ;

Attendu en revanche que l'instance en réfaction de loyer engagée le 11 février 1987 par la Société Monadis à l'encontre de son propriétaire, est étrangère au présent litige et ne doit pas être jointe ;

Attendu qu'il y a lieu, par ailleurs, de donner acte à R. L. de son intervention volontaire aux débats en qualité de liquidateur de la Société Les grands garages modernes monégasques ; que la présence aux débats de cette société est justifiée par le fait qu'elle se trouve à l'origine du litige pour avoir consenti un bail le 17 septembre 1982 à la Société Monadis aux fins d'exploitation d'un supermarché, en contrevenant à l'engagement qu'elle avait souscrit par acte du 18 novembre 1954 ;

Attendu que la copropriété de l'immeuble Héraclès, attrait aux débats par la Société Héraclès, ne conclut à aucune demande de condamnation à l'encontre des sociétés défenderesses ; qu'en particulier, elle ne revendique pas l'application à son profit des deux clauses que la Société Héraclès estime avoir été violées ; qu'il y a donc lieu pour le tribunal de dire que le jugement à intervenir sera prononcé au contradictoire de la copropriété et que celle-ci, conformément à ce qu'elle a demandé, doit être exemptée de condamnation aux dépens ; qu'enfin, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande tendant à ce que soit constaté que la Société Les grands garages modernes monégasques a porté atteinte aux parties communes de l'immeuble, demande qui est sans rapport avec le présent litige ;

Attendu qu'il doit être relevé que la Société Héraclès ne soutient plus être tenue de l'obligation d'édifier un garage qui aurait été mis à sa charge par l'administration des Domaines dans la convention du 7 décembre 1953, par laquelle cette administration lui a vendu une parcelle de terrain sur laquelle ont été édifiés l'immeuble Héraclès et le garage dont s'agit, convention que la Société Héraclès ne verse d'ailleurs pas aux débats ;

Attendu que les parties s'accordent sur la nature d'obligation personnelle de la clause litigieuse inscrite dans l'acte de vente du 18 novembre 1954 passé entre la Société Héraclès et la Société Les grands garages modernes monégasques et reprise en sa forme et teneur dans l'acte du 5 janvier 1983 passé entre cette dernière société et la Société Capamo ;

Attendu que, telle que rédigée, cette clause présente un caractère perpétuel puisque aucune limitation dans le temps n'est envisagée, l'argument tiré de la durée de la Société Héraclès, prévue statutairement jusqu'à l'an 2052, étant sans valeur puisqu'il dépend de la seule volonté de cette société de se perpétuer dans le temps ;

Attendu qu'il a été jugé par la Cour d'appel (arrêt du 25 mai 1959) qu'une obligation personnelle viciée de perpétuité est nulle, sa prohibition s'induisant des différentes dispositions que le Code civil a édictées ou qu'il a laissé entendre à l'occasion de plusieurs cas particuliers ; qu'ainsi que l'a jugé l'arrêt, aucun droit perpétuel ne peut être constitué dans le domaine du droit privé, au profit d'une personne et que, notamment, aucune propriété foncière ne peut, en dehors des cas prévus par la loi, être grevée d'un droit qui, faute de possibilité de résiliation à la demande du propriétaire soumis à son effet, réduise sans limitation de durée la plénitude de la maîtrise du propriétaire sur son patrimoine ;

Attendu, en conséquence, que la clause n° 4 des « conditions particulières », qui limite l'affectation de la parcelle de terrain vendue à l'exploitation d'un garage ou de garages particuliers, ainsi que la clause n° 3 insérée au paragraphe intitulé « servitudes », qui interdit toute modification extérieure de la construction - cette seconde clause étant indivisible

de la première dont elle est la conséquence nécessaire, doivent être déclarées nulles, et que la Société Héraclès doit être déboutée de l'ensemble de ses demandes ;

Attendu que la demande principale étant rejetée, l'appel en garantie formé par la Société Les grands garages modernes monégasques, R. L. ès qualités de liquidateur de ladite société, et la Société Capamo à l'encontre de la Société Monadis, locataire perd tout objet et qu'il n'y a pas lieu de l'examiner en particulier en ce qui concerne les demandes visant au rétablissement d'une cloison et à la résiliation dudit bail pour non-respect de l'obligation, mise à sa charge, de faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et de se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété, qui sont étrangères à l'instance principale ;

Sur les demandes reconventionnelles

Attendu que les demandes en paiement de dommages-intérêts formées par la Société Les grands garages modernes monégasques et la Société Capamo à l'encontre de la Société Héraclès ne sont pas fondées, les sociétés demanderesse reconventionnelles n'établissant pas une faute dans le comportement procédural de la Société Héraclès ; qu'elles doivent donc être déboutées de ces demandes ;

Attendu que la demande en paiement de dommages-intérêts formée par la Société Capamo à l'encontre de la Société Monadis, fondée sur le fait que les agissements de cette dernière seraient à l'origine de l'instance engagée par la Société Héraclès n'est pas fondée, le motif invoqué par la Société Capamo - la démolition d'une cloison sans autorisation de la copropriété de l'immeuble Héraclès - ne la concernant pas ; qu'elle doit donc être déboutée de cette demande ;

Attendu enfin qu'il y a lieu de débouter la Société Monadis de sa demande en paiement de dommages-intérêts formée à l'encontre de la Société Capamo, contre laquelle elle n'établit pas l'existence d'une faute ;

Attendu que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant contradictoirement,

Joint les instances portant au rôle les numéros :

402-1983 (assignation du 6 avril 1983),

493-1984 (assignation du 16 mai 1984),

548-1984 (assignation du 4 décembre 1984) ;

Donne acte à R. L. de son intervention volontaire en sa qualité de liquidateur de la Société Les grands garages modernes monégasques ;

Dit et juge que les deux clauses contenues dans les actes des 18 novembre 1954 et 5 janvier 1983, objet du présent litige, constituent des obligations personnelles souscrites au profit de la Société Héraclès et que ces obligations sont nulles comme atteintes du vice de perpétuité ;

Déboute en conséquence la S.A.M. Héraclès de ses demandes, fins et conclusions ;

Déclare sans objet l'appel en garantie formé par la Société Les grands garages modernes monégasques et la Société Capamo à l'encontre de la S.A.M. Monadis ;

Dit n'y avoir lieu de constater que la Société Les grands garages modernes monégasques a porté atteinte aux parties communes de l'immeuble Héraclès ;

Déboute la Société Les grands garages modernes monégasques, la Société Capamo et la Société Monadis de leurs demandes respectives en paiement de dommages-intérêts ;

MM. Landwerlin, prés. ; Serdet, subst. ; MMe Sanita, Léandri, J.-Ch. Marquet, Karczag-Mencarelli, Blot, av. déf.

Note

Voir arrêt de la Cour d'appel du 25 mai 1959.