

Tribunal de première instance, 18 janvier 1996, Centre immobilier Pastor c/ G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	18 janvier 1996
<i>IDBD</i>	26490
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat de vente ; Professions juridiques et judiciaires

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1996/01-18-26490>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Agent immobilier

Commission - Convention prévoyant son paiement à la signature de l'acte authentique - Stipulation s'analysant en un terme et non une condition - Commission due, en l'état de la renonciation de la partie ayant accepté l'offre

Résumé

S'il est effectivement prévu dans l'acceptation de l'offre d'achat de biens immobiliers, que la commission de l'agent immobilier serait payée à la signature de l'acte authentique de cette vente, cette circonstance n'apparaît caractériser qu'un simple terme et non la condition du paiement.

Le droit à commission apparaît dès lors davantage subordonné à la réalisation de l'affaire, c'est-à-dire à sa conclusion et non à son exécution effective par les cocontractants ; il doit dès lors être tenu pour constant que dès la signature de l'acte unique d'acceptation de l'offre constatant l'engagement réciproque des parties et non affecté d'une faculté de dédit, et leur accord sur la chose et sur le prix au sens de l'article 1426 du Code civil, la commission de l'agence était acquise comme correspondant à l'intervention efficace et accomplie de l'agent immobilier mandaté ; la renonciation par l'acceptant de l'opération envisagée avec le vendeur ne saurait dès lors priver le mandataire de sa propre rémunération chiffrée selon le bon précité à 500 000,00 F TTC.

Le Tribunal

Considérant les faits suivants :

C. G., propriétaire d'un studio, lot n° 49, au 3e étage du M. C. S., outre une cave n° 338 au 1er étage dudit immeuble, a signé le 2 janvier 1995 avec l'agence John Taylor and Son, exploitée par la société anonyme monégasque dénommée Centre Immobilier Pastor et au profit de celle-ci, deux mandats exclusifs de vente portant respectivement sur les biens immeubles susvisés et sur l'appartement, lot n° 48 sis au 3e étage, la cave n° 324 et le parking n° 194 appartenant à une société panaméenne New Freedom Group Inc dont elle se disait mandataire ;

La société Centre Immobilier Pastor faisait alors éditer une plaquette publicitaire, avec dossier descriptif et procédait à l'insertion d'annonces dans le Nice-Matin ainsi qu'à l'affichage en vitrine de l'agence John Taylor and Son ;

En suite de diverses visites et offres non suivies d'effet, l'agence mandataire John Taylor recevait le 3 juillet 1995 une promesse d'achat émanant d'un sieur Y. P., présenté par l'agence Intermédia et portant sur les divers biens immobiliers précités ; le 5 juillet, l'offre dudit client était acceptée par C. G. et, dès le 7 juillet, Y. P. acquittait la somme de 1 250 000 francs représentant 10 % du prix d'achat, tandis que C. G. confirmait le paiement d'une commission forfaitaire de 500 000 francs auprès de l'agence John Taylor, et que l'agence Intermédia se trouvait pour sa part contractuellement engagée avec son propre client Y. P. en vertu d'un engagement de paiement de commission souscrit le 2 juillet 1995 ;

La date de signature de l'acte authentique fut, après un premier report, fixée au plus tard le 3 août 1995, mais la propriétaire ayant décidé dès le 9 juillet 1995 de revenir sur son acceptation et ayant avisé l'agence mandataire de ce qu'elle renonçait à la vente de biens immobiliers envisagée, le notaire ne peut que constater sa défaillance lors du rendez-vous du 3 août 1995 ;

C'est à la suite de telles circonstances que la société Centre Immobilier Pastor, exploitant sous l'enseigne John Taylor and Son a, selon exploit du 11 août 1995, fait assigner C. G. aux fins de s'entendre celle-ci condamner à lui payer la somme de 500 000 francs à titre de commission forfaitaire conventionnelle, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 3 août 1995, ainsi qu'à 40 000 francs de dommages-intérêts pour le préjudice causé du fait de sa carence ;

Sur ce,

Attendu que bien que régulièrement citée par l'exploit susvisé, C. G. n'a pas comparu ; qu'il y a dès lors lieu de statuer par défaut à son encontre ;

Attendu, quant au fond, que la société Centre Immobilier Pastor, exploitant l'agence immobilière John Taylor and Son, fait valoir au soutien de sa demande de commission que ses démarches et interventions ont permis à la défenderesse, sa cliente, de se voir proposer une offre d'achat qu'elle aurait elle-même agréée portant sur divers biens immobiliers qu'elle l'avait chargée de vendre ; que ladite société expose également que la non-réitération de la vente par acte authentique est en l'occurrence imputable à la seule C. G. qui a renoncé à son projet de cession et ne saurait la priver de son propre droit à commission, s'agissant d'une opération menée à son terme par l'agence immobilière ;

Attendu que, s'il est constant que C. G. a, le 5 juillet 1995, accepté l'offre d'achat d'Y. P. au prix de 12 500 000 francs, portant sur les divers biens immobiliers dont elle-même et la société New Freedom Group Inc qu'elle représentait étaient propriétaires, il n'en est pas moins vrai que la teneur de son propre engagement envers l'agence John Taylor and Son s'évince du bon de commission signé par elle-même le 6 juillet 1995, et ainsi libellé :

« Je confirme que, au cas où Monsieur Y. G. P., ..., Monaco, ou toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer, achèterait :

L'appartement de 2 pièces n° 48 et le studio n° 49, 3e étage Bloc A, M.-C. S., ..., Monaco, et, dans le même immeuble, les caves n° 324 et n° 338, et le parking n° 194,

je paierai à John Taylor and Son une commission forfaitaire de 500 000 francs TTC (cinq cents mille francs français toutes taxes comprises) à la signature de l'acte authentique de vente » ;

Attendu que s'il est effectivement prévu dans ledit engagement que la commission serait payée à la signature de l'acte authentique de vente, cette circonstance n'apparaît caractériser qu'un simple terme et non la condition du paiement, et ce, étant en effet rappelé que la seule condition expressément prévue par la cliente était l'achat par Y. P., ou toute autre personne substituée de ses deux appartements, caves et parkings ;

Attendu que le droit à commission apparaît dès lors davantage subordonné à la réalisation de l'affaire, c'est-à-dire sa conclusion, et non à son exécution effective par les co-contractants ; qu'il doit dès lors être tenu pour constant que, dès la signature de l'acte unique du 5 juillet 1995 constatant l'engagement réciproque des parties et non affecté d'une faculté de dédit et leur accord sur la chose et sur le prix au sens de l'article 1426 du Code civil, la commission de l'agence John Taylor and Son était acquise comme correspondant à l'intervention efficace et accomplie de l'agent immobilier mandaté par C. G. ; que la renonciation par cette dernière à l'opération envisagée avec Y. P. ne saurait dès lors priver le mandataire de sa propre rémunération chiffrée selon le bon précité à 500 000 francs TTC ;

Qu'il y a en conséquence lieu de condamner C. G. au paiement de ladite somme assortie des intérêts au taux légal à compter du 11 août 1995, jour de l'assignation valant mise en demeure ;

Attendu que le Tribunal dispose par ailleurs des éléments suffisants d'appréciation pour chiffrer à la somme de 5 000 francs le montant des dommages-intérêts que C. G. devra payer à la société Centre immobilier Pastor en réparation du préjudice causé ;

Et attendu que les dépens suivent la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal,

Statuant par défaut,

Condamne C. G. à payer à la société anonyme monégasque dénommée Centre Immobilier Pastor, exploitant l'agence John Taylor and Son, la somme de 500 000 francs, montant des causes sus-énoncées, avec intérêts au taux légal à compter du 11 août 1995, et la somme de 5 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

M.M. Landwerlin, prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Me Sbarrato, av. déf.