

Tribunal de première instance, 14 juillet 2005, La Piccola Casa Della Divina Provvidenza C., Direzione Generale Opera Don Bosco c/ C.-A. Sté Sanpietro Immobiliare SPA

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	14 juillet 2005
<i>IDBD</i>	27179
<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/2005/07-14-27179>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrat de vente

Vente immobilière - Versement préalable à la réalisation de l'acte de vente d'un dépôt de garantie (200 000 euros) à titre de clause pénale - Paiement du prix de vente par remise d'un chèque sans provision, équivalant à un défaut de paiement - Clause de renonciation à l'action résolutoire inopérante - art. 1039 CC - Action résolutoire fondée - Octroi de dommages-intérêts à l'acquéreur justifiés à hauteur du montant du dépôt de garantie envisagé au titre de la clause pénale sans modification dudit montant (art. 1084 et 1086 CC)

Résumé

Il résulte d'un courrier adressé le 10 février 2004 par Maître C.-A. à C. A. que le chèque de 2 200 000 euros émis par H. T. s'est révélé dépourvu de provision ;

Le notaire a joint à ce courrier la copie d'une attestation d'impayé délivrée le 2 février précédent par la société Barclays Bank PLC ;

Il est ainsi établi de façon certaine que le solde du prix convenu n'a pas été réglé par l'acquéreur des biens vendus ;

Il est exact que les actes de vente contiennent la clause exactement reproduite dans ses conclusions par la société Sanpietro Immobiliare SPA qui porte renonciation à l'action résolutoire ;

Cependant, selon l'article 1018 du Code civil, « quelque généraux que soient les termes dans lesquels une convention est conçue, elle ne comprend que les choses sur lesquelles il paraît que les parties se sont proposé de contracter » ;

Il en résulte, dès lors que le paiement censé constituer la cause de la renonciation à l'action résolutoire était effectué au moyen d'un chèque tiré sur la banque étrangère, qu'il est sous-entendu par les parties que cette renonciation ne pouvait produire ses effets que sous réserve de l'encaissement effectif du montant du chèque et après l'achèvement des vérifications bancaires nécessaires à cet encaissement ;

À défaut de ce paiement, la renonciation était donc inopérante ;

Les institutions vendeuses sont ainsi à la fois recevables et bien fondées à demander, conformément à l'article 1039 du Code civil, la résolution judiciaire des deux ventes litigieuses pour défaut de paiement du prix ;

L'acte sous seing privé du 9 septembre 2003, opposable tant à C. A., qui y était partie qu'à la société Sanpietro Immobiliare SPA qui s'est substituée à lui, prévoit en sa page 14, sous l'intitulé « Clause pénale », que la somme versée à titre de dépôt de garantie demeurerait de plein droit acquise au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cas où l'acquéreur, de son seul chef, refuserait de régulariser la vente et où le vendeur renoncerait à l'y contraindre par les voies de droit applicables ;

Le dépôt de garantie est encore envisagé à la page 13 de l'acte comme devant demeurer acquis au vendeur au double titre d'indemnité de résiliation et de clause pénale ;

S'il est vrai que la clause pénale est, selon l'article 1084 du Code civil, la compensation des dommages subis par le créancier du fait de l'inexécution de l'obligation principale, l'article 1086 du même code n'autorise les juges à modifier la peine que lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie ;

Il convient de tenir compte, pour l'application de ce principe, à la fois de l'importance du dommage subi, de la proportion de la peine convenue avec ce dommage et de la nécessité de ne pas la réduire au point de supprimer son effet comminatoire et de lui retirer son caractère de sanction civile ;

Les institutions demanderessees ont été empêchées, depuis janvier 2004, de disposer des biens vendus, puisque la publication des actes litigieux a fait obstacle à toute nouvelle vente, et ont ainsi été privées de la possibilité d'employer la somme importante qu'elles auraient dû recevoir à titre de prix ;

Par ailleurs elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits et agir en justice ;

Elles se sont heurtées à cette occasion à la résistance de la société Sanpietro Immobiliare SPA qui a soulevé à tort une exception de sursis à statuer contre laquelle elles ont dû se défendre ;

Il est nécessaire, pour la sécurité des transactions et le maintien de la confiance indispensable aux relations juridiques, de sanctionner d'une façon particulièrement sévère l'inexécution d'une obligation contractuelle lorsqu'elle revêt la forme de l'émission d'un chèque dépourvu de provision et viole ainsi de façon grossière l'obligation d'exécuter de bonne foi, au sens de l'article 989 du Code civil, les conventions qui tiennent lieu de loi entre les parties ;

Le montant de 200 000 euros envisagé au titre de la clause pénale n'apparaît pas en l'espèce exorbitant alors que l'obligation en cause est restée totalement inexécutée et que la peine n'en représente finalement que 8,33 % ;

Ce montant n'excède ni les limites du préjudice subi, ni celles de la sanction civile justifiée par les circonstances de l'espèce ;

Il n'y a donc pas lieu de modérer la peine convenue.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

Aux termes d'un acte sous seing privé du 9 septembre 2003, l'établissement de bienfaisance dénommé La Piccola Casa Della Divina Provvidenza C. et l'organisme religieux dénommé Direzione Generale Opere Don Bosco se sont engagés à vendre à C. A. deux appartements portant les n° 1 et 5, deux caves n° 14 et 10 et une portion indivise des parties communes dépendant de l'immeuble « Le Palmier », sis à Monaco, moyennant le prix de 2 400 000 euros, dont 200 000 ont été immédiatement versés à titre de dépôt de garantie ;

La vente était subordonnée à la signature d'un acte authentique devant Maîtres M. C.-A. et P.-L. A., notaires à Monaco, au plus tard le 30 novembre 2003 ;

Ces deux notaires, Maître C.-A. ayant la qualité de notaire en premier, ont finalement reçu le 22 janvier 2004 :

un premier acte authentique, enregistré le 29 janvier suivant (folio 4 case 1), portant vente à la société par actions de droit italien dénommée Sanpietro Immobiliare SPA de l'appartement n° 1 et de la cave n° 14, pour le prix de 1 800 000 euros dont l'acte indique qu'il a été payé comptant par l'intermédiaire de la comptabilité de Maître C.-A.,

un second acte relatif à l'appartement n° 5 et à la cave n° 10 ;

Suivant les exploits susvisés des 23 avril et 16 juin 2004, les institutions venderesses ont fait assigner Maître C.-A., la société Sanpietro Immobiliare SPA et C. A. ; elles demandent au Tribunal de :

constater que le paiement du prix stipulé à l'acte du 22 janvier 2004 n'est pas intervenu au comptant, le chèque remis au notaire s'étant révélé sans provision,

prononcer l'annulation de la clause de renonciation à tous droits de privilège et d'action résolutoire pour absence de cause,

prononcer la résolution des deux ventes,

condamner solidairement la société Sanpietro Immobiliare SPA et C. A. à leur payer une indemnité de 200 000 euros, enjoindre au notaire de « se libérer de ladite somme versée à titre de dépôt de garantie par Monsieur C. A. aux droits duquel se trouve la société Sanpietro Immobiliare SPA » ;

La société Sanpietro Immobiliare SPA et Maître C.-A. ont demandé au Tribunal de surseoir à statuer en attendant l'issue d'une procédure pénale ouverte à Monaco, sur la plainte de ce notaire, du chef d'émission de chèque sans provision ;

Par jugement du 13 janvier 2005, le Tribunal a retenu que le non-paiement du prix par l'acquéreur apparaissant d'ores et déjà établi et que les demanderesses ne s'étaient constitué partie civile que pour faire constater cette défaillance, de sorte que le sort de la présente action ne dépendait pas de celui réservé à la procédure pénale ; le Tribunal a en conséquence rejeté l'exception de sursis à statuer, ordonné la poursuite de l'instruction de la cause et réservé les dépens en fin de cause ;

Par conclusions du 13 avril 2005, la société Sanpietro Immobiliare SPA a déclaré s'opposer aux demandes formées contre elle, y compris celle tendant selon elle au prononcé de l'exécution provisoire ; elle a sollicité, à titre reconventionnel, que le Tribunal enjoigne au notaire de se libérer entre ses mains de la totalité du dépôt de garantie ou au moins du solde qui subsisterait pour le cas où elle serait condamnée à payer aux demanderesses une indemnité inférieure au montant de ce dépôt ;

Maître C.-A. s'en rapporte à justice sur le fond de l'affaire, mais demande au Tribunal de dire et juger que le présent procès ne pourra pas remettre en cause les frais, droits et honoraires engendrés par la régularisation des actes notariés du 22 janvier 2004 et qui lui ont été acquittés pour une somme de 62 000 euros ;

C. A. n'a pas comparu ;

Le débat résultant des écritures des parties peut être ainsi résumé :

Sur le défaut de paiement du prix

- les institutions demanderesses font valoir que la somme de 2 200 000 euros correspondant au solde des prix convenus a été réglée quelques jours avant la signature des actes authentiques par un chèque tiré sur un compte au nom de H. T., actionnaire de la société Sanpietro Immobiliare SPA, et que ce chèque est revenu impayé, après la passation de ces actes, pour défaut de provision ;

Sur la clause de renonciation à tous droits de privilège et à l'action résolutoire

- la société Sanpietro Immobiliare SPA invoque la clause commune aux deux actes litigieux par laquelle les venderesses ont consenti « bonne et valable quittance entière, définitive et sans réserve avec désistement de tous droits de privilèges et d'action résolutoire » ; elle soutient que cette clause était régulièrement causée en l'état du paiement du prix, constaté dans l'acte après vérification par le notaire de l'encaissement effectif du chèque ;

- les institutions venderesses estiment au contraire que leur renonciation se trouve privée de cause par le défaut de provision du chèque ;

Sur les dommages-intérêts

- les institutions demanderessees se fondent sur la clause de la promesse de vente selon laquelle la somme de 200 000 euros versée à titre de dépôt de garantie leur resterait acquise à titre d'indemnité d'immobilisation à défaut de réalisation de la vente ;

- la société Sanpietro Immobiliare SPA demande aux juges de faire usage de leur pouvoir de modération de la clause pénale invoquée ; elle estime que la somme sollicitée apparaît excessive et disproportionnée à défaut de preuve de l'existence d'un préjudice atteignant son montant ;

Sur les obligations de C. A.

- les demanderessees lui opposent la qualité de garant solidaire qu'il aurait prise en promettant de garantir l'exécution des engagements contractés par toute personne qu'il pourrait être amené à se substituer ;

Sur quoi,

Attendu que C. A. a été assigné le 23 avril 2004 à Parquet en raison de sa domiciliation à l'étranger ; qu'il n'a pas comparu après avoir été réassigné le 16 juin 2004 conformément à l'article 217 du Code de procédure civile ;

Qu'il convient donc de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard de toutes les parties par application de ce texte ;

Attendu qu'il est constant, bien que seul un des deux actes authentiques du 22 janvier 2004 ait été produit aux débats, qu'ils comportent tous deux des clauses identiques, hors celles relatives à la consistance et au prix des biens vendus ;

Qu'il n'est pas non plus contesté que C. A., faisant usage du droit qu'il s'était réservé par une stipulation spéciale de la promesse de vente du 9 septembre 2003, s'est substitué H. T. en vue de l'achat des droits immobiliers en cause ;

Qu'à ce sujet, la société Sanpietro Immobiliare SPA verse aux débats copie de l'écrit par lequel C. A. et H. T. ont convenu que le premier cédait au second le « contrat préliminaire » du 9 septembre 2003 relatif à ces droits ;

Qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 14 janvier 2004, H. T. a, à son tour, cédé à la société Sanpietro Immobiliare SPA, dont il se reconnaît associé, les droits qu'il tenait de C. A. et a convenu avec cette société de divers arrangements financiers ;

Que cet acte indique que H. T. avait obtenu le 6 janvier 2004 de Maître C.-A. un reçu relatif à la remise d'un chèque de 2 200 000 euros tiré sur la Caisse d'Épargne de Bolzano pour « solder » le prix ;

Que C. A. avait en outre, le 13 janvier 2004, autorisé ce notaire à « virer... au compte » de la société Sanpietro Immobiliare SPA, en vue de l'acquisition des immeubles en cause, la somme de 200 000 euros versée par lui à titre de dépôt de garantie ;

Attendu qu'il est ainsi démontré, bien que les actes notariés litigieux ne le précisent pas expressément, que ces actes authentiques constituent bien l'exécution de la promesse de vente du 9 septembre 2003 dont ils ne sont que la conséquence ;

I. - Sur la demande de résolution des ventes

Attendu qu'il résulte d'un courrier adressé le 10 février 2004 par Maître C.-A. à C. A. que le chèque de 2 200 000 euros émis par H. T. s'est révélé dépourvu de provision ;

Que le notaire a joint à ce courrier la copie d'une attestation d'impayé délivrée le 2 février précédent par la société Barclays Bank PLC ;

Attendu qu'il est ainsi établi de façon certaine que le solde du prix convenu n'a pas été réglé par l'acquéreur des biens vendus ;

Attendu qu'il est exact que les actes de vente contiennent la clause exactement reproduite dans ses conclusions par la société Sanpietro Immobiliare SPA qui porte renonciation à l'action résolutoire ;

Attendu cependant que, selon l'article 1018 du Code civil, « quelques généraux que soient les termes dans lesquels une convention est conçue, elle ne comprend que les choses sur lesquelles il paraît que les parties se sont proposé de contracter » ;

Attendu qu'il en résulte, dès lors que le paiement censé constituer la cause de la renonciation à l'action résolutoire était effectué au moyen d'un chèque tiré sur une banque étrangère, qu'il était sous-entendu par les parties que cette renonciation ne pouvait produire ses effets que sous réserve de l'encaissement effectif du montant du chèque et après l'achèvement des vérifications bancaires nécessaires à cet encaissement ;

Qu'à défaut de ce paiement, la renonciation était donc inopérante ;

Attendu que les institutions venderesses sont ainsi à la fois recevables et bien fondées à demander, conformément à l'article 1039 du Code civil, la résolution judiciaire des deux ventes litigieuses pour défaut de paiement du prix ;

II. - Sur les dommages-intérêts et le sort du dépôt de garantie

A. - Sur les dommages-intérêts

Attendu que l'acte sous seing privé du 9 septembre 2003, opposable tant à C. A., qui y était partie qu'à la société Sanpietro Immobiliare SPA qui s'est substituée à lui, prévoit en sa page 14, sous l'intitulé « Clause pénale », que la somme versée à titre de dépôt de garantie demeurerait de plein droit acquise au vendeur à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cas où l'acquéreur, de son seul chef, refuserait de régulariser la vente et où le vendeur renoncerait à l'y contraindre par les voies de droit applicables ;

Que le dépôt de garantie est encore envisagé à la page 13 de l'acte comme devant demeurer acquis au vendeur au double titre d'indemnité de résiliation et de clause pénale ;

Attendu que s'il est vrai que la clause pénale est, selon l'article 1084 du Code civil, la compensation des dommages subis par le créancier du fait de l'inexécution de l'obligation principale, l'article 1086 du même code n'autorise les juges à modifier la peine que lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie ;

Attendu qu'il convient de tenir compte, pour l'application de ce principe, à la fois de l'importance du dommage subi, de la proportion de la peine convenue avec ce dommage et de la nécessité de ne pas la réduire au point de supprimer son effet comminatoire et de lui retirer son caractère de sanction civile ;

Attendu que les institutions demanderessees ont été empêchées, depuis janvier 2004, de disposer des biens vendus, puisque la publication des actes litigieux a fait obstacle à toute nouvelle vente, et ont ainsi été privées de la possibilité d'employer la somme importante qu'elles auraient dû recevoir à titre de prix ;

Attendu par ailleurs qu'elles ont dû exposer des frais pour faire valoir leurs droits et agir en justice ;

Qu'elles se sont heurtées à cette occasion à la résistance de la société Sanpietro Immobiliare SPA qui a soulevé à tort une exception de sursis à statuer contre laquelle elles ont dû se défendre ;

Attendu qu'il est nécessaire, pour la sécurité des transactions et le maintien de la confiance indispensable aux relations juridiques, de sanctionner d'une façon particulièrement sévère l'inexécution d'une obligation contractuelle lorsqu'elle revêt la forme de l'émission d'un chèque dépourvu de provision et viole ainsi de façon grossière l'obligation d'exécuter de bonne foi, au sens de l'article 989 du Code civil, les conventions qui tiennent lieu de loi entre les parties ;

Attendu que le montant de 200 000 euros envisagé au titre de la clause pénale n'apparaît pas en l'espèce exorbitant alors que l'obligation en cause est restée totalement inexécutée et que la peine n'en représente finalement que 8,33 % ;

Que ce montant n'excède ni les limites du préjudice subi, ni celles de la sanction civile justifiée par les circonstances de l'espèce ;

Attendu qu'il n'y a donc pas lieu de modérer la peine convenue ;

Attendu que la condamnation à payer cette somme doit être prononcée à la fois contre la société Sanpietro Immobiliare SPA, débitrice de l'obligation, et C. A., en vertu de son engagement personnel, pris dans l'acte sous seing privé du 9 septembre 2003, à garantir l'exécution des obligations prévues par cet acte dans le cas où il se substituerait un tiers ;

Attendu que la solidarité entre C. A. et ce tiers a été expressément stipulée dans cet acte et doit en conséquence profiter aux institutions créancières ;

B. - Sur le sort du dépôt de garantie

Attendu qu'il ressort de l'acte du 9 septembre 2003 que la somme versée à titre de dépôt de garantie devait être « déposée à la comptabilité de Maître C.-A. » ;

Attendu que cette somme se trouve acquise de plein droit aux venderesses conformément aux stipulations ci-dessus décrites ;

Qu'il convient donc de faire droit à la demande tendant à ce qu'elle soit remise par le notaire entre leurs mains ;

Attendu que le prononcé de l'exécution provisoire n'a pas été sollicité, de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur ce point ;

III. - Sur la demande reconventionnelle du notaire

Attendu que les demandes reconventionnelles ne sont recevables, selon l'article 382 du Code de procédure civile, que si elles procèdent de la même cause que la demande principale, forment une défense contre cette demande ou tendent à obtenir le bénéfice de la compensation ;

Attendu que la demande de Maître C.-A. tendant à faire juger que la résolution des ventes ne remet pas en cause les paiements qui lui ont été faits au titre de ses frais, droits, et honoraires n'a pas la même cause que les demandes présentées par les sociétés demanderessees, qui sont fondées sur l'inexécution de ses engagements par la société acheteuse ;

Qu'elle ne constitue pas non plus un moyen de défense et ne tend pas davantage à une quelconque compensation en l'absence de demande principale visant Maître C.-A. ;

Attendu que cette demande reconventionnelle doit en conséquence être déclarée irrecevable ;

Et attendu que l'article 231 du Code de procédure civile met les dépens à la charge de la partie succombante ; qu'en l'espèce, seuls C. A. et la société Sanpietro Immobiliare SPA apparaissent avoir succombé, Maître C.-A. n'ayant été appelée en la cause qu'en sa qualité de détentrice de la somme remise à titre de dépôt de garantie, assimilable au séquestre ; que les dépens devront notamment comprendre ceux réservés par le précédent jugement du 13 janvier 2005 ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, STATUANT PAR JUGEMENT RÉPUTÉ CONTRADICTOIRE,

Prononce la résolution des deux actes de vente reçus le 22 janvier 2004 par Maître M. C.-A., notaire à Monaco, et portant vente à la société Sanpietro Immobiliare SPA, par l'établissement de bienfaisance dénommé La Piccola Casa Della Divina

Provvidenza C. et l'organisme religieux dénommé Direzione Generale Opere Don Bosco, de deux lots comportant chacun un appartement et une cave dépendant de l'immeuble dénommé Le Palmier, sis à Monaco ;

Condamne solidairement C. A. et la société Sanpietro Immobiliare SPA à payer à cette institution et à cet organisme religieux, créanciers indivisibles, la somme de deux cent mille euros (200 000 euros) à titre de dommages-intérêts ;

Ordonne le versement par Maître C.-A. à cette institution et à cet organisme religieux, en paiement de ces dommages-intérêts, de la somme de même montant qu'elle détient à titre de dépôt de garantie en vertu de l'acte sous seing privé du 9 septembre 2003 portant promesse synallagmatique de vente et d'achat entre eux et C. A. ;

Dit que Maître C.-A. sera valablement libérée par ce versement de 200 000 euros à l'égard de la société Sanpietro Immobiliare SPA ;

Déboute Maître C.-A. de sa demande reconventionnelle ;

M. Narmino, prés. ; Mme Dollmann, subst. proc. gén. ; Mes Licari, Mullot, Blot, Gazo, av. déf. ; Giaccardi, av.