

Tribunal de première instance, 24 octobre 2013, De GA c/ P CA et G CA

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	24 octobre 2013
<i>IDBD</i>	11543
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des obligations - Régime général ; Permis de construire ; Règles d'assiette et de recouvrement ; Pacte d'actionnaires et d'associés ; Parts sociales

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2013/10-24-11543>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrats et obligations

Obligation conditionnelle :

- Cession d'un terrain constructible prévoyant un complément de prix conditionné par la délivrance d'un permis de construire pour une surface excédant 20 000 m² SHON qui soit devenu définitif, ni l'objet d'une procédure de retrait, ni d'un recours des tiers
- Réalisation de cette condition : donnant droit du vendeur à un complément de prix prévu contractuellement
- Cession d'un terrain constructible prévoyant un complément de prix conditionné par la délivrance d'un permis de construire pour une surface excédant 20 000 m² SHON qui soit devenu définitif, ni l'objet d'une procédure de retrait, ni d'un recours des tiers
- Action en paiement : non prescrite, la convention par ailleurs n'
- Action en paiement : non prescrite, la convention par ailleurs n'étant pas caduque

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 24 OCTOBRE 2013

En la cause de :

M. G de GA, demeurant et domicilié à Monaco (98000), X,

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Laurence CRESSIN-BENSA, avocat au barreau de Nice,

d'une part ;

Contre :

M. P CA, demeurant et domicilié X à Monaco (98000) et actuellement X,

M. G CA, demeurant et domicilié X à Monaco (98000) et actuellement sans domicile ni résidence connus,

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Frédéric HENTZ, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 2 décembre 2010, enregistré (n° 2011 /000257) ;

Vu les conclusions de Maître Jacques SBARRATO, alors avocat-défenseur, au nom de P CA et G CA, en date des 9 février 2011, 3 novembre 2011 et 29 mars 2012, puis celles de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, pour ces mêmes parties en date des 12 décembre 2012 et 13 mars 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de G de GA, en date des 30 juin 2011, 15 février 2012, 5 juillet 2012, 17 octobre 2012 et 15 janvier 2013 ;

A l'audience publique du 11 juillet 2013, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 24 octobre 2013 ;

FAITS :

Par acte du 5 juillet 1989, M. G de GA, agissant en son nom personnel et pour le compte des autres actionnaires de la SAM AUTO RIVIERA et des associés de la SCI JASMIN, s'est engagé à vendre à M. G CA la totalité des 50.000 actions composant le capital social de la SAM AUTO RIVIERA et 100 parts sociales de la SCI JASMIN.

L'article 12 B prévoit que « *les parties conviennent que la présente cession, si elle se réalise, donnera lieu au versement d'un complément de prix que le cessionnaire reconnaît devoir au cédant dans la mesure où le cessionnaire ou l'un de ses ayant droit obtiendrait un permis de construire sur le terrain de la SCI JASMIN.*

Ce complément de prix ne sera dû que dans la mesure où les mètres carrés de surfaces hors œuvre nettes obtenues audit permis et relatif à l'assiette foncière du bien immobilier actuellement propriété de la SCI JASMIN et à celle des biens immobiliers appartenant à la commune de Beausoleil et cadastrés Section AE n° 539, 540, 541, 542 excéderaient 20.000 m² SHON ».

Le complément de prix dont le montant du m² est fixé sera payé en application de l'article 13 « *en totalité et au comptant au dernier jour du mois qui suit l'expiration du délai de recours des tiers contre le permis de construire et à la condition que celui-ci soit devenu définitif* ».

Suivant acte sous seing privé du 27 décembre 1995 M. G CA a cédé à M. P CA les 100 parts qu'il détenait dans la SCI JASMIN.

PROCÉDURE :

Le 2 décembre 2010, M. G de GA fait assigner M. P CA et M. G CA en paiement.

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES :

M. G de GA,

— fait valoir :

– sur la prescription :

- que les consorts CA n'établissent pas que les obligations auraient été souscrites par des commerçants ;
- que l'obligation résultant de l'article 12 B du protocole est née en tout état de cause au jour où le permis de construire est devenu définitif, soit le 18 janvier 2006 ;

– sur la novation :

- que cette notion est invoquée un an après la délivrance de l'assignation ;
- que la convention du 3 mai 1990, n'emporte pas novation et ne concerne pas les stipulations relatives au versement par les consorts CA d'un complément de prix ;

– sur le caractère définitif du permis de construire :

- que les parties ont entendu viser un permis de construire définitif et non le premier permis obtenu ;
- que le protocole ne prévoit pas que le permis doit être exécuté mais simplement qu'il soit délivré ; qu'en effet l'exécution dépend de la seule volonté du constructeur et qu'une obligation subordonnée à l'exécution d'un permis serait purement protestative ;
- que la caducité non prévue par les parties ne peut pas être invoquée ;
- qu'à la date du 15 février 2010, la commune de Beausoleil était parfaitement en mesure d'affirmer le caractère définitif du permis ; qu'en Conseil municipal la validité de ce permis a été confirmée ;
- que M. P CA s'est, aux termes de l'acte du 27 décembre 1995, expressément engagé à reprendre les « *droits, actions et obligations du cédant relatifs aux droits cédés* » (article 2) ;
- qu'il invoque vainement l'article 15 du protocole du 5 juillet 1989 ;
- que la superficie SHON a été majorée de 6.182 m², soit un prix de :

1. 000 x 45,73 € = 274.380 €

180 x 152,45 € = 27.441 €

total 301.821 €

– conclut :

- à la condamnation conjointe et solidaire des défendeurs à lui payer la somme de 301.821 euros, augmentée des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure ; outre celle de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de l'inexécution de son obligation de paiement ;
- à l'exécution provisoire de la décision compte tenu de l'ancienneté de la créance et de la résistance abusive des défendeurs.

M. G CA,

– soutient :

- que l'acte du 5 juillet 1989 se réfère à l'opération immobilière au singulier, soit celle qui était envisagée grâce au permis de construire de l'époque ; que l'acquéreur [les substitués du concluant] n'a pas été en mesure de la réaliser ;
- que le permis de construire prévu à l'article 12 B a été obtenu le 31 juillet 1992 et que c'est celui-ci qui détermine le principe du complément de prix, à condition qu'il soit devenu définitif ce qui n'a pas été le cas ;

- que M. de GA s'est désisté de sa demande (jugement de ce Tribunal du 22 mai 1997) et qu'il avait été antérieurement débouté de sa demande de saisie-arrêt des parts de la SCI JASMIN ;
- que l'opération immobilière projetée a été rendue impossible par les différents recours ayant empêché le permis de construire de devenir définitif ;
- que le nouveau permis du 18 janvier 2006, pour une nouvelle opération envisagée par un groupe sud coréen, n'est pas celui envisagé à l'origine et pour lequel les parties s'étaient accordées en 1989 ;
- que le protocole du 3 mai 1990 emporte caducité de l'engagement du concluant et que M. de GA a renoncé au complément de prix dont le maintien était conditionné par la rédaction d'un avenant, alors surtout que cet acte avait pour but de solder les rapports entre les parties au titre de la clause de garantie du 28 juillet 1989 ;
- qu'il n'a procédé à aucune cession ultérieure au sens de l'article 14 de la convention du 5 juillet 1989 puisque le prix des 100 parts de la SCI JASMIN a été fixé à l'article 11 non concerné par l'article 12 ;
- que tous les engagements personnels litigieux concernent des actes de commerce et ne sont pas ès-qualités ;
- que M. de GA et les rédacteurs de l'acte lui ont laissé croire que M. de GA agissait à titre de commerçant comme cela semble bien le cas ;
- que les parties se livraient de manière habituelle et pour leur activité professionnelle à des actes réputés actes de commerce s'agissant de tout achat de biens meubles afin de les revendre ; que M. de GA a agi en tant qu'intermédiaire pour la vente des actions et des parts promises au contrat du 5 juillet 1989 et a mis en gage les actions de la SAM AUTO RIVIERA ;
- que dans le cadre de ses activités de monteur d'affaires et de promoteur immobilier, le demandeur a été gérant, actionnaire, associé, prêteur, gageur ou garant de sociétés ;
- que la prescription du Code de commerce monégasque a vocation à s'appliquer ;
- que l'action était prescrite par dix ans le 5 juillet 1999 et à tout le moins le 31 juillet 2002.
- conclut :
- à la prescription en application de l'article 152 bis du Code de commerce ;
- à l'extinction de l'obligation au 3 mai 1990, date du protocole d'accord ;
- au débouté des demandes présentées.

M. P CA,

- fait valoir :
- que le complément de prix litigieux ne concerne que les seules actions de la SAM AUTO RIVIERA ; que la qualité de cessionnaire ultérieur des 100 parts de la SCI JASMIN (article 11) n'emporte pas engagement de régler le complément de prix prévu à l'article 12 ;
- que les droits cédés ne peuvent s'entendre que des droits sociaux ;
- qu'en l'absence de tout rapport de droit avec M. de GA, au regard de l'article 11 de l'acte du 5 juillet 1989 précité, la procédure présente un caractère particulièrement abusif ;
- conclut :
- au débouté de la demande infondée et en tout cas prescrite ;
- à la condamnation de M. de GA à lui payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 10.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

SUR QUOI LE TRIBUNAL :

M. G CA désirant réaliser une opération immobilière sur les terrains appartenant à la SCI JASMIN et cadastrés Section AE n° 366 – Square Kramer – rue Ste Cécile à Beausoleil a acquis de M. G de GA la totalité des 50.000 actions de la SAM AUTO RIVIERA et 100 actions de la SCI JASMIN.

Le prix de cession est de 50.000 francs pour les 100 parts sociales de la SCI JASMIN propriété de la SCIM pour 99 parts et de M. de GA pour une part (article 11 de l'acte du 5 juillet 1989).

Le prix de cession des 50.000 actions de la SAM AUTO RIVIERA est fixé comme suit :

- prix principal à calculer sur la base de la situation comptable de la société ;
- complément de prix dans le cas où le cessionnaire ou l'un de ses ayant droit obtiendrait un permis de construire sur le terrain de la SCI JASMIN mais seulement dans la mesure où les surfaces dépasseraient 20.000 m² SHON.

Sur la demande présentée à l'encontre de M. P CA

Ainsi que rappelé dans l'exposé des faits M. P CA a acheté à M. G CA les 100 parts sociales qu'il détenait dans la SCI JASMIN.

Il résulte de la lecture de l'article 12 de l'acte de cession du 5 juillet 1989, que le complément de prix qui est l'objet de la demande n'a été prévu que pour la cession des parts sociales de la SAM AUTO RIVIERA, le paiement s'articulant en prix principal au paragraphe A et en complément de prix au paragraphe B.

Ce complément n'est pas prévu au titre de la cession des 100 parts de la SCI JASMIN lequel a définitivement été fixé à la seule somme de 50.000 francs (p11 article 11) sans qu'aucun complément ne soit prévu.

M. P CA cessionnaire desdites parts ne peut donc pas être recherché pour obtenir le paiement de ce complément.

Sur la demande présentée à l'encontre de M. G CA

Les parties ont convenu du versement d'un complément de prix dans le cas d'obtention d'un permis de construire sur le terrain de la SCI JASMIN pour une surface excédant 20.000 m² SHON.

Aux termes de l'article 13 ce complément de prix tel que défini par l'article 12 est stipulé payable au cédant, « *au comptant au dernier jour du mois qui suit l'expiration du délai de recours des tiers contre le permis de construire et à la condition que celui-ci soit devenu définitif* ».

Le protocole du 3 mai 1990 a pour objet la convention de garantie qui est énumérée à la liste des annexes au protocole de cession (annexe VIII), qu'aucune des parties ne produit au demeurant.

Des extraits de cette convention sont cependant repris dans le protocole ci-dessus visé et l'article 1er précise bien que « *dans le cadre de l'acquisition de l'entier capital de la SCI JASMIN et de la SAM AUTO RIVIERA, les parties conviennent qu'il est apparu un différend non déclaré et portant sur les extraits des déclarations de la garantie énumérée ci-dessus* ».

En vertu de ce protocole M. de GA a versé à M. G CA la somme de 500.000 francs « *en réparation du préjudice subi du fait des litiges et recours, en cours à ce jour, engageant la SAM AUTO RIVIERA et la SCI JASMIN et non déclarés au contrat de garantie* ».

Cet acte ne se rapporte pas aux modalités de paiement du prix de cession des actions de la SAM AUTO RIVIERA (acte du 5 juillet 1989) mais au contrat de garantie du 28 juillet 1989.

Il n'emporte pas caducité de l'engagement de M. G CA, ni renonciation de M. de GA à demander paiement du complément de prix.

Le paiement de ce complément est conditionné par :

- la réalisation d'une opération immobilière sur les terrains cadastrés Section AE n° 366 à Beausoleil ;
- une superficie excédant 20.000 m² SHON ;
- un permis de construire définitif.

Le seul délai prévu pour l'exigibilité est l'expiration du délai de recours des tiers contre le permis de construire.

M. CA soutient que l'utilisation du terme l'opération immobilière au singulier démontrerait la volonté des parties de se référer seulement à celle envisagée à la date du 5 juillet 1989 mais il sera observé que l'acte se réfère aussi à la réalisation d'une opération immobilière et que surtout les parties n'ont donné aucune prévision particulière sur cette opération permettant de retenir l'analyse du défendeur lequel ne produit au demeurant aucun document entré dans le champ contractuel relatif à la définition précise de l'opération envisagée et que l'acte ne se réfère à aucun moment à un permis ou projet de permis de construire particulier.

L'article 12 paragraphe B prévoit le complément « *dans le cas où le cessionnaire ou l'un de ses ayant droit obtiendrait un permis de construire* », un étant un article indéfini.

Les parties n'ont à aucun moment convenu que ce droit deviendrait caduc dans l'hypothèse où il ne serait pas donné suite à un premier permis de construire obtenu.

Le jugement de ce tribunal du 22 mai 1997 invoqué par le défendeur est sans effet sur le litige actuel, s'agissant d'un désistement d'instance (car le permis de construire n'était pas définitif) et non d'action.

La convention a été signée avec le demandeur qui n'a pas renoncé aux droits qu'elle lui confère, le complément était stipulé payable au cédant.

Il résulte des documents produits que la SCI JASMIN s'est vue accorder le 18 janvier 2006 un permis de construire pour la construction d'un ensemble immobilier Ilôt de la Crémaillère -avenue Blanc- Square KRAEMER parcelles cadastrées Sections AE n° 366, AE 539, 540, 541 et 542 lesquelles sont exactement les parcelles retenues dans l'acte du 5 juillet 1989 (p2 et p12 article 12-B).

Les services de la Mairie de Beausoleil par courrier du 15 février 2010, informent M. de GA de l'absence de procédure de retrait, ni de recours des tiers connus du service d'urbanisme.

La Cour administrative de Marseille par courrier du 15 janvier 2013, expose que « l'examen des registres du greffe ne révèle aucune procédure concernant le permis de construire n° PC 006 012H 002 délivré le 18 janvier 2006 par le Maire de la Commune de Beausoleil ».

Le défendeur soutient que les parties auraient eu la qualité de commerçant au moment de la signature de l'acte du 5 juillet 1989, ce qu'il ne démontre pas, étant relevé qu'une cession de parts ou d'actions de sociétés commerciales n'est pas par nature un acte de commerce et conserve un caractère civil, sauf en cas de cession de contrôle mais ce moyen n'est pas soulevé par le défendeur (alors que c'est bien le cas ici puisque toutes les actions de la SAM AUTO RIVIERA sont cédées).

En tout état de cause, le délai de prescription n'a commencé à courir que du jour où le permis de construire a été délivré (le 18 janvier 2006) de telle sorte qu'au 2 octobre 2010, l'action n'était pas prescrite.

Il n'est pas discuté que le permis de construire est de 26.180 m² soit 6.180 m² de plus que la superficie fixée au protocole d'accord.

Les parties ont convenu du paiement de la somme de :

- 300 francs (45,73 euros) pour les SHON supplémentaires entre 20.000 et 26.000 m² ;
- 1.000 francs (152,45 euros) pour les SHON au-delà de 26.000 m².

Il est dû :

$$1. 000 \times 45,73 \text{ €} = 274.380 \text{ €}$$

$$180 \times 152,45 \text{ €} = 27.441 \text{ €}$$

soit au total 301.821 €

Cette somme portera intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 18 mai 2010.

Sur les demandes de dommages et intérêts

L'inexécution de l'obligation est compensée par les intérêts.

Le caractère abusif et vexatoire de l'action engagée à l'encontre de M. P CA n'est pas démontré.

Le Code de procédure monégasque ne prévoit pas l'allocation d'une indemnité au titre des frais irrépétibles.

Sur la demande d'exécution provisoire

Les conditions prévues par l'article 202 du code de procédure civile ne sont pas réunies et cette demande sera rejetée.

Sur les dépens

Les dépens seront mis à la charge de M. G CA qui succombe à l'exception de ceux afférents à la mise en cause de M. P CA.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire, et en premier ressort,

Déclare l'action non prescrite.

Déboute M. G de GA de sa demande présentée à l'encontre de M. P CA.

Condamne M. G CA à payer à M. G de GA au titre du complément de prix la somme de 301.821 euros avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 18 mai 2010.

Déboute M. G de GA de sa demande de dommages et intérêts.

Déboute M. P CA de ses demandes de dommages et intérêts et d'indemnité au titre des frais irrépétibles.

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Met les dépens à la charge de M. G CA à l'exception de ceux afférents à la mise en cause de M. P CA qui demeureront à la charge de M. de GA.

Ordonne la distraction des dépens aux profits de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, et de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, pour ce qui concerne les dépens relatifs à la mise en demeure de M. P CA.

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Mme Humbert prem. juge ff de v. prés., Mme Tailleped gref. Mr Ignacio sub. pro. gén.

Me Cressin-Bensa av. bar. de Nice Mr Karczag-Mencarelli av. déf.

Me Hentz av. bar. de Nice

Note

Par acte du 5 juillet 1989 De GA a vendu à G. GA la totalité des actions de la SAM Auto Riviera et 100 parts de la SCI Jasmin celle-ci comportant un terrain constructible ce qui se prêtait à une opération immobilière sur le territoire de la Commune de Beausoleil à condition que soit accordé un permis de construire sur une surface de plus de 20 000 m² SHON ;

Ce permis ayant été délivré le 18 janvier 2005, étant devenu définitif et incontestable, le vendeur conformément au contrat s'est trouvé en droit d'exiger un complément de prix que refusait de payer l'acheteur. D'où son action, laquelle n'est point prescrite, alors que l'engagement des parties n'emporte pas de caducité.