

Tribunal de première instance, 12 février 2015, La Société à Responsabilité Limitée dénommée A c/ M. c. MI. et autres

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	12 février 2015
<i>IDBD</i>	12960
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Contrat de mandat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2015/02-12-12960>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Agent immobilier – Mandat – Exigence légale (non) – Droit à rémunération (non)

Résumé

La loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, exige, en son article 1^{er} que : « *Toute personne physique ou morale qui se livre à titre de profession habituelle à des opérations portant sur les biens d'autrui doit obtenir une autorisation administrative lorsque ces opérations sont relatives à : 1° - l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, 2° - l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce, 3° - l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, 4° - la gestion immobilière, l'administration de biens immobiliers et le syndic d'immeubles en copropriété.* » Cette loi prévoit, en son article 12 alinéa 1^{er}, qu'« *à la demande du client, le titulaire de l'autorisation administrative doit établir un mandat par lequel il est habilité à négocier ou à s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article premier. Ce mandat doit être écrit et limité dans le temps.* » Il résulte de ces dispositions que la conclusion d'un mandat entre l'agent immobilier et le client ne constitue pas une exigence légale mais une simple faculté, ouverte aux parties à la demande du client. L'existence d'un mandat est toutefois insuffisante pour ouvrir droit à rémunération.

L'article 12 alinéa 2 de la loi précitée dispose que : « *Même en l'absence de mandat, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû au titulaire d'une autorisation administrative ou ne peut être accepté par lui, avant qu'une des opérations visées à l'article premier ait été effectivement conclue et constatée dans un même acte constatant l'engagement des parties.* » Le mandant n'est en effet tenu de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, et cela même si l'acquéreur avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

R.

JUGEMENT DU 12 FÉVRIER 2015

En la cause de :

La Société à Responsabilité Limitée dénommée A, dont le siège est sis X1 à Monaco (98000), représentée par son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social,

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

1- M. c. MI., né le 19 juillet 1981 à Nice, de nationalité française, domicilié X2 - 06800 Cagnes-Sur-Mer (France),

2- M. f. MI., né le 27 septembre 1978 à Nice, de nationalité française, domicilié X3 - 06800 Cagnes-Sur-Mer (France),

3- La Société à Responsabilité Limitée dénommée B SARL, dont le siège social est sis X4 à Monaco (98000), représentée par son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social,

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Mireille MAGNAN, 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 10 mars 2014, enregistré (n° 2014 /000514) ;

Vu les conclusions de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de c. MI., f. MI. et la société B SARL, en date des 14 mai 2014 et 12 novembre 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SARL A, en date du 26 juin 2014 ;

À l'audience publique du 18 décembre 2014, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 5 février 2015 et prorogé au 12 février 2015, les parties en ayant été avisées par le Président ;

FAITS ET PROCÉDURE

Le 29 septembre 2010, Messieurs f. et c. MI. ont visité, par l'intermédiaire de l'agence immobilière A, un local commercial sis à Monaco, X5.

Le même jour ils ont transmis à l'agence A une offre d'achat du droit au bail de ce local, au prix de 800.000 euros.

Par acte reçu le 6 décembre 2010 en l'étude maître REY, notaire à Monaco, Messieurs f. et c. MI., agissant au nom et pour le compte de la SARL en formation « B », ont conclu avec la SARL « C », titulaire du bail commercial, une promesse de cession de droit au bail, au prix de 755.000 euros, avec versement d'un acompte de 75.500 euros.

Cette promesse a été signée sous la condition suspensive d'obtention par les cessionnaires d'un prêt d'un montant minimal de 1.055.000 euros, avant la date du 30 mars 2011.

Le même jour, Messieurs f. et c. MI. ont signé au profit de l'agence immobilière A un « *bon de commission* » par lequel ils reconnaissent lui devoir la somme de 29.601 euros TTC « *à titre d'honoraires pour son intervention dans l'acquisition du droit au bail* » du local susmentionné « *ainsi que pour l'obtention de la déspecialisation dudit local.* »

Par acte reçu le 30 mars 2011 en l'étude maître REY, le terme de la condition suspensive d'obtention du prêt a été reporté au 29 avril 2011.

La demande de financement des consorts MI. ayant fait l'objet d'un refus de la part de l'établissement bancaire, la condition suspensive ne s'est pas réalisée et l'acompte de 75.500 euros versé en l'étude maître REY leur a été restitué.

Postérieurement, par acte reçu le 22 janvier 2013 par maître REY, notaire à Monaco, la SARL « C » a cédé à la SARL « B » le droit au bail portant sur le local commercial sis à Monaco, X.

Ayant eu connaissance de cette cession par l'annonce légale parue au Journal de Monaco, la SARL A a, par courrier du 25 novembre 2013, adressé à Messieurs f. et c. MI. sa note d'honoraires, d'un montant de 29.601 euros .

Par acte d'huissier délivré le 23 décembre 2013, elle leur a fait sommation de payer la dite somme.

Par lettre recommandée datée du 20 janvier 2014 et réceptionnée le 21 janvier 2014, le conseil de la SARL A a mis en demeure Messieurs f. et c. MI. de payer la somme de 29 601 euros, outre le coût de la sommation du 23 décembre 2013.

Par exploit d'huissier délivré le 10 mars 2014, la SARL A a fait assigner Monsieur c. MI., Monsieur f. MI. et la SARL B en paiement de la somme principale de 29.601 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 25 novembre 2013, et de la somme accessoire de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive.

MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

En défense, Monsieur c. MI., Monsieur f. MI. et la SARL B concluent au rejet des prétentions adverses et sollicitent reconventionnellement l'allocation d'une somme de 6.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Ils font valoir :

- que l'agence A a agi en qualité de mandataire du cédant et qu'il n'existait aucun mandat, écrit ou verbal, entre elle et Messieurs MI. ;
- qu'à défaut de mandat préalable, l'article 12 de la loi n°1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, prévoit que la rémunération d'un agent immobilier ne peut intervenir que si l'accord de règlement intervient postérieurement à la réalisation de l'acte de vente ;
- que l'engagement des consorts MI. au profit de l'agence A est dépourvu de validité en ce que le bon de commission a été signé antérieurement à l'acte de cession du droit au bail ;
- qu'il est par ailleurs de jurisprudence constante que la commission d'agence n'est due qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, même si l'acquéreur a été précédemment présenté par un autre agent immobilier ;
- qu'en l'espèce, l'opération de cession du droit au bail s'est réalisée plus de deux ans après la signature du bon de commission litigieux, par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière, la société D, à laquelle le consorts MI. ont d'ailleurs réglé une commission d'un montant de 20.000 euros.

En réplique, la SARL A maintient l'intégralité de ses demandes et soutient que :

- contrairement à ce qui est allégué en défense, elle a été mandatée, certes verbalement, par les consorts MI., afin de trouver un local commercial en Principauté de Monaco ;
- c'est grâce à son intervention qu'ils ont pu se porter acquéreur du droit au bail du local susmentionné ;
- contrairement à l'interprétation erronée qu'en font les défendeurs, l'article 12 de la loi n°1.252 du 12 juillet 2002 n'impose pas que, pour être valable, l'accord de règlement au profit de l'agent immobilier soit conclu après la réalisation de l'opération ; il interdit seulement que le paiement de la commission intervienne avant la signature de l'acte de vente ;
- en l'espèce, ce n'est qu'une fois l'opération de cession du droit au bail réalisée, que l'agence A a réclamé aux consorts MI. le règlement de sa rémunération.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande principale :

La loi n°1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, exige, en son article 1er que :

« Toute personne physique ou morale qui se livre à titre de profession habituelle à des opérations portant sur les biens d'autrui doit obtenir une autorisation administrative lorsque ces opérations sont relatives à :

- 1° - l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis,
- 2° - l'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce,
- 3° - l'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce,
- 4° - la gestion immobilière, l'administration de biens immobiliers et le syndic d'immeubles en copropriété. »

Sur le mandat :

La loi précitée prévoit, en son article 12 alinéa 1er, qu' « à la demande du client, le titulaire de l'autorisation administrative doit établir un mandat par lequel il est habilité à négocier ou à s'engager à l'occasion d'opérations spécifiées à l'article premier. Ce mandat doit être écrit et limité dans le temps. »

Il résulte de ces dispositions que la conclusion d'un mandat entre l'agent immobilier et le client ne constitue pas une exigence légale mais une simple faculté, ouverte aux parties à la demande du client.

En l'espèce, il n'a pas été signé de contrat de mandat écrit entre la SARL A et les consorts MI..

Il ressort toutefois des pièces versées aux débats et des circonstances de l'espèce la preuve de l'existence d'un mandat verbal.

Cela résulte :

- - de deux offres d'achat, transmises par Messieurs MI. à l'agence A les 21 juillet et 22 septembre 2010, soit peu avant la visite du 29 septembre 2010, pour deux autres locaux commerciaux sis en Principauté (pièces n° 9) ;
- - de la télécopie adressée le 2 août 2010 par l'agence AGEDI en réponse à l'offre transmise par l'agence A pour le compte des consorts MI. et concernant un autre local (pièce n° 10), rédigée ainsi qu'il suit :

« Nous avons fait parvenir l'offre de location formulée par votre client « SARL B » au propriétaire du local ci-dessus mentionné (...) ».

Le fait que le mandataire du vendeur mentionne la société « B » comme étant la cliente de l'agence immobilière A et le fait que les consorts MI. aient, durant la même période, visité au moins trois autres locaux pour lesquelles ils ont fait des offres transmises à A permet de retenir l'existence d'un mandat verbal de recherche confié par Messieurs f. et c. MI. à la SARL A.

Au demeurant, les défendeurs ne rapportent nulle preuve de l'allégation en sens contraire, selon laquelle l'agence A était le mandataire du cédant.

À cet égard et contrairement à ce qu'ils soutiennent, la forme du courrier daté du 29 septembre 2010, par lequel ils ont adressé à la société A une offre d'acquisition du fonds de commerce litigieux, ne permet pas de conclure à sa qualité de mandataire du vendeur.

L'existence d'un mandat est toutefois insuffisante pour ouvrir droit à rémunération, de sorte qu'il convient d'examiner le second point en litige.

Sur le droit à rémunération :

L'article 12 alinéa 2 de la loi précitée dispose que :

« Même en l'absence de mandat, aucun bien, effet, valeur, somme d'argent représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû au titulaire d'une autorisation administrative ou ne peut être accepté par lui, avant qu'une des opérations visées à l'article premier ait été effectivement conclue et constatée dans un même acte constatant l'engagement des parties. »

En l'espèce, la cession de fonds de commerce litigieuse n'a pas été effectivement conclue au sens de ce texte, en ce qu'elle a fait l'objet d'un compromis de vente qui n'a pas été suivi d'effet, faute de réalisation de l'une de ses conditions suspensives et en ce que la cession n'est finalement intervenue que deux ans plus tard, sous l'égide d'un autre agent immobilier.

Dans ces circonstances, c'est en vain que la SARL A tente de soutenir que ce serait grâce à son intervention que les consorts MI. ont pu se porter acquéreur du droit au bail du local commercial du Park Palace.

Le mandant n'est en effet tenu de payer une rémunération ou commission qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, et cela même si l'acquéreur avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la SARL A ne pourra qu'être purement et simplement déboutée de sa demande principale en paiement de la somme de 29.601 euros ainsi que sa demande accessoire de dommages-intérêts.

Sur la demande reconventionnelle :

Aucune circonstance ne caractérise en l'espèce l'abus du droit d'agir, de sorte que Monsieur c. MI., Monsieur f. MI. et la SARL B seront déboutés de leur demande reconventionnelle d'allocation d'une somme de 6.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Sur les dépens :

La partie succombante supportera les entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déboute la SARL A de sa demande principale en paiement de la somme de 29.601 euros ;

Déboute la SARL A de sa demande accessoire en paiement de la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Déboute Monsieur c. MI., Monsieur f. MI. et la SARL B de leur demande reconventionnelle en paiement de la somme de 6.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Condamne la SARL A aux entiers dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

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

Ainsi jugé par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sophie LEONARDI, Juge, Madame Léa PARIENTI, Magistrat référendaire, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 12 février 2015, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Antoinette FLECHE, Greffier, en présence de Mademoiselle Cyrielle COLLE, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.