

MINUTE N° : 16/1130
JUGEMENT DU : 01 Septembre 2016
DOSSIER N° : 13/01068
NAC: 50G

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE
POLE CIVIL COLLEGALE

JUGEMENT DU 01 Septembre 2016

COMPOSITION DU TRIBUNAL Lors des débats et du délibéré

PRESIDENT : Monsieur GARRIGUES, Vice-Président
ASSESEURS : Monsieur SERNY, Vice-Président
Madame DUFAU, Vice-présidente

GREFFIER lors du prononcé : Mme BROUSSES

DEBATS

Après clôture des débats tenus à l'audience publique du 02 Juin 2016, le jugement a été mis en délibéré à la date de ce jour

JUGEMENT

Rendu après délibéré, Contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe, rédigé par M. SERNY

Copie revêtue de la formule
exécutoire délivrée
le
à

DEMANDERESSE

COMMUNE D'ESCALQUENS représentée par son maire en exercice, dont le siège social est sis Mairie d'Escalquens - Place François Mitterand - BP 001 - 31750 ESCALQUENS
représentée par Me Emmanuelle DE LA MORENA, avocat au barreau de TOULOUSE, vestiaire : 356
et par Maître Christophe LEGUEVAQUES de la SELARL CLE, avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant

DEFENDEURS

S.A.R.L. SOLGEST pris en la personne de M. SOLA Cyril son gérant en exercice, dont le siège social est sis 53 Chemin Salinie - 31100 TOULOUSE
représentée par Maître André THALAMAS de l'AARPI THALAMAS MAYLIE, avocats au barreau de TOULOUSE, vestiaire : 327

S.A.R.L. ASSET PROMOTIONS pris en la personne de Mme SOLA Isabelle, dont le siège social est sis 53 chemin de Salinié - 31100 TOULOUSE
représentée par Me Martine LAIK, avocat au barreau de TOULOUSE, vestiaire : 226

M. Christian LABORIE, demeurant 19 rue de la Station Ponsard - 38100 GRENOBLE
représenté par Me Laurence EICHENHOLC, avocat au barreau de TOULOUSE,
vestiaire :

M. Michel LABORIE, demeurant 2 Lotissement des Pyrénées - 64330 GARLIN
représenté par Me Olivier BONHOURE, avocat au barreau de TOULOUSE,
vestiaire : 311

Vu l'assignation en date du 08 février 2013,

Vu les dernières conclusions déposées le 13 juillet 2016 par les consorts LABORIE,

Vu les conclusions transmises par voie électronique le 24 septembre 2016 par la commune d'ESCALQUENS,

Vu les conclusions transmises par voie électronique le 02 novembre 2016 par la société ASSET PROMOTIONS,

Vu les dernières conclusions déposées le 28 janvier 2016 par la SOLGEST,

Vu l'ordonnance de clôture délivrée le 28 avril 2016,

Le rapport ayant été fait oralement à l'audience.

MOTIFS

Michel LABORIE et Christian LABORIE, propriétaires d'un terrain situé sur la commune d'ESCALQUENS cadastré ZE n°12 et d'une superficie de l'ordre de 6.000 m² ont donné mandat de le vendre à la SOLGEST selon mandat du 27 mai 2009 ; peu de temps après, ils ont signé le 16 juillet suivant une promesse synallagmatique de vente au prix de 425.000 euros avec la société ASSET PROMOTIONS, outre une commission d'agence de 51.000 euros calculée sur un taux de 11,2% du prix convenu.

L'indivision LABORIE, venderesse, avait antérieurement négocié avec la commune qui offrait un prix de 280.000 euros sur la base de l'avis du service des Domaines ; le prix de 338.000 euros avait été envisagé ; la parcelle se trouvait en effet dans une zone de droit de préemption urbain ; pour ne pas compromettre son projet, la commune, destinataire de la Déclaration d'Intention d'Aliéner consécutive à la passation de l'acte sous-seing privé du 16 juillet 2009, a acquis le bien au prix de 425.000 euros, après que le juge de l'expropriation qui eut fixé la valeur du terrain à ce montant ; mais elle refuse aujourd'hui de payer la commission d'agence de 51.000 euros. La question de cette commission était restée hors du champ de la saisine du juge de l'expropriation ; il n'y a donc aucune autorité de la chose jugée.

La SOLGEST (RCS 393 770 318) et la société ASSET PROMOTIONS (RCS 415 134 766) sont composées sinon strictement des mêmes personnes d'une même famille mais les principaux associés sont membres de ces deux sociétés ; Isabelle Marie SOLA née CASTELLE née le 27 juillet 1954 gère la société ASSET PROMOTIONS au sein de laquelle elle a pour associé son mari Jean Claude SOLA né le 09 juin 1951 à MIREPOIX 09) alors que Cyril SOLA né le 17 octobre 1974, venant aux droits de Jean Claude SOLA, gère la SOLGEST depuis 2010 ; les deux sociétés ont le même siège social situé 53 chemin Salinié à TOULOUSE ; ces liens familiaux ne font l'objet d'aucune contestation ; dans ce contexte, la commune d'ESCALQUENS fait justement valoir qu'aucune réelle recherche n'a pu avoir lieu

et que la société ASSET PROMOTIONS a simplement saisi l'opportunité de se porter acquéreur d'un bien mis à la vente par l'intermédiaire de l'autre société ; par suite sans égard aux dispositions de l'article 1596 du code civil invoqué par la commune et sans même se fonder sur la fraude - qui reste possible en considération du taux très élevé de la commission et de l'existence de pourparlers directs antérieurs avec la commune qui avaient permis de mesurer l'intérêt qu'elle portait au bien préempté - l'absence manifeste de recherche, moyen de fait invoqué par la commune, prive la commission de toute cause au sens de l'article 1131 du code civil, qui est un texte d'ordre public qui se trouve implicitement invoqué au travers de l'argumentation factuelle. La société SOLGEST et la société ASSET PROMOTIONS ont simplement bénéficié d'un effet d'aubaine tenant aux liens personnels familiaux existant entre leurs associés commun ; la clause fixant la commission doit donc être déclarée de nul effet au cas d'espèce pour ne pas pouvoir en trouver entre les personnes intéressées à l'opération. Il en eut été différemment si les consorts LABORIE avaient conclu un acte sous-seing privé avec une autre personne que la société ASSET PROMOTIONS.

Les consorts LABORIE ne peuvent se voir reprocher d'avoir voulu vendre à un meilleur prix que celui offert par la commune ; le prix qui leur a été proposé par la société ASSET PROMOTIONS a été validé par la juridiction de l'expropriation contre les prétentions de la commune. Ils ont reçu leur dû ; leur mise en cause n'est pas abusive. D'après les actes, ils ne sont pas cocréancier de la commission litigieuse, sauf fraude non démontrée.

Les demandes indemnitaires réciproques sont dépourvues de fondement puisque la fraude n'est pas retenue ; mais l'équité commande de faire application de l'article 700 code de procédure civile et d'allouer à ce titre à la commune d'ESCALQUENS une somme de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort:

Vu l'article 1131 du code civil.

* dit que la commission que réclame la SOLGEST est sans cause et la déboute de ses prétentions à en obtenir paiement.

* dit par conséquent que la commune d'ESCALQUENS est fondée dans son refus de la payer.

* déclare la décision commune à la société ASSET PROMOTIONS.

* par application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SOLGEST à payer 5.000 euros à la commune D'ESCALQUENS.

* condamne la SOLGEST aux entiers dépens dont distraction au profit des avocats dans la cause.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

