

## **Cour d'appel, 28 mai 1973, S.A.M. Transcontinentale Trade and Travel Agency (SOTRANSCO) et L. c/ J. et P. C.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	28 mai 1973
<i>IDBD</i>	25647
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat de prêt

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1973/05-28-25647>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Prêt

Agent d'affaires - Intermédiaire entre prêteur et emprunteur - Obligations - Risques de l'opération - Absence d'information au prêteur - Responsabilité (oui)

### Résumé

En matière de prêt, d'argent, l'agent d'affaires qui met en relation l'emprunteur et le prêteur éventuel est tenu de donner à celui-ci une information sincère sur les risques de l'opération projetée. En l'espèce, l'opération s'apparentait moins à un financement normal de travaux en cours qu'à une simple substitution de créanciers avec un accroissement considérables des charges, de nature si son caractère réel avait été connu, à empêcher de contracter les prêteurs éventuels.

### LA COUR,

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté par la société Transcontinentale Trade and Travel Agency (ci-après désignée sous le sigle de SOTRANSCO) et le sieur E. L., d'un jugement du Tribunal de première instance de Monaco du 18 mai 1972 lequel les a déclarés conjointement et solidairement responsables du préjudice subi par les sieurs J. et P. C. en raison du défaut de règlement des prêts consentis par ces derniers à la S.C.I. du Parc Résidentiel de la Bégude (ci-après désignée sous la dénomination de S.C.I. de la Bégude), par leur intermédiaire, et a instauré une mesure d'expertise avant dire droit sur le montant dudit préjudice ; statuant également sur l'appel relevé par les sieurs J. et P. C.,

Considérant que la SOTRANSCO et E. L. font grief au jugement entrepris d'avoir admis la réalité d'un préjudice qui ne serait pas certain et mis à leur charge une obligation de résultat les rendant solidairement responsables vis-à-vis des prêteurs de la défaillance de l'emprunteur, alors d'une part qu'ils n'auraient pris aucun engagement de cette nature, alors d'autre part qu'ils n'auraient commis aucune faute en leur qualité d'intermédiaire et de mandataire des consorts C. et alors, enfin, que même à considérer leur responsabilité comme engagée, l'action formée contre eux ne serait pas recevable en l'état de la transaction passée entre les consorts C. et le débiteur principal,

Considérant toutefois que L. renonce en appel à soutenir, contrairement à ce qu'il avait fait devant les premiers juges, qu'il doit être mis hors de cause à titre personnel,

Considérant que les sieurs J. et P. C. font valoir de leur côté que leur gage ayant été réalisé et qu'un règlement amiable étant intervenu dans les procédures d'ordre qui s'en sont suivies, ils sont en état de chiffrer exactement leur préjudice ; qu'ils demandent en conséquence l'infirmité de la décision entreprise en ce qu'elle a ordonné une mesure d'expertise à cet effet et la condamnation conjointe et solidaire des appelants principaux à leur payer, pour J. C., la somme de 102 320 F., outre celle de 8 000 F. à titre de dommages-intérêts et pour P. C. la somme de 15 308 F. 69 centimes (arrondie à 15 300 F., outre celle de 1 600 F. à titre de dommages-intérêts ; que pour le surplus ils concluent à la confirmation de la décision entreprise après avoir, d'une part, rappelé qu'ils ont contracté à la suite de l'envoi qui leur a été fait par la SOTRANSCO sous la signature de E. L. qui était à l'époque son directeur général délégué, de lettres circulaires proposant des prêts hypothécaires de premier rang qui étaient déclarés « *soigneusement étudiés* » et « *garantis contre les risques de non remboursement du capital à son échéance* », une de ces lettres précisant même « *par une compagnie d'assurance mondialement connue* », d'autre part invoqué tant l'obligation de résultat mise par le Tribunal à la charge des appelants principaux que l'exécution du mandat à eux confié ;

*Sur le principe de la responsabilité de la SOTRANSCO et de L.*

Considérant qu'en matière de prêt d'argent, l'agent d'affaires qui met en relation l'emprunteur et le prêteur éventuel est tenu de donner à celui-ci une information sincère sur les risques de l'opération projetée ;

Considérant qu'en l'espèce le prêt proposé aux consorts C. entrait dans le cadre d'un emprunt global de 3 500 000 F., destiné à permettre l'édification d'un ensemble immobilier sur une propriété située à Cagnes-sur-Mer et connue sous le nom de La Bégude ; qu'il était en outre précisé que les prêteurs seraient garantis par une hypothèque de premier rang ;

Considérant qu'à la date de ce prêt, la propriété de la Bégude était déjà grevée de deux hypothèques antérieurement consenties pour un montant total de 2 870 000 F. ; qu'ainsi, c'est 90 % du montant du nouvel emprunt qui devait être immédiatement utilisé à la main levée de ces hypothèques pour permettre aux nouveaux prêteurs de bénéficier de l'inscription de premier rang promise ; qu'il en résulte que compte tenu, en outre, de la ristourne de 5 % consentie par l'emprunteur à la SOTRANSCO sur le montant des sommes prêtées, des 3, 20 % montant des primes d'assurance, des 6 % représentant les intérêts annuels au taux de 12 % payables semestriellement d'avance et des 0, 60 % montant de la taxe hypothécaire de nouvelle inscription, c'est en définitive, et encore sans faire état du salaire du conservateur des hypothèques, moins de 3 % de l'argent frais qui pouvait être affecté à la continuation des travaux et à l'accroissement du gage des prêteurs ;

Considérant qu'une telle opération qui s'apparentait moins à un financement normal de travaux en cours qu'à une simple substitution de créanciers avec accroissement considérable des charges était de nature, si son caractère réel avait été connu, à empêcher de contracter les prêteurs éventuels, généralement moins soucieux des garanties pouvant leur

être fournies que de n'avoir pas à les utiliser ; qu'ainsi, en s'abstenant de porter de tels renseignements à la connaissance des frères C. et en leur laissant ignorer les risques de l'opération projetée, L., agissant pour le compte de la SOTRANSCO, a manqué à l'obligation de conseil qui pesait sur celle-ci ; qu'en outre, il a commis personnellement une faute quasi-délictuelle grave engageant directement sa responsabilité envers les prêteurs ; que c'est vainement que tant L. que la SOTRANSCO font valoir que les consorts C. n'ont formulé aucune critique en décembre 1965, lorsque leur furent remis les actes notariés qui révélaient la situation hypothécaire de l'immeuble, un tel silence n'impliquant nullement qu'ils aient renoncé à se prévaloir des fautes ainsi commises ;

Considérant que ces fautes ont concouru à la réalisation de l'entier dommage subi par les consorts C., que dès lors, sans avoir à rechercher si d'autres fautes ont été commises par les appelants principaux ou si, ainsi que l'ont déduit les premiers juges, une obligation de résultat avait été contractée au bénéfice des prêteurs, il échet de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu le principe de la responsabilité de la SOTRANSCO et de L., étant observé que c'est vainement que, pour invoquer l'irrecevabilité de l'action intentée à leur encontre, ceux-ci, alors qu'ils ont engagé directement leur responsabilité envers les consorts C., font état de l'accord intervenu le 1er octobre 1969 entre la S.C.I. de la Bégude et une association comprenant un certain nombre de ses créanciers, accord qui d'ailleurs, loin de mettre fin à la procédure de saisie immobilière qui était en cours, a constaté l'engagement de la S.C.I. de la Bégude de la convertir en vente volontaire,

Considérant enfin qu'en retenant la responsabilité conjointe et solidaire de la SOTRANSCO et de L., les premiers juges qui étaient saisis d'une demande de condamnation in solidum ont nécessairement, bien que par un emploi impropre du terme, entendu prononcer l'obligation in solidum qui pèse sur les co-auteurs d'un même dommage ; qu'il échet de rectifier sur ce point le jugement entrepris ;

*Sur le préjudice subi par les prêteurs*

Considérant que la SOTRANSCO et L. contestent le caractère certain de ce préjudice aux motifs que la S.C.I. « le Lautin » comptant les frères C. parmi ses associés s'est portée acquéreur, lors de la vente judiciaire, du domaine de La Bégude et a poursuivi l'opération de promotion qui s'y trouvait entreprise ;

Mais considérant qu'une telle opération qui aurait pu être tentée par n'importe quel autre groupe financier et qui a nécessité de la part de ses auteurs un engagement supplémentaire de responsabilité et de fonds est distincte des prêts antérieurement consentis par les frères C. à la S.C.I. de la Bégude et ne peut en rien influencer sur le préjudice qu'ils ont subi du fait de leur non remboursement ;

Considérant que ce préjudice trouve son exacte mesure dans la différence existant entre les sommes qui seraient dues aux prêteurs par la S.C.I. de la Bégude, si elle n'avait pas défailli, et celles qu'ils ont retiré des poursuites exercées pour réaliser leur gage, que leur décompte n'est pas contesté par la SOTRANSCO et par L. et qu'il échet en conséquence, sans avoir à recourir à la mesure d'expertise instaurée par la décision entreprise, de condamner ces derniers, à payer aux frères C. les sommes par eux réclamées au titre de remboursement du principal et du paiement tant des intérêts que des indemnités conventionnels ;

Considérant toutefois qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des frères C. tendant à la condamnation de leurs adversaires à leur payer des dommages et intérêts supplémentaires, leur préjudice étant entièrement réparé par les intérêts conventionnels des sommes dues et les indemnités stipulées en cas de défaut de paiement entraînant pour les créanciers la nécessité de produire à une procédure d'ordre,

**PAR CES MOTIFS,**

substitués à ceux des premiers juges,

Confirme la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré la société Trans-Continentale et E. L. responsables du préjudice subi par chacun des frères C.,

Dit toutefois que L. et la société Trans-Continentale seront tenus in solidum de la réparation dudit préjudice,

Infirme la décision entreprise en ce qu'elle a ordonné une mesure d'expertise en vue de déterminer le montant dudit préjudice,

MM. Cannat prem. pr., François prem. subst. gén., MMe Sanita, Marquet av. déf., Martin, Bargellini (tous deux du barreau de Nice) av.