

Cour d'appel, 12 février 1985, Société Asca c/ Société « C. D. F. ».

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	12 février 1985
<i>IDBD</i>	25072
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente d'immeuble ; Contrat de vente ; Droit de propriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1985/02-12-25072>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Promesse de vente et d'achat d'un bien immobilier

Sous seing privé. - Versement d'un acompte. - Promesse ne valant pas vente (1). - Régularisation devant notaire devant intervenir sous quinze jours (2). - Clause dite suspensive : annulation de la promesse en cas de refus de crédit par l'organisme de prêt. Restitution de l'acompte ordonné. (3).

Résumé

Un acte sous seing privé contenant promesse de vente et d'achat d'un bien immobilier, faute d'avoir été constaté ou réalisé par un acte authentique passé devant un notaire monégasque, ne peut en application des articles 1426 et 1432 du Code civil, valoir vente mais seulement engendrer une obligation de faire bilatérale (1).

Le non-respect du délai de quinze jours prévu pour « officialiser » la promesse sous seing privé devant notaire, dépourvu de sanction, ne saurait entraîner la caducité de l'acte, le délai étant purement indicatif, alors qu'aucune des parties n'a mis en demeure l'autre de comparaître devant notaire (2).

Aucun terme n'étant fixé pour l'obtention du prêt, cette condition suspensive ne peut être accomplie que lorsque la certitude est acquise que l'événement n'arrivera pas, la preuve n'étant pas rapportée de surcroît d'une volonté de s'opposer à l'accomplissement de la condition (3).

LA COUR,

Considérant qu'il ressort des éléments de la cause la relation suivante des faits et de la procédure :

Par acte sous seing privé en date du 20 octobre 1979 fait à Monaco, enregistré le 10 juillet 1981 intitulé promesse de vente et d'achat la Société Civile Immobilière Monégasque ASCA représentée par A. P. a promis de vendre à la Société Anonyme Monégasque C. D. F. Monte-Carlo représentée par son président délégué A. F. qui a promis d'acheter un ensemble de biens immobiliers situés immeuble « L. M. », .., pour le prix de 9 millions de francs ;

Qu'en vertu de cet acte, la Société C. D. a versé le jour même par chèque un acompte de 500 000 francs à valoir sur le prix d'acquisition, le solde étant payable le jour de la signature de l'acte authentique ; il était expressément stipulé dans cet acte :

« L'acquéreur aura la jouissance de l'appartement à la remise des clefs et en deviendra propriétaire à compter de la date de la signature de l'acte de vente et d'achat qui sera dressé en double minute en l'étude de Maître L. C. Crovetto, notaire à Monaco, avec le concours de l'étude de Maître J.-C. Rey, notaire à Monaco, dès l'obtention du prêt sollicité. Les frais de l'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur qui s'y oblige. Cette promesse de vente et d'achat sera officialisée sous quinze jours en l'étude de Maître L. C. Crovetto. Clause suspensive :

Il est bien entendu qu'au cas où le crédit sollicité par l'acquéreur ne serait pas accordé, cette promesse d'achat serait purement et simplement annulée et la somme versée ce jour serait restituée en totalité à la S. A. M. C. D. F. Monte-Carlo » ;

La Société C. D. a sollicité de la Société Socredit un prêt portant sur 6 500 000 francs ;

Aucun acte notarié n'est intervenu après l'acte sous seing privé du 20 octobre 1979 que ce soit à l'initiative de l'une ou de l'autre partie ;

Le 17 septembre 1980 le Conseil de la Société C. D. a demandé à la S. C. I. Asca le remboursement de la somme de 500 000 francs du fait que l'acte de vente n'avait pas été réalisé ;

Le 26 septembre 1980 la Société Sepac, gérante de la Société Asca a répondu à cette lettre :

« ... la simple lecture du compromis signé le 20 octobre 1979... Vous révélera que la somme de 500 000 frs versée ledit jour, ne serait restituée à la S. A. M. C. D. qu'au cas où le crédit sollicité par cette dernière lui serait refusé.

Or, s'il est exact que votre cliente a sollicité ce crédit le 22 octobre 1979 auprès de la Société de Crédit et de Banque de Monaco, il est également vrai que ce Crédit lui avait été accordé, sans qu'elle se décide à l'utiliser.

Le silence de votre cliente, depuis la fin novembre 1979 à ce jour, justifie cette analyse et nous avait persuadé que votre cliente, n'entendant plus donner suite, avait renoncé, comme le contrat le prévoyait, à la somme de 500 000 francs, la condition suspensive ayant été réalisée » ;

Le 29 septembre 1980, suivant acte reçu par Maître Jean-Charles Rey, notaire, la Société Asca vendait les biens objet de la promesse de vente à l'établissement de droit liechtensteinois dénommé « Ziton Anstalt » ;

Par exploit d'huissier du 17 juillet 1981 la S. A. M. C. D. F. (qui sera désormais appelée par simplification Sté C. D.) faisait sommation à la S. C. I. Asca d'avoir à lui restituer immédiatement la somme de 500 000 francs en faisant valoir que le crédit nécessaire à l'acquisition ne lui ayant point été accordé, elle était fondée conformément aux clauses du contrat à obtenir la restitution de cette somme ;

Répondant à cette sommation par lettre recommandée avec accusé de réception du 28 juillet 1981 la Société Sepac écrivait à la Sté C. D. ce qui suit :

« ... Cette sommation nous a été transmise par le mandataire de l'époque, Monsieur P. qui n'est d'ailleurs plus concerné par cette affaire.

Nous protestons énergiquement contre l'affirmation selon laquelle le crédit sollicité n'a pas été accordé.

Cette réponse avait déjà été communiquée à votre conseil le 26 septembre 1980.

Nous avons en notre possession les éléments qui établissent que le crédit demandé le 22 octobre 1979 était instruit par la compagnie d'assurances depuis le 24 octobre 1979. Dans ces conditions, nous ne pouvons que vous confirmer les termes de notre lettre adressée le 26 septembre 1980 et formulons toutes réserves sur toutes actions que vous entreprendriez ».

Le 7 octobre 1981 la Société C. D. représentée par A. F. a assigné la Société Civile particulière Asca prise en la personne de sa gérante la S. A. M. Société d'Études de participations et de courtages (en abrégé SEPAC) aux fins de l'entendre condamner à lui payer la somme de 500 000 francs augmentée des intérêts de droit, ainsi que celle de 30 000 francs à titre de dommages-intérêts et aux dépens avec distraction au profit de son avocat-défenseur ;

Elle se prévalait dans son assignation de la clause dite « *suspensive* » prévoyant la restitution de l'acompte en cas de refus du prêt en soutenant qu'aucun crédit ne lui avait été accordé, qu'aucune information dans ce sens n'avait été portée à sa connaissance, qu'aucune mise en demeure ne lui avait été notifiée quant à l'obtention d'un prêt ni quant à la régularisation de l'acte par-devant notaire ; que l'affirmation faite par la Sté Asca selon laquelle elle aurait obtenu le prêt était gratuite ;

Que celle-ci avait entre-temps vendu les biens objet de la promesse à une société du Liechtenstein dénommée Ziton Anstalt suivant acte reçu le 29 septembre 1980 par maître Rey, notaire pour la somme de 7 millions de francs ;

Elle a demandé le prononcé de la nullité du contrat tant par le jeu de « *la clause suspensive* » que par application des articles 1426 et 1432 du Code civil. Elle a porté sa demande en dommages-intérêts à 50 000 francs et sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

La société Asca a prétendu pour sa part que la condition suspensive avait été réalisée et qu'elle était en mesure de l'établir par tout moyen à l'égard de la Société C. D. laquelle est une Société Commerciale et en l'espèce par la production de deux lettres en date des 11 et 17 mars 1980 échangées entre la Socredit organisme prêteur sollicité et la compagnie d'assurances réunies - chargée de garantir le prêt - desquelles il ressortait que la société C. D. n'avait plus entendu donner suite à sa demande de prêt ; que l'inaction de cette dernière pendant un long délai alors qu'elle avait eu connaissance de la vente du 22 septembre 1980 démontrait que dans l'esprit des parties la somme de 500 000 frs demeurait acquise à la Société Asca ;

La Société Asca demandait au tribunal de constater la réalisation de la condition suspensive et en conséquence l'acquisition par elle de la somme de 500 000 francs ; subsidiairement à titre d'indemnité d'immobilisation en considération du préjudice financier résultant de l'indisponibilité de ses biens pendant une année et de leur vente à un prix inférieur à celui de la promesse. Elle réclamait également 25 000 frs à titre de dommages-intérêts à raison du caractère malicieux et abusif de la procédure introduite ;

Par jugement du 29 juillet 1983, le Tribunal a condamné la S. C. P. Asca à payer à la S. A. M. C. D. F. la somme de 500 000 francs avec intérêts de droit à compter du 17 juillet 1981, a débouté les parties de leurs demandes en dommages-intérêts, a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire et a condamné la Sté Asca aux dépens avec distraction au profit de son avocat-défenseur ;

Que cette décision énonçait que la clause litigieuse s'analysait en réalité en une clause résolutoire, qu'il importait peu dès lors que le crédit ait pu être accordé, qu'aux termes des articles 1426 et 1432 du Code civil la promesse de vente portant sur un bien immobilier ne pouvait produire d'effet qu'à partir de sa constatation ou de sa réalisation par acte authentique passé devant un notaire monégasque ; qu'en conséquence l'acte sous seing privé du 20 octobre 1979 n'a pu être générateur que d'une obligation de faire, en l'occurrence de passer l'acte et de payer le prix ; qu'à défaut pour les parties d'y satisfaire, alors que la réalisation par acte authentique n'est plus possible, l'acte est devenu caduc et de nul effet ; que la somme de 500 000 francs doit donc être restituée et ne peut être attribuée au titre d'une indemnité d'immobilisation en raison de la propre carence de la Sté Asca ; que la demanderesse ne justifiait pas d'un préjudice distinct du retard à restituer déjà sanctionné par l'allocation de dommages-intérêts ;

Par exploit d'huissier du 15 septembre 1983 la Société Asca a interjeté appel du jugement susvisé qui ne lui avait point été encore signifié et a assigné la Société C. D. devant la Cour d'appel aux fins d'infirmer la décision entreprise à l'effet d'entendre condamner cette dernière à lui payer la somme de 500 000 francs à titre de dommages-intérêts se confondant avec l'indemnité d'une immobilisation réclamée et de dire et juger qu'elle n'aura pas à restituer le montant de l'acompte reçu, de la condamner également à lui payer la somme de 25 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Elle fait observer que l'intimée s'est bornée à affirmer devant le Tribunal que la condition suspensive n'avait pas été remplie, sans en rapporter la preuve ou l'imputabilité alors que la Sté Asca a fourni la preuve formelle en produisant les lettres des 11 et 17 mars 1980 que l'instruction du prêt avait été suivie et qu'en fait c'était la partie ayant sollicité l'octroi de ce prêt qui s'était désistée auprès de l'organisme bancaire ; qu'ainsi la Sté Asca en a déduit que la condition suspensive ne s'est pas réalisée ;

Que les premiers juges ont méconnu dans leur motivation les obligations incombant à la Sté C. D., tout en relevant l'existence d'une carence à l'encontre de la Sté Asca sans s'expliquer sur la nature et l'imputabilité de celle-ci, dont ne s'est d'ailleurs pas prévalu l'intimée ;

Qu'ils n'ont point répondu à l'argument selon lequel la défaillance de la condition résolutoire, dans la mesure où celle-ci procédait de la négligence et de la carence de la Société intimée pouvait engendrer à sa charge l'imputation d'une condition purement potestative ;

Que s'il en était ainsi la Société C. D. aurait commis incontestablement une faute sur le plan contractuel envers la société appelante qui a subi un préjudice en étant obligée d'immobiliser le bien pendant plus d'une année et de le vendre avec une perte de près de 2 millions ;

Que sa demande en paiement de 500 000 francs de dommages-intérêts apparaît raisonnable ;

Que même si l'on analyse le compromis passé le 20 octobre 1979 comme engendrant une simple obligation de faire, il convient de constater que la Société C. D. n'a pas rempli l'obligation qui lui incombait et a commis une faute contractuelle devant être réparée par l'octroi de 500 000 francs de dommages-intérêts ;

Dans des conclusions du 13 mars 1984 la Sté Asca a rejeté l'argumentation de la Société C. D. en soutenant que le contrat du 20 octobre 1979, comportait une condition suspensive dont la défaillance était imputable à la seule Société C. D. F. ; Que cette dernière s'est rendue coupable d'un manquement à une obligation de faire, à savoir rapporter la preuve de l'obtention ou du refus du crédit ; qu'il appartenait à l'intimée de prouver que le prêt lui a été refusé comme elle le prétend, que le Tribunal a en fait inversé la charge de la preuve et a dénaturé une clause claire et précise de la convention ; que l'intimée ne peut établir l'existence de faits ou d'actes juridiques contre l'appelante que par un écrit et non par simple présomption ou indice ;

Elle rejette par ailleurs la demande en dommages-intérêts en observant que l'intimée n'établit aucunement qu'elle ait agi de mauvaise foi et ait causé un préjudice ;

La Société C. D. a conclu le 13 décembre 1983 à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de l'appelante au paiement de la somme de 50 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Elle réitère les moyens invoqués devant le Tribunal de première instance et reprend les motifs des premiers juges ;

Elle soutient que le prêt n'a jamais été accordé ; qu'ainsi la défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, et remet les parties dans la même situation que si elles n'avaient jamais contracté ;

Que la somme de 500 000 francs a été versée à titre d'acompte ; que son remboursement automatique a été prévu par le contrat ; que la défaillance de la condition oblige à restitution de l'acompte, la caducité du contrat s'opposant à son exécution ; que le contrat ne prévoyait pas de clause autorisant le vendeur en cas de défaillance de la condition pour le dédommager du temps perdu, à conserver une somme constituant ce qu'on appelle le prix de la condition ;

Sur ce :

Considérant que l'acte sous seing privé du 20 octobre 1979 contenant promesse de vente et d'achat de biens immobiliers, faute d'avoir été constaté ou réalisé par un acte authentique passé devant un notaire monégasque, ne pouvait, en application des articles 1426 et 1432 du Code civil, comme l'ont justement relevé les premiers juges, valoir vente mais seulement engendrer une obligation de faire bilatérale ;

A savoir pour chacune des deux parties de mettre en demeure son co-contractant d'avoir à comparaître en l'étude du notaire, aux fins pour la Société Asca d'avoir à délivrer la chose et pour la Société C. D. d'avoir à régler le solde du prix ;

Considérant que ce contrat contient d'une part une condition suspensive savoir : l'obtention du prêt, d'autre part une clause résolutoire ou de caducité, insérée sous l'intitulé appelé à tort « *clause suspensive* », qui est corrélative de la première savoir : l'annulation du contrat en cas de défaillance de la condition ;

Considérant qu'à défaut de mention dans cet acte que la somme de 500 000 frs expressément versée à titre d'acompte sur le prix, le soit également à titre de dédit pour dédommager le promettant de l'immobilisation de son bien, il ne saurait être inféré de la clause résolutoire susvisée, par un raisonnement a contrario que l'intention des parties ait été de limiter la restitution de cette somme au cas seulement d'une défaillance de la condition ;

Considérant que le délai de 15 jours prévu pour « *officialiser* » la promesse sous seing privé devant maître Crovetto, notaire, dépourvu de sanction, était purement indicatif et non impératif ; que par ailleurs aucun terme n'était fixé pour l'obtention du prêt, condition suspensive à la réalisation de l'acte authentique par maîtres Crovetto et Rey, notaires, de telle sorte que cette condition au sens de l'article 1032 du Code civil ne pouvait être accomplie que lorsqu'il serait certain que l'événement n'arriverait pas ;

Considérant que la Société Asca s'est abstenue volontairement avant de conclure avec un nouvel acquéreur de mettre en demeure la Société C. D. de réaliser l'acte authentique et partant de manifester son intention au regard de la suite donnée à la demande de prêt de celle-ci ; que dans sa réponse faite le 26 septembre 1980, trois jours avant la « *revente* » des mêmes biens à l'établissement liechtensteinois « Ziton Anstalt », la Société Asca s'est opposée à la restitution des 500 000 frs en invoquant la carence de la Société C. D. sans inviter celle-ci à être liée par les engagements contractés ; que se prévalant de cette situation la Société Asca en a profité pour revendre le bien ;

Que par là la Société Asca a pris une position consistant à agir comme si l'acte du 20 octobre 1979 était devenu caduc du fait que la Société C. D. n'avait pas obtenu le prêt ;

Qu'ainsi la Société Asca, faute d'avoir préalablement à la « *revente* » du 29 septembre 1980, mis en demeure la Société C. D. d'avoir à réaliser l'acte authentique, n'a pas exécuté ses obligations contractuelles ; que cette attitude avoisine la mauvaise foi ;

Considérant qu'en concluant l'acte de vente du 29 septembre 1980, la Société Asca a, ainsi que les premiers juges l'ont énoncé rendu impossible la réalisation forcée par acte authentique de la promesse sous seing privé laquelle est devenue caduque ;

Considérant au demeurant que les lettres de la Socredit organisme de prêt et de son assureur, produites par la Société Asca, lettres faisant état, d'une manière non circonstanciée, de ce que la Société C. D. n'avait pas donné suite à sa demande de prêt et s'était désistée de celle-ci, n'apparaissent pas probantes ; qu'au surplus elles sont inopposables à la Société C. D. laquelle n'est point intervenue dans l'échange de correspondance et a contesté la crédibilité de ces documents en soulignant à juste raison que la lettre du 26 septembre 1980 faisait ressortir le silence de la Société C. D. en l'interprétant comme une renonciation alors que les deux lettres susvisées avaient une signification différente ;

Considérant dans ces conditions que la Société Asca ne rapporte pas la preuve que la Société C. D. ait reçu notification d'un agrément à sa demande de prêt et que cette société ait empêché l'accomplissement de la condition au sens de l'article 1033 du Code civil en engendrant comme elle prétend à sa charge, par sa carence l'imputation d'une condition purement potestative - alors de surcroît que la condition ne revêt pas en soi une telle nature puisque dépendant d'un événement extérieur ;

Considérant que la Société Asca va même aussi jusqu'à avancer que la Société C. D. société commerciale - ne pourrait, à son égard, en raison de sa qualité de non-commerçante, rapporter la preuve de la décision relative au prêt que par la production d'un acte écrit alors que s'agissant de la preuve d'un fait et non d'un acte tous les moyens sont admissibles ;

Considérant que la Société Asca à défaut de mise en demeure préalable à la conclusion de la « *revente* » ne peut se prévaloir d'un préjudice alors qu'au surplus elle a disposé de la somme de 500 000 francs dès la signature de la promesse ; que de surcroît l'aléa accepté que représentait la condition suspensive d'octroi du prêt ne pourrait que détruire l'argument tiré d'une « *revente* » avec perte ;

Considérant que l'absence de mise en demeure de la part de la Société C. D., en l'état de ce qui vient d'être énoncé n'apparaît ni fautive, ni génératrice d'un préjudice pour la Société Asca ;

Considérant qu'il s'ensuit que la Société Asca doit être condamnée à restituer à la Société C. D. la somme de 500 000 francs qu'elle ne peut retenir ni à titre de dédit ni à titre de dommages-intérêts ;

Considérant que la Société C. D. qui n'a pu disposer de cet argent, est fondée à en obtenir les intérêts au taux légal depuis la sommation de restituer du 17 juillet 1981 sans qu'il y ait lieu d'accorder d'autres dommages-intérêts supplémentaires, dès lors qu'il n'est pas justifié que la Société Asca ait éprouvé un préjudice distinct du retard dans le paiement lequel est sanctionné par l'allocation d'intérêts moratoires ; qu'il n'est pas par ailleurs démontré que l'appel ait revêtu un caractère abusif ;

PAR CES MOTIFS,

Et par adoption des motifs des premiers juges ;

Déclare recevable l'appel interjeté par la Société Asca ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

MM. Vialatte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Clerissi, Sanita, av. déf. ; Berdah, Bosio, av.