

## Cour d'appel, 20 décembre 1985, Dame M. c/ L. et S.C.I. H. O.

---

Type	Jurisprudence
Juridiction	Cour d'appel
Date	20 décembre 1985
IDBD	25176
Matière	Civile
Décision postérieure	<a href="#">Cour de révision, 29 avril 1987</a> <sup>[1 p.6]</sup>
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Contrat - Général ; Contrat de vente ; Droit des biens - Biens et patrimoine

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1985/12-20-25176>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Agent d'affaires

Renonciation à rémunération

### Promesse de vente

Ne valant pas vente - Application de l'article 1432, alinéa 2 du Code civil

## Résumé

L'agent d'affaires ayant renoncé lors d'une promesse de vente à la rémunération qu'il pouvait être en droit d'exiger en tant qu'intermédiaire, en compensation d'un contrat d'exclusivité portant sur la commercialisation future de l'immeuble à construire n'est point fondé à réclamer des dommages-intérêts pour manque à gagner dès lors que cette promesse de vente qui ne vaut pas vente au sens de l'article 1432, alinéa 2 du Code civil n'a pas été réalisée.

## 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 du 23 novembre 1979, déposé le 5 décembre 1979 en l'étude de maître Louis-Constant Crovetto, notaire à Monaco, les hoirs V. consentaient à A. L., promoteur, et son épouse née M.-J. L. une promesse de vente portant sur une propriété située à ., cadastrée sous le numéro 86 partie de la section A, d'une superficie de 652 m<sup>2</sup> comprenant une construction élevée de 2 étages sur rez-de-chaussée, pour le prix de 4 millions de francs. Sur ce prix, les époux L. versaient un acompte de 60 000 francs à valoir sur le prix de vente. Cette convention devait être réitérée par acte authentique devant maître Crovetto, notaire, au plus tard le 23 avril 1980. L'acte contenait notamment les stipulations suivantes :

*« Les acquéreurs... s'obligent à l'acquérir tout en se réservant la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales qu'il leur plaira, mais, dans ce cas, en restant garant solidaire des présents engagements...*

*Rémunération d'agence.*

*L'acquéreur déclare que la transaction, objet des présentes, a été permise par l'intermédiaire de l'Agence Monte-Carlo Azur, ., aux présentes et à l'instant même intervenue, Madame S. M., directrice propriétaire de l'Agence Monte-Carlo Azur, demeurant .*

*Laquelle a déclaré en tant qu'intermédiaire de la transaction, objet des présentes, renoncer purement et simplement à toute rémunération d'agence quelconque, tant en ce qui concerne l'acquéreur que le vendeur.*

*Pour compenser cette perte, l'acquéreur s'engage et s'oblige à consentir à ladite agence l'exclusivité des ventes du nouvel immeuble, ce pour le cas où l'acquéreur construirait l'ensemble immobilier. Il s'engage et s'oblige, pour le cas où l'acquéreur conserverait l'immeuble objet des présentes, à régler la commission d'usage acquéreur soit trois francs pour cent du prix ci-dessus exprimé.*

*Elle s'interdit cependant de réclamer à quelque moment que ce soit une commission quelconque au vendeur.*

*Déclaration. L'acquéreur déclare qu'en principe, il a l'intention de démolir l'immeuble, objet des présentes, et d'y construire, après remembrement de diverses propriétés joutantes et avoisinantes, celle objet des présentes, un immeuble à usage d'habitation... » ;*

Cet acte n'était point réitéré par acte authentique entre les hoirs V. et les époux L. ; en effet, le 21 mai 1980 un acte de vente était reçu par maître Crovetto, notaire, aux termes duquel les hoirs V. vendaient le bien objet de la promesse de vente susvisée à la S.C.I. H. O. représentée par N. P. au prix de 4 millions ;

Cet acte auquel n'intervenaient ni les époux L., ni dame M., contenait cette stipulation : *« Novation - les présentes portent novation à la promesse de vente et d'achat du 21 mai 1979 - »* (date erronée, mentionnée au lieu de celle du 23 novembre 1979) ;

L'immeuble ci-dessus vendu était confronté par la villa B. (hoirs D.), la villa L. D. (S.C.I. L. D.), la villa J. (A.), la villa F.-W. (la C. A.R.) ;

Or, par actes reçus par maîtres Crovetto et Aureglia, notaires, respectivement les 25 avril 1980 et 29 avril 1980, la S.C.I. H. O. acquérait, d'une part, des hoirs D. la villa B., d'autre part, de la S.C.I. L. D., la villa L. D., pour lesquelles L. avait été bénéficiaire de promesse de vente en date des 26 février et 11 avril 1980 ;

Par ailleurs, suivant acte reçu par maître Jean-Charles Rey le 9 avril 1981, la S.C.I. H. O. achetait à A. A. la villa J. pour laquelle L. bénéficiait précédemment d'une promesse de vente sous seing privé du 26 février 1980 ;

L. bénéficiait également d'une promesse de vente consentie le 21 mars 1980 par la C.A.R. portant sur la villa F.-W. Cette promesse ne fut suivie d'aucune réalisation ;

Le 22 mai 1980, dame M. notifiait à A. L. et à la S.C.I. H. O. qu'elle entendait donner suite à la convention du 23 novembre 1979 lui ayant conféré l'exclusivité des ventes sur l'ensemble immobilier à construire en leur déclarant qu'elle avait eu connaissance que L. s'associait à un nouveau promoteur ou cédait à celui-ci ses droits ;

Dame S. M., directrice propriétaire de l'Agence immobilière Monte-Carlo Azur a le douze juin 1980 assigné devant le Tribunal de première instance de Monaco A. L., promoteur-constructeur, la S.C.I. H. O. représentée par son gérant en exercice et en tant que de besoin maître Louis-Constant Crovetto, notaire à Monaco, aux fins de dire et juger que les défendeurs sont tenus conjointement et solidairement à l'exclusivité des ventes du remembrement et promotion déterminés dans l'exploit introductif, à son bénéfice ; d'entendre dire et juger que le jugement à intervenir en tiendra lieu et que toute infraction donnera naissance forfaitairement et automatiquement au double des droits et commissions et ce au besoin, sur simple liquidation desdits droits ; subsidiairement pour le cas où les défendeurs refuseraient l'exécution de l'obligation, de les condamner sous la même solidarité à déterminer sur une expertise judiciaire aux frais avancés par les défendeurs qui l'ont rendue nécessaire ; de les entendre condamner aux entiers dépens ;

Dame M. exposait que grâce à son entremise et ses démarches, elle avait réalisé le regroupement de cinq propriétés, celles des hoirs V., de la Caisse autonome des retraites, d'A., des hoirs D., de la S.C.I. L. D. - représentant une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup> - et ce au bénéfice de A. L., promoteur, lequel envisageait de construire un ensemble immobilier sur le terrain des propriétés regroupées ; que pour faciliter L., elle avait renoncé à ses commissions lesquelles devaient être en contrepartie compensées par un droit d'exclusivité consenti sur les ventes des appartements de l'immeuble à construire ; que L. s'était réservé la faculté de se substituer toute personne physique ou morale mais en restant garant solidaire des engagements ;

Elle indiquait que L. avait cédé ses avantages à la S.C.I. H. O. en méconnaissant systématiquement et malicieusement ses obligations envers l'Agence Monte-Carlo Azur, bien que le notaire de son côté ne les ignorât point ; que les requis y compris la S.C.I. H. O. étaient tenus d'une obligation indivisible définie par les articles 1072 et 1073 du Code civil produisant les effets de la solidarité au sens des articles 989 et suivants du même code ;

Elle relatait qu'elle avait notifié par acte extra-judiciaire du 22 mai 1980 ses droits à L. et à la S.C.I. H. O. ;

S'appuyant sur une notice utilisée par L., elle observait que les ventes dans leur totalité, pour une surface de 11 824 m<sup>2</sup> (y compris les terrasses sans y incorporer le sous-sol), pouvaient être estimées à 222 782 000 francs ;

La prétention de dame M. était fondée sur la promesse de vente consentie le 23 novembre 1979 susvisée ;

L. a pour sa part conclu au débouté de la demande formée par dame M. en soutenant que la promesse de vente que lui ont consentie les hoirs V. le 23 novembre 1979 n'a pas été exécutée faute par lui d'avoir levé l'option dans le délai fixé à l'acte de telle sorte que les hoirs V. ont en définitive vendu leur propriété à un autre que lui ;

La S.C.I. H. O. a également conclu au rejet de la prétention de dame M. en arguant de ce que l'on ne peut se prévaloir d'aucun droit à son encontre du fait que l'acte du 23 novembre 1979 lui était étranger et qu'elle avait traité directement avec les propriétaires des autres parcelles visées à l'assignation ; elle sollicitait l'octroi de 5 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Par jugement du 18 février 1982 le Tribunal déboutait dame M. de sa prétention et la S.C.I. H. O. de sa demande en dommages-intérêts, mettait hors de cause maître Louis-Constant Crovetto, notaire, et condamnait dame M. aux dépens avec distraction au profit des avocats-défenseurs de ses adversaires ;

Cette décision énonçait notamment :

« Attendu qu'en l'absence d'acte authentique, la promesse de vente du 23 novembre 1979 est devenue sans effet, ainsi que, par voie de conséquence, les engagements pris par les époux L. à l'égard de la dame M. qui doit donc être déboutée de sa demande dirigée contre L. ; attendu que la demanderesse ne saurait pour les mêmes raisons prétendre obtenir de la S.C.I. H. O. un bénéfice que cette société demeurée étrangère à un acte qui avait perdu tout effet le 23 avril 1980, ne lui a pas accordé, par ailleurs ».

Le 5 mai 1982 dame M. a interjeté appel de ce jugement, qui lui a été signifié le 6 avril 1982, et a assigné A. L. et la S.C.I. H. O. devant la Cour d'appel ;

Dans son acte d'appel et ses conclusions du 10 mai 1983, dame M. a fait valoir que la S.C.I. H. O. s'était substituée à L. en fraude de ses droits à une commission, qu'elle avait participé en tant qu'intermédiaire à toutes les opérations d'acquisitions permettant de réaliser le remembrement projeté par L. ; qu'en rémunération de ses prestations de services il avait été convenu que l'exclusivité des ventes du nouvel immeuble à construire lui était attribuée ;

Reprochant à L. et à la S.C.I. H. O. une connivence frauduleuse, elle a sollicité la condamnation de la S.C.I. H. O. et de L. conjointement et solidairement au paiement de la somme de 2 005 038 francs à titre de dommages-intérêts ;

L. dans ses conclusions des 9 novembre 1982 et 10 janvier 1984 a demandé la confirmation du jugement entrepris et l'octroi de 50 000 francs de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Il a soutenu qu'il ne peut être tenu aux engagements de la promesse puisqu'il n'a pas acquis et encore moins construit ;

La S.C.I. H. O. dans ses conclusions du 15 février 1983 a conclu également à la confirmation du jugement du 18 février 1982 en sollicitant l'allocation d'une somme de 7 000 francs de dommages-intérêts et pour frais de procédure irrépétibles, prétendant que dame M. à l'égard de laquelle elle n'avait personnellement contracté aucune obligation n'était pas à l'origine du remembrement dont il était fait état ;

Par arrêt du 14 mai 1984 la Cour d'appel avant dire droit au fond, tous droits et moyens des parties demeurant expressément réservés, a ordonné en application des articles 365, 300 et suivants du Code de procédure civile l'interrogatoire des parties et une enquête par témoins ;

Ces mesures d'instruction se sont déroulées les 19 octobre et 21 octobre 1984 ;

Après leur exécution, les parties ont à nouveau conclu ;

Dame M. dans ses conclusions du 26 mai 1985 ajoutant à ses écritures antérieures observe qu'il ressort des déclarations de L. que c'est bien elle qui a été à l'origine du regroupement et a amené les différents propriétaires à consentir des promesses à L. ; que P., représentant de la société H. O. a dit une contre-vérité en affirmant que la clause d'exclusivité en faveur de dame M. ne pouvait être acceptée au prétexte qu'elle faisait courir un risque important dans la commercialisation future ; qu'elle a été victime de manœuvres tendant à l'évincer de sa légitime rémunération ; que l'audition des différentes parties et témoins corrobore les affirmations de dame M. découlant des pièces et attestations par elle fournies lors des premiers débats ;

A. L. dans ses conclusions du 28 mai 1985 soutient que dame M. lui a suggéré l'achat du terrain des hoirs V. ; que la rémunération prévue dans la promesse de vente du 23 novembre 1979 ne portait que sur le seul terrain V. et non point sur l'ensemble des autres promesses de vente dont L. allait bénéficier ;

Que cette rémunération indirecte n'était prévue que « *pour le cas où l'acquéreur construirait l'ensemble immobilier projeté* » ; que dès le 19 mai 1980 il a fait savoir aux hoirs V. qu'il n'entendait pas donner suite à la promesse de vente signée le 23 novembre 1979 ; que si dame M. est intervenue dans l'établissement de la promesse consentie par A., celle-ci n'a pas joué de rôle dans les autres promesses ainsi que l'a déclaré maître Crovetto ;

La S.C.I. H. O. dans ses conclusions du 26 novembre 1985, fait valoir que dame M. n'a pu exciper d'aucun mandat de vente des différents intéressés ; que les quelques terrains qui étaient à vendre dans la Principauté étaient connus de tous ; que leurs propriétaires n'avaient nullement confié à dame M. non seulement un mandat, mais un mandat exclusif ; qu'il a été établi par l'enquête que le projet de regroupement a été dressé non point pas l'agent immobilier mais par l'architecte N. ; que ce projet lui a été présenté non pas par dame M. mais par l'Agence Monte-Carlo (dame V.) ; qu'elle a été complètement induite en erreur de façon dolosive en ce qui concerne le terrain de la Caisse autonome des retraites lequel s'est révélé inconstructible, ce qui la conduit à se réserver de faire valoir ses droits ultérieurement contre dame M. ;

Que le rôle de dame M. est extrêmement vague, qu'elle est sans doute intervenue à certains moments ; que cependant son rôle n'a nullement été déterminant, qu'elle reconnaît d'ailleurs n'avoir jamais été en contact avec la S.C.I. H. O. ni avec P. ; qu'elle n'a pas pris la précaution de concrétiser ses droits sur les quatre autres promesses alors qu'elle n'aurait pas manqué de le faire si son rôle avait été véritablement déterminant ; qu'à supposer ce qui est contesté, que les droits de dame M. aient été sauvegardés à l'occasion de la vente V. comme portant sur l'immeuble à construire sur les cinq terrains, dans ce cas référence aurait été faite dans chacun des autres actes ; que le notaire maître Crovetto a lui-même précisé « *La clause portée dans la promesse de vente concernant l'exclusivité de vente au profit de dame M. ne concernait à mon sens que la parcelle de la propriété des consorts V.* » ; que le notaire est le seul habilité à donner une interprétation des actes qu'il a rédigés lui-même ;

Que la dame M. soutient à tort l'existence d'une connivence entre la société H. O. et L. alors que le notaire a déclaré que c'était lui-même qui avait mis en rapport les consorts V. et P. ; qu'elle n'avait aucun intérêt à léser dame M. puisqu'elle devra régler les honoraires de commercialisation à l'agence qui sera chargée de la vente ;

Elle soutient qu'à partir de l'instant où cette opération n'était plus possible avec L., les conditions n'étant plus remplies, l'agent immobilier n'a plus droit à ce qui était prévu ; que s'il y avait eu novation laquelle ne se présume pas, il y aurait eu un rappel de la promesse du 23 novembre 1979, dans l'acte notarié, et en vertu du pouvoir de substitution prévu, le notaire aurait indiqué que la S.C.I. se substituait à L. et aurait rappelé précisément les engagements à l'égard de dame M. ;

Qu'en tout état de cause, si dame M. devait réclamer une rémunération quelconque elle ne pourrait le faire qu'à l'égard des consorts V. ; que la S.C.I. H. O. ne pourrait être recherchée et dans le cas contraire elle serait fondée à demander à être garantie par L. ;

La S.C.I. H. O. réclame à dame M. le paiement d'une somme de 20 000 francs pour frais irrépétibles ;

#### **Sur ce,**

Considérant que dame M. prétendant avoir été frustrée d'un droit d'exclusivité sur la commercialisation d'un ensemble immobilier devant être construit sur diverses propriétés du boulevard H. O. ayant appartenu aux consorts V., à A. (villa J.) aux hoirs D. (villa B.) à la S.C.I. L. D. (villa D.) à la Caisse autonome des retraites (villa F.-W.), dont elle bénéficiait en tant qu'agent d'affaires en vertu de l'acte sous seing privé du 23 novembre 1979 invoque un préjudice résultant d'un manque à gagner qu'elle évalue, sous réserve d'une expertise, en s'appuyant sur l'étude du cabinet d'architecte N. du 20 avril 1980 à 2 005 030 francs, sans toutefois réclamer de rémunération pour prestation de services qu'elle a pu effectuer au profit de L. ;

Considérant qu'il est constant qu'à l'heure actuelle le projet de promotion immobilière repris par la S.C.I. H. O. qui s'est fait céder par la S.C.I. Carlton les promesses de vente consenties à L., et a acquis les propriétés qui en étaient l'objet, n'a encore point été réalisé ;

Considérant que seul l'acte sous seing privé du 23 novembre 1979 à l'exclusivité des autres promesses comportait une clause relative à la rémunération de dame M. en raison de son rôle d'intermédiaire entre les consorts V. et L. ; qu'il

conférait à celle-ci un droit d'exclusivité dans la commercialisation de l'immeuble à construire et au cas de conservation du terrain par l'acquéreur sans réalisation de la promotion projetée une commission de 3 % sur le prix de vente de la propriété des consorts V. ;

Considérant que l'interprétation donnée par dame M. selon laquelle cette exclusivité devait porter, en l'état de l'intention exprimée par l'acquéreur dans sa déclaration faite dans l'acte, non seulement sur la propriété V. mais aussi sur les autres propriétés avoisinantes à remembrer, ne saurait être retenue dès lors que L. n'avait point encore la certitude d'acquérir les autres propriétés, et que le projet de regroupement n'a été établi que le 20 avril 1980 par l'architecte N., donc postérieurement à l'acte du 23 novembre 1979 ;

Qu'au sens de l'article 1018 du Code civil la compensation stipulée en contrepartie de la renonciation d'une rémunération, l'agence quelconque, ne pouvait que se rapporter dans l'intention des parties qu'à l'objet même du contrat, c'est-à-dire à la vente du terrain des consorts V. ; que la rémunération de 3 % stipulée ne devait d'ailleurs jouer que sur le prix de vente de la propriété V. et non sur l'ensemble des autres ventes ; qu'au demeurant, dans l'hypothèse d'un doute, à cet égard, la convention devrait être interprétée en application de l'article 1017 du Code civil contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation ;

Considérant par ailleurs que la garantie solidaire figurant au début de l'acte, imposée à l'acquéreur au cas de substitution d'un autre acquéreur, ne pouvait concerner, aux termes mêmes de l'acte, que l'engagement de se porter acquéreur, stipulation essentielle de la convention et non point sur la clause accessoire de rémunération de l'agence, laquelle n'a d'ailleurs été stipulée à la page 10 de l'acte qu'une fois intervenu l'accord des parties sur la chose vendue et le prix ;

Que l'acquéreur visé dans la clause « *rémunération d'agence* », s'identifie non point avec un acquéreur substitué, mais avec les époux L., ceux-ci ayant été expressément désignés dans l'acte sous la qualité « *d'acquéreur* » et ce d'autant qu'il n'est point stipulé que cette rémunération serait également due par l'acquéreur substitué ;

Considérant dans ces conditions que la promesse de vente du 23 novembre 1979, laquelle ne vaut point vente en application de l'article 1432, alinéa 2 du Code civil, à défaut d'avoir été réalisée par les époux L., il apparaît que ceux-ci, faute d'avoir acquis la propriété des consorts V. se trouvent dégagés envers dame M. de l'obligation contractuelle contenue dans l'acte du 23 novembre 1979 dont l'exécution est devenue désormais impossible ;

Qu'il en est de même de la S.C.I. H. O., laquelle n'était liée par aucun contrat à l'égard de dame M. et n'a jamais été en rapport avec celle-ci préalablement à l'établissement des contrats de ventes qu'elle a conclus ;

Considérant que l'existence d'une collusion frauduleuse entre L. et la S.C.I. H. O. en vue d'évincer dame M. de son droit d'exclusivité sur la commercialisation de la promotion n'est point établie ;

Considérant qu'il est, en l'état, sans intérêt de relever que le délai d'option contenu dans l'acte du 23 novembre 1979 était indicatif et non point impératif faute d'être assorti d'une sanction et de prendre en considération la clause de novation contenue dans le contrat de vente du 21 mai 1980 dès lors que celui-ci ne contient aucune stipulation en faveur de dame M. ;

Considérant en conséquence qu'il convient de débouter dame M. de ses demandes tant à l'encontre de L. que de la S.C.I. H. O. ;

Considérant qu'il échet de débouter L. et la S.C.I. H. O. de leurs demandes respectives en dommages-intérêts pour procédure abusive et en indemnité pour frais irrépétibles, ces demandes n'étant ni fondées ni justifiées ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

**Substitués à ceux des premiers juges,**

**La Cour d'appel de la Principauté de Monaco ;**

Ayant tels égards que de droit au regard des mesures d'instruction exécutées en vertu de l'arrêt avant dire droit du 14 mai 1984 ;

Confirme toutes les dispositions du jugement entrepris ;

Déboute L. et la S.C.I. H. O. de leurs demandes en dommages-intérêts ;

MM. Vialatte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst, proc. gén. ; MMe Lorenzi, Sanita, av. déf. ; Nicolaï, Haffner, av.

## Notes

## Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1987/04-29-25320>