

Cour d'appel, 24 juin 1986, S.C.I. Le Castelleretto c/ Société Continentale de promotion immobilière et G. L.

| | |
|-------------------------|--|
| Type | Jurisprudence |
| Juridiction | Cour d'appel |
| Date | 24 juin 1986 |
| IDBD | 25231 |
| Matière | Civile |
| Décision postérieure | Cour de révision, 30 avril 1987 ^[1 p.9] |
| Intérêt jurisprudentiel | Fort |
| Thématiques | Contrat - Général ; Avant-contrat ; Contrat - Inexécution |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1986/06-24-25231>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Résolution d'une promesse de vente synallagmatique

Responsabilité - Obligation de loyauté et de fidélité - Exécution

Résumé

Le promettant vendeur doit être déclaré seul responsable de la rupture de la promesse de vente dès lors qu'il a, sous le prétexte malicieux de négligences de son cocontractant, tandis qu'il avait dissimulé l'existence de sûretés grevant l'immeuble et entrepris des tractations pour conclure avec un autre acquéreur, manqué à l'obligation de loyauté et de fidélité qu'implique l'exécution d'une convention au sens de l'article 989 alinéa 3 du Code civil qui impose la bonne foi dans l'exécution des conventions.

Loi applicable.

La promesse de vente ayant été opérée en l'étude d'un notaire à Paris et portant sur un terrain supposé intégralement situé sur le territoire monégasque (alors qu'en réalité il se situe à la fois sur les territoires français et monégasque - ce qui a provoqué une action identique devant la juridiction française) la loi monégasque se trouve applicable dès lors que les circonstances de la cause révèlent la volonté tacite ou présumée des cocontractants de soumettre leurs relations contractuelles à la loi monégasque.

La Cour,

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

Par acte notarié du 30 août 1974, la S.C.I. Le Castelleretto a promis de vendre à la S.C.I. Le Castel sous condition suspensive de paiement de l'intégralité du prix à une date déterminée, une propriété située . ; cette propriété fut grevée d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 6 mai 1976 au profit de la S.C.I. Le Castel ; celle-ci avait assigné le 7 avril 1976 la S.C.I. Le Castelleretto aux fins de voir réitérer la promesse de vente par acte authentique ;

Le 1er octobre 1976 a été conclu à Paris un protocole d'accord, enregistré le 8 octobre suivant, aux termes duquel la S.C.I. Le Castelleretto ayant son siège à Monaco, représentée par dame B.-L. s'est engagée à céder à la S.A. Continentale de Production Immobilière, en abrégé S.C.P.I. ayant son siège social à Paris et pour représentant J. O., Président Directeur Général, la même propriété susvisée - dont une partie était située sur le territoire français de la commune de Beausoleil - pour un prix de 50 000 000 de francs, payable à concurrence de 10 000 000 de francs lors de la signature de l'acte de cession devant intervenir dans les meilleurs délais et le solde, 40 000 000 de francs, sous la forme d'une dation en paiement (appartements, locaux, parking) ; dame B.-L. déclarait que le terrain appartenant à la S.C.I. Le Castelleretto n'était grevé ni de servitude ni d'hypothèque et s'engageait à n'en consentir aucune ; en contrepartie, la S.C.P.I. s'engageait à fournir à dame B.-L. une garantie bancaire de bonne fin assurant l'achèvement des appartements choisis par la venderesse ;

Cet acte stipulait aussi que dame B.-L. donnait à la S.C.P.I. et à G. L. - maître d'œuvre de l'opération - tous pouvoirs et autorisations nécessaires pour intervenir auprès de l'administration afin d'obtenir le permis de construire ; et s'engageait à transférer le bénéfice de celui-ci à la S.C.P.I. dès sa délivrance ;

Le 14 octobre 1976, Maître Aurégli notaire de la Société Le Castelleretto, adressait à la S.C.P.I. un schéma de projet d'acte authentique (en invoquant un certain nombre de problèmes à régler : indemnisation d'A., délai de livraison des appartements...) ainsi que divers documents concernant le terrain et une photocopie d'une notification par exploit d'huissier signifiée le 1er juin 1976 à Maître Aurégli à la requête de la Société Le Castel, faisant défense, suite à l'assignation du 7 avril 1976 susvisée, à la S.C.I. Le Castelleretto et à A. en raison de l'instance pendante de passer tous actes de quelque nature que ce soit concernant le terrain . ;

Le 15 octobre 1976, la Banque The Chase Manhattan Bank réservait un rang prioritaire au financement de l'opération immobilière à laquelle venait de s'engager la S.C.P.I. ; le directeur de l'Urbanisme de Monaco en était avisé par lettre du même jour ;

Le 22 octobre 1976, la Société Le Castelleretto informait la S.C.P.I. de ce que cette dernière allait recevoir l'acte définitif dressé par Maître Aurégli, notaire, et demandait que « *tout soit terminé avant le 28 courant* », en faisant part de son intention de dénoncer le protocole, dans le cas contraire ; elle insistait auprès de la S.C.P.I. sur l'urgence à faire parvenir à l'Administration une lettre de garantie émanant de la Chase Manhattan Bank ; elle exigeait de la S.C.P.I., à qui elle reprochait d'avoir fait enregistrer le protocole à Paris, qu'elle en signe un nouveau tendant à annuler le premier et d'en justifier lors de la signature de l'acte notarié de vente ;

Le 30 octobre 1976, Maître Aurégli avisait la S.C.P.I. de l'urgence qu'il y avait à connaître les modalités de l'intervention financière de la Chase Manhattan Bank et adressait un projet d'acte comportant ses stipulations réservées au litige, selon lesquelles la S.C.I. Le Castelleretto concédait une délégation de paiement à la S.C.P.I. pour le cas où dame B.-L. ès-qualités serait condamnée à vendre la propriété à la S.C.I. Le Castel ;

Le 2 novembre 1976, la S.C.P.I. accusait réception de ce projet et indiquait qu'elle le transmettait pour avis à la Chase Manhattan Bank en invitant celle-ci à faire parvenir au notaire un projet d'acte de garantie d'achèvement ;

Le 6 novembre 1976, Maître Aurégia proposait au nom de la Société Le Castelleretto de modifier les accords et de prévoir la réitération de l'acte de vente le 20 novembre 1976 sous peine de nullité, sans transcription au bureau des hypothèques pour ne point éveiller l'attention de la Société Le Castel ;

Le 8 novembre 1976, la S.C.P.I. formulait au notaire ses observations sur le projet d'acte de vente envoyé le 30 octobre et l'informait des réserves exprimées par la Chase Manhattan Bank en raison du procès Le Castel contre Le Castelleretto en cours, en souhaitant trouver une solution satisfaisante lui permettant d'obtenir la garantie financière de la banque ;

Le 24 novembre 1976, la S.C.P.I. écrivait à Maître Aurégia en s'étonnant de sa correspondance du 8 novembre de laquelle il ressortait que la Société Le Castelleretto entendait mettre fin au protocole d'accord ; au terme de sa lettre, la S.C.P.I. chargeait ce notaire d'aviser la Société Le Castelleretto de ce qu'elle considérait comme sans valeur la demande de cette société tendant à établir un nouveau protocole d'accord du fait que le retard apporté à la signature de l'acte de vente n'était pas imputable à la S.C.P.I. ;

Le 12 avril 1977, la Société Le Castelleretto réitérant sa lettre du 22 octobre 1976, mettait en demeure la S.C.P.I. d'avoir à passer l'acte de vente et à payer le prix fixé, dans la huitaine de la réception de la lettre de mise en demeure en lui déclarant qu'à défaut de ce faire, le protocole d'accord serait considéré comme définitivement caduc et ne pourrait plus produire aucun effet ;

Le 13 avril 1977, l'Administration faisait connaître à la Société Le Castelleretto que passé un délai de 10 jours qui lui était accordé pour présenter la garantie financière requise, l'accord préalable du 5 février 1976 serait nul et non avenue ;

Le 15 avril 1977, la S.C.P.I. informait la Société Le Castelleretto de ce que son président directeur général se trouvant en voyage d'affaires pour mettre en place le processus de réalisation de l'opération, une réponse définitive serait donnée à son retour prévu pour le 25 avril ;

Le 12 mai 1977, par une lettre recommandée avec accusé de réception, le président directeur général de la S.C.P.I. en réponse à la lettre de la Société Le Castelleretto du 12 avril 1977 lui faisait connaître que le financement global de l'opération immobilière était définitivement en place mais que l'acte de cession ne pourrait être signé qu'après que le litige Le Castel c. Le Castelleretto ait été tranché par la Cour d'appel ;

Le 11 juillet 1977, la Société Le Castelleretto réitérait par exploit d'huissier à la S.C.P.I. et à G. L. les termes de sa lettre du 12 avril 1977 ;

Le 12 juillet 1977, la S.C.P.I., informée de ce que la Société Le Castel avait été déboutée par la Cour d'appel de son action en revendication intentée contre la Société Le Castelleretto, faisait savoir à Maître Aurégia qu'il lui était possible d'acquérir le terrain concerné sous réserve des effets d'un recours en révision ;

Le 4 août 1977 la S.C.P.I. et le 5 août 1977 la Chase Manhattan Bank demandaient au notaire de lui faire parvenir le projet d'acte de vente et de l'aviser de la date de signature afin de procéder au versement comptant de la somme de 10 000 000 de francs prévue au protocole d'accord ;

Le 19 août 1977, Maître Aurégia informait la S.C.P.I. que les accords du 1er octobre 1976 étaient devenus caducs en l'état des actes des 12 avril et 11 juillet 1977 ;

Le 20 octobre 1977, la S.C.P.I. invitait la Société Le Castelleretto à passer l'acte de vente en l'étude de Maître Aurégia ;

Une correspondance du dernier trimestre 1977 faisait ressortir que la Société Le Castelleretto n'entendait pas réaliser la promesse ;

Par exploit d'huissier du 14 janvier 1978, la Société S.C.P.I. faisait sommation à dame B.-L. ès-qualités de représentante de la Société Le Castelleretto de lui apporter son concours et de lui réitérer son approbation pour lui permettre d'effectuer les formalités de dépôt de la caution réglementaire pour le maintien du permis de construire auprès de l'administration compétente en lui rappelant qu'elle avait conservé ses droits dans la promesse de vente malgré l'action en revendication exercée par un tiers qui l'avait contrainte à un moment donné à faire des réserves ;

Par exploits d'huissier des 11 mai, 18 et 25 juillet 1978, la S.C.P.I. manifestait à dame B.-L. et la S.C.I. Le Castelleretto son intention de conclure l'acte devant notaire en les mettant en demeure à cette fin, mais infructueusement ;

Le 4 août 1978, la S.C.P.I. a assigné dame B.-L. prise tant en son nom personnel qu'en sa qualité de gérante de la Société Le Castelleretto ainsi que cette société devant le Tribunal de grande instance de Paris en résiliation du protocole d'accord du 1er octobre 1976 et en paiement d'une somme de 8 808 000 francs à titre de dommages-intérêts ;

Sur l'exception d'incompétence soulevée par dame B.-L. et la Société Le Castelleretto devant le Tribunal de grande instance de Paris, cette juridiction s'est déclarée compétente par jugement du 28 mai 1979 ; sur contredit, la Cour d'appel de Paris a infirmé cette décision par arrêt du 8 février 1980 ; sur pourvoi de la S.C.P.I. cet arrêt a été, le 16 juin 1981, cassé par la Cour suprême et l'affaire renvoyée devant la Cour d'appel d'Amiens, laquelle confirma le jugement du Tribunal de grande instance de Paris se déclarant incompétent ;

Un deuxième pourvoi formé par dame B.-L. et la S.C.I. Le Castelleretto fut rejeté par arrêt du 9 novembre 1983 ;

Par jugement du 10 juillet 1984, le Tribunal de grande instance de Paris :

— a ordonné la mise hors de cause de dame B.-L. assignée en son nom personnel ;

- a débouté celle-ci de ses demandes en dommages-intérêts et indemnité ;
- a déclaré la loi française applicable au litige ;
- a prononcé aux torts exclusifs de la venderesse et avec toutes ses conséquences de droit, la résolution de la promesse synallagmatique de vente contenue dans l'acte sous seing privé intitulé protocole d'accord ; daté du 1er octobre 1976 et consentie par la S.C.I. Le Castelleretto à la S.C.P.I. ;
- a débouté la S.C.I. Le Castelleretto de ses demandes ;
- a débouté la S.C.P.I. de sa demande en paiement de 5 millions de francs pour préjudice commercial ;
- a condamné la S.C.I. Le Castelleretto à payer à la S.C.P.I. une indemnité provisionnelle de 1 million de francs ;
- avant dire droit sur le surplus des réclamations de la S.C.P.I., a désigné Monsieur Barthes de Ruyther, demeurant ., en qualité d'expert avec mission de donner son avis sur le montant du préjudice de la S.C.P.I. du fait de la non-réalisation de la vente en tenant compte de la perte subie et du gain manqué ;
- a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;
- a réservé les dépens ;

Par arrêt du 19 avril 1985, la Cour d'appel de Paris a réformé le jugement entrepris en ce qu'il a mis hors de cause dame B.-L., a déclaré celle-ci personnellement responsable avec la S.C.I. Le Castelleretto dont elle est gérante à l'égard de la S.C.P.I., a condamné en conséquence dame B.-L. et la S.C.I. Le Castelleretto à réparer le préjudice éprouvé par la S.C.P.I. et à payer à cette dernière l'indemnité provisionnelle de 1 000 000 de francs ; a confirmé pour le surplus le jugement entrepris ;

De son côté, la S.C.I. Le Castelleretto a, le 22 décembre 1978, assigné devant le Tribunal de première instance de Monaco la S.C.P.I. et F. G. L., architecte, en résiliation du même protocole d'accord à compter du 1er novembre 1976, aux torts des défendeurs et en paiement par ces derniers, conjointement et solidairement, de la somme de 4 000 000 de francs de dommages-intérêts en réparation de son préjudice outre 100 000 francs pour procédure abusive ; dans cette instance la S.C.P.I. a sollicité le déboutement de la Société Le Castelleretto et formé contre celle-ci une demande reconventionnelle en paiement de 4 000 000 de francs pour procédure abusive ; G. L. a demandé sa mise hors de cause et formé une demande reconventionnelle contre la Société Le Castelleretto en paiement de 100 000 francs pour procédure abusive ; Sur l'exception d'incompétence soulevée par la S.C.P.I. et G. L., le Tribunal de première instance s'est déclaré compétent par jugement du 17 janvier 1980 ; par arrêt du 24 février 1981, la Cour d'appel a déclaré irrecevable l'appel interjeté contre le jugement du 17 janvier 1980 ;

Par exploit d'huissier du 20 mars 1980, la Société Le Castelleretto a assigné à nouveau la S.C.P.I. et G. L. aux mêmes fins que l'assignation du 22 décembre 1978 ;

Par jugement du 5 mai 1983, le Tribunal de première instance de Monaco a déclaré résiliée la convention du 1er octobre 1976 aux torts de la S.C.P.I., a condamné cette société à payer à la Société Le Castelleretto une somme de 400 000 francs à titre de dommages-intérêts ; l'a déboutée du surplus de sa demande ; a débouté la S.C.P.I. de ses demandes, fins et conclusions ; a mis hors de cause F. G. L. sans dépens ; a condamné la S.C.P.I. à payer à ce dernier la somme de 40 000 francs à titre de dommages-intérêts ; a condamné la S.C.P.I. aux dépens avec distraction au profit des avocats-défenseurs des parties gagnantes ;

Cette décision énonçait que la loi applicable au contrat était la loi monégasque, que ce contrat s'analysait en une promesse de vente, ne produisant les effets d'une vente qu'à partir du moment où elle est constatée par un acte authentique ; que cette convention ne pouvait être résiliée de plein droit à défaut d'une clause contractuelle de résiliation ; qu'aucun terme n'était prévu pour la signature de l'acte authentique, l'utilisation de la formule « *dans les meilleurs délais* » n'ayant en elle-même aucune signification juridique ; qu'il ne saurait être reproché à la Société Le Castelleretto d'avoir, cinq mois après la signature du protocole d'accord, mis en demeure la S.C.P.I. de passer l'acte authentique de vente, cette mise en demeure apparaissant, en ce qui concerne la société venderesse, motivée par le fait que l'accord préalable délivré par l'Administration était sur le point de devenir caduc ; que liée par les termes du protocole d'accord, la S.C.P.I. qui soutient avoir ignoré lors de la signature de la convention l'existence d'un procès en cours portant sur le terrain à vendre, prétention démontrée par la correspondance relative échangée entre les parties après le 1er octobre 1976, puisque cette société n'a émis à aucun moment de protestations alors qu'elle a reçu, quelques jours seulement après la signature du protocole d'accord, une copie de l'assignation relative à ce procès, n'était pas fondée à retarder la signature de l'acte authentique jusqu'à l'issue de cette procédure, alors que la promesse de vente du 1er octobre 1976 n'avait assorti la réalisation de la vente d'aucune condition autre que celle du paiement d'une partie du prix ;

Par exploit d'huissier du 15 février 1985, la S.C.I. Le Castelleretto a interjeté appel parte in qua du jugement du 5 mai 1983 et a assigné la S.C.P.I. et G. L. devant la Cour d'appel de céans aux fins d'allocation de l'entier bénéfice de son exploit introductif d'instance ;

Dans son acte d'appel, la Société Le Castelleretto rappelle la portée des articles 1432 et 1426 du Code civil monégasque en observant que le protocole du 1er octobre 1976 ne contenant qu'une promesse unilatérale, en raison de sa durée indéterminée, pouvait être dénoncé à tout moment comme cela a été fait le 22 octobre 1976 ;

Que la S.C.P.I. a commis des manquements par sa carence à fournir les garanties bancaires d'achèvement, à organiser le financement des opérations de construction, à assurer la validité du permis de construire et de l'accord préalable, ce qui a contraint la Société Le Castelleretto à rechercher une solution de remplacement et à accepter des conditions de prix inférieures ;

Qu'elle est donc fondée à obtenir non seulement le paiement d'une indemnité couvrant la différence entre le prix équitable et le prix convenu avec la Shell mais une indemnité forfaitaire couvrant ses préjudices de tous ordres ;

Que le seul argument mis en avant par la S.C.P.I. pour justifier son incurie réside dans la prétention de soumettre par sa seule volonté l'aboutissement des négociations en cours à la solution du litige avec la S.C.I. Le Castel ;

Que la S.C.P.I. a eu connaissance du litige dès l'origine des négociations puisque copie de l'assignation lui a été communiquée par Maître Aurégli, par lettre du 14 octobre 1976, et que par sa réponse du 8 novembre 1976, elle a admis que cette difficulté pourrait être contournée ; qu'en vérité dans sa lettre du 12 mai 1977, la S.C.P.I. a reconnu que le financement de l'opération de promotion n'avait pas été mis en place jusqu'à cette époque ; que la disponibilité des sommes correspondant au prix ne fut en réalité confirmée que par une lettre de la Chase Manhattan Bank en date du 5 août 1977 ; que l'opération immobilière qu'impliquait le protocole du 1er octobre 1976 revêtait un caractère d'urgence ;

La Société Le Castelleretto verse aux débats trois documents :

- une attestation de Maître Paul-Louis Aurégli, notaire, en date du 10 octobre 1978, qui déclare avoir rencontré pour la première fois J. O., Président de la S.C.P.I. au début du mois d'octobre 1976 (le 13 au matin d'après son agenda) afin de déterminer les modalités de la cession et que O. avait connaissance du litige opposant la S.C.I. Le Castelleretto et la Société Le Castel, relatif à une promesse de vente reçue par lui le 30 août 1974, pour l'exécution de laquelle la Société Le Castel a été défaillante ;
- une attestation de J.-P. A. du 2 octobre 1978 faisant ressortir le rôle de G. L. par laquelle l'attestant indique avoir présenté l'affaire Castelleretto à G. L. au début du mois de septembre 1976 et l'avoir informé du litige existant entre la Société Le Castel et la Société Le Castelleretto, que celui-ci lui avait déclaré le connaître parfaitement et ne point le considérer comme un obstacle à l'achat de la propriété ;
- une lettre du 20 septembre 1978 du directeur de l'Urbanisme et de la Construction adressée à A. ainsi libellée :

« Par courrier du 18 courant, vous avez bien voulu, pour les besoins d'une instance en cours au sujet de l'affaire Castelleretto, me demander de vous fournir diverses précisions sur le déroulement de l'instruction du dossier ayant abouti à la délivrance, à votre profit, en qualité de mandataire de la société susvisée, d'un arrêté ministériel d'autorisation de construire n° 7882 du 15 février 1978 ;

Comme suite à votre communication, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance ou de vous confirmer les précisions ci-après :

- *par courrier du 4 octobre 1976 n° 3236, vous avez été invité à compléter le dossier que vous aviez déposé en annexe à votre pétition en date du 3 juin 1976, par la remise de garanties techniques et financières ;*
- *pour faire suite à cette demande à la date du 15 octobre 1976, la S.C.P.I. a adressé, à mon service, une note de présentation accompagnée de la copie d'une lettre à elle adressée par la Chase Manhattan Bank et également datée du même jour. Vous avez vous-même complété ces indications d'ordre financier par une note de renseignements que vous m'avez remise le 12 novembre de la même année. Ces divers documents n'ont pas été reconnus satisfaisants par l'Administration ainsi qu'en fait foi ;*
- *une lettre à vous adressée le 14 décembre 1976 par monsieur le Conseiller du Gouvernement pour les Travaux publics et les Affaires sociales,*
- *ma lettre recommandée avec avis de réception du 14 janvier 1977 n° 4448.*

La susdite lettre vous indiquait également que la procédure d'instruction demeurait interrompue eu égard au caractère incomplet du dossier. En outre, par courrier recommandé avec avis de réception n° 5509 du 13 avril 1977, vous étiez mis en demeure de fournir, dans un délai de 10 jours, les pièces constituant les références financières.

Je vous confirme, par ailleurs, bien volontiers que Monsieur G. L. et la S.C.P.I. n'ont jamais présenté à mes services, aucun projet de construction distinct de celui établi par Monsieur B. et le Cabinet Epure et que la seule pièce écrite émanant de la susdite société figurant au dossier est la correspondance du 15 octobre 1976 visée ci-dessus.

J'ajoute enfin, que la seule autorisation ayant été délivrée pour cette affaire l'a été à vous-même en qualité de mandataire de la S.C.I. du Castelleretto et par l'arrêté ministériel susvisé n° 78/82. »

La Société Le Castelleretto soutient que cette lettre dément la thèse de la S.C.P.I. et de G. L. en mettant en relief leurs négligences ;

Que par ailleurs, dans la lettre précitée du 13 avril 1977, le directeur de l'Urbanisme et de la Construction invitait A. à remettre les pièces financières nécessaires dans un délai de 10 jours à défaut de quoi l'accord préalable délivré le 5 février 1976 serait nul et non avenu ;

Elle en déduit que sa demande en dommages-intérêts contre la S.C.P.I. et G. L. qui ont agi ensemble et de concert pour lui nuire se trouve fondée ; elle observe que la prétendue intervention de G. L. dans cette affaire a été inexistante bien que la S.C.P.I. ait cru devoir formuler une demande pour le compte de G. L. portant sur une somme de 1 050 000 francs représentant de prétendus honoraires de celui-ci ;

Dans des conclusions du 27 novembre 1985, la Société Le Castelleretto a conclu au rejet de l'appel incident formé par la S.C.P.I. et les moyens invoqués ;

Par conclusions du 19 mars 1985, la S.C.P.I. a fait appel incident du jugement entrepris sollicitant son infirmation, le prononcé de la résiliation du protocole du 1er octobre 1976 aux torts et griefs exclusifs de la S.C.I. Le Castelleretto et la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 4 millions de francs pour procédure abusive et en réparation du préjudice subi de ce chef, outre la condamnation aux dépens avec distraction ;

Elle fait valoir que le contrat litigieux s'analyse en une vente, conformément aux dispositions des articles 1582 et suivants du Code civil français, applicables en l'espèce ; que l'esprit et la lettre de la correspondance échangée ont été dénaturés ; que les premiers juges n'ont pas tiré de conséquence de l'obligation essentielle à laquelle s'était engagée dame B.-L. qui avait déclaré que le terrain n'était affecté d'aucune servitude alors qu'outre l'introduction de son instance, la Société Le Castel avait obtenu le 6 mai 1976 une hypothèque judiciaire provisoire - ce que dame B.-L. avait soigneusement dissimulé ; que celle-ci n'a pas hésité à inscrire une nouvelle hypothèque conventionnelle correspondant à une reconnaissance de dette transcrite le 21 décembre 1976 à l'initiative du Notaire Aurégia, qui, sans pour autant la divulguer, avait continué à préparer l'acte authentique et à correspondre avec la S.C.P.I. en lui annonçant dans le courant de l'été qu'il fallait attendre le sort du pourvoi introduit par la S.C.I. Le Castel pour régulariser l'acte authentique ;

Qu'il est significatif de constater que la Société Shell a repoussé son acquisition jusqu'à l'issue du litige opposant Le Castelleretto au Castel ainsi qu'en témoigne une lettre du 21 avril 1977 qu'elle adressait au directeur de l'Urbanisme comme suit : « *L'acquisition convenue serait aujourd'hui réalisée par acte de notre notaire à Monaco, Maître Crovetto, si le droit à la propriété de la S.C.I. Le Castelleretto n'était contesté par la S.C.I. Le Castel...* » ; qu'ainsi ce moyen strictement identique à celui invoqué par la S.C.P.I. a été admis par la Société Le Castelleretto puisqu'elle a conclu l'acte de vente avec la Shell le 2 août 1978 ; que c'est pourtant cette même prise de position qui vient d'être reprochée à la S.C.P.I. non seulement par la Société Le Castelleretto, mais également par le jugement entrepris ;

Que l'argumentation des premiers juges est critiquable du fait qu'ils n'ont pas sanctionné l'attitude de dame B.-L. qui a fait une déclaration mensongère ;

Dans les conclusions du 4 février 1986, la S.C.P.I. observe qu'en ce qui concerne la loi applicable qu'en l'absence d'autre critère objectif, on ne peut que se référer à la signature du contrat et au lieu d'enregistrement de celui-ci qui, d'un commun accord des parties, fut Paris ;

Elle fait remarquer que la Société Le Castelleretto n'a pas répondu au moyen qu'elle a soulevé et qui a été retenu sans ambiguïté par la Cour d'appel de Paris, selon lequel la solution du litige est de toute façon identique que ce soit en droit français ou monégasque, ladite Cour ayant avec pertinence analysé les articles 1426 et 1432 du Code civil monégasque, desquels il ressortait que le refus de régulariser l'acte était également sanctionné par des dommages-intérêts ;

Qu'il est à craindre que le préjudice qu'elle a subi puisse être aisément réparé dans la mesure où la S.C.I. Le Castelleretto apparaît insolvable, celle-ci n'ayant pas encore réglé la provision de 1 million de francs prescrite par jugement du Tribunal de grande instance de Paris du 10 juillet 1984, confirmé par arrêt de la Cour d'appel de Paris du 19 avril 1985, malgré toutes les tentatives d'exécution ;

Par conclusions du 25 février 1986, Maître C., syndic de la S.C.P.I. laquelle a été mise en règlement judiciaire par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 4 novembre 1985 a repris, à son compte, les écritures antérieures de la S.C.P.I. ;

G. L. a conclu, le 4 juin 1985, à la confirmation du jugement entrepris en formant une demande reconventionnelle à l'encontre de la S.C.I. Le Castelleretto en paiement de la somme de 100 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Il fait valoir que bien que comparant devant les juridictions monégasques, il n'a pas renoncé au bénéfice de l'article 15 du Code civil français ; que la solidarité ne se présument pas, il ne saurait être solidairement tenu d'une quelconque obligation envers la Société Le Castelleretto, ce que ne démontre nullement cette dernière, alors qu'il est un tiers par rapport au protocole litigieux ;

Sur ce,

Sur la loi applicable :

Considérant que le protocole litigieux qui a été conclu et enregistré à Paris, sans que les parties aient fait de déclaration expresse quant à la loi applicable au contrat, désigne cependant le terrain comme étant supposé situé intégralement en Principauté de Monaco, alors qu'en réalité, il se situe à la fois sur le territoire monégasque (Monte-Carlo) et le territoire français (Beausoleil), et prévoit l'obligation d'un cautionnement pour l'achèvement des travaux répondant aux garanties financières exigées par les règles d'urbanisme de la Principauté (article 8 de l'ordonnance n° 3647 du 9 septembre 1966) ;

Que dès le 15 octobre 1976, la S.C.P.I. s'est adressée au directeur de l'Urbanisme de la Principauté ainsi qu'à Maître Aurégia, notaire à Monaco, aux fins de manifester son intention de réaliser l'opération immobilière dont s'agit ;

Que ces circonstances révèlent la volonté tacite ou présumée des cocontractants de soumettre leurs relations contractuelles à la loi monégasque ;

Considérant qu'il s'ensuit que l'acte du 1er octobre 1976, contenant promesse synallagmatique de vente, ne vaut pas vente, à défaut d'avoir été conclu par acte authentique conformément aux articles 1432 alinéa 2 et 1426 alinéa 2 du Code civil ; qu'il ne peut que contenir des engagements afférents à des droits de créance, et non à des droits réels inhérents à un transfert de propriété ;

Considérant qu'en tout état de cause, en dépit de la divergence existant entre les législations française et monégasque relativement aux effets de la promesse synallagmatique, il s'agit en l'espèce d'une action en résolution et en dommages-intérêts impliquant en France comme en Principauté de Monaco, la même approche juridique ;

Sur la responsabilité de la rupture du contrat :

Considérant que le protocole d'accord du 1er octobre 1976, ne prévoit aucune date de régularisation devant notaire, si ce n'est qu'il y est seulement mentionné que l'acte de cession doit intervenir dans les meilleurs délais sans que ces termes aient la signification d'une urgence particulière ;

Qu'aucun délai n'est fixé quant à la prestation de la garantie bancaire de bonne fin, relativement à l'achèvement de la construction des appartements devant être fournie par la S.C.P.I. ;

Que le défaut de garantie n'aurait pu qu'entraîner la caducité de l'accord préalable et retarder l'opération en provoquant le recommencement et l'accomplissement des formalités ;

Que d'ailleurs, dans la mesure où la Société Shell a pu obtenir la délivrance du permis de construire le 15 juin 1978, l'argumentation de la Société Le Castelleretto et ses mises en demeure perdent leur portée ;

Considérant qu'il résulte des pièces produites que la S.C.P.I. avait fait diligence auprès de sa banque The Chase Manhattan Bank et était en bonne voie d'obtenir sa caution (lettre du 15 octobre 1976) ; que la lettre du directeur de l'Urbanisme en date du 20 octobre 1978, dont il est fait état, établit que les démarches auprès des Services de l'Urbanisme en vue de l'obtention de l'accord préalable avaient été entreprises avant la signature du protocole d'accord du 1er octobre 1976 par A., agissant comme représentant de la Société Le Castelleretto, à la suite du projet confectionné par l'Architecte B. et le Cabinet Epure ce qui est de nature à décharger la S.C.P.I. du grief de négligence qui lui est reproché les formalités d'obtention de l'accord préalable ayant déjà été accomplies ;

Considérant qu'il apparaît des éléments de la cause que la S.C.P.I. n'a point manifesté la volonté de se soustraire à ses obligations mais a seulement entendu, après avoir vainement recherché une solution amiable, suspendre leur exécution, en l'absence de date limite d'authentification, dans l'attente qu'une décision judiciaire définitive intervienne dans le litige opposant la Société Le Castelleretto à la S.C.I. Le Castel, litige qu'elle venait d'apprendre en recevant la notification jointe à la lettre de Maître Aurégliia du 14 octobre 1976 ; qu'une fois le litige terminé, elle n'a pas manqué de confirmer son intention de réaliser l'acte authentique (lettre du 5 août - notifications des 18 janvier, 11, 17 mai 1978) et de mettre en demeure la S.C.I. Le Castelleretto de réitérer l'acte pardevant notaire par sommations des 18 et 25 juillet 1978 ;

Considérant que le défaut de prestation de garantie bancaire n'est que le corollaire de la révélation du litige dont s'agit alors que la Chase Manhattan Bank avait exprimé dans une lettre du 15 octobre 1976, confirmée le 5 août 1977, son intention arrêtée de financer ;

Considérant que l'existence de ce litige faisant redouter un risque d'éviction - litige dont rien ne démontre qu'il ait été connu avant la réception de la lettre du notaire du 14 octobre 1976, si ce n'est l'attestation tardive de A. du 2 octobre 1978 laquelle émanant du représentant de la Société Le Castelleretto, intéressé à l'opération, ne saurait présenter de ce fait de crédibilité, constitue un motif sérieux et légitime justifiant l'attitude de prudence de la S.C.P.I. laquelle s'y trouvait d'ailleurs inclinée par la correspondance de Maître Aurégliia (lettres des 22 juillet, 5 et 22 août 1977) ;

Considérant que cette situation, en tous cas, n'autorisait point la Société Le Castelleretto tenue à une obligation de fidélité et de coopération, à se hâter de mettre en demeure par lettres des 12 avril et 11 juillet 1977 la S.C.P.I. à signer rapidement la réitération de l'accord du 1er octobre 1976 sous menace de caducité de celui-ci, ces mises en demeure étant inopérantes dans ce contexte ;

Considérant qu'en fait cette hâte trouvait sa raison d'être dans les tractations engagées parallèlement par dame B.-L. avec la Société Shell comme en atteste la lettre adressée par celle-ci au directeur du service de l'Urbanisme à A., tractations ayant abouti à l'acte du 2 août 1978, apparemment plus avantageux puisque la Société Le Castelleretto vendait le terrain à la Société Shell au prix comptant de 46 millions de francs, au lieu de recevoir 10 000 000 de francs comptant et 40 000 000 de francs sous forme de datation en paiement ;

Considérant qu'à ces circonstances, il convient d'ajouter le fait que dame B.-L. ès-qualités, a dissimulé à son cocontractant, malgré ses engagements contractuels de non-constitution de sûretés, l'existence d'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 6 mai 1976 par la Société Le Castel et d'une hypothèque conventionnelle inscrite le 21 décembre 1976 ;

Considérant que ce comportement malicieux traduisant un manquement à l'obligation de loyauté et de fidélité qu'implique l'exécution d'une convention au sens de l'article 989 alinéa 3 du Code civil qui dispose, pareillement que l'article 1134 alinéa 3 du Code civil français, que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ;

Considérant que la S.C.I. Le Castelleretto n'avait point de raison valable à opposer à la S.C.P.I. pour se dérober à l'exécution de la convention en dépit des notifications et mises en demeure des 14 janvier, 11, 17 mai, 18, 25 juillet 1978 ;

Considérant dans ces conditions qu'il y a lieu de prononcer la résolution du protocole aux torts exclusifs de la Société Le Castelleretto en application de l'article 1039 du Code civil ;

Considérant qu'au regard du préjudice allégué par la S.C.P.I., il convient, à défaut d'éléments suffisants d'appréciation, de recourir à une mesure d'instruction ainsi qu'en a décidé la Cour d'appel de Paris par son arrêt du 19 avril 1985 et de désigner le même expert investi de la même mission ;

Considérant qu'une provision ayant déjà été ordonnée par la Cour d'appel de Paris dans sa décision susvisée, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de provision faite en Principauté de Monaco pour éviter tout cumul de réparation ;

Considérant que l'action dirigée contre G. L., architecte, tiers par rapport au contrat, à l'égard duquel n'est établie aucune faute caractérisée si ce n'est l'invocation des lettres des 2 et 20 octobre 1978, dont il a été fait reste de raison, revêt un caractère de légèreté justifiant l'allocation de 20 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

Déclare recevables les appels interjetés par la S.C.I. Le Castelleretto, la S.C.P.I. et G. L. ;

Infirmant le jugement entrepris ;

Prononce la résolution du protocole d'accord du 1er octobre 1976 aux torts exclusifs de la S.C.I. Le Castelleretto ;

Déclare la S.C.I. Le Castelleretto représentée par dame B.-L. responsable du préjudice causé à la S.C.P.I. résultant de cette résolution ;

Dit n'y avoir pas lieu d'allouer une provision à la S.C.P.I. ;

Avant dire droit sur le préjudice ;

Commet Monsieur Barthes de Ruyter, demeurant ., en qualité d'expert, avec mission, serment préalablement prêté, de donner son avis sur le montant du préjudice de la S.C.P.I. du fait de la non-réalisation de la vente en tenant compte de la perte subie et du gain manqué ;

Dit que l'expert déposera son rapport dans les trois mois du commencement des opérations d'expertise ;

Désigne Monsieur Ambrosi, Conseiller à la Cour, pour suivre les opérations d'expertise ;

Dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ainsi désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance ;

Condamne la S.C.I. Le Castelleretto à payer à G. L. 20 000 francs à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

MM. Vialatte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Lorenzi, Marquily et Boéri, av. déf. ; Jeager et Bern, av.

Note

Le pourvoi formé le 17 octobre 1986 contre cette décision a été rejeté par arrêt de la Cour de révision du 30 avril 1987.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1987/04-30-25322>