

## Cour d'appel, 24 janvier 1989, C. c/ S.C.I. Ambre

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	24 janvier 1989
<i>IDBD</i>	25516
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	<a href="#">Tribunal de première instance, 25 juin 1987</a> <sup>[1 p.6]</sup>
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Autres professions réglementées ; Immobilier - Général ; Contrat de mandat

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1989/01-24-25516>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Agent d'affaires

Rémunération - Mandat de réaliser une opération immobilière - Insuccès de l'opération : commission non due.  
Indemnisation des démarches (oui)

### Résumé

En convenant expressément de suspendre à la signature des promesses de vente et d'achat, à intervenir, de portions d'immeuble en copropriété et au versement par les réservataires d'une deuxième fraction de leur prix d'acquisition, le paiement d'une commission de 5 % convenue au profit de l'agent immobilier participant aux tractations, le promoteur et celui-ci ont nécessairement subordonné l'exigibilité de ce règlement d'honoraires non point à l'arrivée du terme, impliquant la réalisation future d'un événement certain nullement invoqué en l'espèce, mais à la réalisation de conditions de nature à consacrer l'engagement ferme et définitif du vendeur et des candidats acquéreurs ; aussi, les premiers juges ont pu déduire à juste titre que la commune intention des parties, lors de l'établissement des bons de commission, était de ne prévoir le versement d'un pourcentage du prix de vente à l'intermédiaire, en rémunération de ses peines et soins, qu'en cas de réalisation effective des acquisitions projetées.

Dès lors que les tractations, pour aboutir à la réalisation des opérations, n'ont pas été menées à leur terme, puisque les promesses prévues dans les conventions de réservation n'ont pas été signées et n'ont pu revêtir un caractère parfait, étant observé que l'article 1432 du Code civil ne confère pas à de telles promesses la valeur qui leur est reconnue en droit français, en subordonnant la perfection d'une vente d'immeubles sis en Principauté à la passation d'un acte authentique, l'agent immobilier, à défaut d'accord définitif des vendeurs et acquéreurs potentiels sur la chose et le prix par compromis de vente interposé, ne saurait prétendre aux commissions telles que fixées dans les bons afférents.

Dès lors que l'insuccès des opérations apparaît consécutif à la défaillance des mandats de l'agent d'affaires et que celle-ci a bénéficié au promoteur qui a profité du dédit, les diligences accomplies par l'intermédiaire, justifient une rétribution au titre des peines et soins, équitablement fixée eu égard aux circonstances de la cause et à la jurisprudence.

---

### La Cour,

Statuant sur les appels relevés par actes des 5 et 12 octobre 1987 respectivement par J. C. et la S.C.I. Ambre, d'un jugement du Tribunal de Première Instance en date du 25 juin 1987 ;

Référence étant faite pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, et des moyens et prétentions des parties au jugement déféré et aux conclusions d'appel, il suffit de rappeler les éléments ci-après énoncés ;

Saisi par J. C., propriétaire-exploitante de l'Agence Immobilière « I. » à Monte-Carlo, d'une action, fondée sur la théorie du mandat et une jurisprudence française relative à la rémunération des agents immobiliers en cas de résolution de la vente, et dirigée contre la S.C.I. Ambre, tendant à la condamnation de celle-ci au paiement, d'une part d'une somme de 456 952,89 F. au titre de commissions prétendument dues en vertu de deux engagements souscrits par ladite S.C.I. le 4 février 1982, et ce en dépit de la résolution des actes de réservation d'appartements dans l'immeuble « L. R. » en cours de construction, signés par deux clients par elle présentés à la Société précitée, d'autre part de 20 000 F. à titre de dommages-intérêts pour frais irrépétibles, le Tribunal - devant lequel la S.C.I. défenderesse rétorquait qu'à défaut de réalisation des transactions envisagées suite à des conventions de réservation auxquelles les bénéficiaires n'avaient pas cru devoir donner suite, aucune commission n'était due à Dame C., et sollicitait reconventionnellement la condamnation de celle-ci au paiement de 517 651 F. à titre de dommages-intérêts représentant la moitié du préjudice forfaitaire contractuel - condamnait la S.C.I. Ambre à payer à ladite Dame C. la somme de 50 000 F. en rémunération de ses peines et soins, ce avec intérêts au taux légal à compter du 3 octobre 1985, déboutait celle-ci du surplus de ses demandes ainsi que la S.C.I. de sa demande reconventionnelle et condamnait cette dernière aux dépens ;

Au soutien de leur décision et après avoir observé que les clients présentés par Dame C. avaient, le 4 février 1982, non pas acquis les portions d'immeuble visées aux bons de commission mais souscrit simplement deux conventions de réservation avec engagement d'acquiescer à des conditions à définir dans une promesse de vente et d'achat dont la S.C.I. notifierait aux réservataires le délai dans lequel sa souscription devrait intervenir avec paiement de la portion du prix prévue aux actes de réservation, les premiers juges estimaient qu'il ressortait de ces documents - qui prévoyaient en outre le versement par les réservataires de 10 % du prix de base des biens réservés à titre de garantie devant rester acquise à la S.C.I. en cas de non réalisation de la vente du fait desdits réservataires, ce qui est advenu - que la commune intention des parties lors de la souscription des bons de commissions était de subordonner le versement du pourcentage convenu de 5 % TTC. du montant total des acquisitions, à titre de commission, à la réalisation effective de celle-ci, et ce d'autant qu'aux termes de la clause de règlement de cette commission le paiement de celle-ci était suspendu à la signature de la promesse de vente et au versement par le réservataire de la deuxième fraction du prix de vente, ce qui constituait bien une condition et non un terme ;

Ils en déduisaient que la demanderesse ne pouvait dès lors prétendre obtenir la totalité de la rétribution sollicitée mais qu'en revanche elle était partiellement fondée en sa demande au titre des peines et soins par elle accomplis et alors que par son intermédiaire la S.C.I. avait perçu et conservé les dépôts de garantie versés par les clients qui lui avaient été présentés ;

Ils considéraient enfin que cette S.C.I. ne justifiait pas de l'existence d'un retard imputable à Dame C. l'ayant empêchée de disposer de son bien non plus que d'une faute personnelle de cette dernière détachable de son mandat ;

A l'appui de son appel, Dame C. fait grief aux premiers juges d'avoir, en statuant ainsi, méconnu la loi des parties et violé les dispositions de l'article 989 du Code civil ;

Elle leur reproche en effet, alors qu'ils lui ont reconnu en l'espèce la qualité de mandataire, de n'avoir pas fait une stricte application de la convention conclue entre elle et la S.C.I. Ambre telle qu'elle résulte des bons de commission et de n'avoir fait droit que partiellement à sa demande au seul titre des peines et soins alors qu'elle réclamait le paiement intégral de sa commission et que la S.C.I. précitée elle-même n'avait nullement sollicité la disqualification de cette rémunération de commission en peines et soins ;

Invoquant de ce chef le règlement de la Chambre des Agents Immobiliers de Monaco et une jurisprudence française ayant consacré le droit au paiement d'une commission en cas de non réalisation définitive d'une vente pour une cause étrangère à l'intermédiaire justifiant de sa contribution au rapprochement des parties, et, faisant grief au Tribunal d'avoir, en définitive, fait prévaloir sur la convention pourtant claire et précise par elle passée avec la S.C.I. une prétendue violation des actes de réservation par les parties signataires qui ne saurait en tout état de cause lui être opposable, elle demande à la Cour de réformer le jugement déféré et, statuant à nouveau, de condamner la S.C.I. Ambre à lui payer à titre de commission, la somme globale de 456 952,98 F. avec intérêts au taux légal à compter du 2 août 1984, date de la mise en demeure, de la condamner en outre au paiement d'une somme de 20 000 F. à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant pour elle des frais irrépétibles engagés pour faire valoir ses droits, ainsi qu'aux dépens tant de première instance que d'appel ;

Au soutien de son propre appel et tout en approuvant les premiers juges d'avoir dénié à Dame C. tout droit à la commission réclamée, la S.C.I. Ambre, qui sollicite la jonction des procédures pour être statué par un seul et même arrêt, leur fait grief, d'une part, d'avoir néanmoins reconnu à ladite Dame C. le droit à une rémunération pour peines et soins sans qu'il soit justifié de son fondement contractuel ou délictuel et alors qu'elle n'a agi que dans le seul intérêt de ses deux clients dont elle a joué le rôle de mandataire et que la conservation des dépôts de garantie du fait de la défaillance des réservataires - revêtant un caractère à la fois contractuel et indemnitaire - ne pouvait, même indirectement, profiter à l'intimée qui n'était pas partie aux actes de réservation mais s'est trouvée intimement liée à la carence de ceux qui les avaient versés et ont renoncé par la suite à acquérir ;

Elle leur reproche, d'autre part, de l'avoir déboutée à tort de sa demande reconventionnelle et ce à la suite d'une inexacte appréciation des circonstances de la cause et notamment d'une méconnaissance du rôle joué par la Dame C. postérieurement à la signature des contrats de réservation par ses mandants aux attermolements desquels elle a fautivement contribué alors qu'elle n'a point ignoré leur intention de ne pas conclure définitivement ;

Elle demande en conséquence à la Cour de réformer parte in qua le jugement entrepris, et statuant à nouveau, de dire que J. C. ne saurait prétendre à une rémunération pour peines et soins et qu'elle lui est redevable d'une somme de 517 651 F. à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'elle lui a causé en qualité de mandataire des réservataires en lui laissant croire qu'ils étaient toujours intéressés à la transaction immobilière envisagée alors qu'ils ne l'étaient plus, de confirmer pour le surplus, ledit jugement, de débouter ladite Dame C. de toutes ses demandes, fins et conclusions, et de la condamner aux dépens ;

#### **Sur ce :**

Considérant qu'en l'état des liens de connexité existant entre les instances introduites par les appels des 5 et 12 octobre 1987 respectivement interjetés par J. C. et la S.C.I. du 25 juin 1987, il y a lieu de joindre ces appels et de statuer sur le tout par un seul et même arrêt ;

Considérant qu'il est constant qu'en cours de réalisation par la S.C.I. Ambre d'un programme immobilier . à Monte-Carlo, dénommé « L. R. », la Dame C., exerçant l'activité d'agent immobilier sous l'enseigne « I. », est intervenue dans la commercialisation de ce programme en mettant en relation deux de ses clients, les Sociétés Verguimmobil Establishment Vaduz et Olimar Investment SA Panama avec ladite S.C.I. en qualité d'acquéreurs potentiels d'appartements ;

Que celles-ci ont conclu les 25 janvier et 4 février 1982 deux conventions « *de réservation de portions d'immeuble en copropriété avec engagement d'acquérir* » relatives à des locaux définis quant à leur emplacement et leur prix et prévoyant, d'une part, le versement par les réservataires, à titre de dépôt de garantie d'une somme correspondant à 10 % du prix de base desdites portions d'immeuble devant être déposée en compte bloqué auprès de la Banque de Paris et des Pays Bas à Monaco, et, en cas de non réalisation de la vente du fait des réservataires, rester acquise à la S.C.I. Ambre, d'autre part, rétablissement des conditions générales et particulières de la vente dans une promesse de vente et d'achat à intervenir liant respectivement les parties, ladite S.C.I. s'engageant à notifier aux réservataires le texte de cette promesse et à leur faire connaître le délai dans lequel la signature devrait intervenir, avec paiement de la portion du prix exigible ;

Qu'ainsi de telles conventions ne constituaient nullement des contrats de vente non plus que des promesses synallagmatiques de vente, les réservataires conservant la liberté de ne pas acquérir en perdant leur dépôt de garantie et le réservant de ne pas vendre en restituant ce dépôt assorti des intérêts stipulés ;

Or, considérant que s'il est de fait qu'antérieurement à la conclusion de ces conventions de réservation, et après avoir, par lettre du 11 janvier 1982, demandé à la S.C.I. Ambre de lui confirmer qu'elle percevrait une commission de 5 % sur le montant des transactions réalisées par ses soins et devant être « reconnue par un bon de commission » signé par ladite S.C.I. et « payée au moment du deuxième versement », la Dame C. a établi deux bons de commission que la S.C.I. Ambre a souscrits le 4 février 1982, dans lesquels cette société reconnaissait que Verguimmobil Establishment Vaduz d'un côté, et Olimar Investment Panama de l'autre côté lui avaient été présentés par l'Agence « I. » de Monte-Carlo, et s'engageait à lui verser « des honoraires de 5 % du montant total des acquisitions », il doit être observé : d'une part que ces bons comportaient une inexactitude de rédaction en ce qu'ils précisaient, contrairement à la réalité, que les clients ainsi présentés avaient « acquis » dans la Résidence « L. R. » des lots visés dans ces documents, d'autre part que le règlement de cette commission devrait avoir lieu le jour de la signature de la promesse de vente et d'achat et dès que la S.C.I. Ambre serait en possession du deuxième versement par l'acquéreur, représentant 25 % du prix, soit au total 35 % de celui-ci ;

Qu'il apparaît ainsi qu'en convenant expressément de suspendre à la signature des promesses de vente et d'achat à intervenir des locaux dont s'agit et au versement par les réservataires d'une deuxième fraction de leur prix d'acquisition le paiement de la commission de 5 % convenue, la S.C.I. Ambre et la Dame C. ont nécessairement subordonné l'exigibilité de ce règlement d'honoraires non point à l'arrivée d'un terme - impliquant la réalisation future d'un événement certain nullement invocable en l'espèce - mais à la réalisation de conditions de nature à consacrer l'engagement ferme et définitif du vendeur et des candidats-acquéreurs, en sorte que les premiers juges ont pu déduire à juste titre que la commune intention des parties, lors de l'établissement des bons de commission susvisés, était de ne prévoir le versement d'un pourcentage du prix de vente à l'intermédiaire, en rémunération de ses peines et soins, qu'en cas de réalisation effective des acquisitions projetées ;

Considérant qu'il est constant que les transactions pour l'aboutissement desquelles la Dame C. s'est entremise n'ont pas été menées à leur terme puisqu'à défaut de signature des promesses prévues dans les conventions de réservation les ventes n'ont pu revêtir un caractère parfait, étant au demeurant observé que l'article 1432 du Code civil ne confère pas à de telles promesses la valeur qui leur est reconnue en droit français, en subordonnant la perfection d'une vente d'immeubles sis en Principauté à la passation d'un acte authentique ;

Que si, en l'espèce, le défaut d'accord définitif des vendeurs et acquéreurs potentiels sur la chose et sur le prix par compromis de vente interposé résulte du seul désengagement des réservataires avec abandon par eux des dépôts de garantie initialement versés, la Dame C. ne saurait pour autant et à défaut de réalisation de l'opération immobilière envisagée, prétendre aux commissions telles que fixées dans les bons consentis le 4 février 1982 ;

Que la jurisprudence française par elle invoquée au soutien de ses prétentions (*Cass. civ. 16 oct. 1963*) et antérieure à la loi du 2 janvier 1970 - qui interdit en France à un agent immobilier mandataire de recevoir une rémunération tant que l'opération envisagée n'a pas « été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties » - n'apparaît pas topique puisque relative à un cas où le vendeur « reconnaissait que la vente était parfaite » et le versement de commission seulement subordonné à la passation de l'acte authentique, la Cour Suprême dont émane cette jurisprudence ayant d'ailleurs, par des décisions ultérieures, confirmé le principe repris et codifié dans les termes précités par la loi susvisée du 2 janvier 1970 ;

Considérant que si, en dépit des démarches par elle effectuées dans l'intérêt non seulement de ses clients réservataires mais aussi de la S.C.I. réservante car tendant à la réalisation d'une opération de vente et d'achat de portions d'immeuble envisagée avec profit de part et d'autre, la Dame C. n'a pu que constater en définitive l'insuccès de cette opération consécutif à la défaillance de ses mandants et dont ladite S.C.I. a néanmoins tiré quelque profit en encaissant des sommes à titre de dédit, il demeure que, nonobstant le caractère conventionnel et indemnitaire de ce dédit, les diligences de cet agent immobilier justifient une rétribution au titre des peines et soins à hauteur d'une somme qu'eu égard aux circonstances de la cause et à la jurisprudence suivie en semblable occurrence, les premiers juges ont équitablement évaluée à 50 000 F. augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation introductive d'instance ;

Considérant qu'il apparaît que c'est également à bon droit qu'après avoir relevé l'absence de preuve d'un préjudice allégué par Dame C. distinct de celui réparé par l'allocation d'intérêts de retard et rejeté de ce chef les prétentions de celle-ci, les premiers juges ont débouté, par des motifs qu'il convient d'adopter, la S.C.I. Ambre de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts en estimant que n'était pas établie l'existence d'une faute personnelle de ladite Dame C. détachable de son mandat et qu'en particulier ne pouvait lui être imputée la temporisation dont ses mandants avaient fait preuve dans leurs rapports avec la S.C.I. précitée ;

Qu'il suit que de ces chefs encore le jugement déféré doit être confirmé et les appelants déboutés de leurs demandes, fins et conclusions ;

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

*Et ceux non contraires des premiers juges ;*

Accueille, en la forme, la Dame J. C. et la S.C.I. Ambre en leurs appels respectifs ;

En prononce la jonction et statue par un seul et même arrêt ;

Déboute les appelants de leurs demandes, fins et conclusions ;

Confirme dans toutes ses dispositions le jugement entrepris du 25 juin 1987.

MM. Huertas prem. prés., Carrasco proc. gén., MMes Sbarrato et Marquet av. déf., Boituzat av. à la Cour d'Appel de Paris.

## Notes

## Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1987/06-25-25352>