

Cour d'appel, 19 décembre 2000, AMPCO International construction c/ SCI Les Lys, Me R.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	19 décembre 2000
<i>IDBD</i>	26890
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Avant-contrat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2000/12-19-26890>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrat

Contrat - Promesse de vente (non) - Éléments fondamentaux du contrat faisant défaut, s'agissant d'une « invitation à entrer en pourparlers donnée à une agence en vue d'une vente, sans engagement du mandant

Action en Justice

Abus de droit d'ester en justice - Mauvaise foi en invoquant des droits inexistants (promesse de vente) pour faire échec à la réalisation d'une vente - Comportement fautif ayant pour effet de retarder la conclusion d'un acte de vente, justifiant la réparation d'un préjudice supplémentaire

Résumé

Il résulte des pièces versées aux débats que par un courrier en date du 9 février 2000, portant la signature « A. D. Le Service financier », la Société Les Lys informait la Société AMPCO, en la personne de M. P., d'une part, de ce qu'elle lui adressait à la suite d'une conversation téléphonique, un dossier complet sur la SCI, propriétaire à Monaco de l'immeuble sis ..., et, d'autre part, de ce que le prix de vente souhaité pour cette société ou l'immeuble était calculé sur une base de 125 000 000 de francs, » net vendeur », et qu'elle était à sa disposition pour une visite de l'immeuble et tous renseignements complémentaires.

Si l'appelante soutient que ce document doit s'analyser comme une promesse unilatérale de vente, qualification qu'elle lui a donnée lors de son enregistrement à la recette du Cannet, laquelle a par ailleurs été retenue par les premiers juges, la pièce litigieuse ne peut être considérée, eu égard à la manière dont elle a été rédigée, que comme une invitation à entrer en pourparlers ; ce courrier doit être tenu pour une proposition tendant à instaurer une négociation loyale d'où pouvait éventuellement naître peut-être, ultérieurement, une offre déterminée voire un contrat mais qui ne prévoyait pas encore les éléments fondamentaux de ce contrat.

Les termes employés par le vendeur ne comportent en effet ni les précisions ni la fermeté nécessaires à caractériser une offre, les indications quant au prix étant faites » sur la base de... « et celles sur la chose mise en vente conduisant à retenir soit un immeuble soit une société civile immobilière.

Il résulte de l'ensemble des pièces versées aux débats que la Société AMPCO qui n'est pas même entrée en relation avec la Société Les Lys avant de l'assigner en justice, n'a pu se méprendre sur la portée de ses droits, lorsque après avoir fait procéder à l'enregistrement du courrier du 9 février 2000, en portant la mention » bon pour acceptation « elle a saisi le tribunal de première instance.

C'est à bon droit que les premiers juges ont condamné la Société AMPCO à verser à la Société Les Lys une somme de 300 000 francs à titre de dommages-intérêts, après avoir relevé que la Société AMPCO avait entendu de mauvaise foi, et en utilisant les institutions judiciaires à des fins étrangères à celles qui leur sont conférées, faire échec à une vente régulièrement envisagée l'acte authentique de vente étant prévu pour le 23 mai au plus tard.

En formant appel contre le jugement susvisé du 29 juin 2000, la Société AMPCO a persisté dans son comportement fautif, lequel en accroissant le retard de la conclusion de l'acte authentique de vente a manifestement causé à la Société Les Lys un préjudice supplémentaire ; il convient de réparer ce préjudice par l'allocation d'une somme de 400 000 francs à titre de dommages et intérêts compte tenu des éléments dont la cour dispose à cet égard quant au dommage causé.

La Cour,

Considérant les faits suivants :

La société civile particulière dénommée SCI Les Lys, propriétaire d'un immeuble sis à Monaco a adressé divers courriers entre le 19 juin 1998 et le 21 février 2000 à des agences immobilières monégasques et françaises, pour les informer de son souhait de vendre la SCI ou l'immeuble pour un prix variant de 120 à 127 millions de francs, selon la destination ; ainsi la Société AMPCO était informée de ce que le prix auquel la Société » Les Lys « souhaitait vendre la SCI ou l'immeuble était calculé sur une base de 125 000 000 de francs, net vendeur, de ce qu'un dossier complet concernant la SCI était joint à la lettre et qu'une visite de l'immeuble était possible.

Par un acte sous seing privé en date du 16 mars 2000 les associés de la Société Les Lys ès qualités, se sont engagés à vendre cet immeuble à L. H. et R. G., moyennant le prix de 130 000 000 de francs, net vendeur, sur lequel 13 000 000 de francs ont été payés le jour même à Maître H. R., notaire, avec un paiement du solde lors de l'acte authentique de vente, devant intervenir au plus tard le 23 mai 2000.

Par des lettres datées du 21 mars 2000, et une lettre du 17 mars 2000, la société venderesse a informé une trentaine de destinataires de ce que l'immeuble venait de faire l'objet d'un compromis de vente, certaines agences immobilières ayant accusé réception de ce courrier entre mars et mai 2000.

La Société AMPCO a fait enregistrer le 6 avril 2000 à la recette du Cannet le courrier que lui a adressé le 9 février 2000 la Société Les Lys avec la mention manuscrite » *bon pour acceptation en qualité de marchand de biens de la promesse*

unilatérale de vente ci-dessus visée moyennant le prix de 125 000 000 de francs « datée du 6 avril 2000 et signée par A. M. P., gérant de la Société AMPCO.

Le 7 avril 2000 le tribunal de première instance a été saisi par la Société AMPCO d'une demande tendant à ce qu'il soit fait obligation à la Société Les Lys, dans les trois mois de la signification du jugement à intervenir, de se faire représenter à l'étude de Maître R. aux fins de conclusion, en la forme authentique, de la vente de l'immeuble au prix de 125 000 000 de francs, qu'il soit dit qu'à défaut de ce faire le jugement tiendrait lieu d'acte de vente à son profit et que la Société Les Lys soit condamnée au paiement d'une somme de 500 000 francs à titre de dommages-intérêts.

Par le jugement entrepris du 29 juin 2000 le tribunal de première instance a ordonné la mise hors de cause de Maître H. R., notaire, rejeté des débats une pièce communiquée sous le n° 7 par la Société AMPCO, débouté celle-ci de l'ensemble de ses demandes, ordonné la radiation de la transcription de l'assignation introductive d'instance opérée du chef de cette société à la conservation des hypothèques le 3 mai 2000, volume 1040 n° 4, condamné la Société AMPCO à payer à la Société Les Lys la somme de 300 000 francs à titre de dommages-intérêts, donné acte à la Société Les Lys de ses réserves de faire pénalement sanctionner le comportement de la Société AMPCO et d'appeler cette société en garantie dans la mesure où L. H. et R. G. rechercheraient sa responsabilité, ordonné l'exécution provisoire du jugement et condamné la Société AMPCO aux dépens.

La Société AMPCO qui conclut à la recevabilité de son acte d'appel demande, par cet acte, à la cour d'ordonner, par arrêt séparé, qu'il soit mis fin à l'exécution provisoire du jugement, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que l'acte du 9 février 2000 constituait bien une promesse unilatérale de la Société Les Lys dûment signée par un mandataire habilité pour un prix de 125 000 000 de francs et pour un bien déterminé situé à Monaco, l'infirmer pour le surplus, dire et juge que l'acceptation par la Société AMPCO de cette promesse de vente du 9 février 2000 la transformait en un acte synallagmatique ayant date certaine du fait de son enregistrement, et que l'acte sous seing privé, non enregistré, du 16 mars 2000 signé par la Société Les Lys ne saurait en aucun cas constituer un retrait de l'offre du 9 février 2000 de la Société Les Lys au profit de la Société AMPCO qui n'était pas partie à cet acte et de dire qu'il n'avait aucun effet à son encontre dès lors qu'elle était un tiers et que l'acte du 16 mars 2000 n'étant pas enregistré, n'aurait aucune date certaine à l'égard des tiers.

La Société AMPCO demande en outre à la cour de lui adjuger le bénéfice de son exploit introductif d'instance et de ses conclusions récapitulatives de première instance, de dire et juger que la Société Les Lys devra, dans les trois mois de la signification de l'arrêt à intervenir, se faire représenter à l'étude de Maître R., notaire à Monaco, afin de régulariser, en la forme authentique, la vente consentie au prix de 125 000 000 de francs, payable au comptant, » *net vendeur* », de l'ensemble immobilier et que, faute de régulariser l'acte authentique de vente, l'arrêt tiendra lieu d'acte de vente, d'ordonner la publication de l'arrêt au bureau des hypothèques de Monaco, de condamner la Société Les Lys au paiement de la somme de 500 000 francs à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'elle lui a causé, et de condamner cette société aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La Société AMPCO fait valoir que c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que le document du 9 janvier 2000 constituait une promesse unilatérale de vente pendant une durée indéterminée, le bien vendu ainsi que le prix étant parfaitement déterminés, et qu'il existait un lien contractuel définitif entre la Société AMPCO et la SCI Les Lys.

La Société AMPCO ajoute cependant que c'est à tort, et en méconnaissant les règles essentielles régissant les contrats et obligations, que les premiers juges ont affirmé que l'acte sous seing privé du 16 mars 2000, manifestait nécessairement le retrait par la SCI Les Lys de son offre du 9 février 2000.

Il est également soutenu que l'acte sous seing privé du 16 mars 2000 qui n'a pas été enregistré et n'a pas date certaine ne devait être concrétisé par un acte authentique que le 23 mai 2000, soit bien postérieurement à l'acceptation par la Société AMPCO le 6 avril 2000 de la promesse de vente qui lui a été consentie le 8 février 2000 et que l'acte sous seing privé du 16 mars 2000 ne peut avoir d'effet à l'égard de la Société AMPCO et ne peut donc caractériser, de ce chef, le retrait de l'offre par la Société Les Lys de sa promesse.

La Société AMPCO en conclut donc que l'offre de vente du 9 février 2000 à son profit est devenue définitive du fait de son enregistrement lui donnant date certaine et du fait de son acceptation par elle le 6 avril 2000, cet acte devenant ainsi une convention synallagmatique liant définitivement les parties signataires.

Elle estime enfin que l'exécution provisoire du jugement, ordonnée par le tribunal, risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives et qu'en outre devrait être ordonnée l'exécution provisoire concernant un bien dont elle réclame la propriété en vertu d'une convention synallagmatique.

En défense la Société Les Lys conclut à la confirmation de la décision entreprise, en toutes ses dispositions, sauf en ce qui concerne la qualification de la lettre du 9 février 2000, qui constituerait en réalité une simple invitation aux pourparlers, et les dommages-intérêts initialement arrêtés à 300 000 francs qu'il y aurait lieu de porter à un million de francs.

Elle fait valoir que, dès le 21 mars 2000, la Société Les Lys a informé tous les destinataires des courriers de présentation de la signature du compromis de vente en date du 16 mars 2000 afin de leur indiquer qu'il n'était plus nécessaire de procéder à la recherche d'acquéreurs potentiels ; que la Société AMPCO n'a pas réagi à ce courrier qu'elle a reçu comme l'ensemble des destinataires.

Qu'en tout état de cause la Société AMPCO qui a été mise en règlement judiciaire par un jugement du tribunal de commerce de Grasse, en date du 19 juin 2000 était dès lors dans l'impossibilité financière de se porter acquéreur de la Société Les Lys pour un montant de 125 000 000 de francs.

Que la rédaction de la lettre du 9 février 2000 ne peut conférer à celle-ci la qualité de promesse unilatérale de vente, faute de contenir les éléments juridiques caractéristiques d'une telle promesse, dès lors que ce document ne contient notamment pas l'option entre la conclusion de l'affaire et son abandon avec la perte de l'indemnisation.

Que cette lettre ne peut constituer tout au plus qu'une simple invitation aux pourparlers et non une offre de vente.

Qu'il ne s'agit pas d'une offre car ce courrier est une simple lettre commerciale émanant du service financier qui n'a pas la capacité juridique d'engager la société vendeuse, adressée de surcroît à de nombreux destinataires en des termes identiques ; que ne peut être retenue en l'espèce la théorie de l'apparence compte tenu de la signature du courrier et de la qualité de professionnelle de l'appelant.

La Société Les Lys ajoute que le courrier du 9 février 2000 ne précisait pas qu'elle serait liée en cas d'acceptation, qu'il ne peut s'agir d'une offre compte tenu du caractère imprécis et incomplet de ce courrier qui n'a pas clairement défini la chose, SCI ou immeuble.

Qu'à supposer même que l'on retienne en l'espèce l'existence d'une offre, celle-ci est tombée vis-à-vis de la Société AMPCO ainsi que de tous les autres destinataires dès lors que M. H. et M. G. l'avaient acceptée le 16 mars 2000 et qu'elle-même en avait de surcroît informé la Société AMPCO, ce qu'elle n'était pas obligée de faire.

Que le compromis de vente du 16 mars 2000 constituait en tout état de cause une acceptation antérieure à celle de la Société AMPCO à supposer qu'elle puisse être ainsi qualifiée.

Qu'une promesse synallagmatique de vente, telle que le compromis de vente du 16 mars 2000, n'a pas à être enregistré pour avoir date certaine, contrairement à la promesse unilatérale de vente.

Qu'ainsi, si la lettre du 9 janvier 2000 est qualifiée d'offre de vente, cette offre adressée à la Société AMPCO était caduque du fait de l'acceptation de M. H. et M. G. en date du 16 mars 2000, ainsi que l'ont retenu les premiers juges.

Que la Société AMPCO a été informée contre les autres destinataires de l'invitation aux pourparlers de la caducité de l'offre à la supposer ainsi qualifiée.

Que la société AMPCO a fait preuve de mauvaise foi en bloquant une vente immobilière qui était parfaite.

Qu'il y a lieu de sanctionner, par l'allocation de dommages-intérêts d'un montant d'un million de francs, l'intention dolosive de la Société AMPCO, marchand de biens et professionnel de l'immobilier, qui ne pouvait se méprendre sur la portée de ses droits.

Que l'appel formé par la Société AMPCO a eu pour seul objectif de bloquer une vente parfaite dans l'espoir d'en retirer quelques subsides en échange d'un abandon de procédure.

Par conclusions déposées le 10 octobre 2000, Maître H. R. s'en remet à la sagesse de la cour en relevant qu'aucune demande n'a été présentée à son encontre.

Par conclusions en date du 9 novembre 2000 la Société AMPCO conclut en outre à la condamnation de la Société Les Lys, compte tenu de sa particulière mauvaise foi à lui verser une somme de 100 000 francs à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice considérable qu'elle cause et en cas de refus de régularisation de l'acte de vente par la Société Les Lys, de constater qu'elle est coupable d'une faute grave contractuelle et d'un abus de droit, et de la condamner à réparer l'intégralité du préjudice qu'elle lui a fait subir du fait de l'impossibilité de se rendre propriétaire de l'immeuble et de ne pouvoir tirer un profit normal de la revente des biens, soit une somme de 40 000 000 de francs et de lui réserver tous ses droits à l'encontre de M. G., de M. H. et de la Société Sapor.

Elle mentionne qu'elle n'a mis en cause Maître H. R. que pour lui rendre opposable sa décision à intervenir.

Elle fait aussi valoir que l'immeuble a été visité en compagnie de l'architecte et qu'un projet de rénovation a été établi avec une surélévation de l'immeuble de deux étages ; qu'en tant que marchand de biens réputé et aménageur elle a décidé d'accepter la promesse de vente du 9 février 2000 et a fait procéder à l'enregistrement de la promesse de vente et de l'acceptation du 6 avril 2000 pour donner date certaine à ces actes vis-à-vis des tiers ; qu'en outre, en vertu des dispositions de l'article 1840-7 du Code général des impôts français, toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble ou à un droit immobilier est nulle si elle n'est pas constatée par un acte sous seing privé enregistré dans le délai de dix jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire.

Elle conclut donc que les premiers juges ont parfaitement qualifié l'acte du 9 février 2000 en indiquant que cet acte constituait une offre de contrat futur caractérisant une promesse unilatérale de vente de la société portant sur un bien déterminé ; que la Société Les Lys était engagée par M. D., ne serait-ce que sur le fondement du mandat apparent ; qu'en l'espèce la promesse est devenue définitive ; que si la Société Les Lys invoque le caractère imprécis et incomplet de l'offre, le prix était en l'espèce fixé et l'objet nettement déterminé ; qu'en affirmant que la conclusion de la promesse de vente du 16 mars 2000 entre la Sociétés Les Lys et M. G. et M. H., manifestait nécessairement le retrait de son offre du 9 février 2000 par la Société Les Lys, le tribunal a commis une erreur de droit ; qu'une promesse de vente ne peut être retirée que si elle fait l'objet d'une rétractation claire, nette et précise avant son acceptation par le bénéficiaire ; qu'en l'espèce la Société Les Lys n'a jamais invoqué son offre de vente du 9 février 2000 et l'acte du 16 mars 2000 ne peut constituer une révocation de la promesse de vente et que le refus de contracter constitue une faute très grave, relevant de l'abus de droit.

Sur ce,

Considérant qu'à ce stade de la procédure il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de rapport de l'exécution provisoire telle qu'elle a été liminairement formulée par l'appelante, celle-ci ayant accepté que la cause soit plaidée au fond sans qu'il n'ait été préalablement prononcé sur cette demande ;

Il résulte des pièces versées aux débats que par un courrier en date du 9 février 2000, portant la signature » A. D. Le Service Financier «, la Société Les Lys informait la Société AMPCO, en la personne de M. P., d'une part, de ce qu'elle lui adressait, à la suite d'une conversation téléphonique, un dossier complet sur la SCI, propriétaire à Monaco de l'immeuble sis ..., et, d'autre part, de ce que le prix de vente souhaité pour cette société ou l'immeuble était calculé sur une base de 125 000 000 de francs, » *net vendeur* «, et qu'elle restait à sa disposition pour une visite de l'immeuble et tous renseignements complémentaires ;

Si l'appelante soutient que ce document doit s'analyser comme une promesse unilatérale de vente, qualification qu'elle lui a donnée lors de son enregistrement à la recette du Cannel, laquelle a par ailleurs été retenue par les premiers juges, la pièce litigieuse ne peut être considérée, eu égard à la manière dont elle a été rédigée, que comme une invitation à entrer en pourparlers ; que ce courrier doit être tenu pour une proposition tendant à instaurer une négociation loyale d'où pouvait éventuellement naître peut-être, ultérieurement, une offre déterminée voire un contrat mais qui ne prévoyait pas encore les éléments fondamentaux de ce contrat ;

Les termes employés par le vendeur ne comportent en effet ni les précisions ni la fermeté nécessaires à caractériser une offre, les indications quant au prix étant faites » *sur la base de ...* « et celles sur la chose mise en vente conduisant à retenir soit un immeuble soit une société civile immobilière ;

Qu'il est dès lors sans intérêt à cet égard, dans le présent litige, en l'état d'une telle invitation à des pourparlers, d'apprécier la mesure dans laquelle M. D. aurait été réellement mandaté pour conclure une promesse de vente ;

Considérant que, dans ces conditions toutes les demandes présentées par la Société AMPCO doivent être rejetées ;

Il résulte de l'ensemble des pièces versées aux débats que la Société AMPCO qui n'est pas même entrée en relation avec la Société Les Lys avant de l'assigner en justice, n'a pu se méprendre sur la portée de ses droits lorsque après avoir fait procéder à l'enregistrement du courrier du 9 février 2000 en portant la mention » *bon pour acceptation* " elle a saisi le tribunal de première instance ;

C'est à bon droit que les premiers juges ont condamné la Société AMPCO à verser à la Société Les Lys une somme de 300 000 francs à titre de dommages-intérêts, après avoir relevé que la Société AMPCO avait entendu de mauvaise foi, et en utilisant les institutions judiciaires à des fins étrangères à celles qui leur sont conférées, faire échec à une vente régulièrement envisagée l'acte authentique de vente étant prévu pour le 23 mai au plus tard ;

En formant appel contre le jugement susvisé du 29 juin 2000, la société AMPCO a persisté dans son comportement fautif, lequel en accroissant le retard de la conclusion de l'acte authentique de vente a manifestement causé à la Société Les Lys un préjudice supplémentaire ; qu'il convient de réparer ce préjudice par l'allocation d'une somme de 400 000 francs à titre de dommages et intérêts compte tenu des éléments dont la cour dispose à cet égard quant au dommage causé ;

Considérant, d'autre part, que c'est à juste titre que les premiers juges ont ordonné la mise hors de cause de Maître H. R., notaire ;

Considérant, enfin, qu'eu égard à l'issue du litige, la Société AMPCO qui succombe, devra supporter les dépens d'appel, en application des articles 231 et 435 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

- Dit n'y avoir lieu de statuer sur la demande de rapport de l'exécution provisoire,
- Confirme en toutes ses dispositions le jugement du tribunal de première instance du 29 juin 2000, et y ajoutant,
- Condamne la société AMPCO à payer à la SCI Les Lys la somme de 400 000 francs à titre de dommages et intérêts,
- Rejette pour le surplus les demandes des parties,

M. LANDWERLIN prem. prés. ; Mlle LE LAY prem. subst. proc. gén. ; Mes BLOT, PASQUIER-CIULLA et ESCAUT av. déf.

Note

Cet arrêt a confirmé en toutes ses dispositions le jugement du tribunal de première instance du 29 juin 2000 et y ajoutant a condamné la SCI Les Lys au paiement de dommages-intérêts supplémentaires.

Le pourvoi formé contre cette décision a été rejeté par arrêt de la cour de révision du 20 octobre 2001.