

## Cour d'appel, 13 avril 2010, S.A.M. D. I. c/ Mme S. S. ; Me A.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	13 avril 2010
<i>IDBD</i>	2481
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit de préemption ; Autres professions réglementées ; Vente d'immeuble ; Contrat de mandat

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2010/04-13-2481>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Agence Immobilière - Commission contractuelle

- Diligences accomplies par l'agence pour rechercher et découvrir un acquéreur en vue de la cession d'un bail commercial, découverte de celui-ci auquel s'est substitué un préempteur (le bailleur)

- Droit à la commission de l'agence en cas de substitution du préempteur à l'acquéreur découvert (bien que le bon de commission ne stipule point que les honoraires seraient dus même en cas d'exercice du droit de préemption)

## Résumé

*Sur le fond du litige*

La commission contractuellement prévue en faveur d'un agent immobilier a pour but de rémunérer les diligences qu'il a accomplies en faveur de son client lorsqu'elles ont eu pour effet de permettre à ce dernier de se séparer d'un bien et d'en percevoir le prix ;

Il est constant en droit que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne fait pas disparaître le droit à commission de l'agent immobilier ;

Il en est notamment ainsi lorsque, comme en l'espèce, le droit de préemption a été exercé par son titulaire en considération de la cession projetée en faveur d'un acquéreur recherché et découvert par l'agent immobilier dont les démarches ont abouti à recueillir le consentement des parties dans un acte synallagmatique ;

Il importe peu que l'autre condition suspensive (agrément administratif) ait été ou non levée, le droit de préemption ayant été exercé le 6 décembre 2007 soit avant l'expiration du délai de réitération de l'acte fixée au 31 décembre 2007 ;

Rien ne permet d'affirmer que cette deuxième condition suspensive n'aurait pas été levée d'ici là, les acquéreurs ayant pris des dispositions pour que leur demande d'agrément une première fois rejetée soit désormais recevable ;

L'intimée soutient donc à tort que la commission prévue n'aurait été due que si la cession du droit au bail avait été réalisée au profit de Z. K. qui s'était portée acquéreur, en se livrant à une interprétation littérale du bon de commission qui méconnaît les principes juridiques ci-dessus rappelés ;

Pour les mêmes motifs, il n'était pas nécessaire que l'agent immobilier stipule expressément sur le bon de commission que ses honoraires lui seraient dus même en cas d'exercice d'un droit de préemption ;

La polémique instaurée par l'intimée sur la date et la numérotation des chèques émis par Me. A. est sans incidence sur le fond du litige, les relevés de compte produit par Me A. corroborant la chronologie des événements telle que rappelée ;

Il convient par ailleurs de souligner que S. S. avait donné par écrit son accord à la SAM D. I. pour que la cession se réalise moyennant un prix perçu par elle de 1.075.000 € net de commission ;

La résiliation intervenue au profit du bailleur (titulaire du droit de préemption) s'est en définitive réalisée moyennant le prix de 1.170.000 € soit, déduction faite de la commission de 80.000 €, de 1.090.000 € perçus par S. S. qui a donc reçu une somme supérieure de 15.000 € à celle qu'elle souhaitait

La décision dont appel doit donc être réformée ;

---

(en matière civile)

### La Cour,

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur les appels relevés par la SAM D. I. et par Maître P.-L. A., à l'encontre d'un jugement du tribunal de Première Instance du 12 mars 2009.

*Considérant les faits suivants :*

Par jugement du tribunal de première instance du 12 mars 2009 S. S. a obtenu la condamnation de la SAM D. I. à lui payer la somme de 80 000 € avec intérêts au taux légal qui avait été perçue au titre d'une commission pour cession de droit au bail.

Ce jugement a également condamné Me P. L. A., notaire, à lui payer la somme de 8 000 € à titre de dommages et intérêts.

Par ailleurs cette décision a condamné S. S. à payer à la SAM D. I. la somme de 10 000 € au titre des diligences accomplies en précisant qu'il y aurait lieu à compensation avec la somme allouée à la demanderesse.

Les parties ont été déboutées de leurs autres demandes et la compensation des dépens a été ordonnée.

La SAM D. I. et Me A. ont relevé appel de ce jugement par exploits séparés.

S. S. a formé appel incident par conclusions.

La SAM D. I. expose à l'appui de son appel :

- qu'elle s'est vue confier par S. S. le 12 décembre 2006, la cession du droit au bail d'un local commercial situé dans la galerie marchande de l'H. de P. à Monaco,
- que le 2 février 2007, elle a reçu une offre d'achat de Z. K.,
- qu'elle a transmis cette offre à S. S., qui lui a répondu le 8 février 2007 en exprimant son consentement notamment sur le prix (1 075 000 € net de commission),
- que le 12 février 2007 S. S. signait alors un bon de commission au profit de l'agence immobilière pour un montant de 95 000 €,
- que le 7 mars 2007 une promesse synallagmatique de cession de bail commercial était signée entre les parties par-devant Me A., notaire,
- que cette promesse contenait deux conditions suspensives :

Renonciation par le bailleur à son droit de préemption,

Obtention par le cessionnaire de l'autorisation administrative d'exercer.

- que le 24 mars 2007 le ministère d'État refusait l'agrément sollicité au motif que les futurs associés de la société en commandite simple qui devait être créée pour l'exploitation du fonds de commerce ne justifiaient pas d'une « *surface financière suffisante et qu'ils étaient domiciliés de façon stable à distance de la Principauté* » (soit au Kazakhstan),
- que selon acte reçu par Me A. le 18 octobre 2007, les parties ont prorogé et modifié la promesse synallagmatique de cession du bail commercial :

En précisant que la société cessionnaire se constituerait sous forme de SARL en y intégrant le groupe D. (Italie)

En repoussant le délai de réitération jusqu'au 31 décembre 2007,

- qu'entre temps le montant de la commission de la SAM D. I. a été révisé à la baisse (80 000 €) suivant bon de commission signé par S. S. le 15 octobre 2007,
- que le 6 décembre 2007, le bailleur (la SBM et du C. des É.) notifiait au notaire, qui l'avait interrogé à ce sujet, qu'il exerçait son droit de préemption conformément à la loi n° 490 du 23 novembre 1948,
- que le 18 décembre 2007, la SAM D. I. en avisait S. S. et son mari C. S. en leur précisant que de ce fait la commission de 80 000 € se trouvait due en totalité,
- que le 19 décembre 2007, un acte de résiliation du bail commercial était passé devant Me A. entre S. S. et la SBM et du C. des É. moyennant paiement d'une indemnité de 1 170 000 € versée par le bailleur,
- que le même jour, la SAM D. I. formait opposition entre les mains de Me A. pour la somme de 80 000 €, montant de la commission prévue,
- que le 8 janvier 2008, Me A. adressait à la SAM D. I. un chèque de 80 000 € (montant prélevé sur l'indemnité de résiliation).

Au vu de ces circonstances de fait, qui sont constantes et non contestées, la SAM D. I. fait valoir :

- que la commission de 80 000 € lui est bien due en exécution du bon de commission établi le 15 octobre 2007 et accepté par S. S. qui s'est ainsi irrévocablement engagée à s'en acquitter,
- que les premiers juges par une contradiction de motifs ont d'abord considéré que la commission trouvait bien son fondement dans cet acte dont l'efficacité juridique résultait de l'accord des parties et n'était pas subordonnée à sa réitération par acte authentique, avant de retenir que ce bon ne pouvait trouver exécution dans le cadre d'un acte concernant une résiliation de bail (et non plus une cession de ce bail),
- que l'exercice de son droit de préemption par le bailleur ne saurait la priver de son droit à commission puisqu'il ne pouvait cumuler cette qualité de bailleur-préempteur avec celle de cessionnaire de droit au bail,
- qu'ainsi que l'a retenu le tribunal, qui n'en a toutefois pas tiré les conséquences qui s'imposaient, l'acte de résiliation du bail a « *produit des effets comparables à ceux d'un acte de cession du droit au bail en ce que le propriétaire a récupéré en définitive l'usage de son local pour y exercer le cas échéant une activité commerciale* »,
- que le droit de préemption et la résiliation du bail qui s'en est suivie, ne sont que les effets accessoires de l'acte de cession du droit au bail commercial sans lequel le droit de préemption n'aurait pu être exercé,
- qu'elle a accompli toutes les diligences ayant permis de mener à bien l'opération de cession de droit au bail initialement envisagée même si cette dernière n'a pu être menée à bonne fin en raison du droit de préemption exercé par le bailleur, S. S. ayant en définitive perçu le prix ce qui correspond bien au but qu'elle recherchait,
- que S. S. a bien stipulé dans son courrier du 8 février 2007 qu'elle donnait son accord à la cession projetée pour un prix net pour elle de 1 075 000 € (soit la commission de 95 000 € initialement prévue et un prix de 1 170 000 € pour le cessionnaire),
- que la jurisprudence la plus constante admet que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne fait pas tomber le droit à commission de l'agent immobilier tel qu'il est conventionnellement prévu,
- que le règlement intérieur de la chambre immobilière prévoit bien la perception d'honoraires dans un tel cas,
- que le directeur de la SBM et du C. des É. a attesté qu'aucun autre intermédiaire n'était intervenu dans cette opération,

– que le tribunal a d'ailleurs retenu que pour les diligences accomplies dans la recherche d'un acquéreur potentiel du droit au bail un dédommagement était dû à hauteur de 10 000 €.

En considération de ces moyens et arguments la SAM D. I. conclut à la réformation du jugement entrepris et demande à la Cour :

- à titre principal, de dire que S. S. était bien débitrice à son égard de 80 000 € montant de la commission convenue,
- subsidiairement, elle demande que soit porté à 80 000 € le montant du dédommagement alloué pour peines et soins,
- à titre de dommages et intérêts, elle sollicite l'octroi d'une somme de 7 000 € en réparation du préjudice matériel qu'elle a subi outre celle de 10 000 € pour tenir compte du préjudice moral qu'elle a enduré,
- elle s'oppose à la demande de dommages et intérêts présentée par l'intimée.

Me P. L. A. demande d'une part, la jonction des procédures d'appel en raison de leur connexité et d'autre part, qu'il soit jugé par la Cour, que s'est à bon droit qu'il a remis la somme de 80 000 € à la SAM D. I. au titre de la commission consentie par S. S..

Il demande en conséquence la réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a notamment condamné à lui payer la somme de 8 000 € à titre dommages et intérêts et sollicite au contraire la condamnation de cette dernière à lui verser la somme de 20 000 € en réparation de son préjudice matériel et moral.

Il reprend dans son assignation d'appel comme dans ses écritures judiciaires postérieures, pour les faire siens, les moyens et arguments soutenus par la SAM D. I. en précisant en outre :

- que c'est avec l'accord verbal des époux S.-S. qu'il a adressé le chèque de 80 000 € à l'agent immobilier,
- qu'il n'a commis aucune faute et que la SAM D. I. justifiait par bien la production du bon de commission d'un titre créance à l'encontre de S. S. en vertu duquel il a accepté de verser les 80 000 € litigieux par un chèque du 8 janvier 2008 (soit antérieur de 2 jours à l'opposition formée par l'intimée),
- que cette opposition était de toute manière inopérante comme réalisée hors les conditions et formes légales,
- qu'en tout état de cause aucun préjudice n'est justifié par S. S. puisqu'elle a perçu l'intégralité du prix lui revenant ainsi qu'elle le souhaitait soit 1 090 000 €,
- que les allégations mensongères des l'intimée qui affirme que ce chèque du 8 janvier 2007 a été antidaté lui causent un préjudice moral comme portant atteinte à sa réputation et à sa probité,
- qu'il a été injustement attiré en justice ce qui justifie sa demande d'indemnisation.

S.S. demande également la jonction des procédures.

Sur le fond, elle sollicite la confirmation du jugement critiqué sauf en ce qu'il a mis à sa charge une indemnité de 10 000 € au profit de la SAM D. I. pour tenir compte des diligences accomplies par cet agent immobilier et en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de la SAM D. I. qu'elle réitère en cause d'appel à hauteur de 15 000 €.

Elle reprend devant la Cour les moyens et arguments soutenus avec succès devant les premiers juges en soulignant notamment :

- que le chèque de 80 000 € adressé à la SAM D. I. a été antidaté au 8 janvier 2008 pour faire échec à son opposition concrétisée par écrit le 10 janvier 2008,
- qu'en effet les chèques portant paiement du prix datés du 11 janvier ont des numéros bien postérieurs à celui du 8 janvier,
- que la commission n'aurait été due que si la cession du droit au bail avait été opérée au profit de Z. K. qui s'était portée acquéreur et non pas dans le cadre d'une résiliation du droit au bail au profit du propriétaire bailleur : la SBM et du C. des É.,
- qu'elle n'était payable qu'au jour de la cession du droit au bail qui en définitive n'a pas eu lieu,
- qu'il appartenait à l'agent immobilier de prévoir expressément une clause aux termes de laquelle la commission serait également due en cas d'exercice du droit de préemption,
- que la SAM D. I. a fait mine d'interférer dans l'exercice du droit de préemption par le bailleur pour tenter de justifier son droit à la perception de la commission,
- qu'elle a du selon toute vraisemblance percevoir une deuxième commission de la part de Z. K. qui avait promis d'acquiescer le droit au bail,
- que la non réalisation de la cession envisagée constitue un aléas que doit supporter l'agent immobilier qui se voit ainsi privé de son droit à commission,
- que tel est le cas par exemple lorsque des visites de biens organisées par l'agent immobilier demeurent infructueuses,
- que Maître A. a commis une grave faute professionnelle en réglant le montant de la commission avec de surcroît une célérité suspecte et à tout le moins imprudente et légère, justifiant sa condamnation à verser la somme de 8 000 € à titre de dommages et intérêts,
- qu'il aurait dû s'assurer de la présence de l'agent immobilier à l'acte de résiliation du bail du 19 décembre 2007,

- que le paiement de quelque somme que ce soit ne pouvait en tout état de cause intervenir qu'à l'expiration du délai d'opposition de 10 jours suivant la signature de l'acte ou sa publication au *Journal de Monaco*,
- qu'en toute hypothèse aucun dédommagement n'est dû à l'agent immobilier pour ses diligences puisque aucun engagement n'a été souscrit à cet effet.

**Sur ce,**

*1 – Sur la jonction des procédures*

Attendu qu'en raison de l'étroite connexité des procédures d'appel qui concernent le même jugement, les mêmes parties et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient de prononcer leur jonction ;

*2 – Sur le fond du litige*

Attendu que la commission contractuellement prévue en faveur d'un agent immobilier a pour but de rémunérer les diligences qu'il a accomplies en faveur de son client lorsqu'elles ont eu pour effet de permettre à ce dernier de se séparer d'un bien et d'en percevoir le prix ;

Attendu qu'il est constant en droit que la substitution du préempteur à l'acquéreur ne fait pas disparaître le droit à commission de l'agent immobilier ;

Qu'il en est notamment ainsi lorsque, comme en l'espèce, le droit de préemption a été exercé par son titulaire en considération de la cession projetée en faveur d'un acquéreur recherché et découvert par l'agent immobilier dont les démarches ont abouti à recueillir le consentement des parties dans un acte synallagmatique ;

Attendu qu'il importe peu que l'autre condition suspensive (agrément administratif) ait été ou non levée, le droit de préemption ayant été exercé le 6 décembre 2007 soit avant l'expiration du délai de réitération de l'acte fixée au 31 décembre 2007 ;

Que rien ne permet d'affirmer que cette deuxième condition suspensive n'aurait pas été levée d'ici là, les acquéreurs ayant pris des dispositions pour que leur demande d'agrément une première fois rejetée soit désormais recevable ;

Attendu que l'intimée soutient donc à tort que la commission prévue n'aurait été due que si la cession du droit au bail avait été réalisée au profit de Z. K. qui s'était portée acquéreur, en se livrant à une interprétation littérale du bon de commission qui méconnaît les principes juridiques ci-dessus rappelés ;

Attendu que pour les mêmes motifs, il n'était pas nécessaire que l'agent immobilier stipule expressément sur le bon de commission que ses honoraires lui seraient dus même en cas d'exercice d'un droit de préemption ;

Attendu que la polémique instaurée par l'intimée sur la date et la numérotation des chèques émis par Maître A. est sans incidence sur le fond du litige, les relevés de compte produit par Maître A. corroborant la chronologie des événements telle que rappelée ;

Attendu qu'il convient par ailleurs de souligner que S. S. avait donné par écrit son accord à la SAM D. I. pour que la cession se réalise moyennant un prix perçu par elle de 1 075 000 € net de commission ;

Que la résiliation intervenue au profit du bailleur (titulaire du droit de préemption) s'est en définitive réalisée moyennant le prix de 1 170 000 € soit, déduction faite de la commission de 80 000 €, de 1 090 000 € perçus par S. S. qui a donc reçu une somme supérieure de 15 000 € à celle qu'elle souhaitait...

Attendu que la décision dont appel doit donc être réformée ;

Attendu que c'est également à tort que le jugement entrepris a retenu la faute de Maître A. pour le condamner à des dommages et intérêts ;

Qu'au contraire le notaire était bien fondé, au vu du bon de commission accepté par S. S. et en considération de l'économie générale de la transaction, à verser le montant de la commission à l'agent immobilier ;

Attendu que le jugement entrepris sera donc également infirmé de ce chef ;

Attendu que la demande de dommages et intérêts présentée par S. S. à l'encontre de la SAM D. I. a été rejetée à juste titre par le tribunal et ne saurait mieux prospérer devant la Cour à raison de la décision prise au principal ;

Attendu en revanche que la demande de dommages et intérêts présentée par la SAM D. I. en réparation du préjudice matériel qu'elle a subi du fait de la procédure abusive engagée contre elle, sera accueillie à hauteur de 7 000 € ;

Qu'elle ne démontre par contre pas le préjudice moral qu'elle invoque ;

Attendu que Maître A. recevra la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts pour réparer le préjudice souffert en raison de la procédure introduite à tort contre lui ;

Attendu que S. S. qui succombe supportera les entiers dépens de première instance et d'appel ;

**PAR CES MOTIFS,**

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

**statuant contradictoirement,**

- Ordonne la jonction des procédures d'appel enrôlées sous les numéros 2009/135 et 2009/136 ;
- Réformant le jugement entrepris,

- statuant à nouveau :
- Dit que la commission de 80 000 € est bien due par S. S. à la SAM D. I.,
- Dit que c'est à bon droit que Me P. A. a versé cette somme à la SAM D. I.,
- Rejette la demande de restitution de cette somme présentée par S. S
- Rejette ses demandes de dommages et intérêts,
- La condamne à payer à titre de dommages et intérêts :  
La somme de 7 000 € à la SAM D. I.,  
La somme de 3 000 € à Me P. L. A.,
- La condamne aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Me MARQUET et Me MULLOT, avocats-défenseurs chacun pour ce qui le concerne,
- Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

M. Robert CORDAS, Premier Président ; Mme Catherine MABRUT, Vice-Président, et M. Gérard FORET-DODELIN, Conseiller, M. Gérard DUBES, Premier Substitut du Procureur Général ; Mes Alexis MARQUET, Rémy BRUGNETTI, Richard MULLOT, Avocats Défenseurs.

## **Note**

NOTE : Cet arrêt réforme le jugement rendu le 12 mars 2009 par le tribunal de première instance.