

Cour d'appel, 20 avril 2010, M. B. c/ hoirs B., SCI les J. H.O. ; Sociétés S.P.I. E. P. ; SAM ; Société E. I. et M. M.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	20 avril 2010
<i>IDBD</i>	2468
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente d'immeuble ; Contrat de mandat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2010/04-20-2468>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrat et obligations - Mandat de vente non exclusif aux fins de recherche d'un acquéreur d'un terrain objet d'une promotion immobilière, moyennant une commission de 5 % sur le montant du prix du terrain -Commission non due, à défaut d'établir que le mandataire ait activement participé de façon déterminante et essentielle pour permettre par son action et industrie, la conclusion de la cession finale.

Résumé

Il est établi, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges, que C. B. a reçu mandat de N. B. de rechercher un acquéreur d'un terrain devant faire l'objet d'une opération de promotion immobilière, ce par lettres des 10 juin et 18 octobre 1989, moyennant une commission de 5 % sur le montant du foncier ;

Que l'existence de ce mandat non exclusif n'est pas contestée ;

Il résulte de pièces régulièrement produites, qu'en définitive, la transaction finale relative à cette opération, consacrée par un acte de vente notarié du 30 août 1990, a eu lieu entre :

- N. B. es qualité de gérant de la société civile particulière monégasque dénommée « Société C.I. L. J. H. O. » ;

- et la société civil particulière monégasque dénommée « Société C. I. des R. » (constituée le 27 août 1990) dont le gérant était la S.E.M.I. représentée par son directeur général M. R. ;

Cet acte de vente portant sur le terrain ayant appartenu jusque là à la société SCI J. H. O. prévoyait l'édification d'un immeuble dont les travaux incomberaient à l'acquéreur c'est à dire à la SCI L. R. ;

Il précisait (p 35-2) que « la transaction objet des présentes est régularisée sans aucun concours de quelque intermédiaire que ce soit, à la seule exception d'une intervention de la SCI K. P. » ;

Il est notable de constater que cet acte de vente notarié ne vise aucun de ceux qui ont été antérieurement passés entre divers protagonistes ayant eu, à un moment ou un autre, la qualité d'acquéreur ou, à tout le moins, de bénéficiaire d'une promesse de vente relative à ce bien ;

Il stipule seulement (p 29), de façon très générales, qu'il « emporte novation de tous les accords antérieurs ayant pour objet le bien vendu » ;

Il convient de rechercher si, ainsi qu'il le soutient, C. B. a eu un rôle déterminant dans la réalisation de cette transaction finale qui a abouti à la vente du terrain (alors qu'il avait reçu mandat non exclusif de rechercher un acquéreur), ce que le Tribunal n'a pas retenu ;

Ainsi que l'ont très exactement analysé les premiers juges il résulte des documents régulièrement produits que C. B., comme bien d'autres intermédiaires, a pris l'attache de plusieurs acquéreurs potentiels parmi lesquels la société S.E.M.I. filiale monégasque de la société S. P. elle-même filiale de S. B., auxquels il a présenté un dossier succinct relatif à la vente du terrain et à l'opération de promotion immobilière envisagée ;

Cependant des contacts s'étaient déjà noués entre la société S.E.M.I. et le vendeur avant même son intervention et avant la lettre du 10 juin 1989 lui conférant mandat de vente, soit dès le 25 janvier 1989 ;

Les contacts pris par C. B. avec ces sociétés et leur divers représentants s'inscrivent dans une démarche d'approche systématique des acquéreurs potentiels susceptibles d'être intéressés par un terrain particulièrement prisé en raison de sa situation, de sa superficie et de la possibilité d'y édifier une construction importante ;

La succession et la multiplicité des actes passés entre plusieurs intervenants, avant l'acte de vente du 30 août 1990, que le Tribunal a énumérés et examinés selon une analyse que la Cour fait sienne, démontrent qu'au-delà des tous premiers contacts le processus de la transaction a été particulièrement complexe et qu'il n'est pas établi que C. B. y ait activement participé de façon déterminante et essentielle au point de permettre par son action et son industrie la conclusion de la cession finale ;

S'évince de ce qui précède qu'il ne peut être considéré que la vente du 30 août 1990 entre la SCI J. H. O. et la SCI L. R. ait été réalisée par l'intermédiaire de l'appelant ;

Les déclarations fluctuantes de M. R. ne peuvent être prises en considération en raison de leur contradiction ;

Qu'en tout état de cause elles ne seraient pas de nature à démontrer la participation active et déterminante de C. B. dans la vente du bien concrétisée par l'acte notarié du 30 août 1990 ;

Le jugement entrepris doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté C. B. de ses demandes.

(en matière civile)

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par Monsieur C. B. dit « S. », à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 10 avril 2008.

Considérant les faits suivants :

Par Jugement du 10 avril 2008 auquel la Cour se réfère pour l'exposé des faits constants de l'espèce et de la procédure, le Tribunal de Première Instance a :

- Ordonné la jonction des trois instances respectivement enregistrées sous les numéros 446 du rôle de l'année judiciaire 1990-1991, 335 et 419 du rôle de l'année judiciaire 1991-1992,
- Débouté :
 - N. B. de son exception de nullité relative à l'exploit d'assignation du 12 février 1991,
 - les sociétés SPIE P. et S. de leur exception de nullité visant les exploits d'assignation et de réassignation des 26 novembre 1991 et 21 janvier 1992,
 - ces mêmes sociétés de leur exception d'irrecevabilité des demandes présentées par C. B. dans ses conclusions du 21 avril 2004.
- Déclaré irrecevables les exceptions de nullité respectivement présentées par A. M. d'une part, les sociétés SPIE P. et S. d'autre part au sujet de l'exploit d'assignation du 18 décembre 1991,
- Dit n'y avoir lieu de statuer sur l'inscription de faux civil formée par les sociétés SPIE P. et S.,
- Rejeté les demandes de sursis à statuer,
- Débouté C. B. de l'intégralité de ses demandes,
- Débouté N. B. de ses demandes reconventionnelles,
- Constaté que les demandes de garantie respectivement formées par N. B. et les sociétés les J. H. O. sont sans objet,
- Condamné C. B. aux dépens des instances n° 446 du rôle de l'année judiciaire 1990-1991 et n° 419 du rôle de l'année judiciaire 1991-1992, et en a ordonné la distraction au profit de Maîtres Joëlle PASTOR-BENSA, Georges BLOT et Jacques SBARRATO, avocats-défenseurs, sous l'affirmation prévue à l'article 233 du Code procédure civile et chacun pour ce qui le concerne,
- Condamné N. B. aux dépens de l'instance n° 355 du rôle de l'année judiciaire 1991-1992 avec distraction au profit de Maître Georges BLOT et Jacques SBARRATO, avocats-défenseurs, sous leur affirmation de droit,
- Ordonné que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable.

C. B. a relevé appel de ce jugement en intimant N. B., la SCI les J. H. O., la société SPIE P., la SAM S. et A. M..

Il fait valoir pour en obtenir la réformation :

- qu'il détenait un mandat confié par N. B. afin de rechercher un investisseur désireux d'acquérir un terrain propriété de la société les J. H. O. (dont N. B. était le gérant) et les constructions à y édifier,
- qu'il a effectivement mis en relation le vendeur et la société SPIE dont la filiale à Monaco est la SAM S.,
- que la vente est intervenue entre ces parties qu'il a mis en rapport,
- que la commission stipulée à son profit par le mandat de vente doit donc lui être versée à hauteur de 2 432 236,10 euros,
- qu'elle a été indûment payée en fraude de ses droits à un autre intermédiaire qui, en réalité, n'a joué aucun rôle dans la transaction.

Dans ces écritures judiciaires récapitulatives l'appelant reprend ces moyens en soutenant par ailleurs :

- que c'est lui qui est intervenu auprès de Monsieur S. (mandaté par la Société SPIE B.) en lui remettant le dossier de « l'affaire H. O. » ce, le 12 mai et le 9 juin 1989, soit antérieurement au mandat de vente que lui a concédé N. B. le 10 juin 1989,
- que de même il a pris contact avec M. R. directeur de la société SPIE L. auquel il remettait le dossier de l'opération « Les J. H. O. » lequel était transmis à la société S. filiale de la société SPIE à MONACO,
- que son action a été déterminante dans la conclusion de la vente puisque c'est grâce à lui que Monsieur S. a remis le dossier à Monsieur M., directeur d'une filiale de SPIE B. lequel a ensuite rencontré N. B. et a visité le terrain,
- que c'est donc grâce à son influence que ses deux contacts : M. et R. ont fait « remonter » l'information relative à ce projet jusqu'à la société S. devenue filiale de SPIE P. avec laquelle une promesse de vente a été signée le 12 décembre 1989,
- que c'est à tort que les premiers juges ont estimé que d'autres intermédiaires étaient intervenus efficacement auprès de la société S. notamment l'agence A., alors qu'en réalité la société SPIE (dont S. est devenue la filiale) n'a donné aucune suite à ce projet avant qu'il n'intervienne lui-même en vertu du mandat consenti par N. B. le 10 juin 1989 et réitéré par lettre le 18 octobre 1989,

- que Monsieur R. affirme dans un courrier du 7 mai 2008 que c'est par erreur qu'il a délivré une attestation le 15 mai 1992 aux termes de laquelle il contestait être l'auteur d'un courrier adressé le 24 juillet 1989 par lequel il indiquait qu'il était bien intervenu auprès de la société SPIE L. par l'intermédiaire de la société F.,
- qu'ainsi est confirmé son rôle déterminant auprès de la Société SPIE par l'intermédiaire de Monsieur R.,
- que la signature d'une promesse synallagmatique de vente du terrain le 12 décembre 1989 entre N. B., Antoine M. et la société SPIE P. (par sa filiale monégasque S.) entraîne donc droit à commission à son profit, même si ensuite la société SPIE P. s'est retirée du projet, lequel a été remplacé par une opération de promotion immobilière conduite directement par N. B. et ses associés : la société S. et A. M.,
- que la commission de 16 000 000 francs versée par la SCI Les J. H. O. (dont N. B. est le gérant) à la société K. P. créée le 1er décembre 1989 et dont l'un des associés est la société K. H. L. ayant son siège aux Iles Vierges Britanniques et comme représentant A. M., l'a été en fraude de ses droits,
- que la société K. P. s'est d'ailleurs substituée à A. M. dans le cadre de l'exécution de la promesse de vente de sorte qu'elle s'est trouvée avoir la double qualité de propriétaire indivis du terrain et de bénéficiaire de la commission en tant qu'intermédiaire en ayant permis la vente.

L'appelant, qui a repris les mêmes conclusions contre les héritiers de N. B. décédé en cours de procédure d'appel, demande en conséquence le versement à son profit de la somme de 2 432 236,10 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 12 février 1991 outre celle de 16 000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Il s'oppose par ailleurs aux demandes de l'ensemble de intimés.

N. B., puis ses héritiers, ainsi que la SCI Les J. H. O. concluent au contraire à la confirmation du jugement entrepris en reprenant devant la Cour les moyens et arguments soutenus avec succès devant les premiers juges.

Ils rappellent, pour l'essentiel :

- que d'autres prestataires sont intervenus dans le cadre de ce projet, certains biens avant l'intervention de C. B.,
- qu'il en est ainsi notamment de la société S. qui s'intéressait à cette opération dès le 25 janvier 1989,
- que M. S. n'a jamais indiqué à N. B. qu'il intervenait pour le compte de la société SPIE B.,
- que la lettre de Monsieur R. produite en cause d'appel doit être écartée des débats comme ne comportant pas les mentions légales obligatoires et qu'en tout état de cause elle reflète les fluctuations des déclarations de ce « *témoin* » qui se trouve ainsi dépourvues de toute crédibilité,
- que la promesse synallagmatique de vente signée avec la société S. et A. M. l'a été le 12 décembre 1989 et non pas le 12 février 1989 comme indiqué par erreur dans les conclusions de première instance du 12 janvier 1994,
- que la commission versée à la société K. P. est la conséquence d'accords complexes exclusifs de toute fraude.

Ils soulignent que N. B. a agi en qualité de gérant de la SCI Les J. H. O. et non pas à titre personnel.

À titre de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive ils sollicitent la somme de 100 000 euros.

A. M. conclut à sa mise hors cause en faisant observer que l'acte d'appel ne contient aucune demande à son encontre.

Il demande la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Il en est de même de la société SPIE P. et de la société S. qui demandent que soit constaté qu'aucune prétention ne se trouve dirigée contre elles et qui sollicitent par ailleurs à titre de dommages-intérêts la somme de 5 000 euros pour la première et celle de 10 000 euros pour la seconde.

Sur ce,

Attendu qu'il est établi, ainsi que l'ont justement retenu les premiers juges, que C. B. a reçu mandat de N. B. de rechercher un acquéreur d'un terrain devant faire l'objet d'une opération de promotion immobilière, ce par lettres des 10 juin et 18 octobre 1989, moyennant une commission de 5 % sur le montant du foncier ;

Que l'existence de ce mandat non exclusif n'est pas contestée ;

Attendu qu'il résulte de pièces régulièrement produites, qu'en définitive, la transaction finale relative à cette opération, consacrée par un acte de vente notarié du 30 août 1990, a eu lieu entre :

- N. B. es qualité de gérant de la société civile particulière monégasque dénommée « SCI Les J. H. O. »,
- et la société civile particulière monégasque dénommée « SCI des R. » (constituée le 27 août 1990) dont le gérant était la S. représentée par son directeur général M. R. ;

Attendu que cet acte de vente portant sur le terrain ayant appartenu jusque là à la société SCI Les J. H. O. prévoyait l'édification d'un immeuble dont les travaux incomberaient à l'acquéreur c'est-à-dire à la SCI Les R. ;

Attendu il précisait (p 35-2) que « *la transaction objet des présentes est régularisée sans aucun concours de quelque intermédiaire que ce soit, à la seule exception d'une intervention de la SCI K. P. » ;*

Attendu qu'il est notable de constater que cet acte de vente notarié ne vise aucun de ceux qui ont été antérieurement passés entre divers protagonistes ayant eu, à un moment ou un autre, la qualité d'acquéreur ou, à tout le moins, de bénéficiaire d'une promesse de vente relative à ce bien ;

Qu'il stipule seulement (p 29), de façon très générale, qu'il « *emporte novation de tous les accords antérieurs ayant pour objet le bien vendu* » ;

Attendu qu'il convient de rechercher si, ainsi qu'il le soutient, C. B. a eu un rôle déterminant dans la réalisation de cette transaction finale qui a abouti à la vente du terrain (alors qu'il avait reçu mandat non exclusif de rechercher un acquéreur), ce que le Tribunal n'a pas retenu ;

Attendu qu'ainsi que l'ont très exactement analysé les premiers juges il résulte des documents régulièrement produits que C. B., comme bien d'autres intermédiaires, a pris l'attache de plusieurs acquéreurs potentiels parmi lesquels la société S. filiale monégasque de la société SPIE P. elle-même filiale de la SPIE L. elle-même filiale de SPIE B., auxquels il a présenté un dossier succinct relatif à la vente du terrain et à l'opération de promotion immobilière envisagée ;

Que cependant des contacts s'étaient déjà noués entre la société S. et le vendeur avant même son intervention et avant la lettre du 10 juin 1989 lui conférant mandat de vente, soit dès le 25 janvier 1989 ;

Que les contacts pris par C. B. avec ces sociétés et leur divers représentants s'inscrivent dans une démarche d'approche systématique des acquéreurs potentiels susceptibles d'être intéressés par un terrain particulièrement prisé en raison de sa situation, de sa superficie et de la possibilité d'y édifier une construction importante ;

Attendu que la succession et la multiplicité des actes passés entre plusieurs intervenants, avant l'acte de vente du 30 août 1990, que le Tribunal a énumérés et examinés selon une analyse que la Cour fait sienne, démontrent qu'au-delà des tous premiers contacts le processus de la transaction a été particulièrement complexe et qu'il n'est pas établi que C. B. y ait activement participé de façon déterminante et essentielle au point de permettre par son action et son industrie la conclusion de la cession finale ;

Attendu en effet qu'il convient de rappeler que plusieurs protocoles d'accords en vue de l'acquisition du terrain sont intervenus :

- le 12 décembre 1989 entre A. M. et la société S. en vue de se porter ensemble acquéreurs du terrain à vendre,
- le 12 avril 1990 entre N. B. en son nom personnel et es qualité de gérant de la SCI Les J. H. O., A. M. et la S. aux termes duquel la société S. se trouvait substituée par N. B. et A. M. tandis que la SCI K. P. se substituait à A. M. le tout à la suite et pour l'exécution d'une promesse synallagmatique d'achat passée le 12 décembre 1989 entre N. B. d'une part et A. M. et la S. d'autre part ;

Attendu qu'en définitive cette promesse synallagmatique est devenue caduque en l'état de la cession du terrain intervenue au profit de la SCI Les R. dont il n'est pas établi qu'elle soit une émanation de la S. les statuts de cette SCI n'ayant à aucun moment été produits aux débats bien que la procédure ait été initiée en février 1991 soit depuis plus de 19 ans.

Attendu, s'agissant de la commission versée à la société KAL P. à hauteur de 16 millions de francs, qu'elle s'apparente plutôt à une rétrocession d'une partie du prix de vente ou à un dédit au profit d'A. M., gérant d'une société associée au sein de K. P. qui, un moment partie à la transaction, en a finalement disparu dans l'acte de vente final ;

Attendu qu'il n'est pas démontré que ce versement ait été effectué en fraude des droits de C. B. qui ne peut en réalité prétendre à une commission puisque le mandat de vente du 10 juin 1989 et celui du 18 octobre 1989 précisaient bien que la « *rétribution* » (commission) lui serait due en cas de vente par son intermédiaire ;

Attendu qu'il s'évince de ce qui précède qu'il ne peut être considéré que la vente du 30 août 1990 entre la SCI Les J. H. O. et la SCI Les R. ait été réalisée par l'intermédiaire de l'appelant ;

Attendu que les déclarations fluctuantes de M. R. ne peuvent être prises en considération en raison de leur contradiction ;

Qu'en tout état de cause elles ne seraient pas de nature à démontrer la participation active et déterminante de C. B. dans la vente du bien concrétisée par l'acte notarié du 30 août 1990 ;

Attendu que le jugement entrepris doit donc être confirmé en ce qu'il a débouté C. B. de ses demandes ;

Attendu que sa demande de dommages-intérêts sera rejetée puisque ses prétentions principales le sont ;

Attendu que les demandes de dommages-intérêts présentées par les intimés seront accueillies dans leur principe puisque l'appel infondé de C. B. leur a occasionné un préjudice résultant des tracas de la procédure devant la Cour ;

Que la Cour dispose des éléments d'appréciation suffisants pour fixer à la somme de 2 000 euros le montant de ces dommages-intérêts pour chaque intimé ainsi que précisé dans le dispositif du présent arrêt ;

Attendu que C. B. qui succombe supportera les entiers dépens d'appel, ceux de première instance ayant été justement répartis sans que cette répartition ne soit contestée devant la Cour.

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,

statuant contradictoirement,

- Constate l'intervention volontaire de :
- A. B. veuve B.
- M. B.

- F. B.

- D. B.

venant aux droits de N. B. décédé en cours de procédure,

- Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- Condamne en outre C. B. à payer à titre de dommages-intérêts :

- la somme globale de 2 000 euros à l'hoirie B. et à la SCI Les J. H. O.,

- la somme de 2 000 euros à A. M.,

- la somme de 2 000 euros à la société SPIE P.,

- la somme de 2 000 euros à la société S.

- Condamne C. B. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, Maître Georges BLOT, Maître Jacques SBARRATO, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation, chacun en ce qui le concerne ;

- Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

MM. Robert CORDAS, Premier Président ; MM. Thierry PERRIQUET, Jean-François CAMINADE, Conseillers ; Gérard DUBES, Premier Substitut du Procureur Général ; - Mes Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, Jean-Charles GARDETTO, Joëlle PASTOR-BENSA, Georges BLOT, Jacques SBARATO Avocats-Défenseurs ; Mes Elie COHEN, Avocat au Barreau de Nice ; Olivier de la ROBERTIE, Avocat au Barreau de Paris.

Note

NOTE : Cet arrêt confirme en tout ses dispositions le jugement rendu par le tribunal de première instance le 10 avril 2008.