

Cour d'appel, 10 mai 2011, SCI L. et B. c/ SCI B., D. R. Me A., S.-B.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	10 mai 2011
<i>IDBD</i>	7155
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat de vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2011/05-10-7155>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente Promesse de vente

Promesse consentie par un agent immobilier concernant un appartement à un prix de vente n'ayant point l'accord du propriétaire, contrairement à l'article 1426 du Code civil - Opposition illicite du bénéficiaire de la promesse formée contre une deuxième promesse faite par le vendeur lui-même à un prix supérieur - Dommages intérêts accordés au propriétaire à l'encontre de l'agent immobilier pour illicéité de la première promesse ayant retardé la réalisation de la vente

Agent immobilier

Promesse de vente établie par l'agent immobilier, en fixant un prix autre que celui exigé par le vendeur - Manquement de l'agent immobilier à l'article 1425 CC

Résumé

Il apparaît utile de rappeler qu'en application des dispositions de l'article 1426 du Code civil la vente est parfaite en cas d'accord sur la chose et le prix.

En l'espèce si la SCI LESA par l'intermédiaire du cabinet B., agent immobilier, a bien fait une offre d'achat de l'appartement litigieux pour un prix de 950 000 euros net vendeur, ce dernier n'a donné son accord qu'à la condition que le prix soit porté à 1 000 000 euros net pour lui ce qui n'a pas été fait.

Cette simple constatation suffit à établir que la vente n'était pas réalisée au profit de la SCI LESA et que cette dernière n'était donc absolument pas fondée à s'opposer à la signature de l'acte de vente entre J.D.R. et la SCI BAZAIR d'une part et M.B. d'autre part comme elle a cru pourtant pouvoir le faire par le courrier du 2 juin 2008 qu'elle a adressé à Maître AUREGLIA, notaire.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que ce courrier ne pouvait pas avoir pour effet d'empêcher la réitération de la promesse synallagmatique de vente et d'achat souhaitée par les intimés.

De même que les premiers juges ont justement retenu que ce comportement de la SCI LESA et de C.B. était fautif et avait occasionné un préjudice important à J.D.R. et la SCI BAZAIR.

En effet, en sa qualité d'agent immobilier C.B. ne pouvait ignorer que son « opposition » était illicite ni que le prix d'achat qu'il avait proposé n'ayant pas recueilli l'accord du vendeur, il ne pouvait se prévaloir d'une promesse acceptée antérieure à celle intervenue entre les intimés et M.B.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a accordé des dommages-intérêts à J.D.R. et la SCI BAZAIR à hauteur de 50 000 euros.

Par le recours interjeté les appelants ont prolongé inutilement une procédure qui a retardé encore davantage la réalisation de la vente de l'appartement et donc la perception de son prix par le vendeur âgé de 90 ans.

L'inanité des moyens qu'ils ont soutenus alors que les principes juridiques relatifs à la vente leur étaient connus et qu'ils avaient été clairement rappelés par le Tribunal, confère un caractère abusif et dilatoire à l'appel qu'ils ont formé.

Le préjudice complémentaire subi de ce fait par J.D.R. et la SCI BAZAIR doit être réparé et qu'une somme de 30 000 euros leur sera allouée à cette fin.

(en matière civile)

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La cour statue sur l'appel relevé par la SCI L. et B., à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 11 février 2010.

Considérant les faits suivants :

Le jugement entrepris a :

- Rejeté les exceptions de nullité de l'assignation délivrée le 16 juillet 2008,
- Dit que de R. justifie d'un intérêt personnel à agir,
- Rejeté les demandes de donner actes,
- Dit que la lettre de B. du cabinet B. IMMOBILIER en date du 2 juin 2008, adressée à Maître A. et portant opposition à la vente du bien appartenant à la SCI B. situé dans l'immeuble « Les Florales » 3/5 avenue de Grande-Bretagne à Monaco a un caractère illégal et qu'elle ne peut pas empêcher la constatation par acte authentique de la promesse de vente du 28 mai 2008.
- Déclaré la présente décision opposable à Maître A. et à S.-B.

- Condamné conjointement B. et la SCI L. à payer à de R. et à la SCI B. la somme de 50 000 euros à titre de dommages-intérêts.
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.
- Mis les dépens à la charge solidaire de B. et de la SCI L.

Pour obtenir la réformation de cette décision la SCI L. et B. soutiennent à l'appui de leur appel :

- Que D. R. ne justifiant d'aucun intérêt personnel à ester en justice, ses demandes sont irrecevables,
- Que les demandes formulées contre eux par la SCI B. sont irrecevables, son existence leur ayant été dissimulée par Jean D. R. et que le bénéficiaire réel de la vente de l'immeuble telle que projetée est Z.,
- Qu'en tout état de cause les demandes de la SCI B. et de D. R. sont dénuées de fondement.

À cet effet, ils font valoir :

- Que le principe de la contradiction n'a pas été respecté en première instance, le tribunal leur ayant refusé la faculté de conclure au fond,
- Qu'ils avaient demandé leur mise hors de cause, un sieur Z. s'étant substitué à eux comme le prévoyait l'offre d'achat, mais que le Tribunal ne s'est pas prononcé à ce sujet alors que cette substitution entraînait l'irrecevabilité des demandes formulées contre eux,
- Que contrairement à ce qu'il prétend D. R. ne démontre pas être créancier de la SCI B. et qu'il n'avait donc pas d'intérêt à agir ; que de plus il n'a souffert aucun préjudice puisqu'il n'a jamais été privé de la jouissance du studio qu'il occupe,
- Que l'acte conclu entre la SCI B. et B. n'a pour date certaine que celle de 12 juin 2008 à laquelle il a été enregistré,
- Que c'est à tort que le tribunal a considéré que le courrier du 2 juin qu'ils ont déposé à l'Étude de Maître A., notaire par lequel ils s'opposaient à la vente, était un « acte illégal » alors qu'aucun texte ne le prohibe,
- Qu'en effet D. R. s'était irrévocablement engagé à passer l'acte de vente à l'Étude de Maître C., notaire puisqu'il avait accepté l'offre d'achat de Z. au nom de la SCI L. ainsi que le confirment les nombreuses communications téléphoniques intervenues entre les parties,
- Que leur condamnation au paiement d'une somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts est injustifiée et en tout cas excessive en raison de leur entière bonne foi.

La SCI B. et D. R. conclut 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 demandent en outre la condamnation des appelants à leur verser la somme complémentaire de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de l'appel abusif qu'ils ont dû endurer qui retarde injustement la vente de l'immeuble.

S. épouse B. s'en rapporte à justice sur la décision à intervenir entre les parties principales au procès mais elle se réserve le droit d'intenter une action en réparation du préjudice qu'elle a subi en raison de l'immobilisation de la somme de 100.000 euros qu'elle a versée à titre d'acompte dans le cadre de l'offre d'achat qu'elle a faite de l'appartement litigieux et qui a été acceptée par D. R. et la SCI B.

Elle soutient que la demande aux termes de laquelle D. R. et la SCI B. souhaitent que la décision à intervenir lui soit opposable, est irrecevable dans la mesure où leurs liens contractuels ne sont pas l'objet du litige actuel.

Maître A. bien que régulièrement assigné n'a pas constitué avocat.

SUR CE,

1 – Sur la recevabilité de l'action engagée par D. R. et la SCI B.

Attendu qu'ainsi que l'a très justement retenu le Tribunal D. R. étant le gérant de la SCI B. dont les statuts lui confèrent le droit d'exercer toutes actions judiciaires, il a donc qualité pour agir ;

Qu'il a en outre intérêt à agir à titre personnel l'acte du 28 mai 2008 lui réservant l'usufruit du bien litigieux en cas de vente ;

Que de plus il invoque un préjudice personnel en sa qualité de créancier de la SCI B. en raison du retard subi dans la réalisation définitive de la vente ;

Que c'est donc à bon droit que les premiers juges ont rejeté cette exception d'irrecevabilité ;

Attendu que, contrairement à ce que les appelants soutiennent, les demandes formulées contre eux par la SCI B. sont recevables puisque cette SCI a établi (avec D. R.) la promesse de vente au profit de B. à la réitération de laquelle ils se sont opposés en adressant au notaire chargé d'établir l'acte authentique le courrier du 2 juin 2008 dont ils se prévalent ;

Attendu que cette exception doit également être écartée ;

2 – Sur la demande des appelants tendant à leur mise hors de cause

Attendu qu'ayant pris l'initiative de faire « opposition » à la vente de l'appartement litigieux en adressant à cet effet au notaire chargé de passer l'acte, le courrier du 2 juin 2008 B. agissant tant en son nom que pour le compte de la SCI L. est à l'origine du litige né de cette opposition ;

Qu'il ne peut donc être mis hors de cause et que les demandes formulées par ses adversaires sont donc parfaitement recevables ;

3 – Sur le respect du principe de la contradiction

Attendu que contrairement à ce que soutiennent les appelants ils ont été en mesure de conclure au fond en première instance ainsi que le Tribunal l'a constaté, la procédure ayant été engagée en juillet 2008 et leurs conclusions contenant des moyens de défense à l'action introduite contre eux ;

4 – Sur le fond

Attendu qu'il apparaît utile de rappeler qu'en application des dispositions de l'article 1426 du Code civil la vente est parfaite en cas d'accord sur la chose et le prix ;

Qu'en l'espèce si la SCI L. par l'intermédiaire du cabinet B., agent immobilier, a bien fait une offre d'achat de l'appartement litigieux pour un prix de 950.000 euros net vendeur, ce dernier n'a donné son accord qu'à la condition que le prix soit porté à 1.000.000 euros net pour lui ce qui n'a pas été fait ;

Que cette simple constatation suffit à établir que la vente n'était pas réalisée au profit de la SCI L. et que cette dernière n'était donc absolument pas fondée à s'opposer à la signature de l'acte de vente entre D. R. et la SCI B. d'une part et B. d'autre part comme elle a cru pourtant pouvoir le faire par le courrier du 2 juin 2008 qu'elle a adressé à Maître A., notaire ;

Attendu que c'est dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que ce courrier ne pouvait pas avoir pour effet d'empêcher la réitération de la promesse synallagmatique de vente et d'achat souhaitée par les intimés ;

Attendu de même que les premiers juges ont justement retenu que ce comportement de la SCI L. et de B. était fautif et avait occasionné un préjudice important à D. R. et la SCI B. ;

Qu'en effet en sa qualité d'agent immobilier B. ne pouvait ignorer que son « *opposition* » était illicite ni que le prix d'achat qu'il avait proposé n'ayant pas recueilli l'accord du vendeur, il ne pouvait se prévaloir d'une promesse acceptée antérieure à celle intervenue entre les intimés et B.;

Que c'est donc à bon droit que le Tribunal a accordé des dommages-intérêts à D. R. et la SCI B. à hauteur de 50.000 euros ;

Attendu que par le recours interjeté les appelants ont prolongé inutilement une procédure qui a retardé encore davantage la réalisation de la vente de l'appartement et donc la perception de son prix par le vendeur âgé de 90 ans ;

Que l'inanité des moyens qu'ils ont soutenus alors que les principes juridiques relatifs à la vente leur étaient connus et qu'ils avaient été clairement rappelés par le Tribunal, confère un caractère abusif et dilatoire à l'appel qu'ils ont formé ;

Que le préjudice complémentaire subi de ce fait par D. R. et la SCI B. doit être réparé et qu'une somme de 30.000 euros leur sera allouée à cette fin ;

Attendu que le présent arrêt étant rendu au contradictoire de B. il lui sera opposable en ce qu'elle pourra s'en prévaloir pour obtenir la réitération de l'acte de vente en l'étude de Maître A., l'opposition formée entre les mains de celui-ci étant jugée illicite ;

Attendu que le tribunal a justement rappelé qu'une demande de « *donner acte* » ne constitue pas une demande de reconnaissance d'un droit et qu'il ne pouvait donc y accéder ;

Attendu que la SCI L. et B. qui succombant supporteront les entiers dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco, statuant contradictoirement,

- Par arrêt réputé contradictoire,
- Rejette l'exception tirée de la violation du principe de la contradiction,
- Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris tant sur les fins de non recevoir et des demandes de donner acte que sur le fond,
- Y ajoutant condamne en outre conjointement la SCI L. et B. à payer à D. R. et la SCI B. la somme complémentaire de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts,
- Déclare le présent arrêt opposable à B. et Maître A.,
- Condamne la SCI L. et B. aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA et Maître Frank MICHEL avocats-défenseurs sous leur due affirmation, 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. CORDAS prem. prés., M. PERRIQUET et CAMINADE cons.

M. IGNACIO subst. proc. gén., Mme BARDY gref. en chef ;

M. LORENZI et MICHEL av. chef.

Note

Cet arrêt confirme le jugement entrepris rendu le 11 février 2010 et a condamné les appelants à des dommages-intérêts complémentaires