

Cour d'appel, 28 juin 2011, V. N. c/ D.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	28 juin 2011
<i>IDBD</i>	7515
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Concurrence - Général ; Autres professions réglementées

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2011/06-28-7515>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Attestations

Correspondance échangée entre professionnels de l'immobilier : non assimilées à des attestations soumises à l'art. 324 CPC, ces professionnels n'ayant ni participé aux négociations et opérations de vente, ni assisté aux faits litigieux, ni constatés ceux-ci ; aussi ces pièces ne sont point annulables

Agents immobiliers

Commission : 2 agents ont été chargés l'un de rechercher un appartement à vendre l'autre un acheteur ; partage par moitié de la commission entre les 2 agents ayant participé à la réalisation de l'affaire conformément à l'article 22-2e du règlement intérieur de la Chambre Immobilière monégasque, à défaut d'un prétendu mandat de vente exclusif de l'un des agents et d'autres usages commerciaux

Résumé

Les correspondances échangées entre professionnels de l'immobilier ne sauraient être assimilées à des attestations soumises à l'article 324 du Code de procédure civile lorsque, comme en l'espèce, ni leur auteur, ni ceux qui ont sollicité leur rédaction, n'ont formellement agi en vue de les produire en justice et alors surtout qu'aucun des rédacteurs de ces pièces n'a directement participé d'une quelconque manière aux négociations et opérations de vente, et n'a donc « assisté » aux faits litigieux ou les ont même « personnellement constatés », au sens de l'article 323 dudit code. C'est donc à tort, et non sans contradiction de motifs, que les premiers juges ont déclaré nulles ces pièces en application de l'article 324 du Code de procédure civile, le jugement devant être réformé de ce chef.

Il est établi que l'acquéreur du bien immobilier vendu en Principauté de Monaco s'est initialement adressé à l'agence immobilière CIC, et plus spécialement à C.D., afin de le mandater pour rechercher un bien immobilier à acheter. Il est tout aussi incontestable que C.D., ainsi mandaté, a pris attache avec son confrère P.V.N., lui-même mandaté pour vendre un appartement sis [adresse] à Monaco. La vente s'étant ainsi réalisée après que, sur insistance de C.D., P.V.N. ait consenti à faire visiter l'appartement alors que l'appelant prétend avoir eu une exclusivité sur ce bien vendu et que l'acquéreur est l'un de ses clients habituels.

L'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque dispose que :

« Sauf convention contraire, les commissions se partagent par moitié entre les confrères ayant collaboré à la réalisation d'une affaire. » ;

L'appelant s'oppose à l'application de ce texte en ce qu'il ne serait plus conforme aux usages commerciaux actuels qu'il prétend pouvoir démontrer au moyen des quatre correspondances produites comme émanant de confrères agents immobiliers de la place alors que, selon lui, il disposait de l'exclusivité sur la vente de ce bien et que l'acquéreur était l'un de ses clients.

Les usages commerciaux constants ne sauraient se démontrer par de simples correspondances faisant état de pratiques qui sont insuffisantes en soi à établir un usage professionnel contraire à la lettre d'un règlement intérieur d'une chambre professionnelle à laquelle appartiennent les deux agents immobiliers concernés, et dont la preuve ne peut résulter que d'un « parère » régulièrement délivré par des personnes qualifiées, telles des chambres professionnelles, certifiant l'existence de la pratique revendiquée sur telle place ou dans tel milieu professionnel.

Au surplus, les quatre correspondances produites par l'appelant ne sont pas en contradiction formelle avec l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque pour rappeler qu'un écrit est nécessaire pour définir, au cas par cas, les modalités particulières d'une rétrocession de commission. À défaut de convention contraire, cette commission doit nécessairement se partager par moitié entre les agents immobiliers ayant collaboré à la réalisation d'une affaire. En conséquence, le principe édicté par l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque a parfaite vocation à s'appliquer en l'espèce. Par ailleurs, P.V.N., qui se contente de l'affirmer, ne démontre toujours pas en cause d'appel que l'acquéreur du bien immobilier en question était l'un de ses clients, alors que c'est C. D. et non pas l'appelant qu'il a contacté, ni même qu'il aurait bénéficié d'un prétendu mandat de vente exclusif interdisant toute intervention d'une autre agence immobilière quand bien même celle-ci bénéficierait d'un mandat de recherche et d'achat. À défaut de convention écrite, le texte de l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque, qui ne souffre d'aucune ambiguïté dans les relations entre les parties et ne requiert en conséquence aucune interprétation, doit nécessairement s'appliquer. Si P.V.N. souhaitait contrevenir au principe édicté par le règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque, il lui appartenait alors de se ménager la preuve des accords ainsi passés avec son confrère C.D., la pratique signalée de systématiquement tout indiquer par écrit ayant précisément pour but unique de prévenir de telles situations conflictuelles en ménageant à chacune des parties la preuve des accords ainsi passés. En définitive, et en application du principe rappelé, il n'en demeure pas moins que C.D., qui a, en l'occurrence, effectivement « collaboré à la réalisation de l'affaire », aurait dû percevoir « la moitié » des commissions lesquelles doivent être nécessairement partagées par moitié, et aurait donc dû percevoir 4 % du prix de la vente, et non 3 %.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont condamné P.V.N. à payer à C.D. la somme de 38 272 euros lui restant due et correspondant au 1 % du prix de vente, et ce, majoré des intérêts au taux légal à compter du 10 décembre 2007, date de la première mise en demeure, le jugement devant être confirmé de ce chef.

(en matière civile)

LA COUR,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par V. N. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance en date du 5 novembre 2009.

Considérant les faits suivants :

Selon assignation en date du 11 janvier 2010, V. N. a relevé appel en intimant D. des dispositions d'un jugement en date du 2011 prononcé par le Tribunal de première instance de ce siège qui, saisi par son adversaire d'une demande en paiement de somme correspondant à une part restant due de rétrocession de commission d'un montant de un pour cent du prix de vente d'un bien immobilier en Principauté, a annulé les pièces 5 à 8 par lui produites et l'a condamné à lui verser la somme de 38.272 euros, majorée des intérêts au taux légal à compter du 10 décembre 2007, outre celle de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et a débouté les deux parties du surplus de leurs demandes.

À l'appui de son acte introductif d'instance devant la Cour, V. N. demande :

- La réformation du jugement entrepris en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau,
- Qu'il soit jugé que D. est non fondé à bénéficier d'une rétrocession d'honoraires égale à 1 % hors taxes du prix de vente, soit une somme de 38.272 euros,
- Que D. soit débouté de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions les déclarant toutes infondées,
- Que D. soit condamné au paiement d'une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Il expose à l'appui de sa demande :

- Qu'exerçant la profession d'agent immobilier sous l'enseigne commerciale « V. N. REAL ESTATE INVESTMENTS » et inscrit au Répertoire du Commerce et de l'Industrie sous le n° 97 P 06021 en tant que commerçant personne physique, il a été contacté par l'agence immobilière « COMPTOIR IMMOBILIER ET COMMERCIAL », dite CIC, pour faire visiter un appartement au Parc Saint Roman à un client connu de l'agence « V. N. REAL ESTATE INVESTMENTS » pour avoir déjà été à plusieurs reprises dans le passé en relation avec l'agence « COMPTOIR IMMOBILIER ET COMMERCIAL »,
- Que sur l'insistance de l'agence CIC, et plus particulièrement de D., il a accepté de faire visiter l'appartement tout en précisant que l'agence « V. N. REAL ESTATE INVESTMENTS » avait ce bien à la vente en exclusivité, et que l'acquéreur était un de ses clients habituels,
- Qu'il a expliqué précisément les circonstances de l'affaire à D. qui s'est félicité de pouvoir bénéficier de la commission acheteur qu'il n'aurait habituellement pas pu recevoir puisque le client de l'agence CIC était déjà connu par l'agence « V. N. REAL ESTATE INVESTMENTS »,
- Qu'ainsi et durant cette conversation téléphonique un accord verbal est intervenu entre les parties dont la teneur était claire et qui ne pouvait donner lieu à aucune méprise de la part de D.,
- Qu'au final, et conformément à cet accord verbal, D. a encaissé une commission acquéreur de 96.000 euros hors taxes correspondant au taux habituel de la commission acheteur, soit 3 %, alors que sa « prestation » a consisté uniquement à accompagner l'acquéreur lors de deux visites et qu'il n'était même pas présent lors de la concrétisation de la vente,
- Que quelques jours après la concrétisation de la vente et plusieurs mois après l'acceptation de l'offre, D. a fait parvenir une note d'honoraires supplémentaires datée du 21 mai 2007 d'un montant de 38.272 euros toutes taxes comprises correspondant à une rétrocession d'honoraires pour laquelle aucun accord, verbal et/ou écrit, n'avait été convenu au préalable entre les deux agences immobilières,
- Que par plusieurs courriers adressés à la Chambre Immobilière Monégasque mettant en cause personnellement V. N., D. s'est estimé créancier de ladite somme au titre : « *des usages dans la profession* » voulant que : « *l'agent immobilier du vendeur, en l'espèce V. N., perçoive de ce dernier une commission équivalent à 5 % du prix hors taxes et celui de l'acquéreur, D., perçoive de celui-ci une commission représentant 3 % hors taxes du prix de vente, soit dans cette hypothèse, l'agent immobilier du vendeur rétrocède à celui de l'acquéreur, une somme équivalent à 1 % hors taxes du prix de vente, les deux intermédiaires recevant dès lors chacun une rémunération équivalent à 4 % du prix de vente* » ;
- Qu'aucun accord, oral ou écrit, de rétrocession de commission n'a été convenu avec l'agence CIC, l'exclusivité de vente appartenant à l'agence « V. N. REAL ESTATE INVESTMENTS » et l'acquéreur étant l'un de ses clients.

Critiquant la décision entreprise, V. N. fait grief à celle-ci, d'une part, d'avoir déclaré nuls les courriers établis par des agences immobilières monégasques, pièces communiquées 5 à 8, à l'effet d'éclairer les premiers juges sur les usages en vigueur sur la place monégasque tenant à l'établissement d'un écrit en cas d'accord pour une rétrocession d'honoraires, et, d'autre part, d'avoir constaté qu'il aurait dû se ménager les preuves des accords qu'il aurait pu passer avec D. alors que précisément l'absence d'écrit démontre qu'il ne peut y avoir eu collaboration entre les parties dans cette vente litigieuse.

Il fait valoir que les premiers juges ont, à tort, annulé ses pièces communiquées sous les n° 5 à 8 alors qu'il ne s'agit pas d'attestations relevant des articles 323 et 324 du Code de procédure civile, qu'en matière commerciale la preuve est libre, et qu'il est donc parfaitement fondé à verser aux débats des courriers établis par des confrères de la place démontrant qu'en matière de rétrocession d'honoraires un accord écrit est établi, surtout en l'état actuel du marché immobilier monégasque, les textes des statuts de la Chambre Immobilière Monégasque approuvé par arrêté ministériel du 27 mars 1945 et le règlement intérieur datant du 1er janvier 1991 n'étant plus en corrélation avec les usages actuels de la profession.

Il expose par ailleurs qu'il n'y pas eu en l'espèce collaboration effective justifiant une rétrocession d'honoraires puisqu'il a seulement accepté de faire visiter l'appartement tout en précisant à D. qu'il avait ce bien à la vente en exclusivité et que l'acquéreur était l'un de ses clients habituels, s'agissant d'un traitement tout particulier pour avoir pu réaliser seul cette opération par simple faveur ainsi consentie dans un esprit d'entente courtoise entre confrères, sans que jamais il ne fut mentionné, à quelque moment que ce soit de la transaction, une quelconque rétrocession d'honoraires, comme le veut l'usage.

À supposer même qu'il y ait eu une collaboration effective entre les parties dans le cadre de la vente litigieuse, un écrit préalable aurait été dressé à l'effet de convenir d'une éventuelle rétrocession d'honoraires conformément aux usages en vigueur sur la place, ce qui n'a pas encore été le cas.

C'est encore à tort que, selon lui, les juges lui ont fait reproche de ne pas s'être ménagé un écrit dès lors que c'est précisément l'absence d'écrit qui, au contraire, établit l'absence de collaboration entre les parties et donc de tout accord de rétrocession d'honoraires.

Rappelant que D. a d'ores et déjà perçu une somme de 96.000 euros hors taxes, soit 114.816 euros toutes taxes comprises correspondant au taux habituel de la commission acheteur, soit 3 % alors que sa « prestation » a consisté uniquement en deux visites et qu'il n'était même pas présent lors de la conclusion de la vente, ainsi qu'il le reconnaît lui-même, V. N. voit dans cette action exercée de mauvaise foi une absence de confraternité révélant un caractère procédurier devant justifier une réformation du jugement entrepris avec le rejet de toutes les demandes formulées, y ajoutant une condamnation de l'intimé à lui payer 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et compenser des frais et honoraires de conseil nécessairement exposés.

Par écritures dites récapitulatives et responsives déposées le 14 avril 2011, l'appelant, V. N., reprend et maintient ses demandes en précisant :

- Que les textes régissant les statuts de la Chambre Immobilière Monégasque et son règlement intérieur ne sont plus en corrélation avec les usages actuels de la profession, usages clairement exposés aux termes des quatre courriers par lui versés aux débats,
- Que lesdits courriers (pièces 5 à 8) ne sont pas des attestations relevant des articles 323 et 324 du Code de procédure civile alors qu'en matière commerciale la preuve est libre et c'est donc à tort qu'ils ont été écartés des débats, s'agissant de courriers pouvant être admis à titre de correspondance au sens de l'article 74 du Code de commerce,
- Que sur l'inexistence de toute collaboration effective justifiant une rétrocession d'honoraires, il ne peut qu'être constaté que D. n'était pas présent le 15 juin 2007, jour de la signature des actes de cession des droits comportant propriété du bien immobilier et que l'absence d'écrit préalable établit qu'il n'y pas eu collaboration entre les parties, ni aucun accord pour une quelconque rétrocession d'honoraires,
- Que D. ne saurait prétendre avoir « traité » l'affaire puisque la vente s'est réalisée, ainsi qu'il l'a reconnu, hors de sa présence,
- Que D. s'est contenté d'accomplir la visite que V. N. avait exceptionnellement acceptée alors qu'il détenait l'exclusivité sur cet appartement et que l'acquéreur potentiel « était déjà l'un de ses clients » avec lequel il avait fait d'autres affaires,
- Qu'il est important de rappeler que D. a déjà perçu une somme de 96.000 euros hors taxes représentant 3 % du prix de vente de l'appartement et qu'il n'a jamais été question d'une rétrocession d'une commission supplémentaire de 1 % alors qu'une commission totale de 8 % (3 % + 5 %) ne s'obtient que très rarement en raison des prix très élevés en Principauté,
- Que l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque qui date du 1er janvier 1991, ne reflète plus les réalités du marché immobilier monégasque et que la rétrocession d'honoraires de 1 % supplémentaire qui était la règle « entre confrères ayant collaboré à la réalisation d'une affaire » est devenue près de vingt années plus tard une exception, ainsi qu'en attestent les courriers communiqués par des agents immobiliers de la place de Monaco,
- Que les demandes formulées par D. de condamnation de dommages et intérêts et de capitalisation trimestrielle des intérêts de retard, laquelle ne se fonde sur aucune convention, ne sont pas fondées et parfaitement abusives,
- Qu'ayant été contraint à exposer des frais et honoraires de conseil qu'il serait parfaitement abusif de laisser à sa charge, l'appelant sollicite la condamnation de D. à lui payer 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Par conclusions en réponse en date des 23 février 2010 et 26 octobre 2010, puis dites récapitulatives et responsives en date du 29 mars 2011, l'intimé, D., a déclaré s'opposer aux prétentions articulées à son encontre pour solliciter, au visa de l'article 1009 du Code civil :

- Le débouté de V. N. de son appel,

- La confirmation de la décision déferée en ce qu'elle a annulé les pièces de l'appelant n° 5 à 8 et l'a condamné à lui verser la somme de 38.272 euros toutes taxes comprises, majorée des intérêts au taux légal à compter du 10 décembre 2007, outre 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- L'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il lui a refusé la capitalisation par trimestre des intérêts légaux,
- Statuant à nouveau, la condamnation de V. N. à lui régler la somme de 38.272 euros, majorée des intérêts au taux légal à compter du 10 décembre 2007, capitalisés par trimestre, à compter du 10 mars 2008,
- La condamnation de V. N. à lui régler la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts, en sus de ceux alloués en première instance.

Après un rappel des faits, D. rappelle que le principe de la preuve en matière commerciale signifie que le principe de légalité des preuves prévu dans le Code civil ne s'applique pas, mais cela ne signifie pas que les déclarations écrites des tiers et produites en justice ne sont soumises à aucune règle, raison pour laquelle c'est à bon droit que les premiers juges ont pu décider que les documents établis pour les besoins de la présente instance constituent en réalité des déclarations de tiers de nature à éclairer le Tribunal sur des faits litigieux auxquels il a assisté ou qu'il a personnellement constatés, au sens de l'article 323 du Code de procédure civile, et doivent en conséquence être conformes aux règles régissant les attestations découlant de l'article 324 dudit code, le jugement devant donc être confirmé sur ce point.

Les « *usages commerciaux ne se démontrent pas par des correspondances* » mais résultent d'un parère, c'est-à-dire d'un document rédigé à l'initiative d'une chambre de commerce, d'un syndicat ou d'un organisme professionnel établissant l'existence et le sens de l'usage, leur preuve n'étant pas libre et ne peut résulter de l'article 74 du Code de commerce, lequel régit le droit commun de la preuve commerciale et non celui d'usages commerciaux.

L'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque prévoyant que, sauf convention contraire, les commissions se partagent par moitié entre confrères ayant collaboré à la réalisation d'une affaire étant clair et sans nul besoin de faire référence à des éléments extérieurs, l'intimé sollicite également la confirmation du jugement entrepris sur ce point.

D. fait valoir qu'il a bien, es qualités d'agent immobilier, collaboré à la réalisation de l'affaire au sens de l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque puisque c'est l'agence CIC qui a sollicité le rendez-vous pour faire visiter l'appartement à son client, alors que l'appelant ne démontre pas que l'acquéreur, qui avait d'abord contacté l'agence CIC, était l'un de ses clients et alors surtout qu'il ne démontre pas, malgré ses prétentions, avoir bénéficié d'un mandat de vente exclusif interdisant toute intervention d'une autre agence immobilière.

Enfin, l'intimé soutient qu'un écrit n'est pas nécessaire pour démontrer la rétrocession d'honoraires de 1 %, l'argument invoqué selon lequel l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque qui date du 1er janvier 1991 ne reflèterait plus les réalités du marché immobilier monégasque n'étant pas sérieux puisqu'il appartenait à l'appelant de se ménager la preuve des accords qu'il aurait pu passer avec lui et qui contreviennent au règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque.

Il est donc également sollicité de ce chef la confirmation du jugement déferé.

Sur la demande de condamnation au paiement de 10.000 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive, D. fait valoir que le règlement intérieur et la motivation du jugement entrepris démontrent tout au contraire le sérieux de ses prétentions et c'est l'appelant qui doit être débouté de sa demande de condamnation à des dommages et intérêts pour procédure abusive.

Enfin, D. formule sur appel parte in qua une demande de dommages et intérêts complémentaires de 5.000 euros, en sus de ceux déjà alloués en première instance, pour résistance abusive, y ajoutant également une demande de capitalisation par trimestre des intérêts au taux légal à compter du 10 mars 2008 pour avoir déjà été sollicités par une demande judiciaire dès son acte introductif d'instance du 22 janvier 2008, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1009 du Code civil.

Sur ce,

Sur la demande de rejet de pièces numérotées 5 à 8 produites par V. N. :

Attendu que les pièces numérotées 5 à 8 produites par V. N. étant essentiellement des courriers établis par quatre agents immobiliers de la Principauté de Monaco à l'adresse de l'agence de l'appelant pour y énoncer des pratiques qui, selon eux, ont cours sur la place en matière de rétrocession d'honoraires nécessitant un écrit confirmant une rétrocession éventuelle, les commissions d'agence étant discutées au cas par cas et alors que la rétrocession n'est pas en pratique une règle mais nécessite un accord entre les parties ;

Attendu que de telles correspondances ainsi échangées entre professionnels de l'immobilier ne sauraient être assimilées à des attestations soumises à l'article 324 du Code de procédure civile lorsque, comme en l'espèce, ni leur auteur, ni ceux qui ont sollicité leur rédaction, n'ont formellement agi en vue de les produire en justice et alors surtout qu'aucun des rédacteurs de ces pièces n'a directement participé d'une quelconque manière aux négociations et opérations de vente, et n'a donc « *assisté* » aux faits litigieux ou les ont même « *personnellement constatés* », au sens de l'article 323 dudit code ;

Attendu que c'est donc à tort, et non sans contradiction de motifs, que les premiers juges ont déclaré nulles ces pièces en application de l'article 324 du Code de procédure civile, le jugement devant être réformé de ce chef ;

Sur le fond :

Attendu qu'il est établi que l'acquéreur du bien immobilier vendu en Principauté de Monaco s'est initialement adressé à l'agence immobilière CIC, et plus spécialement à D., afin de le mandater pour rechercher un bien immobilier à acheter ;
Qu'il est tout aussi incontestable que D., ainsi mandaté, a pris attache avec son confrère V. N., lui-même mandaté pour vendre un appartement sis au « Parc Saint Roman » 7, avenue Saint Roman à Monaco ;

Que la vente s'étant ainsi réalisée après que, sur insistance de D., V. N. ait consenti à faire visiter l'appartement alors que l'appelant prétend avoir eu une exclusivité sur ce bien vendu et que l'acquéreur est l'un de ses clients habituels ;

Attendu que l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque dispose que :

« *Sauf convention contraire, les commissions se partagent par moitié entre les confrères ayant collaboré à la réalisation d'une affaire* » ;

Attendu que l'appelant s'oppose à l'application de ce texte en ce qu'il ne serait plus conforme aux usages commerciaux actuels qu'il prétend pouvoir démontrer au moyen des quatre correspondances produites comme émanant de confrères agents immobiliers de la place alors que, selon lui, il disposait de l'exclusivité sur la vente de ce bien et que l'acquéreur était l'un de ses clients ;

Mais attendu que les usages commerciaux constants ne sauraient se démontrer par de simples correspondances faisant état de pratiques qui sont insuffisantes en soi à établir un usage professionnel contraire à la lettre d'un règlement intérieur d'une chambre professionnelle à laquelle appartiennent les deux agents immobiliers concernés, et dont la preuve ne peut résulter que d'un « *parère* » régulièrement délivré par des personnes qualifiées, telles des chambres professionnelles, certifiant l'existence de la pratique revendiquée sur telle place ou dans tel milieu professionnel ;

Qu'au surplus, les quatre correspondances produites par l'appelant ne sont pas en contradiction formelle avec l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque pour rappeler qu'un écrit est nécessaire pour définir, au cas par cas, les modalités particulières d'une rétrocession de commission, mais, qu'à défaut de convention contraire, cette commission doit nécessairement se partager par moitié entre les agents immobiliers ayant collaboré à la réalisation d'une affaire ;

Qu'en conséquence, le principe édicté par l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque a parfaite vocation à s'appliquer en l'espèce ;

Attendu, par ailleurs, V. N., qui se contente de l'affirmer, ne démontre toujours pas en cause d'appel que l'acquéreur du bien immobilier en question était l'un de ses clients, alors que c'est D. et non pas l'appelant qu'il a contacté, ni même qu'il aurait bénéficié d'un prétendu mandat de vente exclusif interdisant toute intervention d'une autre agence immobilière quand bien même celle-ci bénéficierait d'un mandat de recherche et d'achat ;

Attendu qu'à défaut de convention écrite, le texte de l'article 22-2° du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque, qui ne souffre d'aucune ambiguïté dans les relations entre les parties et ne requiert en conséquence aucune interprétation, doit nécessairement s'appliquer ;

Que si V. N. souhaitait contrevenir au principe édicté par le règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque, il lui appartenait alors de se ménager la preuve des accords ainsi passés avec son confrère D., la pratique signalée de systématiquement tout indiquer par écrit ayant précisément pour but unique de prévenir de telles situations conflictuelles en ménageant à chacune des parties la preuve des accords ainsi passés ;

Attendu qu'en définitive, et en application du principe rappelé, il n'en demeure pas moins que D., qui a, en l'occurrence, effectivement « *collaboré à la réalisation de l'affaire* », aurait dû percevoir « *la moitié* » des commissions lesquelles doivent être nécessairement partagées par moitié, et aurait donc dû percevoir 4 % du prix de la vente, et non 3 % ;

Que c'est donc à juste titre que les premiers juges ont condamné V. N. à payer à D. la somme de 38.272 euros lui restant due et correspondant au 1 % du prix de vente, et ce, majoré des intérêts au taux légal à compter du 10 décembre 2007, date de la première mise en demeure, le jugement devant être confirmé de ce chef ;

Sur les dommages et intérêts :

Attendu que V. N., qui succombe au principal, ne peut prétendre à l'octroi de quelconques dommages et intérêts alors que son action est exercée au mépris des règles probatoires en ce qui concerne les usages commerciaux constants et consiste à nier toute efficacité du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque dont il est pourtant un adhérent ;

Attendu que les 3 000 euros de dommages et intérêts, qui ont déjà été justement alloués par les premiers à D. à raison d'une résistance d'autant plus abusive que le Chambre Immobilière Monégasque avait indiqué aux parties que l'article 22-2° de son règlement intérieur devait exercer son plein effet, doivent être pleinement confirmés ;

Attendu que V. N., qui s'est obstiné à faire soutenir que quatre simples correspondances devaient suffire à aller à l'encontre du règlement intérieur de la Chambre Immobilière Monégasque qui lui avait pourtant rappelé l'exercice de plein effet de son article 22 du règlement intérieur en vigueur, a fait preuve d'une persistance fautive dans sa résistance abusive et dommageable en ce qu'elle a contraint D. à exposer de nouveaux frais et honoraires dans la défense de ses droits ;

Qu'il convient en conséquence, et sur appel parte in qua de D., de faire droit à sa demande et de condamner V. N. à lui payer la somme complémentaire de 4.000 euros ;

Sur la demande de capitalisation par trimestre des intérêts légaux échus :

Attendu que selon l'article 1009 du Code civil :

« *Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par convention spéciale* » ;

Attendu que D. sollicite en application de ce texte la capitalisation par trimestre des intérêts légaux échus ;

Que si les dispositions de l'article 1009 du Code civil ne limitent pas, en cas de convention spéciale passée entre les parties, à une année entière la possibilité de prévoir que les intérêts porteront eux-mêmes intérêts, il n'en demeure pas moins qu'en cas de demande judiciaire, et à défaut de convention spéciale à cet égard, le taux de l'intérêt général étant en toute matière fixé par année civile entière, l'anatocisme ou capitalisation des intérêts échus des capitaux, doit nécessairement être accordé que par annuité ;

Qu'il convient donc de faire droit à la demande de D. et de dire, qu'eu égard à sa demande judiciairement formulée dès son exploit introductif d'instance en date du 22 janvier 2008, il y a lieu de lui accorder la capitalisation des intérêts légaux ainsi échus, mais seulement par annuité ;

Attendu que V. N., qui succombe, doit être condamné aux dépens de première instance et d'appel,

PAR CES MOTIFS,

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

- Reçoit l'appel, régulier en la forme,
- Réforme le jugement du Tribunal de première instance en date du 5 novembre 2009 en ce qu'il a annulé les pièces n° 5 à 8 produites par V. N.,
- Confirme pour le surplus le jugement,
- Y ajoutant, condamne V. N. à payer à D. la somme complémentaire de 4.000 euros (quatre mille euros) à titre de dommages et intérêts,
- Dit que la majoration des intérêts au taux légal, allouée sur la somme principale de 38.272 euros (trente huit mille deux cent soixante douze euros) à compter du 10 décembre 2007, doit être capitalisée par annuité,
- Déboute V. N. de ses demandes mal fondées,
- Condamne V. N. aux dépens de première instance et d'appel, distraits au profit de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,
- Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

M. CORDAS prem-pres, MM. FORÊT-DODELIN et CAMINADE cons.

M. DUBES prem. Subst-proc.gén. Mme BARDY gref. en chef.

Mes GAZO et LAVAGNA av. def.

Note

Cet arrêt confirme en partie le jugement rendu le 5 novembre 2009 par le Tribunal de première instance.