

Cour d'appel, 11 mars 2014, CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED c/ Maître Z et CAMLET PROMOTION SA

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	11 mars 2014
<i>IDBD</i>	11964
<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/2014/03-11-11964>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrats - Dol - Vice du consentement - Effets - Promesse synallagmatique - Caducité - Effets

Résumé

Le dol vicie le consentement et qu'à défaut de consentement valablement donné, le contrat ne peut s'être régulièrement formé et est donc nul, ce qui entraîne au bénéfice de cette nullité, la remise rétroactive des parties dans l'état où elles se trouvaient avant de contracter.

La caducité d'une convention sanctionne seulement son défaut d'exécution soit à l'arrivée de son terme soit par l'inexécution par une partie d'une de ses obligations. La caducité implique nécessairement pour être dûment constatée que la convention sur laquelle elle se fonde ait été préalablement valablement souscrite. Elle frappe donc un acte régulièrement formé, lequel postérieurement à sa conclusion perd un élément nécessaire à sa perfection.

La promesse frappée de caducité va régulièrement produire ses effets pour la période de temps comprise entre sa date de signature et la date d'intervention de la caducité et conséquemment cesser de produire ses effets pour l'avenir mais sans rétroactivité

COUR D'APPEL

R.

ARRÊT DU 11 MARS 2014

En la cause de :

- la société par actions non nominatives (« public company ») CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED, régie par la loi sur les sociétés de Jersey de 1991 et par la loi sur les fonds d'investissement collectif de Jersey, immatriculée au registre des sociétés de Jersey, le 26 octobre 2006, sous le n° 94940, au capital de 50.000 livres sterling, ayant son siège social PO Box 1075, Elizabeth House, 9 Castle Street, Saint Helier, JE4 2QP, Jersey (Iles Vierges Anglo-Normandes), représentée par MM. e FR et g MU, administrateurs, spécialement habilités à cette fin et domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant primitivement élu domicile en l'Etude en l'étude de Maître Jacques SBARRATO, alors avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, puis en celle de Maître Evelynne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur en cette même Cour et plaidant par Maître Gilbert MANCEAU, avocat au Barreau de Paris ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

1.- Maître Z, notaire, X - 98015 Monaco,

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉ,

2.- la société des Iles vierges Britanniques CAMLET PROMOTION SA, au capital de 50.000 dollars US, ayant son siège social 24 de Castro Street Wickhams Cay I, Road Town, Tortola (Iles Vierges Britanniques), immatriculée au registre des sociétés des Iles Vierges Britanniques sous le n° 624 161, représentée par son administrateur en exercice,

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 19 janvier 2012 (R. 2170) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 22 février 2012 (enrôlé sous le numéro 2012/000091) ;

Vu les conclusions déposées le 18 décembre 2012, par Maître ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Maître Z ;

Vu les conclusions déposées les 26 juin 2012, 9 janvier, 23 avril et 18 juillet 2013, par Maître GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la société CAMLET PROMOTION SA ;

Vu les conclusions déposées les 30 octobre 2012, 19 février, 28 mai et 8 octobre 2013 par Maître KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom de la société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED ;

À l'audience du 7 janvier 2014, Ouï les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Considérant les faits suivants :

La Cour statue sur l'appel relevé par la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED à l'encontre d'un jugement prononcé par le Tribunal de Première Instance le 19 janvier 2012.

Selon lettre adressée le 14 janvier 2009 à l'agence immobilière AGEPRIM mandataire du vendeur, la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED a présenté une offre aux fins d'acquérir un appartement sis à Monaco au prix de 20 millions d'euros appartenant à la SA CAMLET PROMOTION et a versé à titre d'acompte sur le prix une somme forfaitaire de 2 millions d'euros.

Cette offre a été acceptée le lendemain par le dirigeant social de la SA CAMLET PROMOTION.

Le 30 janvier 2009 Maître Z, notaire, en charge de la rédaction de l'acte authentique de vente avisait la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED de l'existence de procédures susceptibles d'affecter la validité de l'adjudication intervenue le 6 décembre 2000 au profit d'un adjudicataire aux droits duquel intervient désormais la SA CAMLET PROMOTION.

La Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED renonçait alors à son projet d'acquisition et sollicitait de Maître Z la restitution de la somme de 2 millions d'euros par elle versée, ce que celui-ci refusait, ce qui ne manquait pas de générer le présent litige

Aux termes du jugement désormais entrepris prononcé le 19 janvier 2012, le Tribunal a :

- rejeté la demande de nullité de la promesse synallagmatique d'achat et de vente en date des 14-15

janvier 2009,

- dit que la dite promesse d'achat et de vente est caduque,
- ordonné à Maître Z notaire de remettre à la Société CAMLET PROMOTION la somme de 2 millions d'euros augmentée des intérêts déjà acquis auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, la somme totale produisant intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement,
- condamné la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED à payer à Maître Z la somme de 2.000 euros à titre de dommages-intérêts,
- dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- rejeté toutes les autres demandes,
- condamné la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED aux dépens avec distraction au profit des Avocat-Défenseurs.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a considéré que :

- même si Monsieur BA n'avait pas été autorisé à cette fin par l'assemblée générale des actionnaires, dès lors qu'il avait accepté l'offre en sa seule qualité d'actionnaire unique de la société, il s'était implicitement porté fort de la reprise par celle-ci de ses engagements, ce que la Société CAMLET

PROMOTION n'avait pas manqué de réaliser,

- la validité du contrat n'était affectée par aucun vice du consentement ni réticence dolosive, alors même que les procédures italiennes ne sont pas de nature à remettre en cause le droit de propriété du vendeur sur les biens litigieux sis en Principauté et en ce qu'ils ont fait l'objet d'un jugement d'adjudication rendu définitif par la juridiction monégasque le 6 décembre 2000,
- faute d'avoir été régularisée en la forme authentique, la promesse synallagmatique doit être déclarée caduque,
- la somme de 2 millions d'euros a été remise par l'acquéreur à titre d'acompte à valoir sur le prix de vente et est régi par l'article 2 du contrat qui prévoit qu'il demeure acquis de plein droit au vendeur,
- le notaire doit en conséquence s'en libérer en la remettant au vendeur, majorée des intérêts déjà acquis auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, la totalité produisant intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement,
- Maître Z a exposé des frais pour se défendre dans la procédure, de sorte qu'il subit un préjudice que la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED doit prendre en charge à hauteur de 2.000 euros.

Selon exploit d'appel du 22 février 2012, la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED a fait délivrer l'assignation devant la Cour à l'effet de voir :

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré caduque la promesse synallagmatique d'achat et de vente des 14-15 janvier 2009,
- infirmer le jugement pour le surplus et statuant à nouveau de voir
- prononcer la nullité de la promesse synallagmatique d'achat et de vente des 14-15 janvier 2009,
- subsidiairement, juger que la caducité de la promesse synallagmatique d'achat et de vente entraîne son anéantissement complet avec effet rétroactif,
- en tout état de cause, ordonner à Maître Z la restitution à son profit de la somme de 2 millions d'euros avec les intérêts au taux légal à compter du 14 janvier 2009,
- condamner Maître Z et la Société CAMLET PROMOTION SA aux entiers dépens.

Elle expose au sein de son acte introductif d'instance devant la Cour d'appel que :

- la promesse synallagmatique d'achat et de vente de l'immeuble est nulle à raison de :
- l'absence de pouvoirs du signataire de l'acceptation de l'offre d'achat,
- la réticence dolosive de CAMLET PROMOTION SA,
- la nullité a pour effet de replacer les parties dans la situation qu'elles connaissaient avant la signature de la promesse et l'acompte doit lui être restitué,
- subsidiairement la caducité de la promesse anéantit rétroactivement celle-ci dans sa totalité.

La Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED a ensuite déposé de nouvelles écritures le 30 octobre 2012, puis sous forme de conclusions récapitulatives les 19 février, 28 mai et 8 octobre 2013, aux termes desquelles elle expose à la fois qu'elles « ont pour objet de reprendre l'intégralité des moyens de fait et de droit développés par (elle) dans son acte de saisine de la Cour et dans ses précédentes conclusions et de répliquer aux moyens invoqués par la Société CAMLET PROMOTION dans ses conclusions du 25 juin 2013 » en demandant désormais de :

- la voir déclarer recevable et bien fondée en son appel à l'encontre du jugement,
- voir constater l'absence de production par la Société CAMLET PROMOTION d'une traduction officielle en langue française de la pièce communiquée sous le n° 24 et prendre acte de sa contestation de sa traduction libre et en conséquence écarter la pièce adverse n° 24,
- enjoindre la Société CAMLET PROMOTION d'apporter des éléments probants sur le contenu de la loi des Îles Vierges Britanniques relativement à la question de la ratification par les administrateurs d'une société d'une décision prise antérieurement en son nom par l'un de ses représentants et qui l'engage,
- à défaut débouter la Société CAMLET PROMOTION de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, ce dont il se déduit l'infirmer sur le fond du jugement dont appel,
- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré caduque la promesse synallagmatique d'achat et de vente des 14-15 janvier 2009, conclue sous seing privé entre CAMLET PROMOTION SA et elle, portant sur les biens immobiliers sis immeuble « Le Park Palace » 6 Impasse de la Fontaine à Monaco,
- infirmer le jugement pour le surplus,
- constater que l'acte authentique d'achat et de vente de l'immeuble en date du 6 juin 2005 entre la Société CAMLET PROMOTION acheteur et la Cassa Di Risparmio Di Firenze venderesse comporte une clause de garantie permettant à la société CAMLET PROMOTION d'obtenir la restitution de la totalité du prix d'achat et des frais de l'acte « dans l'éventualité où une décision de justice italienne devienne définitive dans le cadre de l'instance en cours intentée par la société SELDANO REAL ESTATE ESTABLISHMENT ou plus généralement toute autre décision rendue par quelque juridiction et en quelque pays que ce soit remettrait en cause la propriété de la société venderesse sur les biens objets des présentes et par voie de conséquence porterait atteinte au droit de propriété de l'acquéreur »,
- constater que par une clause spéciale de l'acte authentique du 28 octobre 2011 par lequel la Société CAMLET PROMOTION a vendu l'immeuble à la SCI Palace 12, la Société CAMLET PROMOTION a informé la SCI Palace 12 de l'existence de la procédure en cours en Italie opposant la société SELDANO REAL ESTATE ESTABLISHMENT à la Cassa Di Risparmio Di Firenze,
- constater que la Société CAMLET PROMOTION a fait établir deux consultations sur la procédure en Italie,

- dire et juger que l'absence d'information de l'appelante par l'intimée (à l'inverse des situations précédentes) relativement à cette procédure est démonstrative d'une réticence et que cette réticence est dolosive en considération des circonstances de l'espèce,
- en conséquence, prononcer la nullité de la promesse synallagmatique d'achat et de vente des 14/15 janvier 2009,
- à titre subsidiaire, juger que la caducité de la promesse synallagmatique d'achat et de vente des 14/15 janvier 2009 entraîne son anéantissement complet avec effet rétroactif,
- en tout état de cause, ordonner à Maître Z de lui restituer la somme de 2 millions d'euros avec intérêts au taux légal à compter du 5 février 2009,
- condamner Maître Z et la Société CAMLET PROMOTION aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Elle expose dès lors que :

- la question qui est posée consiste à déterminer si le consentement de l'acquéreur a été suffisamment éclairé sur la situation de l'immeuble et si comme elle le soutient elle n'a pas été victime de la part de son cocontractant d'une réticence dolosive,
- un élément déterminant est révélé par le contenu de l'acte authentique dressé par Maître Z le 28 octobre 2011 dont il résulte que l'acquéreur la SCI PALACE 12 a pour sa part été régulièrement informée des difficultés judiciaires présidant à l'origine de propriété du bien,
- elle sollicite la confirmation du jugement du chef de la caducité de la promesse dès lors que le Tribunal n'a pas tiré toutes les conséquences de cette caducité, laquelle aurait dû conduire les premiers juges à faire droit à sa demande en restitution de la somme de 2 millions d'euros,
- la nullité de la promesse est encourue en raison de :
 - l'absence de pouvoir du signataire de l'acceptation de l'offre d'achat dès lors que :
 - un actionnaire n'a pas qualité pour engager une personne morale,
 - aucune ratification de la promesse n'est intervenue au cours de la séance du conseil d'administration du 23 janvier 2009 de CAMLET PROMOTION,
 - une promesse de porte fort ne peut pas être tacite,
- la pièce 24 qui tend selon l'intimée à établir la teneur du droit étranger quant à l'existence de celle-ci et son éventuelle ratification a été réalisée par un traducteur diplômé mais non officiel et la Société CAMLET PROMOTION ne justifie pas du contenu du droit étranger qu'elle invoque à l'appui de son moyen tiré de la ratification de l'acte,
- il appartient à la Cour de tirer toutes les conséquences de la défaillance de l'intimée dans la charge de la preuve que la promesse de vente de l'immeuble a été valablement ratifiée,
- la réticence dolosive de la société CAMLET PROMOTION SA qui lui a dissimulé des éléments d'information déterminants sur le consentement qu'elle a donné en ce que :
 - ces éléments d'information étaient déterminants en ce qu'ils portaient notamment sur l'existence de procédures judiciaires en Italie qui se poursuivent encore à ce jour puisque par arrêt du 12 juin 2009, la Cour de Florence a reconnu la compétence du juge italien,
 - elle-même est tenue vis-à-vis de ses propres investisseurs à assurer la sécurité juridique de ses placements,
 - c'est à tort que le Tribunal a considéré qu'elle ne s'exposait à aucun risque alors qu'elle est seule juge de tels risques et qu'elle n'a pas été en mesure de disposer de l'information nécessaire pour apprécier ce risque,
 - le vendeur aurait dû lui révéler l'existence des procédures judiciaires en Italie, cette dissimulation la privant d'exercer son choix d'acquiescer en connaissance de cause,
 - le caractère déterminant de l'information non révélée sur le consentement, dépend non pas de la certitude de ce qu'un événement va se produire, mais de l'importance pour le cocontractant de l'information célée et l'information doit être révélée afin que le cocontractant puisse apprécier de manière éclairée les risques inhérents au contrat dont la conclusion lui est proposée,

- le caractère intentionnel de la réticence se déduit du caractère déloyal de la dissimulation, et le Tribunal de Première Instance ne pouvait pas juger que l'existence du litige en Italie relatif à la propriété de l'immeuble vendu n'était pas déterminante de son consentement alors que CAMLET PROMOTION et son notaire avaient jugé nécessaire de consacrer une clause spéciale à cette situation procédurale dans l'acte de vente du 6 juin 2005 et cet élément avait donc été déterminant du consentement de CAMLET PROMOTION à l'acquisition du bien,
- les premiers juges ont raisonné en procédant à une confusion entre trois notions :
- celle de risque de remise en cause de l'opération,
- celle de la difficulté pour l'acquéreur d'un tel bien d'évaluer son risque inhérent à cette situation sans consultation préalable d'un professionnel du droit alors que le délai pour réaliser la vente était très court,
- les conséquences de cet imbroglio judiciaire dans le placement des parts du fonds auprès du public alors que les investisseurs ne pouvaient pas eux-mêmes être informés,
- le Tribunal n'a pas répondu au moyen de l'appelante tiré d'une évidente difficulté à revendre l'immeuble lors de chaque mutation,
- les mentions qui figurent dans l'acte postérieur dressé le 28 octobre 2011 constituent un aveu extra judiciaire par CAMLET PROMOTION de ce qu'elle considère que l'existence de la procédure en Italie est une situation de fait pouvant revêtir une importance pour l'éclairage du consentement de son acquéreur et sa non révélation l'aurait donc exposée à un risque sur le terrain du dol,
- quel que soit l'angle sous lequel on l'examine, l'offre d'achat formée par elle a été obtenue par manœuvres dolosives de CAMLET PROMOTION SA et la nullité qu'elle encourent fait que le dépôt de 2 millions d'euros doit lui être restitué avec ses intérêts,
- subsidiairement, pour le cas où la nullité de la promesse ne serait pas prononcée, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a constaté la caducité de la promesse synallagmatique, dont le Tribunal n'a pas tiré toutes les conséquences sur la somme de 2 millions d'euros car une telle caducité empêche l'acte de recevoir même partiellement application étant anéanti rétroactivement ab initio et en totalité,
- en l'absence de vente du bien et compte tenu du caractère rétroactif de la caducité qui a les mêmes effets que la résolution en ce qu'elle anéantit l'ensemble du contrat on ne peut plus se prévaloir des stipulations contractuelles régissant les conditions et les conséquences de sa résiliation unilatérale par l'autre partie,
- CAMLET PROMOTION n'a subi de par l'effet de sa rétractation aucun préjudice,
- elle s'en rapporte à ses écritures précédentes quant à la demande de Maître Z d'être déchargé du versement des intérêts légaux sur les 2 millions d'euros.

La Société CAMLET PROMOTION SA a conclu le 26 juin 2012 puis sous forme de conclusions récapitulatives les 9 janvier, 23 avril et 18 juillet 2013 pour solliciter de voir :

- dire et juger que l'acceptation de l'offre d'achat par Monsieur BA a été valablement ratifiée par elle lors du conseil d'administration du 23 janvier 2009,
- dire et juger que la promesse synallagmatique n'est affectée d'aucun vice du consentement, qu'elle est parfaite et doit produire ses effets,
- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- y ajoutant, condamner la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED au paiement à son profit de la somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif et aux entiers dépens.

Elle expose pour l'essentiel tant dans ses conclusions initiales du 26 juin 2012 que dans celles dites récapitulatives déposées les 9 janvier 2013, 23 avril 2013 et 18 juillet 2013 que :

- on imagine mal de quelle façon la Cour pourrait ainsi que le sollicite l'appelante, confirmer le jugement sur la caducité de la promesse synallagmatique de vente et d'autre part en prononcer la nullité, alors qu'il convient de confirmer le jugement qui a rejeté la demande de nullité et a constaté la caducité de la promesse en en tirant toutes conséquences de droit,
- l'acceptation de l'offre d'achat par la Société CAMLET PROMOTION est parfaitement valable,

- la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED en reconnaît les effets pour avoir assigné la seule société CAMLET PROMOTION,
- la promesse de porte-fort était valide et l'acceptation a été valablement ratifiée par le Conseil d'administration le 23 janvier 2009,
- la Cour constatera à la lecture du « *Certificate of incumbency* » régulièrement produit aux débats devant le Tribunal que les sociétés qui ont participé au Conseil d'administration qui a ratifié la promesse de porte fort d'acceptation de l'offre d'achat étaient bien administrateurs de CAMLET PROMOTION de sorte que la promesse synallagmatique de vente est parfaite,
- la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED n'éclaire pas la Cour sur la validité de la ratification par le Conseil d'administration de CAMLET PROMOTION SA de l'engagement pris par son actionnaire unique au regard du droit des Îles Vierges Britanniques alors que l'administration de cette preuve lui échoit en l'état de sa contestation,
- il appartient à la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED qui conteste le contenu de la « *legal opinion* » produite aux débats d'apporter tous éléments permettant d'établir ce qu'elle allègue et elle ne peut se contenter de le critiquer par principe sans apporter le moindre élément contraire,
- la ratification par le Conseil d'administration n'était ni obligatoire ni nécessaire,
- la promesse synallagmatique de vente et d'achat n'est affectée par aucun vice du consentement,
- la vente réalisée sur adjudication en Principauté le 6 décembre 2000 est désormais définitive et le juge des référés du Tribunal de Première Instance a ordonné le 16 octobre 2000 la radiation de la transcription au bureau des hypothèques de Monaco de l'assignation délivrée devant le Tribunal de Florence dès lors « *qu'il n'est pas concevable qu'une décision italienne puisse annuler une décision de justice définitivement prononcée à Monaco* », de sorte que les juridictions italiennes ne pourront jamais remettre en cause le jugement d'adjudication par lequel la CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE est devenue propriétaire mais tout au plus statuer sur le préjudice allégué par la caution dans le cadre de l'action personnelle menée par celle-ci,
- la publication du jugement d'adjudication purge tous les vices de la procédure de saisie immobilière antérieurs à cette publication,
- elle n'a fait preuve d'aucune intention dolosive,
- elle n'a pas porté à la connaissance de l'émetteur de l'offre d'achat l'existence de la procédure italienne à laquelle elle n'est pas partie pour la seule raison que cet élément est indifférent dans la réalisation de la vente et de la sécurité juridique de la transaction, seul son auteur la banque CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE étant concernée par la procédure pendante en Italie, et il ne peut y avoir de réticence dolosive fautive à sa charge,
- la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED s'est abusivement rétractée en prétextant un motif fallacieux la veille de la date butoir convenue pour la régularisation de l'acte authentique,
- c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré caduque la promesse de vente faute d'avoir été régularisée dans un acte authentique et a considéré que la promesse devait produire ses effets entre sa signature et la date prévue pour sa réitération et en application de celle-ci attribué au vendeur le montant de l'acompte versé par l'acquéreur,
- contrairement à ce que soutient l'appelante, la caducité frappe un acte régulièrement formé qui perd postérieurement à sa conclusion un élément essentiel et nécessaire à sa perfection et elle n'a pas de caractère rétroactif.

Maître Z a conclu selon écritures déposées le 18 décembre 2012 à l'effet d'être reçu en son appel incident dès lors qu'il ne peut être tenu au versement d'intérêts au taux légal dont la charge ne peut incomber qu'au défaillant à la cause et de voir confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED au paiement à son profit de la somme de 2.000 euros à titre de dommages-intérêts, tout en demandant que celle-ci soit également condamnée au versement à son profit de la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif et lui voir donner acte que sur la décision à intervenir, il remettra à qui de droit l'original du récépissé de versement afin de lui permettre de récupérer le principal, augmenté des intérêts versés par la Trésorerie Générale des Finances.

Il expose pour l'essentiel :

- qu'il n'a pas pu satisfaire à la demande de restitution de la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED dès lors que la SA CAMLET PROMOTION s'y est opposée,
- il a été abusivement attiré à la procédure alors qu'il n'était que le tiers détenteur de la somme,

- il ne peut exécuter la décision du Tribunal puisqu'il ne détient plus la dite somme qu'il a déposée le 22 avril 2009 à la TGF-CDC,
- il ne peut dès lors être tenu à versement d'intérêts sur une somme qu'il ne détient plus,
- la charge du versement d'intérêts sur les 2 millions d'euros ne pouvait incomber qu'à la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

ET SUR CE :

Attendu qu'il convient de rappeler que le dol vicie le consentement et qu'à défaut de consentement valablement donné, le contrat ne peut s'être régulièrement formé et est donc nul, ce qui entraîne au bénéfice de cette nullité, la remise rétroactive des parties dans l'état où elles se trouvaient avant de contracter ;

Que la caducité d'une convention sanctionne seulement son défaut d'exécution soit à l'arrivée de son terme soit par l'inexécution par une partie d'une de ses obligations ;

Que la caducité implique nécessairement pour être dûment constatée que la convention sur laquelle elle se fonde ait été préalablement valablement souscrite ;

Qu'elle frappe donc un acte régulièrement formé, lequel postérieurement à sa conclusion perd un élément nécessaire à sa perfection ;

Que la promesse frappée de caducité va régulièrement produire ses effets pour la période de temps comprise entre sa date de signature et la date d'intervention de la caducité et conséquemment cesser de produire ses effets pour l'avenir mais sans rétroactivité ;

Attendu qu'en l'espèce, l'offre d'achat présentée par la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED le 14 janvier 2009 et que venait officialiser la remise par elle d'un chèque de 2 millions d'euros, a été acceptée par le représentant du vendeur le 15 janvier 2009 pour une vente à intervenir au plus tard le 6 février 2009 par l'établissement d'un acte authentique en raison de son caractère immobilier ;

Que le 5 février 2009 la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED a fait connaître qu'elle ne souhaitait plus contracter, tout en souhaitant se voir restituer le montant des 2 millions d'euros par elle versés ;

Attendu qu'il est manifeste que les écritures prises par la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED tout au long de la procédure en cause d'appel, confondent les deux concepts juridiques tenant à la nullité du contrat du chef de vice du consentement d'une part et à la caducité de la convention d'autre part, et dès lors se contredisent puisque la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED sollicite tout à la fois, la confirmation du jugement en ce qu'il a déclaré caduque la promesse synallagmatique d'achat et de vente des 14/15 janvier 2009 et son infirmation pour le surplus, en demandant notamment de voir prononcer la nullité de la dite promesse pour réticence dolosive du vendeur, tout en concluant plus subsidiairement que la caducité de la promesse de vente entraîne son anéantissement complet et rétroactif ;

Attendu que la Société CAMLET PROMOTION SA a expressément relevé la contradiction que recèlent les écritures d'appel de la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED (observation liminaire en page 5 de ses dernières conclusions devant la Cour d'appel) ;

Attendu que la Cour est nécessairement liée par les écritures d'appel de la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED et l'ordre d'exposé de ses moyens devant elle, de sorte qu'il y a lieu de déduire de sa demande de confirmation de la caducité qui affecte la promesse synallagmatique de vente qui constitue avant tout autre le premier chef de sa demande devant la Cour, qu'elle conclut nécessairement à la validité de la dite promesse en contradiction avec ses écritures ultérieures dénonçant un vice du consentement ;

Que la Cour tenue par l'ordonnancement des prétentions de l'appelante dans l'exposé de celles-ci et la logique du raisonnement juridique qu'un tel exposé induit, ne peut plus dès lors rechercher, à la faveur de la confirmation de la caducité de la promesse synallagmatique de vente qui a été sollicitée par les deux parties et qui s'impose en conséquence en cause d'appel, que si le Tribunal au regard de l'attribution de la somme de 2 millions d'euros au vendeur, a régulièrement tiré les conséquences de la caducité dont la promesse était désormais assortie ;

Que les demandes articulées par la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED et portant sur l'éventuelle irrecevabilité de la pièce adverse n° 24 ou à l'effet de voir produire par l'intimée le contenu de la loi des Îles Vierges Britanniques afférent à la ratification par les administrateurs d'une société d'une décision prise antérieurement en son nom par l'un de ses représentants, sont dès lors dépourvues de toute actualité au regard de l'évolution du litige qui résulte de ses écritures ;

Que la Cour déclarera ces demandes sans objet ;

Attendu qu'il est constant qu'aux termes d'un courrier en date du 5 février 2009 intervenu un jour avant l'expiration du délai pour procéder à la réalisation de la vente sous la forme authentique, la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED a fait connaître au mandataire du vendeur, ainsi qu'au vendeur et au Notaire qu'elle remettait en cause son engagement ;

Que c'est dès lors à bon droit que la caducité de la promesse de vente dont confirmation est sollicitée, a été constatée par le Tribunal en application des dispositions des articles 1426 et 1432 du Code civil ;

Attendu qu'au bénéfice des observations rappelées supra, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la caducité de la promesse synallagmatique ne l'empêchait pas d'avoir produit ses effets entre la date de signature et la date prévue pour sa régularisation en la forme authentique et qu'à défaut d'intervention de cette dernière, il convenait de se référer au contenu du contrat ;

Que c'est ainsi qu'il a écarté l'application de l'article 5 du contrat prévoyant une résolution de l'offre d'achat « *si bon semble au promettant (...) si les titres de propriété révèlent une charge réelle ou servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ou si le bien immobilier n'est pas libre de toutes obligations (hypothèques, privilèges ...)* » entraînant dans ce cas précis que « *l'offre soit déclarée nulle et non avenue et l'acompte versé immédiatement restitué* », après avoir valablement constaté aux termes d'un raisonnement qui n'appelle aucune critique que le bien immobilier objet de la promesse synallagmatique avait été acquis par la banque CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE aux droits de laquelle intervient désormais la Société CAMLET PROMOTION, selon jugement d'adjudication prononcé par le Tribunal de Première Instance le 6 décembre 2000, en sa qualité de créancier poursuivant le débiteur principal la société MISANI DI NAVIGAZIONE SPA sur l'immeuble affecté par la Société SELDANO REAL ESTATE ETABLISMENT à titre de caution hypothécaire des engagements du débiteur principal et que toutes les obligations réelles grevant le bien avaient été levées, de sorte qu'il n'existait aucune charge réelle susceptible de nuire au droit de propriété de l'acquéreur, les procédures en cours en Italie, qui ne constituaient qu'une action personnelle de la caution à l'encontre du créancier saisissant déclaré adjudicataire, ne pouvant pas remettre en cause la portée du droit de propriété de l'auteur de la Société CAMLET PROMOTION en ce qu'il les tient du jugement d'adjudication prononcé à Monaco le 6 décembre 2000 ;

Attendu dès lors que c'est par une juste application de l'article 2 de la promesse liant les parties laquelle dispose expressément « *qu'en cas d'acceptation de la présente offre, l'acompte ci-dessus sera à valoir sur le prix principal. Dans le cas où nous viendrions à nous rétracter, il resterait acquis de plein droit au vendeur* », que le Tribunal constatant la défaillance de la part de la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED à régulariser son offre d'achat, a valablement considéré que cette somme de 2 millions d'euros était acquise de plein droit au vendeur la Société CAMLET PROMOTION ;

Que le jugement sera en conséquence confirmé de ces chefs ;

Attendu que Maître Z démontre qu'il n'a pas conservé en sa comptabilité la somme de 2 millions d'euros dont il a assuré le transfert le 22 avril 2009 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dès lors qu'il n'envisageait pas de la conserver en l'état de la contestation opposant les parties à la promesse ;

Que les dispositions du jugement déferé lui ordonnant de remettre ladite somme à la Société CAMLET PROMOTION avec les intérêts acquis sur cette somme ne peuvent dès lors recevoir application ;

Qu'il ne peut pas davantage être tenu en quoi que ce soit de représenter des intérêts sur cette somme dont il n'a pas disposé ;

Que conformément à ses écritures, Maître Z ne sera dès lors tenu, sur présentation d'une copie exécutoire du présent arrêt, que de remettre au représentant de la Société CAMLET PROMOTION l'original du récépissé du versement par lui de la somme de 2 millions d'euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Que le jugement sera réformé de ces deux chefs selon les modalités qui seront précisées au dispositif ci-après ;

Attendu que la Société CAMLET PROMOTION ne justifie pas d'un préjudice distinct de celui qui lui est d'ores et déjà réparé par le versement à son profit de la somme de 2 millions d'euros, alors même qu'au regard du montant de cette somme il ne peut valablement être soutenu que l'appel relevé à son encontre par la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED revêtirait un caractère abusif ;

Qu'il n'y a pas lieu en conséquence de faire droit à sa demande de dommages-intérêts sur ce point ;

Attendu que Maître Z a manifestement été abusivement intimé au sein de cette procédure alors même qu'aucune demande de fond n'était présentée à son encontre et qu'il avait déjà été retenu par le Tribunal à l'appui du versement de la somme de 2.000 euros que celui-ci lui avait allouée à titre de dommages-intérêts, qu'il s'était contenté d'exercer une mission de séquestre ;

Qu'alors que la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED qui était parfaitement informée par la motivation des Premiers Juges de son absence de tout rôle actif, l'a contraint en l'intimant à comparaître à nouveau en cause d'appel, sans que cela ne présente un quelconque intérêt pour le règlement du litige en cours, l'exposant ainsi à devoir supporter de nouvelles contraintes de procédure étrangères à sa mission et dont il avait légitimement voulu se dispenser en transférant les sommes litigieuses auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Que la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED sera condamnée au versement à son profit de la somme de 2.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif à son encontre et le jugement sera également confirmé du chef des dommages et intérêts qui lui ont été alloués ;

Attendu que c'est à bon droit que les dépens de première instance ont été mis à la charge de la société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED par les premiers juges ;

Attendu que la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED qui succombe en l'ensemble de ses prétentions devant la Cour d'appel sera condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

Statuant contradictoirement,

Constate que la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED appelante a, à titre principal, sollicité la confirmation du jugement en ce qu'il a valablement constaté la caducité de la promesse synallagmatique de vente des 14 et 15 janvier 2009,

Déclare en conséquence sans objet les demandes de rejet de la pièce 24 et de production des dispositions légales applicables au sein des Îles Vierges Britanniques, ainsi que les prétentions de la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED portant sur l'examen d'un vice du consentement affectant la validité de la dite promesse synallagmatique,

Déboute la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED des fins de son appel,

Confirme le jugement dans toutes ses dispositions frappées d'appel sauf en ce qu'il a condamné Maître Z à restituer la somme de 2 millions d'euros augmentée des intérêts déjà acquis auprès de la Caisse des dépôts et Consignations et dit que la somme totale produirait intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement,

Le réforme de ce seul chef,

Dit que sur présentation d'une copie exécutoire du présent arrêt, Maître Z Z Notaire, remettra au représentant de la Société CAMLET PROMOTION l'original du récépissé du versement des 2 millions d'euros qu'il a effectué le 22 avril 2009 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,

Dit que l'acompte de 2 millions d'euros est acquis à la Société CAMLET PROMOTION sans préjudice de ses droits éventuels à la perception des intérêts sur cette somme,

Déboute la Société CAMLET PROMOTION de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif,

Condamne la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED au paiement de la somme de 2.000 euros à Maître Z à titre de dommages-intérêts pour appel abusif,

Condamne la Société CMB MONACO REAL ESTATE LIMITED aux entiers dépens d'appel distraits au profit de Maître Didier ESCAUT et de Maître Thomas GIACCARDI 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.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Monsieur Gérard FORET-DODELIN, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Thierry PERRIQUET, Conseiller, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistés de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 11 MARS 2014, par Monsieur Gérard FORET-DODELIN, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assisté de Madame Laura SPARACIA-SIOLI, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Jean-Jacques IGNACIO, substitut du Procureur Général.