

Cour d'appel, 20 janvier 2015, j-a. BE. c/ m. DE. CA. BA. et la société ROSELYN PROPERTIES INC.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	20 janvier 2015
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2015/01-20-598130>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Agent immobilier - Responsabilité - Obligation d'information et de conseil - Manquement - Caractérisation

Résumé

Si l'agent immobilier mandataire rémunéré répond du dol et des fautes qu'il commet dans sa gestion, il n'est tenu que d'une obligation de moyens, et doit, au titre de son obligation de conseil, s'assurer des avantages et inconvénients du bien immobilier qu'il propose à la location et en en informer son mandant.

Force est de constater qu'en l'espèce, M. B. n'a pas loyalement attiré l'attention de sa mandante sur les inconvénients présentés par la villa proposée, lesquels pouvaient influencer sur la prise de décision de Mme D. C. B.

En effet, l'agent immobilier doit s'attacher à éclairer son client non seulement sur les caractéristiques intrinsèques du bien proposé mais aussi sur l'environnement de celui-ci.

En sa qualité de professionnel de l'immobilier, B. a manqué à son devoir de conseil en n'attirant pas l'attention de sa mandante sur les inconvénients du bien qu'il lui proposait à la location au regard des constructions en cours dans son voisinage immédiat et des nuisances en résultant pour celle-ci.

Quant au préjudice résultant du manquement de l'agent immobilier à son devoir de conseil, il ne saurait s'analyser qu'en une perte de chance, le préjudice de sa mandante correspondant au fait d'avoir été privée de la possibilité de décider, ou non, d'un engagement en pleine connaissance de cause, étant ici rappelé, que la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

(en matière civile)

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par j-a. BE., à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 11 avril 2013.

Considérant les faits suivants :

Par acte sous seing privé en date du 14 juin 2004, la société ROSELYN PROPERTIES INC. a donné à bail à Madame m. DE. CA. BA. pour une durée limitée à sept mois à compter du 18 juin 2004, une maison dénommée Y, sise X à MONACO, moyennant un loyer de 161.000 euros, payable, pour partie dès la signature de l'acte et, pour le surplus, avant le 1er octobre 2004, outre une somme mensuelle de 1.200 euros à titre de charges locatives.

Un litige est survenu entre les parties en raison de nuisances sonores émanant d'un chantier voisin de la villa donnée à bail.

Afin d'obtenir le paiement du solde du loyer et des charges, la société ROSELYN PROPERTIES INC. a fait pratiquer, le 27 octobre 2004, une saisie-arrêt sur les comptes détenus par Madame m. DE. CA. BA. auprès du CRÉDIT LYONNAIS à hauteur de 90.000 euros.

Par jugement en date du 10 novembre 2005, Madame m. DE. CA. BA. a été déboutée de son exception tendant à l'annulation de l'exploit de saisie arrêt du 27 octobre 2004.

Par jugement du 19 février 2009, m. DE. CA. BA. a été autorisée à appeler en garantie j-a. BE. ;

Par exploit en date du 19 mars 2009, Madame m. DE. CA. BA. a fait assigner la société ROSELYN PROPERTIES INC. et Monsieur j-a. BE., agent immobilier exerçant sous l'enseigne Agence BE., devant le Tribunal de Première Instance de MONACO en vue, notamment, de voir prononcer la nullité du contrat de bail du 14 juin 2004, voir dire que la clause prévoyant le paiement des loyers est une clause pénale, et voir condamner Monsieur BE. au paiement de dommages-intérêts pour manquement à son devoir de conseil.

Par jugement du 22 novembre 2012, le Tribunal a prononcé la jonction des procédures susvisées, débouté Madame m. DE. CA. BA. de sa demande de nullité de contrat de bail du 14 juin 2004 fondée sur l'erreur et le dol et avant dire droit sur la garantie au titre de la jouissance paisible, invité les parties à s'expliquer sur le paragraphe 8 du contrat, sur l'exclusion de garantie qu'il contient et sa portée, invité Madame m. DE. CA. BA. à préciser à qui elle a versé la commission d'agence et sursis à statuer sur les autres chefs de demandes.

Par jugement contradictoire en date du 11 avril 2013, le Tribunal de Première Instance a statué ainsi qu'il suit :

« - déboute Mme m. DE. CA. BA. de sa demande de nullité du contrat de bail du 14 juin 2004 et dit que le bailleur n'est pas tenu du trouble de jouissance apporté par les tiers en application de l'article 8 du contrat,

– dit que la clause prévoyant le paiement des loyers n'est pas une clause pénale,

- condamne Mme m. DE. CA. BA. à payer à la société ROSELYN PROPERTIES INC les sommes de 82.033,33 euros au titre des loyers, 4.280 euros au titre des charges, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- déclare régulière la mesure de saisie-arrêt pratiquée le 27 octobre 2004 entre les mains de l'établissement CRÉDIT LYONNAIS et dit que les sommes dont le tiers saisi se reconnaîtra débiteur seront versées entre les mains de la société ROSELYN PROPERTIES INC à hauteur des sommes ci-dessus allouées en principal, outre intérêts et frais,
- déboute la société ROSELYN PROPERTIES INC de sa demande de dommages-intérêts,
- dit que M. BE. exerçant sous l'enseigne agence BE. à Monaco a manqué à son devoir de conseil et engagé sa responsabilité à l'égard de Mme m. DE. CA. BA.,
- condamne M. BE. à payer à Mme m. DE. CA. BA. la somme de 15.000 euros à titre de dommages-intérêts,
- déboute M. BE. de sa demande de dommages-intérêts,
- déboute Mme m. DE. CA. BA. du surplus de ses demandes,
- condamne Mme m. DE. CA. BA. aux dépens de l'instance principale en ce compris les frais d'expertise dont distraction au profit de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,
- fait masse des dépens de l'appel en garantie et dit qu'ils seront supportés à hauteur de 4/5 par Mme m. DE. CA. BA. et de 1/5 par M. BE., dont distraction au profit de Maître Richard MULLOT et de Maître Sophie LAVAGNA, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation ».

Par exploit d'appel et assignation délivré le 26 juin 2013, Monsieur j-a. BE. a relevé appel de la décision, intimant devant la Cour Madame m. DE. CA. BA. et la société ROSELYN PROPERTIES INC.

Aux termes de son exploit d'appel et de ses conclusions des 4 mars 2014 et 24 juin 2014, Monsieur j-a. BE. demande à la Cour de :

« - le recevoir en son appel régulier en la forme, et au fond, l'en déclarer bien fondé,

- constater que m. DE. CA. BA. n'a jamais érigé en critère substantiel de son choix le silence absolu dans l'entourage de la villa louée,
- constater qu'elle ne justifie d'aucune pièce établissant objectivement de cette exigence,
- constater que bien au contraire, l'analyse factuelle des circonstances de fait et des relations juridiques unissant les parties démontrent (sic) très clairement que la location du bien immobilier conclu l'a été conformément aux instructions, directes et indirectes, de m. DE. CA. BA., et en tout état de cause sans aucunes réserves, protestations ou opposition de sa part,
- constater que le bien a fait l'objet de deux visites à deux mois d'intervalle de la part de l'assistant personnel de m. DE. CA. BA. (en avril 2004, puis en juin 2004), sans qu'aucun document ne mentionne que le bien devant être loué devait être situé dans une zone dotée d'un calme absolu,
- constater que l'engagement de location du 14 mai 2004, signé par m. DE. CA. BA., mentionne que le locataire connaît parfaitement les biens immobiliers objets de la location pour les avoir visités et acceptés dans l'état où ils se trouvent,
- constater que l'agence BE. n'a pas commis de faute ou de négligence susceptible d'engager sa responsabilité envers m. DE. CA. BA.,
- en conséquence, réformer le jugement rendu par le Tribunal de première instance le 11 avril 2013 en ce qu'il a injustement condamné l'agence BE. au paiement au profit de m. DE. CA. BA. d'une somme de 15.000 euros, et avec toutes conséquences de droit,
- en tout état de cause,
- rejeter toutes fins, moyens et prétentions contraires de m. DE. CA. BA.,
- condamner m. DE. CA. BA. au paiement de la somme de 20.000 euros à titre de légitimes dommages-intérêts, toutes causes de préjudices confondues,
- condamner m. DE. CA. BA. aux entiers frais et dépens de première instance et d'appel, lesquels comprendront frais et accessoires, frais d'huissiers, d'expertises et de traductions éventuelles, dont distraction au profit de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

Au soutien de son appel, Monsieur j-a. BE. fait valoir, en substance :

- qu'il était lié à Madame m. DE. CA. BA. par un contrat de mandat pour l'exécution duquel il n'a commis ni faute, ni erreur susceptible d'engager sa responsabilité,
- que l'obligation particulière de quiétude aujourd'hui invoquée par Madame m. DE. CA. BA. n'est pas entrée dans le champ contractuel,
- que l'agent immobilier, qui n'a pas d'obligation de résultat, doit uniquement faire en sorte de satisfaire le mieux possible les attentes connues de son client,
- que l'acquéreur doit se montrer normalement vigilant, Madame m. DE. CA. BA. ayant été à même de se convaincre, par elle-même, de l'existence de travaux en cours à proximité de la villa.

Aux termes de ses conclusions en date des 6 décembre 2013 et 13 mai 2014, Madame m. DE. CA. BA. demande à la Cour de :

« - Débouter Monsieur j-a. BE., exerçant sous l'enseigne »Agence BE.« des fins de son appel,

- Déclarer recevable et bien fondé l'appel incident formé par Madame m. DE. CA. BA.,
- Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a dit que Monsieur BE. exerçant sous l'enseigne Agence BE., a manqué à son devoir de conseil et engagé sa responsabilité à l'égard de Madame m. DE. CA. BA.,
- Réformer le jugement déféré en ce qu'il a débouté Madame m. DE. CA. BA. de ses demandes tendant à voir Monsieur BE. exerçant sous l'enseigne Agence BE. condamner à la relever et garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au profit de la société ROSELYN PROPERTIES Inc et tendant à voir condamner Monsieur BE. exerçant sous l'enseigne Agence BE. à lui rembourser la somme de 33.009,06 euros, et statuant à nouveau sur ces chefs de demande,
- Dire et juger que Monsieur BE. exerçant sous l'enseigne Agence BE. doit garantir, en qualité de mandataire professionnel rémunéré, Madame m. DE. CA. BA. de toutes condamnations mises à sa charge au profit de la société ROSELYN PROPERTIES Inc,
- Condamner Monsieur BE. exerçant sous l'enseigne Agence BE. à rembourser à Madame m. DE. CA. BA. la somme de 33.009,60 euros, outre les intérêts au taux légal à compter du paiement du 4 mai 2004 jusqu'au parfait remboursement,
- Subsidiairement,
- Confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné Monsieur BE. à payer à Madame m. DE. CA. BA. la somme de 15.000 euros à titre de dommages-intérêts,
- En tout état de cause,
- Condamner Monsieur BE. exerçant sous l'enseigne Agence BE., aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

Elle souligne essentiellement :

- que l'agent immobilier professionnel doit satisfaire à son obligation de contrôle, de recherche et d'information à l'égard de son client non professionnel ;
- qu'il doit s'enquérir des avantages et des inconvénients d'une location pour le compte de son client, agir loyalement et veiller aux intérêts de ce dernier ;
- que, compte tenu du prix de la location et de la rémunération de l'agent immobilier, celui-ci aurait dû la mettre en garde,
- qu'en outre, l'agent immobilier connaissait ses desiderata.

Aux termes de ses conclusions déposées le 21 janvier 2014 et le 7 octobre 2014, la société ROSELYN PROPERTIES demande à la Cour de :

« - constater qu'aucune demande n'est formée à l'encontre de la société ROSELYN PROPERTIES INC dans le cadre de l'exploit d'appel et assignation signifié à la requête de Monsieur BE. ainsi que dans le cadre des conclusions déposées par Madame m. DE. CA. BA.,

- mettre hors de cause purement et simplement la société ROSELYN PROPERTIES INC avec toutes conséquences de droit,

- constater avec toutes conséquences de droit que le jugement entrepris est définitif en ce qu'il a :
- débouté Madame m. DE. CA. BA. de sa demande de nullité du contrat de bail du 14 juin 2004 et dit que le bailleur n'est pas tenu du trouble de jouissance apporté par les tiers, en application de l'article 8 dudit contrat,
- dit que la clause prévoyant le paiement des loyers n'est pas une clause pénale,
- condamné Mme m. DE. CA. BA. à payer à la société ROSELYN PROPERTIES INC les sommes de 82.033,33 euros au titre des loyers, 4.280 euros au titre des charges, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- déclaré régulière la mesure de saisie-arrêt pratiquée le 27 octobre 2004 entre les mains de l'établissement CRÉDIT LYONNAIS et dit que les sommes dont le tiers saisi se reconnaîtra débiteur seront versées entre les mains de la société ROSELYN PROPERTIES INC à hauteur des sommes ci-dessus allouées en principal, outre intérêts et frais,
- débouté la société ROSELYN PROPERTIES INC de sa demande de dommages-intérêts et condamné Madame m. DE. CA. BA. aux dépens de l'instance principale, en ce compris les frais d'expertise» ;
- si, par impossible, la Cour devait considérer que la décision n'est pas définitive en ce qui concerne la société ROSELYN PROPERTIES INC,
- donner acte à la société de ce qu'elle se réserve expressément de conclure au fond,
- condamner tout contestant aux dépens d'appel dont distraction au profit de Maître Frank MICHEL, avocat-défenseur, aux offres de droit «.

Elle fait valoir, en substance :

- qu'aucune demande n'est formée à son encontre et qu'elle doit être mise hors de cause étant un tiers à la relation contractuelle ayant uni les deux autres parties à l'instance,
- que les règles de procédure civile monégasque ne permettent pas de conclure de défendeur à défendeur, ni a fortiori, d'intimé à intimé en sorte qu'en sa qualité d'intimée, Madame m. DE. CA. BA. est irrecevable à former une demande contre la société ROSELYN PROPERTIES.

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.

SUR CE,

1- Attendu que la recevabilité des appels n'est pas contestée ;

2- Attendu que, devant la Cour, Madame m. DE. CA. BA. ne sollicite pas l'infirmité des dispositions suivantes du jugement entrepris, lesquelles sont définitives :

» - déboute Mme m. DE. CA. BA. de sa demande de nullité du contrat de bail du 14 juin 2004 et dit que le bailleur n'est pas tenu du trouble de jouissance apporté par les tiers en application de l'article 8 du contrat,

- dit que la clause prévoyant le paiement des loyers n'est pas une clause pénale,
- condamne Mme m. DE. CA. BA. à payer à la société ROSELYN PROPERTIES INC les sommes de 82.033,33 euros au titre des loyers, 4.280 euros au titre des charges, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- déclare régulière la mesure de saisie-arrêt pratiquée le 27 octobre 2004 entre les mains de l'établissement CRÉDIT LYONNAIS et dit que les sommes dont le tiers saisi se reconnaîtra débiteur seront versées entre les mains de la société ROSELYN PROPERTIES INC à hauteur des sommes ci-dessus allouées en principal, outre intérêts et frais,
- déboute la société ROSELYN PROPERTIES INC de sa demande de dommages-intérêts.» ;

Attendu qu'aucune demande n'est formée à l'encontre de la société ROSELYN PROPERTIES, qui sera mise hors de cause ;

3- Attendu, par ailleurs, que la mission du juge consiste à trancher le litige conformément à la règle de droit ;

Que l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties, c'est-à-dire le résultat qu'elles recherchent ;

Que les prétentions se distinguent des moyens, éléments de fait et de droit allégués au soutien de celles-ci ;

Attendu qu'il s'en déduit que les »demandes« figurant sous la forme suivante au dispositif de l'exploit d'appel et assignation de Monsieur j-a. BE., savoir :

» - constater que m. DE. CA. BA. n'a jamais érigé en critère substantiel de son choix le silence absolu dans l'entourage de la villa louée,

- constater qu'elle ne justifie d'aucune pièce établissant objectivement de cette exigence,

- constater que bien au contraire, l'analyse factuelle des circonstances de fait et des relations juridiques unissant les parties démontrent (sic) très clairement que la location du bien immobilier conclu l'a été conformément aux instructions, directes et indirectes, de m. DE. CA. BA., et en tout état de cause sans aucune réserves, protestations ou opposition de sa part,
- constater que le bien a fait l'objet de deux visites à deux mois d'intervalle de la part de l'assistant personnel de m. DE. CA. BA. (en avril 2004, puis en juin 2004), sans qu'aucun document ne mentionne que le bien devant être loué devait être situé dans une zone dotée d'un calme absolu,
- constater que l'engagement de location du 14 mai 2004, signé par m. DE. CA. BA., mentionne que le locataire connaît parfaitement les biens immobiliers objets de la location pour les avoir visités et acceptés dans l'état où ils se trouvent,
- constater que l'agence BE. n'a pas commis de faute ou de négligence susceptible d'engager sa responsabilité envers m. DE. CA. BA. «

ne constituent pas des prétentions mais des moyens auxquels il sera répondu dans le corps de l'arrêt ;

4- Attendu que l'agent immobilier est un mandataire rémunéré, chargé d'intervenir dans la conclusion d'actes juridiques tels que le contrat de vente ou de location portant sur des biens immeubles ou des fonds de commerce ;

Attendu que le mandataire est tenu, conformément à l'article 1830 du Code civil, d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts résultant de son inexécution ;

Qu'en application de l'article 1831 de ce même code, le mandataire répond non seulement du dol mais des fautes qu'il commet dans sa gestion ;

Attendu, en particulier, qu'en sa qualité de mandataire, l'agent immobilier doit exécuter la mission qui lui est confiée avec diligence, compétence et remplir son devoir de conseil à l'égard de son mandant ;

Attendu, au cas d'espèce, que Monsieur BE. conteste avoir commis une faute dans l'exécution du mandat que lui a confié Madame m. DE. CA. BA. ;

Que Monsieur BE. et Madame m. DE. CA. BA. reconnaissent, en effet, avoir été liés par un contrat de mandat verbal, ainsi que le permet l'article 1824 du Code civil, dont le caractère salarié ne fait, en outre, pas débat entre les parties ;

Attendu, par ailleurs, qu'il n'est pas davantage contesté que Monsieur BE., exerçant sous l'enseigne Agence Immobilière BE., qu'il exploite en nom personnel, a le statut professionnel d'agent immobilier, immatriculé comme tel au RCI sous le numéro X ;

Qu'il est également constant que Madame m. DE. CA. BA. n'est pas une professionnelle de l'immobilier ;

Que Monsieur BE. admet avoir été chargé par Madame m. DE. CA. BA. de lui trouver un bien immobilier en location, pendant la durée des travaux ayant lieu au propre domicile de sa mandante ;

Qu'il est acquis aux débats que Madame m. DE. CA. BA. ne s'est pas déplacée pour visiter le bien immobilier pressenti et qu'elle a délégué son assistant personnel, Monsieur c. AQ., pour ce faire ;

Attendu que Monsieur BE. conteste avoir commis le moindre manquement à ses obligations au motif que l'exigence de quiétude, telle que revendiquée aujourd'hui par Madame m. DE. CA. BA., n'aurait jamais été portée à sa connaissance et ne serait donc pas rentrée dans le champ contractuel ;

Mais attendu que si l'agent immobilier n'est tenu que d'une obligation de moyens, et qu'il n'a en outre, pas l'obligation de « se renseigner sur les raisons exactes et précises motivant un déménagement » il doit, au titre de son obligation de conseil, s'assurer des avantages et inconvénients du bien immobilier qu'il propose à la location et en informer son mandant ;

Qu'au cas particulier, et même en admettant que Madame m. DE. CA. BA. n'ait pas fait part à Monsieur BE. d'exigences particulières en matière de calme et ne l'ait même informé de l'état de santé de son époux, force est de constater que l'agent immobilier n'a pas loyalement attiré l'attention de sa mandante sur les inconvénients présentés par la villa proposée, lesquels pouvaient influencer sur la prise de décision de Madame m. DE. CA. BA. ;

Qu'en effet, l'agent immobilier doit s'attacher à éclairer son client non seulement sur les caractéristiques intrinsèques du bien proposé mais aussi sur l'environnement de celui-ci ;

Qu'en outre, la participation de l'agent immobilier a, au cas d'espèce, dépassé la simple mise en relation du propriétaire bailleur et du locataire ;

Qu'en effet, il ressort des pièces versées aux débats, et en particulier de l'attestation rédigée le 15 novembre 2007 par Monsieur c. AQ. que l'agence BE. a également établi l'état des lieux, et qu'une procuration lui a été donnée pour « l'ouverture de l'eau et l'électricité », ainsi que l'atteste encore Monsieur c. AQ. ;

Qu'au surplus, Monsieur BE. n'ignorait pas que la location du bien devait être limitée à une période de 7 mois durant laquelle, compte tenu de l'état d'avancement des chantiers, les bruits auraient perduré avec la même intensité, occasionnant ainsi aux occupants de la Villa Y une gêne permanente ;

Attendu, par ailleurs, que Monsieur BE. objecte que le candidat à la location, tout comme l'acquéreur, doit se montrer normalement vigilant et qu'en l'espèce, le représentant de Madame m. DE. CA. BA., Monsieur c. AQ., était à même de se

convaincre, lorsqu'il a visité les lieux, de l'existence de chantiers en cours à proximité de la villa, le chantier SCI Malbousquet étant visible depuis le 3^e étage de la villa, de même que celui de la rue Honoré Labande, ce que confirme le rapport d'expertise de Monsieur BARDET, ainsi que le fait observer l'appelant, ledit expert insistant sur le fait qu'il « est nécessaire de visiter un logement aux différentes heures de la journée (et de la nuit) pour se faire une idée réelle de l'environnement » ;

Mais attendu que Madame m. DE. CA. BA. n'est pas contredite lorsqu'elle affirme que les deux seules visites de la villa, intervenues les 28 avril 2004 et 15 juin 2004, ont été organisées, à l'initiative de l'agent immobilier, entre 12 heures et 14 heures, soit à une période où les chantiers avaient une activité réduite ;

Qu'en particulier, l'appelant ne conteste pas l'attestation rédigée le 15 novembre 2007 par Monsieur c. AQ. en ces termes : « Les visites que j'ai effectué (sic) avec l'agence BE. et l'agence AFIM se sont emplacements à chaque fois durant la période du déjeuner à la demande des agences et non a (sic) la mienne » ;

Que, dès lors, la mention figurant dans l'engagement de location signé par Madame m. DE. CA. BA. le 14 mai 2004 selon laquelle le locataire a indiqué bien connaître les lieux pour les avoir visités et les accepter dans l'état où ils se trouvent, qui ne s'applique qu'aux lieux objet du contrat de bail, n'est pas de nature à exonérer l'agent immobilier de son devoir de conseil, pas plus, d'ailleurs, que le fait que des chantiers de construction d'immeubles d'habitation soient fréquents à Monaco ;

Qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, Monsieur BE. avait connaissance de l'existence de constructions en cours, et devait prévenir Madame m. DE. CA. BA. des nuisances prévisibles de ces chantiers sur l'environnement immédiat ;

Qu'en effet, les chantiers en cause étaient en pleine activité au mois de juin 2004, le gros œuvre des deux chantiers ayant été achevé un an plus tard ;

Qu'il n'est pas contesté qu'un chantier de cette nature entraîne des émissions sonores et vibratoires, plus ou moins ressenties dans l'environnement selon le degré de proximité ;

Qu'au cas d'espèce, la villa Y était située à une distance d'à peine 11 ou 12 mètres du chantier de la SCI MALBOUSQUET ;

Que, par ailleurs, s'il est acquis que les chantiers étaient visibles depuis la villa, Monsieur c. AQ. ne s'est pas plaint d'un préjudice de vue lorsque le 18 juin 2004, il a refusé de procéder à l'état des lieux d'entrée, mais de nuisances sonores ainsi décrites dans l'attestation qu'il a rédigée : « du bruit assourdissant et des vibrations dans la villa », dont il ne pouvait pas se convaincre aux heures de visite imposées par l'agence ;

Attendu qu'il résulte des développements qui précèdent que Monsieur BE. a manqué à son devoir de conseil à l'égard de sa mandante en n'attirant pas l'attention de celle-ci sur les inconvénients du bien qu'il lui proposait à la location, moyennant un loyer, pourtant conséquent, d'un montant total de 161.000 euros, outre une somme mensuelle de 1.200 euros au titre des charges locatives ;

Attendu, en revanche, qu'il n'est pas établi que l'agence BE. ait manqué à son obligation de conseil relativement aux conditions de sa rémunération ;

Qu'en effet, Madame m. DE. CA. BA., qui a versé le 4 mai 2004, la somme de 69.000 euros à l'agence AFIM, n'a jamais contesté le montant des commissions mises à sa charge, et notamment de ce qu'elle qualifie aujourd'hui de « somme exorbitante et hors barème de 33.009,50 EUR », aucun des courriers écrits, tant par Madame m. DE. CA. BA. que par son conseil dans les mois qui ont suivi son refus de prendre possession des lieux, ne faisant la moindre référence au montant des honoraires de l'agence BE. ;

Attendu que le préjudice de Madame m. DE. CA. BA. résultant directement du manquement de Monsieur j-a. BE. à son devoir de conseil, ne saurait s'analyser autrement qu'en une perte de chance, ainsi que l'a justement retenu le premier juge, le préjudice de l'intimée correspondant au fait d'avoir été privée de la possibilité de décider, ou non, d'un engagement en pleine connaissance de cause ;

Qu'en l'état de ce manquement et de l'absence totale d'information reçue, cette perte de chance est certaine ;

Que, cependant, la réparation d'une perte de chance, qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée ;

Qu'en d'autres termes, l'évaluation de ce préjudice ne saurait correspondre ni au montant du prix de location outre les charges, ni au remboursement de l'intégralité des honoraires versés à l'agent immobilier et ne saurait, de ce fait, être réparé par une condamnation de Monsieur BE. à relever et garantir Madame m. DE. CA. BA. de toutes les condamnations qui ont été prononcées contre elle au bénéfice de la société ROSELYN PROPERTIES ;

Qu'en l'espèce, compte tenu des circonstances de la cause, le premier juge a justement considéré que l'allocation d'une somme de 15.000 euros était suffisante à la réparation intégrale du préjudice subi par

Madame m. DE. CA. BA. constitué d'une perte de chance, cette dernière étant déboutée des fins de son appel incident ;

6- Sur les demandes accessoires et les dépens :

Attendu qu'en raison de sa succombance, Monsieur j-a. BE., qui ne démontre pas le « comportement manifestement abusif de Madame m. DE. CA. BA. » est, dès lors mal fondé à solliciter l'allocation de dommages-intérêts, le jugement entrepris ne pouvant qu'être confirmé de ce chef ;

Attendu que succombant en cause d'appel, Monsieur j-a. BE. en supportera les entiers dépens, distraits au profit de Maître Sophie LAVAGNA et de Maître Frank MICHEL, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation.

PAR CES MOTIFS :

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

Statuant par arrêt contradictoire, publiquement et en dernier ressort,

Reçoit les appels,

Confirme le jugement rendu le 11 avril 2013 par le Tribunal de Première Instance de MONACO en toutes ses dispositions appelées,

Prononce la mise hors de cause de la société ROSELYN PROPERTIES,

Condamne Monsieur j-a. BE. aux entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Sophie LAVAGNA et de Maître Frank MICHEL, avocats-défenseurs, sous leur due affirmation,

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