

Cour d'appel, 23 février 2016, Monsieur s. VA. c/ Monsieur f. p. GA.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	23 février 2016
<i>IDBD</i>	14648
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente d'immeuble ; Contrat de vente ; Contrat de service

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2016/02-23-14648>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Agent immobilier - Preuve non rapportée d'un engagement à paiement d'une commission - Absence de clause dans l'acte authentique - Courrier non opposable à l'acheteur - Rejet de la demande en paiement - Mainlevée des saisies-arrêts.

Résumé

L'agent immobilier ne rapporte pas la preuve d'un accord intervenu entre les parties, portant sur le paiement par l'acheteur d'une commission. L'acte authentique de vente ne contient aucune clause relative à un droit à commission. La clause relative au paiement d'une commission n'est prévue que dans le cadre de l'exercice par l'État de son droit de préemption. Par ailleurs, si le notaire a annexé à l'acte authentique deux courriers, pour la purge du droit de préemption de l'État et le rappel du prix de vente mais aussi du montant de la commission, cette formalité n'a pas eu pour effet de leur conférer une valeur d'acte authentique, ils ne sont pas rédigés et signés de l'acheteur et ne lui sont pas opposables.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 23 FÉVRIER 2016

En la cause de :

- Monsieur s. VA., exploitant en nom propre l'Agence Y, immatriculé au Registre du Commerce et de l'Industrie sous le numéro X, demeurant en cette qualité X1, 98000 Monaco ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- Monsieur f. p. GA., né à Rome (Italie) le 18 juillet 1945, de nationalité italienne, domicilié X2 à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉ,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 7 mai 2015 (R.5432) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 3 juillet 2015 (enrôlé sous le numéro 2016/000002) ;

Vu les conclusions déposées les 6 octobre 2015 et 15 décembre 2015 par Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, au nom de f. p. GA. ;

Vu les conclusions déposées le 24 novembre 2015 par Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, au nom de s. VA. ;

À l'audience du 5 janvier 2016, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par s. VA. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 7 mai 2015.

Considérant les faits suivants :

s. VA., agissant au nom et pour le compte de la société anonyme de l'Etat de Belize dénommée A, s'est engagé à vendre à f. GA. un bien situé dans l'immeuble le « W », X à Monte-Carlo.

L'acte authentique de vente a été signé le 14 novembre 2013.

Le 2 juillet 2014, s. VA., exerçant à titre personnel l'activité d'agent immobilier à l'enseigne P, a établi au nom de f. GA. une facture d'honoraires d'intervention sur la vente de l'appartement d'un montant de 248.400 euros, que ce dernier a refusé de régler.

Autorisé par arrêt du 15 septembre 2014, s. VA. a, le 19 septembre 2014, fait pratiquer une saisie-arrêt entre les mains de l'établissement B et de Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, à hauteur de la somme de 250.000 euros, au préjudice de f. GA. qu'il a assigné en paiement et en validation de la mesure.

L'établissement bancaire a déclaré ne pas disposer de sommes suffisantes pour assurer le paiement de la créance. Par courrier du 30 septembre 2014, l'établissement B a déclaré détenir dans ses livres deux comptes, un présentant un solde débiteur de 323.683,67 euros, l'autre créditeur de 20,16 euros.

Maitre Nathalie AUREGLIA-CARUSO a déclaré ne pas détenir de fonds en son étude au nom de f. GA., déclaration confirmée par courrier du 1er octobre 2014.

Cette affaire a été inscrite au rôle du Tribunal de première instance sous le n° 2015/000080.

Le Président du Tribunal de première instance de Monaco a autorisé, par ordonnance du 3 octobre 2014, s. VA. à faire pratiquer une saisie-arrêt auprès de la SAM C et de la SA D (Monaco) sur toutes sommes ou valeurs dues par f. GA. à concurrence de la somme de 250.000 euros montant auquel a été évaluée provisoirement sa créance.

s. VA. a fait procéder le 8 octobre 2014 à une saisie-arrêt entre les mains de ces établissements bancaires.

La SAM C a déclaré ne pas détenir de compte ouvert au nom de f. GA..

La SA D a déclaré détenir des actifs gagés constitués des sommes suivantes :

- compte courant : 595,80 euros
- compte livret : 794,79 euros
- compte nanti gage espèce : 610.178,62 euros
- sous compte courant débiteur : 14.058,32 euros

puis dans sa déclaration complémentaire faite le 10 octobre 2014, détenir :

- sous compte 31 8641 002 : 474.80 euros
- compte 32 0220 003 :
- solde débiteur : 20.679,32 euros
- compte sur livret créditeur bloqué : 794,79 euros
- solde nanti créditeur : 610.178,62 euros

actifs venant en garantie de ses engagements, notamment d'un prêt de 2.600.000 euros, matérialisé par un gage de valeurs mobilières et de monnaie à hauteur de 600.000 euros, signé le 3 juin 2013 ; un gage de monnaie ou d'instruments financiers illimité en montant, signé le 13 mai 2013.

Cette affaire a été inscrite au rôle du Tribunal de première instance sous le n° 2015/000126.

Par jugement en date du 7 mai 2015, le Tribunal a statué comme suit :

- « - Ordonne la jonction des procédures portant les numéros 2015/000080 et 2015/000126 ;
- Déboute s. VA. de sa demande de paiement de commission et de sa demande de dommages et intérêts ;
- Ordonne la mainlevée des mesures de saisies-arrêts pratiquées à la requête de s. VA. au préjudice de f. GA. le 19 septembre 2014 entre les mains de l'établissement B et le 8 octobre 2014 entre les mains de SA D ;
- Déboute M. f. GA. de sa demande de dommages et intérêts ;
- Met les dépens à la charge de s. VA., dont distraction au profit de Maitre Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

Par exploit en date du 3 juillet 2015, s. VA. a interjeté appel du jugement entrepris à l'effet de le voir réformer et a repris les mêmes demandes aux termes de conclusions déposées le 24 novembre 2015 en ce sens :

- « - Réformer la décision entreprise en toutes ses dispositions sauf en ce qu'elle a débouté Monsieur GA. de sa demande de dommages et intérêts,
- Et, statuant de nouveau :
- Constater que Monsieur VA., ès-qualités, dispose d'une créance certaine et exigible à l'encontre de Monsieur GA.,
- Valider les saisies-arrêts pratiquées le 19 septembre 2014 et le 8 octobre 2014 avec toutes conséquences de droit,
- Condamner Monsieur GA. à payer à Monsieur VA. la somme de 248.400 euros en principal, augmentée des intérêts de droit à compter du 17 juillet 2014,
- Débouter Monsieur GA. de toutes ses demandes, fins et prétentions contraires,
- Condamner en outre Monsieur GA. à payer à Monsieur VA. la somme de 40.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, en vertu des articles 234 in fine du Code de procédure civile et 1229 du Code civil,
- Condamner enfin Monsieur GA. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Arnaud ZABALDANO, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

aux motifs essentiellement que :

- il a exercé deux instances distinctes pour garantir sa créance ;
- il résulte de l'alinéa 2 de l'article 12 de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 qu'un agent immobilier peut se voir octroyer une commission, même en l'absence d'un mandat écrit,
- un jugement du Tribunal de première instance du 17 décembre 2009 a admis qu'un simple échange verbal de consentements pouvait constituer un mandat verbal, à charge d'en rapporter la preuve ;
- les parties avaient convenu dans la promesse de vente le versement d'une commission d'agence de 3 % du prix, outre la TVA,
- la preuve de l'existence du mandat résulte du compromis de vente au paragraphe « *négociation* » (p 12) et de deux courriers annexés à l'acte authentique de vente faisant état de la commission due par l'acquéreur ;
- la clause dans le compromis vise à préciser que la commission de l'acquéreur est due même en cas d'exercice du droit de préemption de l'Etat,
- ce droit à commission est subordonné à la conclusion de la vente et à la présence d'un acte en constatant la réalisation,
- il est fait référence dans l'acte de vente, à l'intervention et au droit à commission de l'agence immobilière,
- la preuve du mandat verbal ressort de l'offre d'achat et de courriers en annexe à l'acte authentique,
- les courriers annexés à l'acte authentique représentent les conditions de l'aliénation sur lesquelles les parties se sont accordées,
- ces courriers sont représentatifs de la volonté des parties que le reste de l'acte et que le principal communiquent à l'accessoire son propre statut ;
- l'agence Y a bien été mandatée afin de vendre le bien en cause, le fait que la même personne agisse à la fois en tant que représentant de la société venderesse et en tant qu'agent immobilier ne saurait remettre en cause son droit à commission,
- il a effectué en cette qualité les diligences nécessaires pour parvenir à la conclusion de la vente ;
- l'intimé a déclaré qu'il avait visité l'appartement avec l'agent immobilier et qu'au début des pourparlers, il ignorait que celui-ci en était également propriétaire et locataire,
- le paiement de la commission a été différé en raison des relations qui existaient entre eux et des discussions à ce sujet,
- le recouvrement de sa créance était menacé face à la revente du bien.

Aux termes de conclusions déposées les 6 octobre et 15 décembre 2015, f. GA. intimé, appelant incident, demande à la Cour de :

- « *Confirmer le jugement du Tribunal de Première Instance du 7 mai 2015, sauf en ce qu'il débouté Monsieur GA. de sa demande de dommages et intérêts,*
- Dire et juger que Monsieur s. VA. ne démontre ni ne dispose d'aucun droit à commission à l'encontre de Monsieur f. GA.,*
- En conséquence,*
- Débouter Monsieur s. VA. de l'ensemble de ses demandes,*
- Ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de l'établissement B au préjudice de Monsieur f. GA. par exploit du 19 septembre 2014,*
- Reformer le jugement du Tribunal de Première instance du 7 mai 2015 uniquement en ce qu'il débouté Monsieur GA. de sa demande de dommages et intérêts,*
- Et, statuant à nouveau sur ce seul chef,*
- Condamner Monsieur s. VA. à payer à Monsieur f. GA. la somme de 50.000 € à titre de dommages et intérêts pour saisies, procédure et appel abusifs,*
- Condamner Monsieur s. VA. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».*

aux motifs essentiellement que :

- en application des articles 12 et 13 de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002, le droit à commission de l'agent immobilier est subordonné à la conclusion d'un mandat écrit, limité dans le temps, lequel doit permettre de déterminer le montant de la rémunération,
- aucun mandat n'a été conclu, l'alinéa 2 de l'article 12 de la loi interdisant tout versement de somme tant que l'opération envisagée n'a pas été effectivement conclue et le paiement d'une commission en l'absence d'un mandat écrit,
- cette nécessité se double de l'obligation prévue à des fins probatoires par l'article 1188 du Code civil,

- la clause « *NÉGOCIATION* » ne prévoyait le paiement d'une commission de 3 % plus TVA que dans le cadre de l'exercice par l'État de son droit de préemption,
- l'acte n'a pas été signé par s. VA. en sa qualité d'exploitant de l'agence Y, mais de représentant du promettant dont il est le bénéficiaire économique,
- l'acte authentique ne comporte pas de clause relative à la commission mais au contraire la clause emportant novation des engagements antérieurs rendant obsolète la clause négociation intervenue dans la promesse de vente et d'achat,
- les courriers pour la purge des droits de préemption de l'État et du locataire n'émanent pas de lui, ne lui sont pas adressés et ne concerne pas l'appelant en sa qualité d'agent immobilier,
- le courrier de l'étude notariale ne peut l'engager quant au paiement d'une commission qui n'est pas l'objet de ce document,
- ces documents sont de toute façon antérieurs à l'acte authentique de vente portant novation,
- ces courriers annexés à l'acte authentique n'ont pas comme conséquences de leur conférer une valeur d'acte authentique,
- ses déclarations faites dans le cadre de l'enquête pénale font apparaître qu'il a su avant de conclure la vente que l'appelant était le propriétaire du bien immobilier ce qui excluait le versement d'une commission,
- ce droit suppose une intervention déterminante de l'agent immobilier dans la conclusion de la vente qui est totalement absente,
- la commission est due en cas de diligences effectives accomplies par l'agent immobilier pour négocier le prix de vente aux intérêts de ce dernier,
- l'appelant ne peut justifier d'une intervention déterminante en qualité d'intermédiaire dans le cadre d'une vente où il était partie prenante,
- il ne peut soutenir être intervenu aux intérêts de l'acquéreur dans le cadre d'une illusoire négociation avec le vendeur, soit lui-même,
- il a abusé du cumul des qualités d'ayant droit économique de la société A, de locataire du bien et d'agent immobilier, s. VA. tentant d'extorquer une commission ne reposant sur aucun mandat, ni cause,
- ce dernier n'a prétendu avoir droit à une commission que le 2 juillet 2014 après avoir eu connaissance de la signature d'un compromis aux fins de revente du bien et a attendu plusieurs mois avant de se manifester.

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,

Attendu que les appels régulièrement formés dans les conditions de fond et de forme prévues par le Code de procédure civile, doivent être déclarés recevables ;

Attendu que la jonction des deux procédures n° 2015/000080 et n° 2015/000126 ordonnée en l'état du lien existant entre elles, n'est pas contestée et est donc définitive ;

Attendu qu'il est constant d'une part, qu'à la date des actes litigieux, s. VA. était l'ayant droit économique de la société anonyme de l'État de Belize dénommée A, propriétaire de l'appartement litigieux dont il était également le locataire et qu'en outre, ce dernier exerçait en son nom personnel l'activité d'agent immobilier à l'enseigne Y et d'autre part, qu'il n'a pas été établi de mandat écrit entre cette agence et f. GA. ;

Que si les dispositions de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 n'imposent pas la signature d'un tel mandat, contrairement à ce que soutient l'intimé, dès lors qu'il résulte de l'alinéa I de l'article 12 de cette loi, que « *à la demande du client, le titulaire de l'autorisation administrative doit établir un mandat...* », il appartient à celui qui s'en prévaut d'en rapporter la preuve ;

Attendu à cet égard, que l'acte authentique de vente du 14 novembre 2013 ne contient aucune clause relative à un droit à commission au profit de s. VA. en sa qualité d'agent immobilier ;

Qu'aux termes de la promesse synallagmatique du 25 septembre 2013, s. VA. agissait au nom et pour le compte de la société A en s'engageant à vendre à f. GA. l'appartement situé dans l'immeuble Winter Palace, 4, boulevard des Moulins à Monte-Carlo ;

Qu'à cet égard, le premier juge, après avoir rappelé que l'appelant se fondait d'abord sur l'existence d'un paragraphe intitulé « *Négociation* » en page 12 de cet acte rédigé en ces termes :

« *dans le cadre de l'exercice éventuel par l'État, du droit de préemption qui est réservé par la loi, susvisé, l'acquéreur précise qu'il devra régler la commission due à l'agence Y... de trois pour cent (3 %) + TVA (19.6 % soit la somme de 247.572 Euros TTC, conformément au barème fixé par la Chambre Immobilière monégasque* »

a justement relevé qu'il ne résultait pas de cette clause relative au seul droit de préemption de l'Etat, que f. GA. se soit engagé à régler une commission au profit de l'agence de s. VA. alors que ce droit à commission n'est prévu que dans le cadre de l'exercice par l'État de son droit de préemption ;

Que par ailleurs, si le notaire a notamment annexé à l'acte authentique deux courriers, cette formalité n'a pas eu pour effet de leur conférer une valeur d'acte authentique, contrairement à ce qui est soutenu par l'appelant ;

Que ce dernier se fonde ainsi sur un document joint à l'acte authentique consistant en un courrier en date du 25 septembre 2013 adressé au Ministre d'État par la société A chez Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO pour la purge du droit de préemption de l'État et qui contient un rappel du prix de vente mais aussi du montant de la commission due à l'agence Y ;

Que le premier juge a justement considéré que ce document ne consistait qu'en une reprise des dispositions relatives à la négociation intervenue dans la promesse de vente précitée et ne contenait aucun engagement de l'acquéreur pour le versement d'une commission à l'agence Y ;

Qu'en outre, le courrier en date du 24 octobre 2013 qui a été adressé par un clerc de l'étude notariale à s. VA. en sa qualité de locataire du bien et aux fins de purge de son droit de préemption et qui rappelle un droit à commission de son agence, n'a pas été rédigé, ni signé par f. GA. et ne peut lui être opposé dès lors qu'il ne contient aucune reconnaissance par ce dernier d'un droit à commission ;

Qu'en considération de l'ensemble de ces éléments, le jugement déféré sera intégralement confirmé en ce qu'il a considéré que l'appelant ne rapportait pas la preuve d'un accord intervenu entre les parties, portant sur le paiement par f. GA. d'une commission en sa qualité d'agent immobilier, et également en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages et intérêts, et que par suite il devait être ordonné la mainlevée des mesures de saisies-arrêts pratiquées entre les mains de l'établissement B et de la SA D ;

Attendu que l'intimé ne démontre pas en quoi l'exercice de l'action en justice aurait dégénéré en abus ; qu'il convient par conséquent de confirmer le jugement qui l'a débouté de sa demande de ce chef ;

Attendu que les dépens de l'instance seront mis à la charge de l'appelant qui succombe en totalité ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit les appels,

Les déclare mal fondés,

Confirme le jugement du 7 mai 2015 en toutes ses dispositions,

Condamne s. VA. aux entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, 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,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, Madame Virginie ZAND, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, 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 23 février 2016, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Mademoiselle Cyrielle COLLE, substitut du Procureur Général.