

Cour d'appel, 12 décembre 2017, Monsieur a. B c/ La société D.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	12 décembre 2017
<i>IDBD</i>	16549
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente ; Contrat - Formation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2017/12-12-16549>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente – Promesse d'achat – Application (oui)

Résumé

Au cas d'espèce, il est constant qu'a. B a émis une promesse d'achat le 4 décembre 2014, acceptée par la société D le 10 décembre 2014, modifiée par avenant du 15 décembre « 2015 » - en réalité, 2014 - reportant la date de signature de l'acte authentique de vente du 20 décembre 2014 au 15 janvier 2015. L'appelant a rétracté son offre d'achat le 15 janvier 2015, date à laquelle la vente devait être réitérée. La clause litigieuse en application de laquelle a été versée entre les mains du notaire la somme de 200.000 euros, demeurant acquise « *de plein droit* » au vendeur en cas de rétractation de l'acheteur, résulte d'un engagement pris par l'appelant dans l'offre d'achat qu'il a lui-même émise. Par ailleurs, les termes en sont clairs et dénués d'équivoque. En particulier, ladite clause n'a été assortie d'aucune condition suspensive, en particulier relative à l'état du bien ou de l'immeuble. Son application n'était pas davantage subordonnée à une mise en demeure préalable de l'acheteur par le vendeur d'avoir à réitérer la vente. Si en application de l'article 1432 du Code civil, la promesse de vente, non réitérée par acte authentique, ne vaut pas vente, la qualification en avant-contrat de l'offre d'achat est indifférente à la solution du litige, l'offre d'achat prévoyant expressément la sanction d'une absence de réitération du fait de l'acheteur. Dès lors, le défaut d'information dénoncé par l'appelant est sans incidence sur l'application de la clause, dont la nullité n'est, par ailleurs, pas sollicitée. Au regard de ces éléments, la somme de 200.000 euros se trouve, en application de la promesse d'achat, acquise à la société D.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 12 DÉCEMBRE 2017

En la cause de :

- Monsieur a. B, né le 22 novembre 1934, de nationalité suisse, demeurant à Monaco, X1 ;

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

APPELANT,

d'une part,

contre :

- La société dénommée société D., société de droit panaméen au capital de 10.000 dollars des États-Unis d'Amérique, dont le siège social se situe en réalité à Panama (République de Panama), X2, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Sophie MARQUET, avocat-stagiaire en cette même Cour ;

INTIMÉE,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 2 février 2017 (R. 2715) ;

Vu l'exploit d'appel parte in qua et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 20 mars 2017 (enrôlé sous le numéro 2017/000122) ;

Vu les conclusions déposées les 13 juin 2017 et 14 novembre 2017 par Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, au nom de la société D. ;

Vu les conclusions déposées le 3 octobre 2017 par Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Monsieur a. B ;

À l'audience du 21 novembre 2017, 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 Monsieur a. B à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 2 février 2017.

Considérant les faits suivants :

Par acte sous-seing privé en date du 4 décembre 2014, a. B a émis une offre d'achat portant sur un appartement situé au quatrième étage de l'immeuble Le Soleil d'or, une cave et un emplacement de parking, appartenant à la société D, au prix de 2.100.000 euros, payable, à concurrence de la somme de 210.000 euros représentant 10 % du prix de vente à titre d'acompte à la signature de l'offre et du solde le jour de la signature de l'acte authentique.

Cette offre d'achat, acceptée par le vendeur le 10 décembre 2014, contient la mention suivante :

- « pour prouver ma bonne volonté d'acquérir, je joins à la présente offre, le chèque de 210.000 euros (deux cent dix mille euros) à l'ordre de Maître Henry REY, qui en sera séquestre en cas d'acceptation,
- bien entendu en cas d'acceptation de la présente offre, le montant ci-dessus sera à valoir sur le prix principal. Dans le cas où je venais à me rétracter, il resterait acquis de plein droit au Vendeur,
- en revanche, le chèque d'acompte me sera restitué en cas de non acceptation de cette offre d'achat par le propriétaire ».

Le 10 décembre 2014, a. B a remis un chèque d'un montant de 200.000 euros établi à l'ordre de Maître Henry REY, notaire, désigné comme séquestre.

La signature de l'acte authentique a été fixée au 20 décembre 2014 puis reportée, par un avenant établi le 15 décembre 2014 (et non 2015) au 15 janvier 2015.

Le 18 décembre 2014, le notaire a adressé le projet d'acte à a. B, comportant les mentions suivantes :

- « L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur, préalablement aux présentes, une copie du procès-verbal des trois dernières assemblées générales des copropriétaires et en avoir pris parfaite connaissance. Le vendeur déclare :
 - qu'une procédure avait été intentée par la copropriété, à l'encontre de la société civile immobilière SOLEIL D'OR, société promotrice de l'immeuble, sus-dénommée, concernant des infiltrations d'eau au travers de la falaise qui affectent un grand nombre de lots,
 - qu'il résulte d'une lettre de Monsieur Michel GRAMAGLIA, syndic de ladite copropriété, en date du dix août deux mille quatre, qui est demeurée jointe et annexée à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le dix-sept septembre deux mille quatre, ce qui suit littéralement transcrit par extrait :
 - 1° - Nous vous confirmons que la procédure est terminée. Lors de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire de la copropriété, qui s'est tenue le 9 mars 2004, il a été décidé de ne pas faire appel du jugement rendu le 18 décembre 2003 par le Tribunal de première instance de la Principauté dans l'affaire opposant la Communauté Immobilière au promoteur et à l'architecte ayant conduit l'opération de construction,
 - 2° - Lors de cette même Assemblée Générale Extraordinaire, les copropriétaires ont décidé de donner accord au Syndic pour contacter à nouveau l'expert judiciaire Veisseire et l'architecte Boisson pour leur faire part du jugement qui est intervenu et de la décision des copropriétaires de ne pas en faire appel, leur demander de faire un rapport verbal en assemblée générale sur des solutions de travaux qui pourront être différentes de celles préconisées par l'expert Ferrand et de préciser le jour de l'assemblée la nature de leur responsabilité quant au résultat, le tout accompagné d'un estimatif et d'un descriptif,
 - 3° - La Communauté Immobilière a, il y a déjà quelque temps, décidé de financer la mise hors d'eau des infiltrations de la falaise. Des interventions menées sous la responsabilité d'un sachant, le cabinet Comodis, dirigé par Monsieur Ott, a conduit avec succès cette opération. Il n'y a plus de procédure à ce jour pendante devant les tribunaux à ce sujet.
- l'acquéreur déclare avoir été préalablement informé de cette situation, avoir pris connaissance du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du neuf mars deux mille quatre, de la lettre susvisée et, le cas échéant, vouloir faire son affaire personnelle, avec les autres copropriétaires de l'immeuble, des coûts qui résulteront des travaux à effectuer ».

Le 13 janvier 2015, à la demande d a. B, lui étaient remis les procès-verbaux des assemblées générales de la copropriété de 2012, 2013, 2014 ainsi que le rapport de gestion de l'exercice 2014/2015.

Le 15 janvier 2015, le conseil d a. B informait le notaire de l'intention de son client de ne pas donner suite à l'offre d'achat du 4 décembre 2014 et sollicitait la restitution de la somme de 200.000 euros, au motif qu'il n'avait pas été informé, avant la signature de cette offre, de l'existence d'infiltrations affectant l'immeuble.

Par lettre du 28 janvier 2015, Maître Henry REY lui répondait que seule une décision de justice pouvait permettre le déblocage des fonds.

Le 26 mars 2015, la société D a adressé au Président du Tribunal de première instance une requête aux fins d'indisponibilité temporaire et de saisie-arrêt à concurrence de la somme de 200.000 euros entre les mains de Maître REY.

Par ordonnance du 30 mars 2015, il était fait droit à cette demande.

Par exploit d'huissier délivré le 8 avril 2015, la société D a fait pratiquer entre les mains de Maître REY une saisie-arrêt à l'encontre d a. B et a assigné ce dernier devant le Tribunal de première instance aux fins d'obtenir sa condamnation à lui payer la somme de 200.000 euros.

Par jugement contradictoire en date du 2 février 2017, le Tribunal de première instance a statué ainsi qu'il suit :

- « rejette l'exception de nullité de l'assignation du 8 avril 2015,
- condamne a. B à payer à la société D. la somme de 200.000 euros,
- rejette la demande reconventionnelle d a. B de restitution de la somme de 200.000 euros et de dommages-intérêts,
- déclare régulière et valide avec toutes conséquences de droit la saisie-arrêt pratiquée le 8 avril 2015 entre les mains de Maître Henry REY, notaire, à Monaco, et ce, à concurrence de la somme de 200.000 euros,
- dit que Maître Henry REY, tiers saisi, se libérera valablement des sommes qu'il détient pour le compte d' a. B par le versement qu'il en opérera entre les mains de la société D.,
- condamne a. B aux entiers dépens, distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit,
- ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable ».

Pour statuer ainsi, le Tribunal a retenu qu a. B ne justifiait d'aucun défaut d'information déterminant de son consentement, qu'il ne caractérisait pas la mauvaise foi ou la déloyauté de la société venderesse, que le manquement reproché à celle-ci n'était pas établi, et que, dès lors, la rétractation de l'acheteur n'était pas justifiée.

Par exploit d'appel et assignation délivré le 20 mars 2017, a. B a relevé appel partiel de cette décision.

Au terme de cet exploit et des conclusions qu'il a déposées le 3 octobre 2017, a. B demande à la Cour de :

- « voir recevoir en son appel parte in qua Monsieur F et le dire fondé,
- voir en conséquence réformer le jugement du Tribunal de première instance du 2 février 2017 en ce qu'il a :
 - condamné Monsieur F à payer à la société D la somme de 200.000 euros,
 - rejeté la demande reconventionnelle de Monsieur F de restitution de la somme de 200.000 euros et de dommages-intérêts,
 - déclaré régulière et valide avec toutes conséquences de droit la saisie-arrêt pratiquée le 8 avril 2015 entre les mains de Maître Henry REY, notaire et ce à concurrence de 200.000 euros,
 - dit que Maître Henry REY, tiers saisi, se libérera valablement des sommes qu'il détient pour le compte de Monsieur F par le versement qu'il en opérera entre les mains de la société D.
 - condamné Monsieur F aux entiers dépens,
- statuant à nouveau,
- voir la Cour dire et juger que la société D n'a pas agi avec loyauté envers Monsieur F et en conséquence, le dire fondé en sa demande reconventionnelle portant sur la somme de 200.000 euros et en conséquence, ordonner que la somme de 200.000 euros actuellement détenue par le notaire, Maître Henry REY, devra lui être restituée,
- voir condamner la société D. à payer à Monsieur F la somme de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- voir condamner la société D. aux entiers dépens, en ce compris tous frais et accessoires, tant de première instance que de cause d'appel, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

a. B soutient, en substance, que lorsque le bien immobilier, objet de l'offre d'achat, lui a été présenté, aucune information ne lui a été délivrée sur les problèmes d'infiltration d'eau récurrents affectant l'immeuble, que ce défaut d'information a perduré jusqu'à la signature de la première offre d'achat, puis de l'offre modifiée, et que ce n'est qu'à la date de la transmission, par le notaire, du projet d'acte de cession, soit le 18 décembre 2014, qu'il a pu découvrir, par les mentions contenues à l'acte, la réalité qui lui avait été cachée.

Il fait valoir que ne lui ont pas été communiquées toutes les pièces qu'il a demandées par la suite.

Il estime que l'obligation de se comporter de bonne foi impose de se communiquer mutuellement les éléments qui peuvent être déterminants.

Il souligne que la société venderesse connaissait parfaitement ces problèmes d'infiltration, que de nombreuses assemblées générales de copropriété ont évoqué cette question et que la société D a manqué de loyauté envers lui, au regard, en particulier, du montant de l'acquisition envisagée.

Il ajoute que l'offre d'achat ne vaut pas vente, qu'elle s'analyse en un avant-contrat, prévoyant la réitération de l'acte devant notaire, sous réserve toutefois de la bonne exécution par les parties de leurs obligations respectives, qu'en l'espèce, ces obligations étaient retardées jusqu'à la date du 15 janvier 2015 prévue pour la réitération de l'acte, que l'offre d'achat a été émise sous condition suspensive et qu'aucune sommation d'avoir à se présenter en l'étude du notaire ne lui a été délivrée.

Par conclusions déposées les 13 juin et 14 novembre 2017, la société D demande à la Cour, sur le fondement des articles 989 et 1036 du Code civil, de :

- « déboutter Monsieur a. F ou a. B de son appel et de l'ensemble de ses moyens et conclusions,
- confirmer en toutes ses dispositions le jugement du Tribunal de première instance du 2 février 2017,
- en conséquence,
- condamner Monsieur a. F ou a. B à verser à la société D. la somme de 200.000 euros,
- déclarer bonne, régulière et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de Maître REY au préjudice de Monsieur a. F ou a. B par exploit de Maître Claire NOTARI du 8 avril 2015, à concurrence de 200.000 euros,
- dire et juger que Maître Henry REY, notaire à Monaco, pourra valablement se libérer entre les mains de la société D. ou de l'huissier instrumentaire des sommes qu'il détient pour le compte de Monsieur a. F ou a. B à due concurrence,
- reconventionnellement,
- condamner Monsieur a. F ou a. B au paiement de la somme de 15.000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif,
- en tout état de cause,
- condamner Monsieur a. F ou a. B aux entiers dépens distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit ».

La société D fait essentiellement valoir que l'offre d'achat émanant de l'appelant a été rédigée en des termes clairs et précis, que son consentement, tant sur la chose et sur le prix, est incontestable, qu'aucune condition suspensive relative à l'état du bien ou de l'immeuble n'était prévue dans l'offre d'achat, que l'appelant est un acquéreur avisé, que s'il ne s'est pas informé, avant de signer la promesse, sur l'état des travaux en cours dans la copropriété, c'est parce que de telles informations ne constituaient pas une condition déterminante de son engagement, qu'en outre les problèmes d'infiltration invoqués par l'appelant au soutien de sa rétractation ne concernent pas le studio objet de l'offre, qu'il ne peut dès lors invoquer un défaut d'information et qu'enfin, l'acheteur n'a pas respecté ses engagements contractuels. Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, la Cour se réfère à leurs conclusions ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

- 1 - Attendu que l'appel, relevé dans les formes et délais prescrits par le Code de procédure civile, est régulier et recevable ;

Attendu que la disposition du jugement entrepris rejetant l'exception de nullité de l'assignation du 8 avril 2015, non frappée d'appel, est définitive ;

- 2 - Attendu que l'article 989 du Code civil énonce que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu qu'au cas d'espèce, il est constant qu'a. B a émis une promesse d'achat le 4 décembre 2014, acceptée par la société D le 10 décembre 2014, modifiée par avenant du 15 décembre « 2015 » - en réalité, 2014 - reportant la date de signature de l'acte authentique de vente du 20 décembre 2014 au 15 janvier 2015 ;

Que l'appelant a rétracté son offre d'achat le 15 janvier 2015, date à laquelle la vente devait être réitérée ;

Attendu qu'a. B prétend n'avoir eu connaissance de l'existence d'infiltrations d'eau récurrentes affectant l'immeuble que lors de la communication, par le notaire le 18 décembre 2014, du projet d'acte de cession ;

Qu'il précise aussi que ces infiltrations ont fait l'objet de divers procès-verbaux d'assemblées générales de copropriétaires entre le 16 avril 2012 et le 16 octobre 2014, qui ne lui ont été transmis, à sa demande, que postérieurement à la transmission du projet d'acte de vente ;

Attendu que les affirmations de l'appelant ne sont pas contredites par les pièces de la procédure ;

Attendu qu'en outre, la société D ne conteste pas qu'elle avait pleinement connaissance de ces désordres ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats que la promesse d'achat a été émise par a. B ;

Qu'en effet, la clause litigieuse en application de laquelle a été versée entre les mains du notaire la somme de 200.000 euros, demeurant acquise « de plein droit » au vendeur en cas de rétractation de l'acheteur, résulte d'un engagement pris par l'appelant dans l'offre d'achat qu'il a lui-même émise ;

Que si l'appelant prétend qu'il a signé une offre d'achat qui lui aurait été remise par la société D, il ne le démontre pas ;

Que d'ailleurs, aucune pièce n'établit que la clause litigieuse aurait été rédigée avec le concours de la société D, ou à l'initiative de celle-ci ;

Que, par ailleurs, les termes en sont clairs et dénués d'équivoque.

Qu'en particulier, ladite clause n'a été assortie d'aucune condition suspensive, en particulier relative à l'état du bien ou de l'immeuble ;

Que son application n'était pas davantage subordonnée à une mise en demeure préalable de l'acheteur par le vendeur d'avoir à réitérer la vente ;

Que si en application de l'article 1432 du Code civil, la promesse de vente, non réitérée par acte authentique, ne vaut pas vente, la qualification en avant-contrat de l'offre d'achat est indifférente à la solution du litige, l'offre d'achat prévoyant expressément la sanction d'une absence de réitération du fait de l'acheteur ;

Que dès lors, le défaut d'information dénoncé par l'appelant est sans incidence sur l'application de la clause, dont la nullité n'est, par ailleurs, pas sollicitée ;

Qu'au regard de ces éléments, la somme de 200.000 euros se trouve, en application de la promesse d'achat, acquise à la société D ;

Attendu qu'en conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ces dispositions appelées ;

- 3 - Attendu que l'action en justice et le recours contre une décision de justice représentent l'exercice d'un droit. Que l'appréciation erronée qu'une partie fait de ses droits n'est pas, en soi, constitutive d'un abus ;

Attendu qu'au cas d'espèce, la société D ne démontre pas qu'en relevant appel, a. B ait commis une faute faisant dégénérer en abus le recours qu'il a formé ;

Qu'en outre, l'article 431 du Code de procédure civile n'impose pas aux parties d'invoquer de nouveaux moyens, ni de présenter de nouvelles pièces en cause d'appel ;

Qu'en conséquence, la société D sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif ;

- 4 - Attendu que l'appelant, débouté de son appel, est mal fondé en sa demande de dommages-intérêts formée contre la société D pour procédure abusive ;
- 5 - Attendu que l'appelant, qui succombe, supportera les entiers dépens d'appel, distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Reçoit a. B en son appel,

L'en déboute,

Confirme le jugement rendu le 2 février 2017 par le Tribunal de première instance en ses dispositions appelées,

Déboute la société D de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif,

Déboute a. B de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive,

Condamne a. B aux dépens d'appel, dont distraction 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 Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, faisant fonction de Président, Monsieur Eric SENNA, Conseiller, Monsieur Paul CHAUMONT, Conseiller, assistés de Madame Nadine VALLAURI, Greffier,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 12 DECEMBRE 2017, par Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller faisant fonction de Président, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier, en présence de Monsieur Hervé POINOT, Procureur Général adjoint.