

Cour d'appel, 28 janvier 2020, La Société C. c/ Monsieur m. Z.

Type	Jurisprudence
Juridiction	Cour d'appel
Date	28 janvier 2020
IDBD	18783
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle ; Société immobilière ; Autres professions réglementées ; Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2020/01-28-18783>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Agent immobilier - Responsabilité contractuelle - Informations erronées sur la superficie du bien - Manquement à l'obligation d'information (oui)

Résumé

En application des articles 1830 et 1831 du Code civil, l'agent immobilier, mandaté pour l'achat d'un appartement, engage sa responsabilité envers son mandant. Il a en effet donné à ce dernier des informations erronées concernant la superficie de l'appartement et du parking, alors que cet élément est déterminant pour un investissement locatif. Il doit donc réparer le préjudice subi par son mandant.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 28 JANVIER 2020

En la cause de :

- La Société C. dont l'enseigne est D, société à responsabilité limitée de droit monégasque, enregistrée au RCI sous le n° X, dont le siège social est sis X1 98000 Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, domicilié es-qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaissant par Maître Thomas BREZZO, avocat près la même Cour, substituant ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- Monsieur m. Z., né le 24 mai 1956 à Milan (Italie), de nationalité italienne, demeurant et domicilié X2 Phuket (Thaïlande) ;

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

INTIMÉ,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 17 janvier 2019 (R. 2291) ;

Vu l'exploit d'appel parte in qua et d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 11 mars 2019 (enrôlé sous le numéro 2019/000079) ;

Vu les conclusions déposées les 31 mai 2019 et 25 septembre 2019 par Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, au nom de Monsieur m. Z. ;

Vu les conclusions déposées le 12 juillet 2019 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la Société C. dont l'enseigne est D ;

À l'audience du 12 novembre 2019, où les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel parte in qua relevé par la Société C. dont l'enseigne est D à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 17 janvier 2019.

Considérant les faits suivants :

Par l'intermédiaire de son épouse, c. H. m. Z. a confié à la SARL D suite à une annonce parue sur son site internet, la négociation de l'acquisition d'un appartement de trois pièces avec cave et parking au sein de l'immeuble « A », sis X3 à Monaco, à des fins d'investissement locatif.

Selon courriel du 24 mai 2016, la SARL D en la personne de son négociateur, I. DI S. a indiqué à c. H. que l'appartement était en très bon état, qu'il ne nécessitait pas de travaux de remise en état et qu'il s'agissait d'un bon investissement en raison de la situation et de l'état de l'immeuble, du prix de vente et du loyer mensuel alors perçu par le propriétaire de 5.500 euros.

Le 26 mai 2016, m. Z. a fait une offre d'achat pour l'ensemble des lots susmentionnés au prix de 2.400.000 euros, sans l'avoir visité préalablement, eu égard à sa résidence et son lieu de travail établis en Thaïlande à cette époque.

Par acte notarié en date du 14 juillet 2016, m. Z. a acquis comptant ces biens au prix de 2.480.000 euros et s'est acquitté de la commission de l'agence D d'un montant de 25.440 euros.

Il a été également convenu que la SARL D prenne la gestion locative de ces biens, alors occupés par d E selon bail en date du 19 décembre 2014, d'une durée d'un an tacitement reconductible, sans perception d'honoraires de gestion jusqu'à l'échéance du bail en cours, compte-tenu du montant de la commission perçue sur la vente.

À compter du mois d'octobre 2016, le locataire a cessé de régler ses loyers, contraignant m. Z. à lui délivrer un commandement visant la clause résolutoire puis à l'assigner en référé aux fins d'expulsion par exploit du 12 décembre 2016.

Le locataire ayant finalement quitté volontairement les lieux, m. Z. a repris possession de l'appartement en janvier 2017.

Lui reprochant d'avoir manqué à son obligation de conseil, m. Z. a mis en demeure la SARL D par lettre recommandée avec accusé de réception de son conseil en date du 2 août 2017, de lui régler la somme de 500.000 euros au titre de ses divers préjudices.

Par courrier officiel de son conseil en date du 24 août 2017, la SARL D a refusé de faire droit à ces demandes.

C'est dans ces conditions que par acte d'huissier en date du 5 décembre 2017, m. Z. a fait assigner la SARL C. à l'enseigne D aux fins de condamnation au paiement de la somme de 500.000 euros en réparation de son préjudice mais également de compensation entre les sommes dues par m. Z. au titre des frais avancés pour le constat de sortie des lieux du 26 janvier 2017 et les frais indûment facturés par la SARL D au titre de la gestion locative pour la période de septembre à décembre 2016, avec le cas échéant les dommages et intérêts alloués en réparation de l'entier préjudice subi.

Par jugement du 17 janvier 2019, le Tribunal de première instance a :

- condamné la SARL D à payer à m. Z. la somme de 300.000 euros au titre de la perte de chance liée à la superficie erronée de l'appartement de l'immeuble « A », sis X3 à Monaco,
- condamné la SARL D à rembourser à m. Z. la somme de 1.059,30 euros au titre des frais de gestion pour la période du 1er septembre au 31 décembre 2016,
- condamné m. Z. à payer à la SARL D la somme de 1.166 euros en remboursement du coût du constat d'huissier de l'état des lieux de sortie du 26 janvier 2017,
- constaté la compensation des créances réciproques des parties,
- débouté la SARL D de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive,
- rejeté le surplus des demandes des parties,
- condamné la SARL D aux entiers dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,
- ordonné 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 que :

- l'échange de courriels entre les parties établit l'existence au profit de la SARL D d'un mandat de négociation, en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, comprenant une participation active à la collecte d'informations sur ledit bien mais également à la négociation de son prix avec le vendeur, et ce, peu important que l'épouse de l'acquéreur ait eu une expérience professionnelle limitée dans le temps en matière de transaction immobilière,
- la SARL D a commis une négligence dans le cadre de son mandat en donnant une information erronée quant à la superficie du bien à la vente et ce, d'autant que le futur acquéreur a fait une offre d'achat sur les seules données de l'agence immobilière en lui faisant une entière confiance,
- le rendement locatif, la localisation du bien, son bon état général et bien sûr sa superficie étaient des éléments déterminants pour l'acquisition,
- le préjudice de m. Z. résulte du fait que s'il avait été informé de l'importante différence de superficie de 13 m², il aurait pu négocier un prix d'achat d'un montant inférieur, de sorte que la perte de chance subie est réelle et doit être indemnisée à hauteur de 300.000 euros,
- la SARL D a commis une faute dans l'exécution de son mandat en ne procédant pas aux vérifications d'usage pour fournir à son client une information sérieuse et loyale sur les dimensions du parking, mais m. Z. ne justifie pas ne pas avoir pu relouer le bien en raison des dimensions du parking de sorte qu'en l'absence de préjudice établi il doit être débouté de sa demande,
- s'il peut être reproché au mandataire de ne pas avoir avisé son mandant de l'état de l'appartement avant la location, aucun élément ne permet de caractériser le préjudice qui serait résulté de ce défaut d'information,
- en l'absence de mandat écrit définissant les obligations du mandataire, rien ne démontre que la SARL D devait souscrire une assurance pour le compte de m. Z.
- en l'absence d'accord avec le nouveau propriétaire, la SARL D ne pouvait pas prélever sur le compte locatif de m. Z. la somme de 1.059,30 euros au titre des frais de gestion pour la période du 1er septembre au 31 décembre 2016,
- les frais de l'état des lieux de sortie sont à la charge de m. Z.

- la SARL D au regard des condamnations prononcées contre elle, n'est pas fondée en sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Par exploit d'appel et assignation la SARL D a fait appel partie in qua du jugement rendu par le Tribunal de première instance le 17 janvier 2019 signifié le 12 février 2019.

Aux termes de cet acte et de ses conclusions du 12 juillet 2019 la SARL D demande à la Cour de :

- dire et juger l'appel régulier en la forme, recevable et bien-fondé,
- infirmer le jugement du 17 janvier 2019 en ce qu'il l'a condamnée à payer à m. Z. la somme de 300.000 euros au titre de la perte de chance liée à la superficie erronée de l'appartement et l'a déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive,

Statuant à nouveau,

- *in limine litis*,
- dire et juger que les nouvelles demandes de m. Z. sont irrecevables,

À titre principal,

- dire et juger que le mandat qui lui a été confié était limité à la seule négociation du prix,

En conséquence,

- dire et juger qu'elle n'a commis aucune faute dans l'exécution du mandat que lui a confié m. Z. pour l'achat de l'appartement de trois pièces situé au 9ème étage du bloc A de l'immeuble A,
- débouter m. Z. de toutes ses demandes à son encontre,
- à titre subsidiaire, si par extraordinaire la Cour estimait qu'elle a commis une faute dans l'exécution du mandat que lui a confié m. Z.
- dire et juger que s'agissant d'un investissement locatif, le préjudice doit être recherché au regard de la destination de l'appartement, à savoir sa location,
- dire et juger que m. Z. n'a prouvé avoir subi aucune baisse de la valeur locative,
- débouter en conséquence m. Z. de l'intégralité de ses demandes,

à titre infiniment subsidiaire, dire et juger que m. Z. n'a démontré aucun préjudice résultant du caractère erroné de la superficie de l'appartement acquis,

En conséquence,

débouter m. Z. de l'intégralité de ses demandes,

En tout état de cause,

- débouter m. Z. de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions,
- condamner m. Z. à lui verser la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts,
- condamner m. Z. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sur sa due affirmation.

La SARL D fait valoir en substance que :

- la demande de m. Z. fixée forfaitairement à la somme de 500.000 euros en première instance, est désormais portée à 647.916 euros au terme d'une évaluation par poste de préjudice allégué, alors qu'aucun nouveau préjudice n'a été subi ni après ses dernières conclusions déposées devant le Tribunal de première instance le 28 juillet 2018 ni après le jugement du 17 janvier 2019, de sorte qu'il s'agit de demandes nouvelles qui doivent être déclarées irrecevables en application de l'article 431 du Code de procédure civile,
- le mandat était limité à la seule négociation du prix et n'avait pas de portée générale et c. H. épouse Z. s'est prévaluée de son statut de personne avertie,
- le seul élément déterminant de l'acquisition de l'appartement pour m. Z. était son rendement locatif et non pas sa superficie, étant précisé en tout état de cause que la superficie mentionnée sur l'annonce de vente d'un appartement n'a pas de valeur contractuelle et qu'elle n'est mentionnée ni dans l'offre d'achat, ni l'acte de vente qui sont les seuls documents contractuels liant les parties,
- m. Z. a visité l'appartement et n'a émis aucun doute ni contestation sur sa superficie de sorte que la SARL D mandatée pour entrer en contact avec le vendeur et négocier le prix, n'avait pas à effectuer une recherche qui ne lui avait pas été demandée et qu'il ne peut lui être par conséquent reprochée aucune inexécution fautive,

- s'il devait être considéré qu'elle a commis une faute dans l'exécution du mandat susceptible d'engager sa responsabilité, les demandes de m. Z. doivent cependant être rejetées en l'absence de démonstration d'un préjudice indemnisable,
- il n'a subi aucune perte de rendement locatif et ne justifie d'aucun préjudice lié à la place de parking ou aux dégâts des eaux,
- il ne lui appartenait pas au titre de son mandat de gestion de souscrire une assurance « *propriétaire non occupant* » pour le compte de m. Z.
- m. Z. n'a jamais prétendu qu'il aurait pu négocier un prix d'achat inférieur à celui convenu. Il n'y a aucune preuve qu'il aurait sollicité une nouvelle baisse de prix s'il avait connu la superficie exacte, ni que l'ancien propriétaire aurait accepté de vendre son bien à un prix encore inférieur, alors qu'il avait déjà consenti une réduction importante, de sorte qu'aucune perte de chance indemnisable n'est établie,
- au regard de l'évolution des prix dans le secteur de « *La Rousse* » l'appartement acheté par m. Z. se révèle être une affaire puisqu'il l'a payé 31.622,74 euros le mètre carré, alors que le prix du secteur était plus élevé en 2017,
- la procédure diligentée est abusive et lui a causé un préjudice important du fait du comportement de m. Z.

m. Z. par conclusions déposées le 31 mai 2019 et le 25 septembre 2019 a formé appel incident et demande à la Cour de :

- *in limine litis*, dire que ses demandes sont parfaitement recevables et débouter la SARL D de sa demande d'irrecevabilité,
- l'accueillir en son appel incident du jugement du 17 janvier 2019 en ce qu'il a limité ses préjudices à la somme de 300.000 euros au titre de la perte de chance liée à la superficie erronée et l'a débouté du surplus de ses demandes,

Statuant à nouveau,

- dire et juger que la SARL D a commis plusieurs manquements et négligences à son préjudice à l'occasion des mandats successifs d'acquisition et de gestion locative de l'appartement avec cave et parking sis au « A » X3 à Monaco,
- confirmer la condamnation de la SARL C. exerçant sous l'enseigne D pour manquement à son devoir de conseil et négligence dans l'exécution de son contrat de mandat,
- réformer la décision du 17 janvier 2019 en ce qu'elle a rejeté son préjudice pour la non-conformité de la place de parking,
- réformer la décision déferée en ce qu'elle n'a pas retenu la faute de la SARL D au titre de l'état réel de l'appartement acquis et du défaut de souscription de l'assurance,
- condamner la SARL C. à l'enseigne D en réparation de l'entier préjudice qu'il a subi, au paiement des sommes suivantes :
 - au titre de la perte de chance d'acquérir le bien à un prix inférieur : 367.059 euros,
 - au titre de la perte de chance d'augmenter le rendement locatif de l'appartement : 99.900 euros,
 - au titre du préjudice de jouissance et de la moins-value liés à la conformité du parking : 100.000 euros,
 - au titre des frais supportés pour la remise en état de l'appartement : 3.957 euros,
 - au titre du préjudice de jouissance lié au défaut de location de l'appartement pendant la réalisation des travaux : 77.000 euros,
- confirmer la compensation entre les sommes dues par lui au titre des frais avancés pour le constat de sortie des lieux du 26 janvier 2017 et les frais indûment facturés par la SARL D au titre de la gestion locative pour la période de septembre à décembre 2016, ainsi que le cas échéant les dommages-intérêts alloués en réparation de l'entier préjudice subi,
- débouter la SARL C. à l'enseigne D de l'ensemble de ses moyens, fins et conclusions,
- confirmer la condamnation de la SARL C. à l'enseigne D aux entiers dépens distraits, y compris ceux de la présente instance au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat- défenseur, sous sa due affirmation.

Aux termes de l'ensemble de ses écritures il soutient pour l'essentiel que :

- il a majoré ses demandes accessoires, lesquelles viennent en défense de l'action principale de l'appelante, et le préjudice dont l'indemnisation est demandée est le prolongement du préjudice dont la réparation avait été sollicitée en première instance, de sorte qu'il ne s'agit pas de demandes nouvelles au sens de l'article 431 du Code de procédure civile,
- il a confié à la SARL D un mandat de négociation en vue de l'acquisition d'un bien immobilier nonobstant l'absence de mandat écrit, le contenu des mails échangés excluant la limitation du mandat à une simple recherche de contact et de négociation sur le prix,

- son épouse, c. H. ne peut pas être qualifiée de personne avertie en matière immobilière, au regard de sa courte expérience de seulement six mois,
- la SARL D a méconnu ses obligations et commis des manquements graves de nature à engager sa responsabilité à raison de :
 - l'absence de vérification de la superficie de l'appartement qui présentait en réalité une superficie totale de 72,1 m² au lieu des 85 m² mentionnés par l'agence,
 - la communication de données erronées quant à la superficie du garage, qui ne permettait pas en réalité d'y garer une berline type Mercedes,
 - le défaut d'information auprès du syndic de l'immeuble sur l'état réel de l'appartement qui avait subi un dégât des eaux le 30 juillet 2014,
 - la négligence dans le cadre du mandat de gestion locative pour ne pas avoir assuré le bien au nom du nouveau propriétaire malgré les instructions données en décembre 2016 et pour avoir prélevé la somme de 1.059,30 euros de frais de gestion alors qu'il était convenu entre les parties que la commission reçue par l'agence lors de la vente devait couvrir les frais de gestion du bail en cours,
- sur la base d'une valeur de 30.000 euros le m², la perte de chance d'avoir pu négocier le bien à un prix inférieur doit être évaluée à 367.059 euros, correspondant au montant dont le prix aurait pu être diminué,
- la perte de chance de contracter à des fins plus favorables est doublée d'un manque à gagner au titre du rendement locatif qui s'élève à 99.000 euros,
- le fait que l'emplacement de parking soit limité à l'usage restreint d'un petit véhicule est un frein à la location et constitue une moins-value qui doit être indemnisée à hauteur de 100.000 euros,
- le coût des travaux de remise en état de l'appartement qu'il a dû prendre à sa charge alors que l'appartement lui avait été présenté par l'agence comme en excellent état doit être assumé par l'agence de même que le manque à gagner de l'ordre de 77.000 euros correspondant aux loyers des 14 mois pendant lesquels l'appartement n'a pas pu être loué.

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,

Sur la procédure

Attendu que les appels, principal et incident ont été formés dans les conditions de forme et de fond prescrites par le Code de procédure civile et doivent être déclarés recevables ;

Attendu qu'aux termes des dispositions de l'article 431 du Code de procédure civile, « *les parties peuvent, pour justifier les demandes qui avaient été soumises au premier juge, invoquer des moyens nouveaux, produire de nouvelles pièces ou proposer de nouvelles preuves. Elles ne peuvent former aucune demande nouvelle à moins qu'il ne s'agisse de compensations ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. Elles peuvent toutefois demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et des dommages-intérêts pour le préjudice subi depuis-celui-ci* » ;

Que m. Z. qui demande que soit retenue la responsabilité de la SARL D au titre de manquements et négligences commis dans l'exécution de ses mandats successifs d'acquisition et de gestion locative, a sollicité en première instance la condamnation de celle-ci au paiement de la somme globale de 500.000 euros en réparation de son entier préjudice ;

Qu'en cause d'appel, il reprend les manquements reprochés à l'agence immobilière ainsi que les mêmes préjudices afférents en formulant cependant pour chacun d'eux une demande chiffrée, ce qui totalise une somme globale de 647.916 euros ;

Que la prétention indemnitaire majorée en cause d'appel qui vise à la réparation du préjudice subi du fait des manquements de la SARL D tend aux mêmes fins que celles soumises aux premiers juges, m. Z. ayant allégué devant ceux-ci les mêmes chefs de préjudice ;

Qu'il ne s'agit dès lors pas d'une demande nouvelle, de sorte que la demande d'irrecevabilité formulée par la SARL D doit être rejetée ;

Sur les relations contractuelles

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 12 de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le mandat régit les relations contractuelles entre l'agent immobilier et son client ;

Que l'article 1824 du Code civil dispose que « *le mandat peut être donné ou par acte public, ou par écrit sous seing privé, même par lettre. Il peut aussi être donné verbalement ; mais la preuve testimoniale n'en est reçue que conformément au titre Des contrats ou des obligations conventionnelles en général. L'acceptation du mandat peut n'être que tacite, et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire* » ;

Qu'en l'occurrence, nonobstant l'absence de mandat écrit, il n'est pas contesté en considération de la note d'honoraires du 25 mai 2016 et de la facture du 11 juillet 2016 que la SARL D a perçu une commission d'un montant de 25.440 euros correspondant à 2 % HT du prix de vente de l'appartement acheté par m. Z.;

Que la SARL D soutient n'avoir reçu qu'un mandat limité à la négociation du prix du bien ;

Qu'il résulte des échanges de mails entre les parties intervenus en mai et juin 2016 que c. H. épouse Z. est entrée en contact avec le prénommé I. de la SARL D le 20 mai 2016 pour lui faire part de ce qu'elle et son mari m. Z. étaient « *intéressés par un produit d'investissement locatif à Monte Carlo* », et « *encore à la recherche* » ;

Qu'elle a fait part à l'agent immobilier « *d'une petite recherche* » l'ayant conduit à l'appartement situé au 9ème étage de la résidence « A » en lui demandant « *peux-tu faire une recherche et essayer de trouver le contact direct/propriétaire par l'intermédiaire du concierge de la résidence « A » et faire la négociation pour nous* » ;

Que le fait qu'elle ait mentionné « *avoir travaillé dans l'immobilier pendant une courte période à Monaco* » ne suffit pas à faire d'elle une « *personne avertie* » quant au marché immobilier monégasque, étant précisé qu'il résulte explicitement du mail qu'elle résidait, avec son époux, en Thaïlande au moment où le mandat de négociation a été donné ;

Que dans ce même message elle indique que l'appartement « *semble intéressant* », qu'il « *semble rénové et en très bon état* » et sollicite l'avis de l'agent immobilier ;

Qu'il résulte des messages ultérieurs échangés entre les parties que la SARL D qui disposait elle-même du bien immobilier à la vente, a apporté de fait des précisions sur l'état de l'appartement, sur les travaux ayant eu lieu au sein de la copropriété, sur les charges annuelles de l'immeuble, celles payées par le locataire et a livré son analyse sur la rentabilité de l'investissement locatif ;

Qu'elle a de même répondu aux interrogations des époux Z. quant à la largeur du parking en joignant à sa réponse des photographies ;

Que c'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré que le mandat confié n'était pas limité à la négociation de son prix avec le vendeur, mais était un mandat de négociation pour l'acquisition d'un bien immobilier comprenant une participation active à la collecte d'informations sur celui-ci ;

Qu'il n'est pas contesté par les parties que le mandat de négociation a été suivi après la réalisation de la vente d'un mandat de gestion locative ;

Sur les manquements reprochés à la SARL D

Attendu que selon les dispositions des articles 1830 et 1831 du Code civil, « *le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution* » ;

Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit son salaire » ;

Que l'agent immobilier est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de son client ;

Que l'obligation d'information consiste à fournir au mandant les informations neutres et objectives pour lui permettre d'effectuer un choix éclairé, les éléments à fournir devant être légaux, exacts, complets, efficaces, compréhensibles et loyaux ;

Qu'en cas de mauvaise exécution du mandat, la preuve de la faute du mandataire ainsi que de son lien de causalité avec le préjudice est à rapporter par le mandant ;

Que m. Z. reproche à la SARL D d'avoir commis des manquements et négligences concernant les points suivants : la superficie de l'appartement, les dimensions du parking, l'état de l'appartement, le défaut d'assurance de l'appartement ainsi que les honoraires de gestion, et chiffre son préjudice pour chacun de ces manquements ;

La superficie de l'appartement

Attendu qu'il résulte des pièces produites que l'annonce de la SARL D mentionne que la superficie totale de l'appartement litigieux situé au 9ème étage de la résidence « A » est de 85 m² dont 7 m² de terrasse ;

Qu'il est cependant justifié par m. Z. que la superficie globale de l'appartement a été mesurée par l'entreprise B à 65 m² d'intérieur et 7.1 m² de balcon ;

Que pour s'opposer à la réclamation de m. Z. qui soutient qu'une erreur de superficie de 15 % de la surface totale de l'appartement est constitutive d'un manquement de la SARL D à ses obligations, celle-ci fait valoir que la superficie n'avait pas de caractère déterminant, le seul élément déterminant de l'acquisition de l'appartement pour m. Z. étant son rendement locatif ;

Qu'il doit être observé que, quand bien même le rendement locatif aurait été pour m. Z. l'élément déterminant de l'acquisition, il n'en demeure pas moins que la superficie du bien est une donnée nécessaire à la détermination du montant du loyer, de sorte qu'elle n'est pas étrangère à l'appréciation du rendement locatif ;

Qu'il s'évince en tout état de cause des mails échangés entre m. Z. et la SARL D que le rendement locatif, la localisation, le bon état général, la superficie du bien constituaient des critères déterminants ;

Que si la législation monégasque n'impose pas à l'agent immobilier d'informer préalablement l'acquéreur de la superficie des locaux, il doit être observé qu'en l'occurrence la fiche descriptive du bien immobilier établie par la SARL D mentionne une superficie totale de 85 m² ;

Que par ailleurs, la SARL D dans son mail du 1er juin 2016 a elle-même mis en avant que l'achat de cet appartement représentait une « bonne affaire » notamment en considération de son prix à 30.000 /m² ;

Qu'en sa qualité de professionnelle, elle était tenue d'une obligation de vérification de cette information figurant dans l'annonce de mise en vente qu'elle a rédigée et diffusée, d'autant que la superficie d'un bien immobilier est un élément important du prix de vente et qu'en l'occurrence une partie de son avis fourni au mandant pour le convaincre d'acheter reposait sur le prix au mètre carré ;

Que la visite de l'appartement effectuée par m. Z. la veille de la signature de l'acte authentique ne pouvait lui permettre de se rendre compte de sa superficie réelle, celui-ci étant alors loué et meublé, et ne peut en tout état de cause exonérer la SARL D de son obligation de vérification et de conseil sur ce point ;

Que dans ces conditions c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les circonstances que la superficie erronée ait été reprise par une autre agence et que l'acte de vente n'ait pas mentionné la superficie, ne dispensaient pas l'agent immobilier de son devoir d'information à l'égard de l'acquéreur et que la SARL D avait commis une négligence dans le cadre de son mandat en donnant une information erronée ;

Que le préjudice résultant du manquement de l'agent immobilier à son devoir d'information s'analyse en une perte de chance pour m. Z. d'avoir pu négocier un prix d'achat d'un montant inférieur à celui convenu ;

Que la SARL D soutient qu'il n'est pas établi que m. Z. aurait sollicité une nouvelle baisse de prix s'il avait connu la superficie exacte, ni que l'ancien propriétaire aurait accepté de vendre son bien à un prix encore inférieur alors qu'il avait déjà consenti une réduction importante ;

Qu'il résulte des différents mails échangés entre les parties que l'appartement était proposé à la vente au prix de 2.600.000 euros et que la transaction s'est conclue le 14 juillet 2016 au prix de 2.480.000 euros ;

Que néanmoins, m. Z. aurait pu valablement solliciter une nouvelle baisse de prix s'il avait connu la superficie exacte du bien, en raison d'une part de l'importance de la différence entre la superficie annoncée par l'agence et celle mesurée par le géomètre expert, qui représente 15 % de la superficie annoncée, et d'autre part en raison de la tension du marché immobilier monégasque ;

Que dès lors la chance perdue est réelle et sérieuse de sorte que le préjudice est réparable ;

Que m. Z. sur la base d'un prix de 30.000 euros/m² et d'une différence de superficie de 13 m², et après avoir effectué un calcul de proportionnalité réclame une somme de 367.059 euros correspondant à la différence de prix ;

Qu'ayant évoqué en première instance que « le déficit de surface de l'appartement dépréciait bien évidemment sa valeur locative », m. Z. fait valoir plus précisément en cause d'appel que si le prix de vente avait été ramené à 2.032.941 euros la rentabilité aurait été augmentée d'autant et le rendement locatif aurait été de 3,25 %, et sollicite une indemnisation de 99.000 euros au titre de la perte de chance de réaliser un meilleur rendement locatif ;

Qu'il sollicite donc une indemnisation totale de 466.059 euros au titre de la perte de chance résultant de la différence de superficie ;

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 ;

Que les parties s'accordent à retenir que le prix moyen au mètre carré de cet appartement en 2016 était fixé à 30.000 euros ;

Que dès lors, les premiers juges ont justement déterminé que la perte de chance d'avoir pu négocier un prix d'achat d'un montant inférieur à celui convenu était réelle et devait être indemnisée à hauteur de 300.000 euros ;

Qu'en revanche, m. Z. qui obtient une indemnisation pour la perte de chance d'avoir pu négocier un prix inférieur n'est pas fondé en sa réclamation au titre de la perte de chance de réaliser un meilleur rendement locatif, d'autant qu'il est établi par ailleurs qu'il a pu relouer l'appartement en mai 2018 au même prix que la location précédente ;

Les dimensions du parking

Attendu qu'il résulte des mails échangés entre les parties qu'au cours de la négociation, c. H. Z. a interrogé le 24 mai 2016 la SARL D sur les dimensions du parking, en demandant précisément s'il était possible d'y garer une Mercedes ou une voiture de taille moyenne et en sollicitant une photographie des lieux ;

Que l'agence a répondu « le parking est suffisamment large pour une Mercedes-Valeur comprise entre 200.000 euros et 210.000 euros » et a envoyé une photographie du parking n° 295, vide, ainsi que celle du parking voisin occupé par deux véhicules, afin de lui « donner une idée quand il y a deux voitures » ;

Que ces éléments ont pu convaincre l'acheteur que les deux parkings étaient de dimension identique et qu'il était possible d'y garer un véhicule Mercedes ;

Qu'il s'avère cependant que selon les mesures prises par le géomètre-expert de l'entreprise B le parking est d'une longueur de 5,76 m et d'une largeur de 2,16 m, et que selon le plan d'évacuation de l'immeuble le box des emplacements 295 et 296 est plus étroit que celui des emplacements 285 et 286 en raison de la cage d'escalier attenante ;

Qu'il résulte des pièces produites concernant les dimensions d'une berline Mercedes que l'emplacement 295 est trop étroit pour y stationner ce type de véhicule ;

Qu'ayant été spécifiquement interrogée par son mandant sur la possibilité de garer ce type de véhicule, la SARL D n'a manifestement pas fait les vérifications suffisantes pour fournir à son client une information sérieuse et efficiente, ce qui caractérise une faute dans l'exécution de son mandat ;

Que m. Z. convaincu d'avoir acquis un parking permettant de stationner une berline de type Mercedes, subit un préjudice en ce que les dimensions réelles du parking acquis ne lui permettent pas de jouir de cet emplacement en y garant une Mercedes et d'exploiter ce stationnement de façon optimale, ce, sans qu'il ait à justifier n'avoir pas pu relouer son appartement ou encore avoir dû louer un autre emplacement pour garer son propre véhicule ;

Que cette restriction de l'utilisation du parking constitue un préjudice de jouissance et une dépréciation de la valeur vénale du bien acquis, qui justifie l'octroi d'une somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Que la décision déférée doit donc être infirmée de ce chef ;

L'état de l'appartement et le défaut d'assurance de l'appartement

Attendu qu'en considération des procès-verbaux d'état des lieux d'entrée du 19 décembre 2014 et de sortie du 26 janvier 2017, les premiers juges ont analysé de manière pertinente que si l'appartement nécessitaient certains travaux de remise en état, ceux-ci relevaient essentiellement de l'usure normale, au regard d'une location qui n'avait pas été prise en « état neuf » ;

Que s'il est avéré que l'appartement a subi un dégât des eaux le 30 juillet 2014, force est de constater qu'il ne subsistait pas de désordre consécutif dans l'appartement ainsi que cela résulte du procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 19 décembre 2014, les taches, salissures, coulures et boursoufflures relevées sur certains murs ne paraissant pas résulter d'un dégât des eaux au regard des photographies (pages 13, 22, 28, 33, 39) de ce constat qui ne mentionne à aucun moment la présence d'humidité dans les murs ;

Qu'il n'est pas établi que le dégât des eaux survenu le 2 février 2017, soit après la sortie des lieux du locataire, puisse être rattaché à celui du 30 juillet 2014 ;

Qu'en considération de ces éléments, m. Z. ne justifie d'aucun préjudice résultant d'un manque d'information de la SARL D quant au sinistre survenu avant l'acquisition le 30 juillet 2014 et quant à l'état de l'appartement ;

Qu'il convient donc de confirmer la décision déférée en ce qu'elle a rejeté la demande de m. Z. en paiement de la somme de 3.957 euros au titre des frais supportés pour la remise en état de l'appartement et de sa demande au titre d'un préjudice locatif non imputable à un quelconque manquement de l'agence immobilière ;

Que m. Z. reproche à la SARL D de ne pas avoir assuré le bien au nom du nouveau propriétaire lorsque le locataire a quitté les lieux en décembre 2016 de sorte qu'il n'a pu bénéficier d'aucune prise en charge des désordres résultant du dégât des eaux survenus le 2 février 2017 ;

Que l'existence d'un mandat de gestion locative n'est pas contestée ;

Que cependant, ainsi que l'a relevé le Tribunal, la souscription d'une assurance propre au bien relève en principe du propriétaire dès le jour de son acquisition et m. Z. qui doit justifier des obligations du mandataire au titre de la gestion locative, n'établit pas que la SARL D ait reçu mandat de souscrire une assurance pour son compte ;

Que le mail du 20 avril 2017 aux termes duquel la SARL D indique « *si j'ai commis une erreur, j'en assumerais bien évidemment les conséquences* » se révèle insuffisant pour prouver qu'elle avait reçu mandat d'assurer le bien pour le compte de m. Z. ;

Qu'en conséquence, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a considéré qu'aucun manquement ne pouvait être reproché sur ce point à la SARL D ;

Sur les honoraires de gestion

Attendu que la SARL D demande à la Cour, en tout état de cause, de débouter m. Z. de l'intégralité de ses demandes ;

Que cependant, elle ne discute pas la décision du Tribunal qui l'a condamnée à rembourser à m. Z. la somme de 1.059,30 euros au titre des frais de gestion pour la période du 1er septembre au 31 décembre 2016 ;

Qu'en considération du mail du 3 juin 2016 aux termes duquel la SARL D a proposé qu'aucune contrepartie financière ne soit due par m. Z. au titre du mandat de gestion locative jusqu'à la fin du contrat de bail en cours avec d E contre lequel une procédure de référé expulsion a été engagée le 12 décembre 2016, la SARL D ne pouvait valablement prélever sur le compte locatif la somme de 1.059,30 euros au titre des frais de gestion pour la période du 1er septembre au 31 décembre 2016 ;

Que la décision déférée doit donc être confirmée sur ce point ;

Qu'il convient par suite de confirmer le jugement en ce qu'il a, sur le fondement de l'article 1137 du Code civil, ordonné une compensation entre cette somme due par la SARL D et la somme de 1.166 euros que m. Z. ne conteste pas lui devoir au titre de l'état des lieux de sortie ;

Sur la demande de dommages-intérêts

Attendu que la SARL D sollicite la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Mais attendu que la SARL D qui est condamnée à raison des manquements commis dans l'exécution de son mandat, ne démontre pas le caractère abusif de la procédure engagée à son encontre ;

Que le jugement doit donc recevoir confirmation en ce qu'il l'a déboutée de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Que la SARL D qui succombe en appel doit supporter les entiers dépens de la procédure d'appel dont distraction 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,

Déclare recevables les appels principal et incident formés contre le jugement rendu par le Tribunal de première instance le 17 janvier 2019,

Dit que les demandes formées par m. Z. quant à son préjudice ne sont pas nouvelles au sens de l'article 431 du Code de procédure civile,

Déboute la SARL D de son exception d'irrecevabilité de ce chef,

Infirme la décision déférée en ce qu'elle a débouté m. Z. de sa demande d'indemnisation au titre des dimensions du parking,

Statuant à nouveau,

Condamne la SARL D à payer à m. Z. la somme de 50.000 euros de dommages-intérêts au titre du préjudice de jouissance et de la moins-value liés à la conformité du parking,

Confirme le jugement du 17 janvier 2019 en toutes ses autres dispositions,

Condamne la SARL D aux dépens de la procédure 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, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Éric SENNA, Conseiller, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, assistés de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

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

Lecture est donnée à l'audience publique du 28 JANVIER 2020, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Officier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Madame Sylvie PETIT-LECLAIR, Procureur Général.