

Cour d'appel, 30 septembre 2021, Monsieur f. A. c/ la Société Anonyme Monégasque PLEIN SUD

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	30 septembre 2021
<i>IDBD</i>	20068
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Vente d'immeuble ; Droit des obligations - Régime général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2021/09-30-20068>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente - Promesse de vente - Promesse synallagmatique de vente d'un bien immobilier - Paiement échelonné du prix sur appel de fonds - Clause résolutoire du contrat - Mise en œuvre abusive de la clause résolutoire par le promettant (non) - Défaut de paiement du second appel de fonds - Accord des parties en vue de la régularisation de l'impayé - Défaillance persistante du bénéficiaire - Résolution du contrat (oui) - Caducité de l'accord de règlement - Effets de la clause résolutoire acquis (oui) - Pénalités et intérêts de retard acquis au promettant (oui)

Vente - Immeuble - Clause pénale - Promesse synallagmatique de vente - Résolution du contrat - Clause pénale du contrat due (oui) - Réduction de la clause pénale possible (oui) - Exécution partielle du paiement du prix de vente (oui) - Paiement du prix de vente constituant l'obligation principale (oui) - Appels de fonds constituant de simples modalités de paiement - Exécution partielle de l'obligation de paiement du prix (oui) - Paiement du premier appel de fonds par le bénéficiaire (oui) - Paiement du premier appel de fonds par le cédant de la promesse de vente - Prix de cession de la promesse incluant le remboursement au cédant du premier appel de fonds - Paiement du cédant profitant au cessionnaire - Modération de la clause pénale manifestement exorbitante (oui) - Éléments d'appréciation - Préjudice réel du promettant - Effet de la résolution du contrat - Restitution du premier appel de fonds - Compensation à due concurrence (oui)

Résumé

Le bénéficiaire de la promesse synallagmatique de vente s'est montré défaillant dans le paiement du second appel de fonds, de sorte que le promettant a notifié son intention de mettre en œuvre la clause résolutoire à défaut de régularisation, conformément aux stipulations contractuelles. À la demande du bénéficiaire, et sur engagement de ce dernier de régulariser ce second versement, pénalités et intérêts de retard en sus, le promettant a consenti à suspendre les effets de la clause résolutoire, jusqu'à une date ultime de régularisation. Faute de régularisation dans ce délai, le promettant s'est à bon droit prévalu de la caducité de cet accord et de l'acquisition des effets de la clause résolutoire. Le bénéficiaire soutient en vain que la mise en œuvre de la clause résolutoire était conditionnée au défaut de paiement du troisième appel de fonds prévu, dès lors que le promettant avait déjà entendu se prévaloir de la clause résolutoire faute de paiement au temps convenu, du second appel de fonds. Il ne peut dans ces conditions être considéré que le promettant aurait mis en œuvre abusivement la clause résolutoire compte tenu de la défaillance persistante du bénéficiaire dans le paiement du second appel de fonds

Aux termes des stipulations de la promesse de vente, les appels de fonds non honorés justifient l'application d'une pénalité de 10 % outre des intérêts de 1 % par mois de retard. La promesse stipule clairement que ces sommes demeurent, en tout état, acquises au promettant, quand bien même il aurait mis en œuvre la clause résolutoire. Le bénéficiaire soutient donc à tort que ces sommes ne seraient pas dues du fait de la résolution du contrat.

Aux termes de l'article 1086 du Code civil, la clause pénale assortissant une obligation peut être modifiée par le juge lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie. Si la promesse de vente stipule un paiement échelonné sur appels de fonds en considération de l'avancement des travaux, c'est à tort que le promettant prétend que le défaut de paiement d'un des appels de fonds doit être tenu pour une inexécution totale de cette obligation spécifique. En effet, dans le cadre d'une promesse de vente, l'obligation principale du bénéficiaire est le paiement du prix total d'achat, l'obligation de payer un appel de fond ne peut donc être considérée comme l'inexécution de l'obligation principale du contrat, s'agissant d'une simple modalité de paiement. Le promettant fait également valoir à tort que le bénéficiaire n'aurait acquitté aucun appel de fonds motif pris que le premier versement aurait été effectué par le cédant de la promesse de vente. En effet, le prix de cession de la promesse, cédée avec l'accord du promettant, comprenait une somme correspondant au remboursement du premier appel de fonds acquitté par le cédant et qui doit bénéficier au bénéficiaire cessionnaire. Il importe donc peu que le premier appel de fonds n'ait pas été acquitté directement par le bénéficiaire. Il convient donc de considérer que l'obligation principale de paiement a été, à tout le moins, partiellement exécutée, de sorte que la modération de la clause pénale manifestement exorbitante est possible. Si la clause pénale est un forfait dû indépendamment du préjudice éprouvé, l'absence de préjudice permet somme toute d'apprécier son caractère excessif. En l'occurrence, le promettant justifie certes avoir acquitté des frais de commercialisation d'un montant de 1 508 498 euros, et de l'immobilisation du bien durant deux ans en raison du litige entre les parties. Toutefois, la clause pénale représentant 20 % du prix de vente, soit la somme de 5 089 400 euros apparaît excessive et doit être réduite à la somme de 2 547 700 euros qui permet à la clause pénale de conserver son effet comminatoire. Toutefois, par suite de la résolution de la vente, le promettant doit rembourser au bénéficiaire le montant du premier appel de fonds versé d'un montant de 5 089 400 euros, de sorte qu'il convient de compenser ces deux sommes à concurrence de la plus faible.

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel parte in qua relevé par Monsieur f. A. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 15 octobre 2020.

Considérant les faits suivants :

Par acte du 21 juillet 2017, la SAM PLEIN SUD et a. S. concluaient une promesse synallagmatique de vente et d'achat portant sur un appartement de type T5, trois emplacements de stationnement automobile et une cave dans un immeuble à construire sis boulevard du Jardin Exotique à Monaco moyennant paiement d'une somme de 25.447.000 euros TTC payable selon les termes d'un échéancier contractuellement fixé.

La société DEEP SOUTH ONE se substituait à a. S. dans la promesse du 21 juillet 2017 aux termes d'un avenant de substitution en date du 5 décembre 2017.

Par acte du 7 février 2018, la société civile de droit monégasque DEEP SOUTH ONE cédait à f. A. les droits relatifs à cette promesse synallagmatique de vente et d'achat moyennant paiement d'une somme de 33.271.000 euros TTC.

Par lettre du 21 décembre 2018, la SAM PLEIN SUD notifiait la résolution de la promesse de vente à f. A.

Contestant cette résolution, f. A. faisait assigner la SAM PLEIN SUD par acte d'huissier du 21 février 2019 devant le Tribunal de première instance en présence de Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, notaire.

Par jugement du 15 octobre 2020, le Tribunal de première instance :

« - constatait que la promesse de vente et d'achat du 21 juillet 2017 s'est trouvée résiliée de plein droit à compter du 20 décembre 2018,

- déboutait f. A. de l'ensemble de ses demandes,
- condamnait f. A. à payer à la SAM PLEIN SUD la somme de 2.929.405 euros en exécution des termes de la promesse de vente en date du 21 juillet 2017,
- déboutait la SAM PLEIN SUD de sa demande en paiement de dommages et intérêts,
- disait que les sommes dues par f. A. à la SAM PLEIN SUD aux termes de la présente décision viendront en compensation avec celles détenues par la SAM PLEIN SUD,
- condamnait f. A. aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,
- ordonnait que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ».

Les premiers juges retenaient en substance que :

- la demande en constatation de la résiliation de plein droit du contrat formée par la société PLEIN SUD apparaissait fondée par application du principe de la force obligatoire des conventions posé par l'article 989 du Code civil et au vu de la défaillance non contestée de Monsieur A. dans le paiement de l'appel de fonds n° 2,
- les demandes de Monsieur A. visant à voir reconnaître l'existence d'une faute de la société PLEIN SUD au titre de la réalisation anticipée et injustifiée de l'appel de fonds n° 3 et de l'absence de mise en demeure de payer cet appel de fonds étaient par conséquent sans objet,
- Monsieur A. ne saurait de bonne foi soutenir que la réalisation de l'appel de fonds n° 3 constituait la cause de son impossibilité de payer l'appel de fonds n° 2 au motif qu'il se serait trouvé contraint de financer dans l'urgence une somme de 5.496.522 euros au lieu de celle de 2.951.852 euros dans la mesure où malgré la réalisation de ces appels, aucune des sommes litigieuses n'avait en tout état de cause été payée par le demandeur,
- f. A. était condamné à payer à la SAM PLEIN SUD la somme de 381.705 euros au titre des pénalités de retard au regard de la réalité de sa défaillance dans le paiement de l'échéance n° 2 et du caractère explicite des termes de la clause traitant de ces pénalités,
- le montant de la clause pénale était réduit à la somme de 2.547.700 euros en vertu de l'article 1086 du Code civil, eu égard à l'exécution partielle de l'obligation principale par f. A. à son caractère exorbitant compte tenu de la nature du contrat, de la valeur du bien vendu et de la défaillance de f. A. intervenue dès l'appel du 2e jalon de paiement,
- la SAM PLEIN SUD ne démontrait pas l'existence d'un préjudice distinct qui ne soit couvert par les stipulations contractuelles applicables dans le cas d'une résolution de la promesse de vente de sorte qu'elle était déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

Par acte d'huissier du 26 novembre 2020, f. A. interjetait appel « parte in qua » à l'encontre du jugement du Tribunal de première instance en date du 15 octobre 2020 et demandait à la Cour de :

« Vu les dispositions des articles 989, 1041, 1042, 1084, 1085 et 1086 du Code civil,

Vu la promesse synallagmatique de vente et d'achat en date du 21 juillet 2017,

Vu l'accord visant à différer le paiement du jalon n° 2 au 20 décembre 2018,

Vu l'appel de fonds notifié le 26 novembre 2018 d'avoir à payer le jalon n° 3 dans un délai de 15 jours,

Vu l'absence de mise en demeure de payer dans un délai de 30 jours le jalon n° 3,

Vu la notification de la résolution du contrat de promesse synallagmatique de vente motivée par les défauts de paiement des sommes dues tant au titre du jalon n° 3 et du jalon n° 2,

- le recevoir en son appel » parte in qua « et l'y déclarer bien fondé,*
- infirmer le jugement rendu le 15 octobre 2020 par le Tribunal de première instance de Monaco sauf en ce que le Tribunal a débouté la SAM PLEIN SUD de sa demande en paiement de dommages et intérêts,*

Et statuant de nouveau,

- dire et juger que la société PLEIN SUD ne pouvait pas valablement procéder à l'appel de fonds du jalon n° 3 le 26 novembre 2018 alors que les travaux de fouille n'étaient pas intégralement achevés,*
- dire et juger qu'en stipulant une date prévisible d'appel de fonds du jalon n° 3 à la date du mois de novembre 2019 alors que l'appel de fonds est intervenu un an plus tôt, la société PLEIN SUD a commis une faute de nature à surprendre l'acquéreur,*
- dire et juger que la société PLEIN SUD a commis une faute de nature à porter préjudice à f. A.*
- dire et juger que la société PLEIN SUD ne pouvait pas valablement notifier la résolution du contrat en se fondant sur le défaut de paiement des jalons n° 2 et 3 alors qu'aucune mise en demeure préalable conforme aux conditions du contrat n'a été notifiée à f. A. pour le paiement du jalon n° 3,*
- dire et juger que la résolution du contrat ne peut être mise en œuvre de mauvaise foi,*

En conséquence,

- dire et juger que les parties demeurent liées par le contrat de promesse synallagmatique de vente et d'achat en date du 21 juillet 2017,*
- dire et juger que f. A. est tenu de procéder au paiement des sommes dues au titre du jalon n° 2 et des intérêts contractuels,*
- dire et juger que la société PLEIN SUD ne pourra procéder à l'appel de fonds du jalon n° 3 qu'après avoir totalement terminé les travaux de fouille,*

À titre subsidiaire,

- débouter la société PLEIN SUD de sa demande de paiement de la somme de 5.089.400 euros à titre de clause pénale,*
- condamner la société PLEIN SUD à lui payer la somme de 5.089.400 euros ».*

Par conclusions des 13 avril 2021 et 4 mai 2021, f. A. réitérait les demandes faites à son acte d'appel, sollicitant au surplus :

« À titre subsidiaire de :

- débouter la société PLEIN SUD de sa demande en paiement d'une somme de 1.150.000 euros à titre de préjudice financier,*
- débouter la société PLEIN SUD de sa demande en paiement d'une somme de 1.508.498 euros au titre des frais et commissions d'agence,*
- débouter la société PLEIN SUD de sa demande en paiement d'une somme de 4.287.819 euros au titre de la perte de chance,*
- débouter la société PLEIN SUD de sa demande en paiement d'une somme de 40.000 euros au titre du préjudice d'image et de réputation,*
- débouter la société PLEIN SUD de sa demande en paiement d'une somme de 80.000 euros pour résistance abusive,*
- condamner la société PLEIN SUD aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».*

À l'appui de ses demandes, reconnaissant son retard dans le paiement du jalon n° 2 dont le paiement avait été repoussé à la date butoir du 20 décembre 2018 conformément à l'accord des parties du 22 octobre 2018, f. A. indiquait que la SAM PLEIN SUD avait appelé par lettre du 26 novembre 2018 le paiement du jalon n° 3 avec une année d'avance, l'obligeant ainsi à financer une somme totale de 5.496.552 euros, somme qu'il n'avait pu réunir à temps et qui avait conduit la SAM PLEIN SUD à lui notifier la résolution du contrat le 21 décembre 2018.

Soutenant toutefois que l'appel de fonds du jalon n° 3 devait correspondre à l'intégralité des travaux de fouille sur les parties privées et publiques de la construction, f. A. affirmait que le promoteur immobilier avait ainsi modifié les prévisions du contrat en procédant à cet appel de fonds alors même que les travaux de fouille étaient toujours en cours au mois de novembre 2018 ainsi qu'en attestait le procès-verbal de constat de l'huissier de justice en date du 14 janvier 2019.

Il s'opposait à cet égard à la demande de nullité du procès-verbal de constat de cet huissier de justice dans la mesure où les constatations de ce dernier avaient été faites depuis la moyenne corniche se trouvant en territoire français.

Il soulignait que quand bien même les dates des appels de fonds étaient faites à titre indicatif, elles devaient mettre l'acquéreur en mesure de s'organiser pour faire face aux besoins de trésorerie qui lui imposait le contrat, le promoteur devant agir en toute bonne foi en évitant toutes informations susceptibles de tromper l'acheteur sur le délai dont il disposait pour organiser les paiements à venir et devant veiller à ce que les dates de paiement stipulées au contrat, même à titre indicatif, soient les plus réalistes possibles eu égard aux pénalités exorbitantes encourues en cas de défaut de paiement.

f. A. estimait ainsi que la SAM PLEIN SUD avait commis une faute en stipulant au contrat de vente l'appel de fonds du jalon n° 3 au mois de novembre 2019 alors que la mise en demeure de payer était intervenue au mois de novembre 2018. Il ajoutait que le terme d'une échéance était toujours stipulée en faveur du débiteur en vertu des articles 1041 et 1042 du Code civil.

La lettre de résiliation du contrat visant l'absence de paiement des jalons n° 2 et 3, qui étaient ainsi des conditions cumulatives, f. A. soutenait par ailleurs que la SAM PLEIN SUD ne pouvait pas invoquer la résiliation du contrat en l'absence de mise en demeure de payer les sommes dues au titre du jalon n° 3 dans un délai de 30 jours.

f. A. indiquait enfin avoir appelé en la cause Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, Notaire, à l'encontre de laquelle il ne formulait aucune demande mais dont la présence aux débats était néanmoins opportune dans la mesure où elle était chargée de la vente du programme immobilier.

À titre infiniment subsidiaire, f. A. concluait au caractère exorbitant de la clause pénale qu'il demandait de réduire à l'euro symbolique, faisant état à l'appui de ses demandes :

- qu'il avait déjà déboursé une somme de 12.913.400 euros pour cette acquisition dont celle de 5.089.400 euros avait été versée à la SAM PLEIN SUD,
- que le taux des intérêts de retard, largement supérieur au taux rémunérant le capital, constituait en lui-même une clause pénale,
- que la SAM PLEIN SUD avait commis une erreur en procédant à l'appel de fonds du jalon n° 3 avec une année d'avance,
- que le préjudice de la SAM PLEIN SUD était théorique dans la mesure où elle avait vendu la quasi-totalité de son programme,
- que le seul préjudice de la SAM PLEIN SUD correspondait à ses frais de commercialisation pour un montant de 1.150.000 euros,
- que la SAM PLEIN SUD n'établissait pas sa perte financière, s'étant constituée à elle-même un document mentionnant un taux d'intérêts de 4 %,
- que la SAM PLEIN SUD ne pouvait lui opposer la perte de chance alors qu'elle avait fait obstacle à tout processus de médiation lui permettant de disposer d'un laps de temps supplémentaire pour financer le prix total et que l'appartement achevé présentait une valeur supérieure au prix d'un appartement vendu sur plan.
- Il sollicitait la condamnation de la SAM PLEIN SUD à lui restituer l'acompte versé de 5.089.400 euros en cas de résolution du contrat qui remettait les parties dans la situation antérieure à l'acte de vente.

f. A. s'opposait enfin :

- aux demandes d'indemnisation des pertes financières, des frais et commissions d'agence et au titre de la perte d'une chance présentées pour la première fois en cause d'appel par la partie adverse aux motifs que le contrat ne stipulait qu'une clause pénale en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire, la SAM PLEIN SUD ayant au surplus mené à terme son opération de promotion immobilière et son préjudice réel étant largement couvert par la pénalité allouée en première instance,

- à la demande de pénalité de 10 % sur le prix du jalon n° 2 et les intérêts de retard sur le paiement de ce dernier qui n'étaient pas dus en cas de résolution du contrat mais uniquement en cas de prix payé tardivement dans l'hypothèse d'une vente maintenue,
- à la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive, n'ayant que défendu ses droits aux fins d'acquiescer l'appartement litigieux.

Par conclusions des 9 février et 25 mai 2021, la SAM PLEIN SUD demandait à la Cour de :

« Vu les articles 989 et suivants du Code civil,

- dire et juger son appel incident recevable et l'y déclarer bien-fondé,
- confirmer le jugement du Tribunal de première instance du 15 octobre 2020 en ce qu'il a :

constaté que la promesse de vente et d'achat du 21 juillet 2017 s'est trouvée »résolue « et non » résiliée « de plein droit à compter du 20 décembre 2018, et a débouté f. A. de l'ensemble de ses demandes, constaté que la clause pénale stipulée dans la promesse de vente et d'achat du 21 juillet 2017 au paragraphe 5) a. de l'article intitulé » prix et modalités de paiement « lie f. A. du fait de la substitution opérée suite à la promesse de vente initiale, condamné f. A. à payer à la SAM PLEIN SUD la somme de 381.705 euros à titre d'indemnité et de pénalité de retard en application des stipulations contractuelles,

- infirmer le jugement du Tribunal de première instance du 15 octobre 2020 en ce qu'il a réduit à 10 % du prix de vente TTC la clause pénale stipulée dans la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 21 juillet 2017 et a débouté la SAM PLEIN SUD de sa demande de dommages et intérêts,

Et statuant de nouveau,

- débouter f. A. de toutes demandes, fins et conclusions à cet égard,
- dire et juger que la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 21 juillet 2017 s'est trouvée résolue de plein droit à compter du 20 décembre 2018,
- condamner f. A. à lui payer les sommes suivantes :
- 5.089.400 euros au titre de la clause pénale stipulée dans la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 21 juillet 2017 du fait de la mise en œuvre de la clause résolutoire,
- 1.150.000 euros au titre de la perte financière subie par suite du manque de trésorerie en raison de l'absence d'exécution quelconque par f. A. de son obligation de paiement des jalons n° 2 et 3,
- 1.508.498,16 euros TTC au titre de l'indemnisation pour les frais et commissions d'agence versés dans le cadre de la signature de la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 21 juillet 2017 dans le bénéfice de laquelle f. A. s'est substitué et est désormais résolue,
- 4.287.819 euros au titre de l'indemnisation de la perte de chance pour la SAM PLEIN SUD au regard du caractère exceptionnellement dégradé du marché économique et de l'immobilier,
- 40.000 euros à parfaire et à actualiser à titre de dommages et intérêts au titre de son préjudice d'image et de réputation,
- 80.000 euros à parfaire et à actualiser à titre de dommages et intérêts en raison de la résistance abusive de f. A. et des frais d'avocats générés par la présente procédure,
- prononcer la compensation judiciaire entre les sommes dues par f. A. au titre des retards de paiement et de la résolution de la vente et celles détenues par la SAM PLEIN SUD au titre du paiement du jalon n° 1 de sorte que f. A. sera condamné à lui verser le reliquat,

En tout état de cause,

- condamner f. A. aux entiers dépens distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ».

Après un rappel des faits et de la procédure, la SAM PLEIN SUD soutenait notamment que :

- f. A. qui était à l'initiative de l'accord de suspension des effets de la clause résolutoire, ne l'avait pas respecté en ne réglant pas le jalon n° 2 dans les délais convenus,

- l'accord sur la suspension de la clause résolutoire du 22 octobre 2018 avait été pris en pleine connaissance de cause par f. A. qui avait été avisé dès le 18 octobre 2018 de l'appel de fonds du jalon n° 3 au mois de novembre 2018,
- le défaut de paiement du jalon n° 2 justifiait à lui seul la résolution de la promesse du 21 juillet 2017, l'accord sur la suspension de la clause résolutoire devenant caduc de plein droit,
- f. A. était de mauvaise foi dans la mesure où bien qu'il se soit engagé le 18 octobre 2018 à régler le jalon n°2 au plus tard le 20 décembre 2018, il n'avait mis en vente son appartement que le 6 décembre 2018, délai ne lui permettant pas d'être en possession des fonds issus de cette vente pour financer les jalons n° 2 et 3.

La SAM PLEIN SUD sollicitait à titre reconventionnel la condamnation de f. A. au paiement de la somme de 381.705 euros à titre d'indemnité et de pénalité de retard lesquelles demeuraient acquises y compris en cas de résolution du contrat en application des stipulations contractuelles et de celle de 5.089.400 euros au titre de la clause pénale.

Faisant grief aux premiers juges d'avoir réduit le montant de la clause pénale, lui faisant ainsi perdre son caractère comminatoire, la SAM PLEIN SUD sollicitait le paiement de son montant intégral, soulignant à l'appui de sa demande que :

- chaque jalon correspondant à une obligation de paiement spécifique en raison de la nature du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, l'inexécution par f. A. de son obligation de paiement du jalon n° 2 devait être analysée comme un manquement à son obligation principale du paiement du jalon n° 2 dont l'objet était de financer la poursuite des travaux de construction du bien immobilier objet de la promesse de vente,
- f. A. n'avait pas exécuté partiellement son obligation de paiement comme l'avaient retenu les premiers juges dans la mesure où il n'avait réglé aucun jalon, le jalon n° 1 l'ayant été par a. S.
- la clause pénale indemnifiait également le vendeur de l'indisponibilité du bien, ce qui était le cas en l'espèce depuis deux ans, n'ayant pu le remettre à la vente dès décembre 2018 alors même qu'un fort intérêt du marché se présentait pour ce produit d'exception rare,
- elle avait dû poursuivre la construction de l'appartement immobilisé sans pouvoir couvrir les coûts au moyen des fonds provenant de la vente,
- la clause pénale n'était pas excessive eu égard à l'économie globale du contrat de vente (25.447.000 euros TTC) et à son impossibilité de percevoir le solde du prix dû.

La SAM PLEIN SUD concluait par ailleurs au caractère abusif, vexatoire et dilatoire de l'action de f. A. à l'origine de préjudices excédant pour certains celui compensé par la clause pénale, soulignant notamment que :

- en raison de la carence de l'appelant dans son obligation de paiement, elle avait manqué de trésorerie, l'obligeant à poursuivre les travaux avec ses propres deniers et de faire ainsi l'avance d'une somme de 19.085.250 euros tout en ne pouvant pas revendre le bien, de sorte qu'elle était ainsi fondée à solliciter les intérêts de retard sur les sommes non payées au titre des jalons n° 2 à 8,
- elle était en droit de réclamer le remboursement des frais et commissions d'agence qu'elle avait réglés dans le cadre de la signature de la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 21 juillet 2017,
- en raison de la résistance abusive de f. A. de voir reconnaître la résolution du contrat de vente, elle sera contrainte de vendre le bien immobilier dans un contexte moins favorable qu'en décembre 2018 résultant de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier ainsi qu'en attestaient les pièces versées aux débats,
- l'absence de paiement des jalons par f. A. était à l'origine de la limitation de sa capacité à rembourser l'emprunt bancaire contracté auprès de la banque BPS ce qui avait eu pour conséquence de porter atteinte à son image eu égard à sa qualité d'acteur spécialisé dans le secteur de la construction et de la promotion immobilière au sein de la Principauté de Monaco,
- elle avait été contrainte d'exposer des frais d'avocats pour se défendre.

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

Sur la demande principale de f. A.

Attendu qu'aux termes de l'acte de cession des droits relatifs à la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 7 février 2018 conclu entre la société civile de droit monégasque DEEP SOUTH ONE et f. A. ce dernier a expressément reconnu être en possession d'un exemplaire en original de la promesse de vente du 21 juillet 2017 dont il a admis être tenu de toutes les obligations en découlant ;

Que l'acte de cession du 7 février 2018 et la promesse de vente du 21 juillet 2017 mentionnent le paiement du prix de vente de 25.447.000 euros selon un échéancier en 8 étapes dont notamment :

- 20 % du prix TTC lors de la signature de la promesse,
- 10 % « *lors de l'achèvement des pieux périphériques* » en juin 2018,
- 10 % « *au fond de fouille* » en novembre 2019 ;

Que les deux actes stipulent expressément que ces dates d'appel de fonds sont prévisionnelles et mentionnées à titre indicatif et que l'état d'avancement des travaux et l'achèvement de l'immeuble « *seront suffisamment justifiés au moyen des attestations successives de l'architecte - maître d'œuvre du projet ou tout homme de l'art qualifié* » ;

Qu'une clause résolutoire est insérée en page 23 de la promesse de vente du 21 juillet 2017 aux termes de laquelle « *à défaut de paiement par l'Acquéreur à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci (...) sera résolue de plein droit si bon semble au Vendeur, sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, 30 (trente) jours après une mise en demeure de payer restée en tout ou partie infructueuse, indiquant l'intention du Vendeur de se prévaloir de la présente clause* » ;

Attendu que par lettre du 1er juin 2018, la SAM PLEIN SUD a demandé à f. A. le paiement de la somme de 2.544.700 euros correspondant au montant du jalon n° 2 de l'échéancier de paiement dans les 15 jours de la présente notification ;

Que f. A. n'ayant pas réglé dans les 15 jours la somme sollicitée, la SAM PLEIN SUD lui a demandé par lettre du 20 juin 2018 en sus du montant du jalon n° 2 de 2.544.700 euros le paiement d'une indemnité forfaitaire de 10 % de l'échéance impayée et de la pénalité de retard au taux de 1 % conformément aux stipulations contractuelles, soit une somme totale de 2.824.617 euros ;

Que par lettre recommandée avec accusé de réception du 28 septembre 2018, constatant l'absence de paiement des sommes réclamées dont le montant était réactualisé à la somme de 2.900.958 euros, la SAM PLEIN SUD a notifié à f. A. qu'elle entendait se prévaloir de la clause résolutoire de la promesse de vente du 21 juillet 2017 et qu'elle se réservait ainsi le droit d'invoquer le bénéfice de cette clause en cas de défaillance de f. A. à l'expiration d'un délai de 30 jours, outre le paiement des sanctions financières prévues au contrat ;

Que par lettre du 18 octobre 2018, f. A. a répondu à la SAM PLEIN SUD avoir pris les dispositions utiles au paiement de la 2e échéance, de la pénalité et des intérêts contractuels applicables en cas de retard au plus tard le 20 décembre 2018 et lui a demandé de lui confirmer son accord pour suspendre les effets de la clause résolutoire jusqu'au 20 décembre 2018 ;

Qu'aux termes de cette même lettre, f. A. a confirmé à la SAM PLEIN SUD avoir été informé que l'appel de fonds relatif à la 3e échéance (soit le jalon n° 3) interviendra dans le courant du mois de novembre 2018 ;

Que par courrier en date du 22 octobre 2018, la société PLEIN SUD a pris acte de l'engagement de f. A. de régulariser le paiement de l'échéance n° 2, l'indemnité et les pénalités associées au plus tard le 20 décembre 2018 et de ce qu'elle suspendait les effets de la clause résolutoire jusqu'à cette date, qu'elle lui a ainsi rappelé qu'il devrait verser à cette date la somme totale de 2.951.852 euros composée d'une échéance impayée de 2.544.700 euros, d'une indemnité forfaitaire de 10 % de 254.470 euros et de pénalités de retard échues entre le 20 juin et le 20 décembre 2018 d'un montant de 152.682 euros, à défaut de quoi le présent accord sera caduc de plein droit et qu'elle sera contrainte de prononcer la résolution de la promesse de vente ;

Qu'elle a expressément rappelé aux termes de cette lettre du 22 octobre 2018 à f. A. que la 3e échéance sera appelée fin novembre 2018 et devra être réglée dans les délais contractuels ;

Que par lettre du 26 novembre 2018, la SAM PLEIN SUD a demandé à f. A. le paiement de la somme de 2.544.700 euros correspondant au montant du jalon n° 3 de l'échéancier de paiement dans les 15 jours de la présente notification ;

Que par lettre recommandée avec accusé de réception du 19 décembre 2018, constatant l'absence de paiement du montant du jalon n° 3, la SAM PLEIN SUD a réclamé à f. A. en sus du montant du jalon n° 3 de 2.544.700 euros le paiement d'une indemnité forfaitaire de 10 % de l'échéance impayée et de la pénalité de retard au taux de 1 % conformément aux stipulations contractuelles, soit une somme totale de 2.824.617 euros ;

Que f. A. n'a réglé aucune somme au titre des jalons n° 2 et 3 ;

Que par lettre du 21 décembre 2018, la SAM PLEIN SUD a notifié à l'appelant la résolution du contrat dans ces termes : « *Face à l'engagement exprès et sans réserve, que vous aviez pris par lettre en date du 18 octobre 2018, de régulariser l'échéance de paiement n° 2 impayée, ainsi que l'indemnité et les pénalités associées, au plus tard le 20 décembre 2018, nous vous avons consenti, le 22 octobre, à suspendre, jusqu'à cette date exclusivement, les effets de la clause résolutoire dont nous avons entendu nous prévaloir aux termes de la mise en demeure que nous vous avons adressée le 28 septembre 2018.*

Nous avons parallèlement attiré votre attention sur l'obligation, qui était la vôtre, de régler dans l'intervalle et à bonne date, la troisième échéance de paiement, appelée le 26 novembre 2018, pour un montant de 2.544.700 euros, et ce, dans le cadre de la poursuite du contrat envisagée.

- vous n'avez pas honoré cette troisième échéance de paiement, appelée le 26 novembre 2018, pour un montant de 2.544.700 euros, ce que nous avons constaté par courrier de relance en date du 19 décembre courant,*
- vous n'avez pas davantage respecté l'engagement que vous aviez pris, de régler au 20 décembre 2018 au plus tard, la deuxième échéance de paiement, accompagnée de l'indemnité et de la pénalité de retard correspondantes, pour un montant total de 2.951.852 euros.*

Dans ces conditions, l'accord de suspendre les effets de la clause résolutoire est devenu caduc de plein droit et la promesse de vente, dont vous étiez le bénéficiaire, est résolue.

Conformément aux sanctions contractuelles, outre la libre disposition des biens que nous retrouvons, nous conservons, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, la partie du prix de vente encaissée à raison de la première échéance de paiement, soit la somme de 5.089.400 euros.

Vous restez par ailleurs redevable envers notre société :

- de l'indemnité et des pénalités de retard dues au titre de l'échéance 2 impayée, d'un montant cumulé de 407.152 euros (selon décompte adressé le 22 octobre 2018),*

et

- de l'indemnité et des pénalités de retard applicables à raison du non-paiement de l'échéance 3, d'un montant cumulé de 279.917 euros (10 % du montant de l'échéance + 1 mois à 1 % (...)) ;*

Attendu que la Cour relève que f. A. était pleinement informé qu'il aurait à payer en novembre 2018 le jalon n° 3 avec un an d'avance par rapport aux dates indiquées à la promesse synallagmatique de vente et d'achat puis la somme due au titre du jalon n° 2 assortie des intérêts et des pénalités de retard le 20 décembre 2018 lorsqu'il a sollicité la suspension de la clause résolutoire du contrat le 18 octobre 2018 ;

Qu'il résulte par ailleurs de ces échanges épistolaires entre les parties que la clause résolutoire du contrat a été actionnée par la SAM PLEIN SUD aux termes de sa lettre du 28 septembre 2018 en l'absence de paiement dans les délais du jalon n° 2 ;

Que la SAM PLEIN SUD a cependant accepté de la suspendre jusqu'au 20 décembre 2018, date à laquelle f. A. devait régler les sommes dues à ce titre ;

Que f. A. n'ayant pas réglé à la date du 20 décembre 2018 l'appel de fonds représentant le jalon n° 2 ainsi que les indemnités et pénalités de retard s'y afférent, conformément à l'accord des parties, c'est à bon droit que la SAM PLEIN SUD s'est prévaluée de l'acquisition de la clause résolutoire de la promesse de vente qu'elle avait actionnée ;

Que contrairement à ce que soutient f. A. l'absence de paiement de l'appel de fonds correspondant au jalon n° 3 n'est pas une condition de la mise en œuvre de la clause résolutoire qui avait été déjà actionnée le 28 septembre 2018 en raison de l'absence de versement des sommes dues au titre du jalon n° 2 et suspendue jusqu'au 20 décembre 2018 ;

Que dès lors, les moyens de f. A. fondés sur la mise en œuvre par la SAM PLEIN SUD de manière abusive de la clause résolutoire en appelant les jalons n° 2 et 3, sur la faute de l'intimée qui aurait stipulé une date erronée de l'appel de fonds du jalon n° 3 de nature à le tromper et sur l'absence de mise en demeure de payer le jalon n° 3 sont inopérants ;

Que la promesse de vente et d'achat du 21 juillet 2017 s'est ainsi trouvée résolue (et non résiliée comme l'ont indiqué les premiers juges) de plein droit à compter du 20 décembre 2018 en l'absence de paiement du jalon n° 2 ;

Sur les indemnités de retard et les pénalités de retard

Attendu que la SAM PLEIN SUD sollicite la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a condamné f. A. au paiement de la somme de 381.705 euros au titre des indemnités de retard et des pénalités de retard du jalon n° 2, ce à quoi s'oppose f. A. qui affirme que cette somme n'est pas due en cas de résolution du contrat ;

Que c'est par de justes motifs que les premiers juges ont condamné f. A. au paiement de cette somme ;

Qu'il résulte en effet de la clause figurant en page 22 de la promesse de vente que « toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance (Cf. art. 4 b) sera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ou autre formalité préalable quelconque, passible cumulativement, savoir : (i) d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 10 % de ladite somme impayée ; et (ii) d'une pénalité de retard au taux de 1 % par mois, appliquée au même montant impayé, tout mois commencé étant dû en entier.

Leur versement ne vaudra pas de la part du Vendeur accord de délai de règlement. L'exigibilité de l'indemnité forfaitaire et des intérêts de retard précitée et (sic) ne saurait en outre être considérée comme une renonciation par le Vendeur à la résolution de la vente ci-après stipulée à son seul profit (art. 5 infra) ; ces sommes resteront en outre acquises au Vendeur dans tous les cas » ;

Qu'il est par ailleurs stipulé en page 24 de la convention sous l'intitulé « *Défaut de paiement - Clause résolutoire - Clause pénale : Les sommes perçues en vertu des stipulations de l'article 4 c) supra (»indemnité et pénalité de retard«) resteront également acquises au Vendeur en complément, la restitution à l'Acquéreur se faisant du solde, sans intérêts (...)* » ;

Qu'il résulte de ces stipulations contractuelles que les indemnités et les pénalités de retard assortissant les appels de fonds impayés restent acquises au vendeur en cas de résolution du contrat ;

Qu'il convient par conséquent de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a condamné f. A. au paiement de la somme de 381.705 euros ;

Sur la clause pénale

Attendu qu'il est stipulé en page 23 de la convention sous l'intitulé « *Défaut de paiement - Clause résolutoire - Clause pénale : Nonobstant l'exigibilité des indemnité et pénalité visées au point 4 c) qui précède, à défaut de paiement par l'acquéreur à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci (que ce soit au titre de la présente Promesse de vente ou de l'Acte de Vente) sera résolue de plein droit si bon semble au Vendeur, sans qu'il soit nécessaire d'exercer une action judiciaire à cette fin, 30 (trente) jours après une mise en demeure de payer restée en tout ou partie infructueuse, indiquant l'intention du Vendeur de se prévaloir de la présente clause.*

La mise en demeure sera valablement effectuée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception par voie postale au domicile réel ou élu de l'Acquéreur à Monaco ou encore, par lettre remise en mains propres contre émargement.

En cas de résolution du présent contrat ou de l'Acte de Vente qui en sera la suite, l'Acquéreur sera redevable conventionnellement envers le Vendeur, à titre de clause pénale, d'une indemnité fixée forfaitairement et de manière irréductible à un pourcentage du prix de vente toutes taxes comprises, arrêté comme suit :

- a) si l'échéance impayée correspond à l'un des Jalons de paiement 2 ou 3 : 20 %,*
- b) si l'échéance impayée correspond au jalon de paiement 4 : 40 %,*
- c) si l'échéance impayée correspond au jalon de paiement 5 : 50 %,*
- d) si l'échéance impayée correspond à l'un des jalons de paiement 6, 7 ou 8 : 60 % » ;*

Attendu que la SAM PLEIN SUD est fondée à solliciter le paiement des sommes dues en vertu de la clause pénale en raison de la résolution du contrat résultant de l'absence de paiement par f. A. du jalon n° 2 ;

Attendu que l'article 1086 du Code civil dispose que la clause pénale assortissant une obligation peut être modifiée par le juge lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie ;

Attendu que la SAM PLEIN SUD soutient que le paiement de chaque jalon correspond à une obligation de paiement spécifique faisant l'objet d'une pénalité spécifique de sorte que l'inexécution par f. A. de son obligation de paiement du jalon n° 2 doit être analysée comme un manquement à son obligation principale de paiement de ce jalon ;

Que f. A. n'ayant réglé aucun jalon, le jalon n° 1 l'ayant été par Madame S. la SAM PLEIN SUD affirme ainsi que l'appelant n'a pas exécuté partiellement son obligation principale au sens de l'article 1086 du Code civil, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges ;

Attendu que la promesse synallagmatique de vente et d'achat liant les parties est un contrat par lequel les deux parties s'engagent respectivement l'une à vendre, l'autre à acheter un bien déterminé, à un prix déterminé ;

Que l'obligation principale de f. A. en sa qualité d'acquéreur est par conséquent de payer le prix de vente de l'immeuble au fur et à mesure des appels de fonds, l'obligation de payer le jalon n° 2 ne constituant pas l'obligation principale du contrat comme l'affirme à tort l'intimée ;

Que la SAM PLEIN SUD ne peut au surplus valablement soutenir que f. A. n'a pas exécuté la moindre obligation du contrat aux motifs que le premier jalon a été réglé par a. S. ;

Qu'en effet, f. A. a réglé à a.S. au titre de cession de la promesse synallagmatique de vente et d'achat du 29 janvier 2018 une somme de 12.913.400 euros, laquelle comprend le remboursement de la fraction du prix de vente versée à la SAM PLEIN SUD, soit le jalon n° 1, par le cessionnaire au cédant ;

Qu'en raison de la substitution de f. A. dans les droits et obligations du cédant, substitution que la SAM PLEIN SUD a accepté aux termes d'un courrier du 23 janvier 2018, ainsi que le mentionne expressément l'avenant de substitution n° 2 en date du 7 février 2018, le versement du premier jalon réalisé par a. S. bénéficie à f. A. ;

Que l'absence de versement du premier jalon directement par f. A. à la SAM PLEIN SUD ne saurait ainsi s'analyser en une absence totale d'exécution du contrat par l'appelant ;

Que c'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu une exécution partielle de l'obligation principale de paiement ;

Attendu que dans un arrêt du 21 mars 2001, la Cour de révision a jugé que pour déterminer la somme à verser au titre de la clause pénale, il lui appartenait de tenir compte du caractère nettement exorbitant de la clause stipulée à l'origine, mais aussi, du dommage causé par le retard des paiements et de la nécessité de ne pas réduire la somme à verser en deçà d'un montant de nature à supprimer son effet comminatoire et son but de sanction civile ;

Attendu qu'il est stipulé au contrat litigieux que l'indemnité due au titre de la clause pénale sera destinée à compenser le préjudice subi par le vendeur à raison de l'inexécution par l'acquéreur de ses obligations et de l'indisponibilité des biens ;

Attendu que f. A. soutient que la pénalité doit être estimée au regard du préjudice de la SAM PLEIN SUD et conclut que le seul préjudice établi par cette dernière correspond aux frais de commercialisation du bien ;

Attendu toutefois que la clause pénale est un forfait de sorte qu'elle est due même en l'absence de préjudice ;

Que l'absence toutefois de préjudice est un critère permettant d'apprécier le caractère excessif de la clause pénale ;

Attendu que la SAM PLEIN SUD justifie avoir versé aux sociétés SYNAPSIS et AGEPRIM une somme de 1.508.498,16 euros au titre des frais de commercialisation des lots litigieux ;

Que ce dommage doit être pris en compte dans l'appréciation du montant de la clause pénale ;

Attendu par ailleurs qu'en raison du litige opposant les parties, le bien, objet de la promesse de vente, est de fait indisponible à la revente depuis plus de deux ans ;

Qu'au vu de ces éléments et eu égard à l'inexécution partielle par f. A. de ses obligations, le montant de la clause pénale représentant 20 % du prix de vente apparaît excessif ;

Que c'est par conséquent à bon droit que les premiers juges l'ont réduite à la somme de 2.547.700 euros qui permet à la clause pénale de conserver son effet comminatoire ;

Sur les autres demandes en indemnisation de la SAM PLEIN SUD

Attendu que l'exercice d'une action en justice de même que celui d'un recours ne dégénère en abus pouvant donner lieu à dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol ;

Que la mauvaise foi consiste à utiliser la voie judiciaire afin d'échapper pour un temps plus ou moins long à ses obligations ou de se faire reconnaître des droits par des moyens fallacieux ;

Attendu que la SAM PLEIN SUD affirme que l'action de f. A. est abusive, vexatoire et dilatoire et lui a causé des préjudices dont elle sollicite l'indemnisation ;

Que f. A. s'oppose au paiement des sommes aux motifs que le contrat stipule l'application de la clause pénale en cas de résiliation anticipée ;

Attendu toutefois que si le créancier a subi un préjudice distinct de celui couvert par la clause pénale, il peut solliciter des dommages et intérêts supplémentaires ;

Que la SAM PLEIN SUD fondant au surplus sa demande d'indemnisation sur le caractère abusif de l'action de f. A. il convient par conséquent de l'examiner ;

Attendu que la SAM PLEIN SUD soutient que f. A. a saisi le Tribunal puis a interjeté appel en faisant preuve de mauvaise foi dans la mesure où il ne conteste pas ses défauts de paiement ;

Qu'elle affirme qu'en engageant la présente action, f. A. a voulu en réalité gagner du temps, se soustraire dans l'intervalle à ses dettes et exercer sur sa personne une pression en immobilisant le bien par la présente procédure ;

Qu'elle souligne la mauvaise foi de f. A. dans la mesure où ce dernier a travesti les faits dans ses conclusions en affirmant que la clause résolutoire avait été mise en œuvre en raison de l'absence de paiement du jalon n° 3, que l'accord des parties consistait en un report de la date d'exigibilité du jalon n° 2 et qu'elle l'a mise dans l'impossibilité de payer le jalon n° 2 en appelant le jalon n° 3 ;

Attendu toutefois que l'appréciation erronée des faits par f. A. et de ses droits n'est pas en soi constitutive d'une faute ;

Qu'il ne peut par ailleurs être reproché à f. A. d'avoir voulu gagner du temps par la présente procédure dans la mesure où il a été fait droit par le Tribunal de première instance à sa demande de réduction du montant de la clause pénale ;

Que la SAM PLEIN SUD ne démontre pas non plus en quoi la présente procédure a pour objet d'exercer sur sa personne une pression en immobilisant le bien ni ne justifie d'une tentative de f. A. de se soustraire au paiement de ses dettes et ce alors même qu'elle détient le montant du premier jalon dont elle sollicite la compensation avec les sommes dues par l'appelant ;

Attendu que la SAM PLEIN SUD souligne la mauvaise foi de f. A. qui s'est engagé à régler le jalon n° 2 au plus tard le 20 décembre 2018 et annonçait prendre des dispositions utiles pour procéder au paiement du jalon n° 3 alors qu'il a attendu le 6 décembre 2018 pour conclure un mandat de vente de son appartement ;

Attendu toutefois que le comportement de f. A. dénoncé par la SAM PLEIN SUD est antérieur à la procédure et ne saurait en tout état de cause caractériser l'abus de son droit d'agir en justice ;

Attendu enfin que la SAM PLEIN SUD souligne que le refus de paiement de f. A. a dégénéré en abus et est la cause de dommages excédant le préjudice compensé par l'application de la clause pénale ;

Attendu toutefois que la clause pénale est une évaluation forfaitaire et par avance des éventuels dommages et intérêts dus en cas d'inexécution d'une obligation contractuelle et exclut toute demande d'indemnité supplémentaire en réparation du préjudice subi en résultant de sorte que la SAM PLEIN SUD ne peut valablement solliciter, en sus du montant de la clause pénale, des dommages et intérêts résultant du refus par l'acquéreur de régler les sommes appelées qui relève de son absence d'exécution de ses obligations contractuelles ;

Que la SAM PLEIN SUD échouant ainsi dans la preuve d'un comportement procédural de f. A. excédant l'exercice légitime d'un droit d'ester en justice, il convient de débouter la SAM PLEIN SUD de sa demande en paiement des préjudices en résultant ;

Qu'il y a lieu par conséquent de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la SAM PLEIN SUD de sa demande de dommages et intérêts pour procédure et résistance abusive ;

Sur la demande en paiement par f. A. de la somme de 5.089.400 euros et la compensation sollicitée par la SAM PLEIN SUD

Attendu que f. A. substitué dans les droits de a. S. sollicite la condamnation de la SAM PLEIN SUD au paiement de la somme de 5.089.400 euros représentant le montant du jalon n° 1 qu'il a versé ;

Attendu qu'aux termes de la présente décision, f. A. doit à la SAM PLEIN SUD une somme totale de 2.929.405 euros au titre des indemnités et pénalités de retard et de la clause pénale ;

Attendu que la SAM PLEIN SUD sollicite la compensation des sommes dues de part et d'autre ;

Que dans la mesure où f. A. est débiteur envers la SAM PLEIN SUD d'une somme totale de 2.929.405 euros au titre des indemnités et pénalités de retard et de la clause pénale, c'est à bon droit que les premiers juges ont dit que les sommes dues par f. A. de 2.929.405 euros viendront en compensation avec celle détenue par la SAM PLEIN SUD de 5.089.400 euros ;

Qu'il convient par conséquent de condamner la SAM PLEIN SUD à verser à f. A. la somme de 2.159.995 euros (5.089.400 euros - 2.929.405 euros) devant lui revenir après compensation des sommes dues de part et d'autre ;

Sur les dépens

Qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné f. A. aux dépens de première instance, ce dernier étant également condamné aux 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,

Déclare recevables les appels principal et incident,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a constaté que la promesse de vente et d'achat du 21 juillet 2017 s'est trouvée résiliée de plein droit à compter du 20 décembre 2018 et en ce qu'il a débouté f. A. de l'ensemble de ses demandes,

Et statuant de nouveau de ces chefs,

Constate que la promesse de vente et d'achat du 21 juillet 2017 est résolue à compter du 20 décembre 2018,

Y ajoutant,

Condamne la SAM PLEIN SUD à verser à f. A. la somme de 2.159.995 euros, après compensation des sommes dues de part et d'autre,

Condamne Monsieur f. A. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Olivier MARQUET, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

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