

Cour d'appel, 25 janvier 2022, r. DE M. DE B. c/ a. D.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	25 janvier 2022
<i>IDBD</i>	20304
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des successions - Successions et libéralités ; Procédures - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2022/01-25-20304>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Indivision successorale - Revente de la quote-part Intéressement du cédant à la plus-value exceptionnelle - Condition potestative (non) - Obligation déterminée ou déterminable (oui) - Nullité de l'accord (non) - Condition de revente des droits dans le délai contractuel (oui) - Définition des notions de prix de revente net et de prix de revient - Fixation de la part revenant à l'indivisaire

Procédure abusive (non) - Déloyauté et résistance abusive (oui) - Réparation du préjudice moral (oui) - Remboursement des frais engagés (non)

Résumé

La revente de la quote-part de l'indivision successorale avec engagement de partage de la plus-value avec le cédant dépend certes de la volonté de l'acquéreur, mais, la réalisation d'une plus-value exceptionnelle dépend aussi de la réalisation d'une opération conjoncturelle et circonstanciée, échappant à sa seule volonté, ainsi qu'à l'obtention d'un prix de revente négocié avec le cessionnaire. L'obligation de verser au cédant une partie de la plus-value, ne lui confère pas le pouvoir de déterminer son caractère exceptionnel, de sorte que cette condition ne peut être tenue pour purement potestative.

L'obligation de l'acquéreur d'une quote-part de l'indivision successorale de reverser une quote-part de la plus-value exceptionnelle lors de la revente des droits est déterminée ou à tout le moins déterminable. L'appréciation du caractère exceptionnel de cette plus-value, dont les modalités sont définies, ne peut résulter que du prix de revente, mais sans nouvel accord des parties. L'acte n'encourt donc pas la nullité.

L'obligation de partager la plus-value réalisée lors de la revente de la quote-part de droits indivis acquis, était conditionnée à la revente des droits et non au paiement effectif du prix. La quote-part a bien été revendue dans le délai prévu, peu important que le paiement du prix intervienne en nature par la livraison de lots dans l'immeuble à édifier. De telles modalités de paiement n'en rendent pas moins la vente parfaite et le prix déterminable, puisque les biens à recevoir sont précisés dans leur quotité et leur quantité.

L'obligation de reverser une quote-part du prix de revente des droits indivis acquis est bien déterminable, l'acte ayant été conclu sur la base d'un avant-projet définissant les notions de prix de revente net et de prix de revient.

Le prix de revente doit être fixé à hauteur du prix obtenu pour un lot similaire, soit 14 000 000 euros, sans égard à l'évaluation notarié destinée au calcul des frais et en l'absence de justificatifs de débours, frais et taxes à déduire. Les droits indivis ainsi revendus ont été acquis au prix de 2 600 000 euros, moyennant des frais notariés de 302 000 euros. Conformément à l'acte, le prix de revient doit être revalorisé de 3 %, et en ressort donc à la somme de 3 417 853 euros, sans déduction des intérêts d'emprunt, non justifiés par l'acquéreur. La plus-value de 10 280 147 euros doit être tenue pour exceptionnelle en ce qu'elle représente près de 4 fois le prix de vente initial. La part revenant à l'indivisaire cédant au titre de sa participation à la plus-value exceptionnelle peut donc être fixée à la somme de 5 140 073 euros, laquelle n'excède pas la part revenant à l'indivisaire acquéreur.

Dans la mesure où l'acquéreur des droits indivis a partiellement obtenu gain de cause, son appel ne peut être tenu pour abusif. Toutefois, au mépris de ses engagements, il n'a pas avisé le vendeur de la revente des droits. Cette omission caractérise une déloyauté et une résistance abusive générant un dommage moral évalué à 15 000 euros compte tenu des liens familiaux existant entre les parties, frère et sœur. En revanche, en l'absence de dispositions légales en ce sens, il ne peut prétendre au remboursement des frais engagés pour faire valoir ses droits.

LA COUR,

En la cause de :

- Monsieur r. DE M. DE B., né le 17 avril 1946 à Monaco, de nationalité française, retraité, demeurant à Monaco (98000) ;
Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

APPELANT, d'une part,

Contre :

- Madame a. D A. née DE M. le 25 mars 1950 à Monaco, de nationalité monégasque, sans profession, demeurant à Monaco (98000) ;

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

INTIMÉE, d'autre part,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 12 décembre 2019 (R. 1455) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Frédéric LEFEVRE, huissier, en date du 14 février 2020 (enrôlé sous le numéro 2020/000089) ;

Vu les conclusions déposées les 14 octobre 2020 et 30 juillet 2021 par Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, au nom de Madame a. D A. née DE M. ;

Vu les conclusions déposées le 15 mars 2021 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de Monsieur r. DE M. DE B. ;

À l'audience du 2 novembre 2021,

où les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par Monsieur r. DE M. DE B. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 12 décembre 2019.

Considérant les faits suivants :

j. DE B. veuve de j. DE M. décédait le 5 février 2006, laissant pour lui succéder ses enfants :

- a. D A.
- r. DE M.
- f. DE M.
- b. DE M.
- bé. DE M.

Par acte notarié reçu le 28 mars 2008 par Maître Henry REY, a. D A. cédait à son frère r. DE M. ses droits indivis portant sur un bien immobilier situé à MONACO pour un prix de 2 600 000 euros.

Le même jour, a. D A. et r. DE M. formalisaient un accord prévoyant que dans l'hypothèse d'une revente de ces droits avec réalisation d'une plus-value exceptionnelle associée à une opération de promotion immobilière, cette partie de la plus-value issue de la quote-part vendue bénéficierait à a. D A. et ses enfants, à titre familial selon les conditions fixées dans cette lettre d'accord.

Arguant de la conclusion d'un compromis de vente portant sur ces droits entre son frère et la SCI TIRANNO, a. D A. était autorisée, par ordonnance sur requête en date du 25 février 2015, à se faire délivrer par Maître Henry REY, Notaire à Monaco, une copie de l'acte.

Par ordonnance en date du 18 mars 2015, une même autorisation était donnée à Madame D A. en vue de la communication du compromis par la SCI TIRANNO elle-même.

Ayant ainsi eu confirmation de l'existence d'un tel compromis de vente et soutenant que les droits qu'elle avait cédés à son frère avaient été valorisés à 14 000 000 euros lors de cette revente, a. D A. assignait r. DE M. par acte d'huissier en date du 14 décembre 2017 en vue d'obtenir notamment sa condamnation au paiement de la somme de 5 700 000 euros au titre de cette plus-value outre 1 602 650 euros au titre des intérêts contractuels arrêtés au 22 juin 2017 ainsi qu'une somme de 150 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par jugement en date du 12 décembre 2019, le Tribunal de première instance statuait en ce sens :

- déboute r. DE M. de ses demandes visant à obtenir la nullité de la lettre d'engagement établie le 28 mars 2008 en l'Étude de Maître Henry REY,
- déboute r. DE M. de son exception d'irrecevabilité et déclare recevable l'action engagée par a. D A. née DE M. aux termes de son acte introductif d'instance en date du 14 décembre 2017,
- condamne r. DE M. à payer à a. D A. née DE M. la somme de 5 700 000 euros (CINQ MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS) en exécution de la lettre d'engagement du 28 mars 2008, somme augmentée des intérêts au taux de 3 % à compter du 14 décembre 2017,
- condamne r. DE M. à payer à a. D A. née DE M. la somme de 15 000 euros (QUINZE MILLE EUROS) à titre de dommages et intérêts,
- déboute les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision,
- condamne r. DE M. aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Sarah FILIPPI, 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.

Pour statuer en ce sens, les premiers juges estimaient en substance que :

- la lettre d'engagement du 28 mars 2008 n'était pas dépourvue de cause dans la mesure où la renonciation d'a. D A. à une action fondée sur les dispositions des articles 755 et suivants du Code civil était la contrepartie certaine à la disposition concernant une éventuelle plus-value exceptionnelle,
- la lettre d'engagement ne constituait pas par conséquent une promesse de donation de sorte que la demande en nullité de l'acte de r. DE M. était rejetée,
- la condition de revente du bien ne constituait pas une condition potestative dans la mesure où le versement d'une part de plus-value exceptionnelle à sa sœur ou aux enfants de celle-ci par r. DE M. dépendait non seulement de la volonté de

ce dernier de vendre ses droits mais également de la réalisation d'une opération immobilière conjoncturelle et circonstanciée échappant à sa seule volonté,

- la lettre d'engagement avait bien un prix déterminable et un objet consistant à prévenir un déséquilibre dans les droits indivis qui pourrait résulter de la réalisation par le cessionnaire de parts d'une spéculation soutenue par une opération de promotion immobilière,

- les demandes d'a. D A. étaient recevables dans la mesure où r. DE M. avait réalisé une plus-value exceptionnelle avant le 28 mars 2018, en l'espèce le 22 juin 2017, date de la vente définitive de ses droits.

Par acte d'huissier du 14 février 2020, r. DE M. interjetait appel du jugement signifié le 16 janvier 2020.

Aux termes de cet exploit et de ses conclusions en date du 15 mars 2021, r. DE M. demandait à la Cour de :

- dire et juger l'appel régulier en la forme et bien fondé,

- réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant de nouveau,

À titre principal,

- dire et juger que son obligation est subordonnée à la réalisation de conditions potestatives,

- dire et juger que l'objet de son obligation est indéterminé et indéterminable,

En conséquence,

- prononcer la nullité de l'acte sous seing privé du 28 mars 2008 avec toutes conséquences de droit,

À titre subsidiaire, dans le cas où la Cour estimerait n'y avoir lieu de prononcer la nullité de la lettre du 28 mars 2008,

- dire et juger que la lettre du 28 mars 2008 doit être interprétée en faveur de r. DE M. qui a contracté l'obligation et ce en application de l'article 1017 du Code civil,

- dire et juger qu'il a conditionné son obligation à la réalisation d'une plus-value exceptionnelle,

- dire et juger que lors de la cession des droits indivis successifs de sa sœur, il n'a réalisé qu'une plus-value latente ou potentielle,

- dire et juger qu'il n'a réalisé aucune plus-value à la date du 29 mars 2018 correspondant à l'expiration du délai de 10 ans à compter de l'acte du 28 mars 2008,

En conséquence,

- prononcer l'irrecevabilité des demandes d'a. D A. tendant à obtenir le paiement de la quote-part de plus-value augmentée d'intérêts contractuels,

À titre infiniment subsidiaire, dans le cas où la Cour estimerait n'y avoir lieu de prononcer la nullité de l'acte ni de déclarer a. D A. irrecevable en ses demandes :

- dire et juger que si un prix de revente net devait être retenu, il ne pourrait s'agir que de la somme de 6 152 500 euros contenue dans l'acte de cession du 22 juin 2017,

- dire et juger que si un prix de revient devait être retenu, il ne pourrait s'agir que de la somme de 4 627 555 euros à parfaire, correspondant au prix brut d'acquisition auquel est appliqué le taux d'ajustement, majoré des frais d'acte notarié et des intérêts du crédit à taux variable qui continuent de courir,

- dire et juger que la lettre du 28 mars 2008 ne stipule aucun intérêt contractuel,

En conséquence,

- débouter a. D A. de sa demande de paiement d'une quote-part de plus-value,

- dire et juger que la quote-part de plus-value devant par impossible revenir à a. D A. ne saurait excéder une somme de 962 639 euros à parfaire en l'état des intérêts du prêt à taux variable qui continuent de courir depuis le 1er janvier 2021,

En tout état de cause,

- débouter a. D A. de l'ensemble de ses demandes,

- condamner a. D A. aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Après un rappel des faits et de la procédure, r. DE M. concluait à la nullité de l'obligation contractée aux termes de la lettre du 28 mars 2008 en vertu de l'article 1029 du Code civil dans la mesure où cette obligation l'avait été sous conditions potestatives : celle de revendre les droits indivis et de réaliser une plus-value exceptionnelle.

Il contestait que son obligation soit soumise à une participation dans une opération de promotion immobilière comme l'avaient retenu à tort les premiers juges. Il affirmait par ailleurs être le seul à pouvoir apprécier le quantum à compter duquel la plus-value avait un caractère exceptionnel en l'absence de précision dans la lettre d'engagement du montant à partir duquel la plus-value était considérée comme exceptionnelle et dans la mesure où il était le seul à avoir contracté l'obligation.

Dans la mesure où a. D A. alléguait la réalisation d'une plus-value en juin 2017, il demandait d'apprécier à cette date cette dernière qu'il estimait à la somme de 2 500 000 euros, représentant une somme annuelle de 277 777 euros sur 9 ans de sorte que ce montant ne revêtait aucun caractère exceptionnel.

Il contestait l'application de l'article 1304-2 du Code civil français au litige, faute de dispositions similaires dans le Code civil monégasque, ainsi que la réalisation des deux conditions potestatives, n'ayant toujours pas perçu à ce jour le prix de cession faute d'exécution par le promoteur de sa promesse de livraison.

r. DE M. affirmait par ailleurs que son obligation était nulle en l'absence d'objet déterminé ou déterminable en vertu des articles 963 et 984 du Code civil dans la mesure où :

- la lettre du 28 mars 2008 ne permettait pas de déterminer le montant à compter duquel la plus-value pouvait être considérée comme exceptionnelle,
- aucun élément objectif ne permettait de calculer le prix de revient des droits indivis et les modalités de calcul du prix de vente net de la quote-part indivise acquise par a. D A.

À titre subsidiaire, r. DE M. concluait à l'irrecevabilité des demandes d'a. D A. dans la mesure où il n'avait pas réalisé une plus-value exceptionnelle au plus tard le 28 mars 2018, le prix de cession de ses droits indivis n'ayant toujours pas été payé à cette date, faute d'exécution par le promoteur de sa promesse de livraison.

Il faisait grief aux premiers juges d'avoir retenu comme date de vente des droits indivis le 14 octobre 2014 dans la mesure où cet acte de vente était devenu caduque en l'absence de réalisation des conditions suspensives.

Il soutenait en effet que l'acte de vente à retenir avait été établi au mois de juin 2017 et stipulait le paiement du prix de cession à la livraison de l'immeuble à construire, prix qu'il n'avait toujours pas perçu de sorte que la condition de réalisation d'une plus-value dans le délai de 10 ans n'était pas effective.

r. DE M. contestait à titre infiniment subsidiaire le calcul du montant de la quote-part de la plus-value due à a. D A. dans la mesure où les premiers juges avaient omis du prix de revient le montant des frais d'enregistrement de l'acte de cession de 225 000 euros, le montant des frais d'acte notarié de 302 000 euros ainsi que la somme de 507 368,14 euros représentant le montant des intérêts du prêt qu'il avait souscrit pour régler les droits indivis de sa sœur, faisant ainsi bénéficier a. D A. d'une plus-value supérieure à la sienne en contradiction avec les termes de la lettre du 28 mars 2008.

Il ajoutait qu'en tout état de cause le montant total des frais qu'il devait supporter n'était pas déterminable, le prêt étant toujours en cours de sorte qu'il ne pouvait être condamné au paiement d'une quote-part de la plus-value non déterminable.

r. DE M. soutenait que la stipulation relative au taux de 3 % dans la lettre du 28 mars 2008 ne constituait pas un taux d'intérêt de 3 % mais un taux d'érosion devant s'appliquer sur le prix brut d'acquisition versé en 2008 et destiné à l'indemniser de l'immobilisation de son capital depuis 2008. Il estimait ainsi que le prix de revient s'élevait à minima à la somme de 4 227 221 euros auquel devait s'ajouter les intérêts bancaires restant à courir à compter du 1er janvier 2021.

Il contestait également le prix de vente net de 14 millions d'euros retenu par les premiers juges aux motifs que :

- l'acte de vente stipulait que la valeur vénale des biens objets de la remise en paiement était de 6 152 500 euros, valeur vénale contrôlée et approuvée par la Direction des services fiscaux monégasques,
- la somme de 14 millions d'euros, versée uniquement par le promoteur à son frère f. en paiement de ses droits indivis, ne correspondait pas à la valeur des lots à construire en juin 2017 de 6 152 500 euros mais à une valeur marchande des lots à livrer en 2022 ou 2023.

Il estimait ainsi la quote-part de la plus-value pouvant revenir à a. D A. à la somme de 962 639 euros.

Aux termes de ses conclusions en date des 13 octobre 2020 et 30 juillet 2021, a. DE M. divorcée D A. demandait à la Cour de :

- débouter r. DE M. des fins de son appel,
- l'y déclarer infondé,
- confirmer le jugement du Tribunal de première instance en date du 12 décembre 2019 en ce qu'il a condamné r. DE M. à payer à a. D A. la somme de 5 700 000 euros en exécution de la lettre d'engagement du 28 mars 2008, augmentée des intérêts au taux de 3 %,
- le réformer en ce qu'il a jugé que le cours des intérêts prenait naissance à compter de l'introduction de l'action en justice,

Statuant de nouveau de ce chef,

- condamner r. DE M. au paiement des intérêts au taux de 3 % à compter de son engagement, soit du 28 mars 2008 jusqu'à la date à laquelle il a revendu ses droits, soit le 22 juin 2017 et donc à lui payer une somme de 1 602 650 euros,
- dire que la somme qui lui est due d'un montant global de 7 302 650 euros produira intérêts au taux légal à compter de l'assignation valant mise en demeure et ce jusqu'à parfait paiement,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné r. DE M. à des dommages et intérêts pour résistance abusive,
- le réformer sur le quantum,

Et statuant de nouveau de ce chef,

- condamner r. DE M. à lui payer la somme de 150 000 euros à titre de dommages et intérêts,

Y ajoutant,

- dire et juger que l'appel de r. DE M. est abusif,

En conséquence,

- le condamner à lui payer une somme de 25 000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif,

- condamner r. DE M. aux entiers dépens de première instance et d'appel distraits au profit de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Après un rappel des faits et de la procédure, a. DE M. divorcée D A. concluait au rejet de la nullité de l'acte du 28 mars 2008 aux motifs que l'obligation souscrite par r. DE M. de lui faire bénéficier d'une plus-value avait pour contrepartie sa renonciation à toute action en rescision pour lésion, laquelle lui était ouverte en l'absence de preuve de tout aléa.

a. DE M. divorcée D A. soutenait à cet égard que le prix de vente de ses droits indivis avait été sous-évalué, les experts ayant estimé la valeur de chacun des biens, lot par lot, sans tenir compte de la valeur de la parcelle sur laquelle ils avaient été édifiés.

Faisant sienne l'analyse des premiers juges, a. DE M. divorcée D A. contestait par ailleurs l'existence de conditions potestatives aux motifs que :

- l'engagement de r. DE M. était conditionné à une revente des droits indivis dans le cadre d'une opération de promotion immobilière,

- la revente dépendait de circonstances étrangères à savoir l'existence d'un promoteur, l'obtention de la revente des droits indivis des autres propriétaires des biens et de tous les lots de la copropriété ainsi que le reconnaissait r. DE M. dans ses conclusions,

- le caractère exceptionnel de la plus-value, déterminée par la différence entre le prix de revient et le prix de revente net, ne dépendait pas de la seule volonté de r. DE M. mais d'une appréciation de fait pouvant être soumise au contrôle des juges, contestant à cet égard les calculs opérés par ce dernier pour évaluer cette plus-value.

Dans l'hypothèse de l'existence d'une condition potestative, a. DE M. divorcée D A. soutenait qu'elle ne pouvait plus être jugée comme telle en raison de sa réalisation par la revente des droits indivis.

a. DE M. divorcée D A. soutenait au surplus que la nullité de l'acte en raison de conditions potestatives devait être rejetée en raison de la mauvaise foi de r. DE M. juriste professionnel, qui se serait alors organisé dès l'origine pour annuler une obligation en se ménageant la possibilité d'invoquer le caractère potestatif des conditions.

Elle affirmait d'autre part que l'objet de l'obligation, la plus-value, était déterminé ou déterminable dans la mesure où l'acte litigieux donnait une formule de son calcul, le prix de revente net étant déterminable.

Elle estimait qu'aux termes des contrats de vente conclus par r. DE M. avec le promoteur immobilier, il n'y avait pas eu de dation en paiement mais une vente immédiate de droits immobiliers indivis en contrepartie d'un prix converti en lots à recevoir dans un immeuble à construire de sorte que le prix était parfaitement déterminable. En effet les prix des lots à recevoir, qui étaient parfaitement identifiés dans les actes de vente, étaient connus par référence à la valeur des autres biens immobiliers vendus dans le cadre de la promotion immobilière, à commencer par ceux de f. DE M. qui l'avaient été pour 14 millions d'euros.

a. DE M. divorcée D A. concluait au surplus à la recevabilité de son action, faisant sienne l'analyse des premiers juges qui avaient retenu que les droits de r. DE M. avaient été consolidés lors de la signature de l'acte authentique du 22 juin 2017.

Elle soulignait à ce titre que :

- la condition de l'engagement n'était pas la réalisation d'une plus-value mais la revente de ses droits dans les 10 ans suivant la signature de l'acte,

- la revente de sa quote part de droits indivis dans le délai de 10 ans avait permis la réalisation d'une plus-value dès lors que le prix était déterminé, indépendamment de la date de son règlement ou de la livraison de l'immeuble,

- si les contrats de vente s'analysaient en une vente d'immeuble à construire, il s'agissait d'une vente à terme dont la propriété était réputée acquise au 22 juin 2017.

a. DE M. divorcée D A. contestait les modalités de calcul par r. DE M. du prix de revient et du prix de revente afin d'évaluer le montant de la plus-value, soulignant notamment que :

- l'étude du prix des lots octroyés à r. DE M. par le promoteur corroborait la justesse du prix de revente des droits indivis de son frère f. (équivalents aux siens) de 14 millions d'euros,

- le prix de revient était en fait le prix d'acquisition brut de sorte qu'il ne devait pas être tenu compte dans son montant des intérêts du prêt souscrit par son frère pour acquérir ses droits,

- les frais d'enregistrement de 225 000 euros étaient compris dans le montant des frais notariés de 302 000 euros,

- le taux de 3 % n'était pas un taux d'ajustement mais un taux d'intérêt dont elle chiffrait le montant à la somme de 1 602 650 euros sur la période du 28 mars 2008 au 22 juin 2017.

Elle sollicitait enfin la confirmation du jugement déferé en ce qu'il avait condamné r. DE M. à des dommages et intérêts dont elle demandait de réévaluer la somme à 150 000 euros, faisant état à l'appui de sa demande des frais qu'elle avait dû engager pour faire valoir ses droits, de l'attitude de r. DE M. qui ne l'avait jamais tenue informer du projet de revente

de ses droits indivis à un promoteur immobilier et qui avait tenté de se soustraire ses obligations, l'obligeant à multiplier les démarches pour être avisée de la vente, ce qui caractérisait sa déloyauté et sa résistance abusive.

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 nullité de l'acte du 28 mars 2008

Attendu que par acte notarié reçu le 28 mars 2008 par Maître Henry REY, a. D A. a cédé à son frère r. DE M. un cinquième des droits indivis qu'elle détenait dans un bien immobilier dénommé Villa Trianon et situé à MONACO pour un prix de 2 600 000 euros ;

Qu'aux termes d'une lettre du 28 mars 2008, r. DE M. a écrit à a. DE M. divorcée D A. : « (...) je me réfère à l'acte que nous avons signé ce jour entre nous par lequel tu me cèdes la totalité de la quote-part des droits indivis (soit 1/5e) te revenant dans les biens immobiliers de nos parents, situés à Monaco, à la villa Trianon, pour la somme de deux millions six cents mille euros (2 600 000 d'euros) ;

Il n'est pas aujourd'hui dans mon intention de revendre la quote-part indivis que je viens d'acquérir de toi pour permettre la réalisation d'une opération immobilière concernant les biens cités ci-dessus.

Toutefois, pour tenir compte de cette éventualité et malgré ta sortie de notre indivision, je te propose de conserver une participation dans une plus-value exceptionnelle, qu'une vente liée à une telle opération de promotion immobilière, comprenant un lot ou l'ensemble des lots 45, rue Grimaldi, permettrait de réaliser.

Dans ce cas, je te ferai bénéficiaire, ainsi qu'à tes enfants à titre familial, et ce pour les 10 années à venir, soit jusqu'au 28 mars 2018, d'une partie de la plus-value exceptionnelle de la revente de ta quote-part acquise ce jour.

La partie de la plus-value qui te reviendrait serait égale à la moitié de la différence entre le prix de revente net de ta quote-part et son prix de revient, ajustés annuellement de trois (3) pour cent mais sans que la partie de la plus-value te revenant puisse excéder la partie me revenant au titre du présent accord de partage 50/50.

En cas d'apport en société ou de dation en paiement de ton ancienne quote-part, les dispositions qui précèdent s'appliqueront de manière identique.

Bien évidemment ton acceptation de cette proposition emporte renonciation de ta part aux dispositions des articles 755 à 760 du Code civil » ;

Qu'a. DE M. divorcée D A. a apposé sa signature sur cette lettre à côté de celle de son frère et l'a faite enregistrée le 1er avril 2008 ;

Que r. DE M. conclut à la nullité de cet acte en raison de l'existence de deux conditions potestatives constituées par la revente des droits indivis acquis auprès de sa sœur et la réalisation d'une plus-value à caractère exceptionnelle, ces deux conditions dépendant de sa seule volonté ;

Qu'il affirme en effet être le seul à pouvoir apprécier le quantum à compter duquel il pourrait estimer exceptionnelle la plus-value ;

Attendu que l'article 1025 du Code civil dispose : « La condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher » ;

Que selon l'article 1029 du Code civil, « toute obligation est nulle, lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige » ;

Qu'ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, en matière contractuelle, la notion de condition s'entend comme un événement dont la survenance est incertaine au jour de la prise d'engagements réciproques ;

Qu'une telle condition est dite potestative lorsque sa réalisation dépend de la seule volonté du débiteur ;

Qu'afin de ne pas être soumise à la sanction de nullité prévue par l'article 1029 du Code civil, la condition doit dépendre de considérations circonstanciées échappant pour partie à la volonté des contractants ;

Que le caractère potestatif d'une condition pourra être écarté si, nonobstant le fait qu'elle soit soumise pour partie à la volonté du débiteur, elle dépend également de circonstances extérieures à celui-ci, notamment à des événements circonstanciés ou à l'intervention d'un tiers ;

Attendu que c'est par de justes motifs que les premiers juges ont débouté r. DE M. de cette demande ;

Qu'en effet, aux termes de l'acte du 28 mars 2008, si le versement d'une part de plus-value exceptionnelle à sa sœur ou aux enfants de celle-ci dépend effectivement de la volonté de r. DE M. de vendre les droits, ce versement nécessite également la réalisation d'une opération de promotion immobilière conjoncturelle et circonstanciée échappant à la seule volonté de l'appelant et l'obtention par ce dernier d'un prix de revente des droits susceptible de dégager une plus-value exceptionnelle, ce prix de vente résultant nécessairement d'un accord entre le vendeur et l'acheteur, soit en l'espèce de la SCI TIRANNO ;

Que le fait que r. DE M. a seul contracté l'obligation de verser à sa sœur une participation dans une plus-value exceptionnelle ne lui confère pas le pouvoir de déterminer ce caractère exceptionnel qui relève d'une appréciation de fait comme l'ont justement relevé les premiers juges ;

Qu'au vu de ces éléments, le jugement déféré est confirmé en ce qu'il a écarté l'existence de conditions potestatives ;

Qu'en l'absence de conditions potestatives, il n'y a pas lieu d'examiner le moyen soulevé par a. DE M. divorcée D A. sur la réalisation des conditions et l'impossibilité d'en invoquer le caractère potestatif en découlant ;

Attendu que l'article 984 du Code civil dispose : « *Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce.*

La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée » ;

Qu'il est constant que pour être valable, toute obligation doit avoir un objet déterminé ou déterminable ;

Que r. DE M. conclut à la nullité de l'acte du 28 mars 2008 en vertu de l'article 984 du Code civil aux motifs que la lettre du 28 mars 2008 ne permet pas de déterminer le montant au-delà duquel la plus-value est considérée comme exceptionnelle de sorte que son obligation n'est pas déterminée ou déterminable ;

Qu'il souligne au surplus l'absence de modalités pour calculer le prix de revente net de la quote-part des droits indivis d'a. DE M. divorcée D A. et son prix de revient ;

Attendu que la Cour observe à titre liminaire que l'acte du 28 mars 2008, dont r. DE M. avocat de profession, sollicite la nullité, résulte de sa propre initiative ;

Qu'aux termes d'une lettre du 15 mars 2008, r. DE M. a en effet écrit à sa sœur : « (...) *je tiens à attirer ton attention sur le fait que grâce à notre accord, tu disposes d'une offre réelle d'acquisition de ta quote-part indivise, et aussi d'une offre équitable puisque je me suis aligné sur le prix que tu m'as toi-même proposé (et qui est bien plus élevé que l'estimation demandée par l'expert choisi par notre notaire de succession) et qu'en outre je t'ai proposé de te faire participer (aux conditions que nous avons discutées), pendant les 10 années à venir à la plus-value exceptionnelle qui pourrait être dégagée s'il advenait que je devienne engagé dans une opération de promotion immobilière (démolition-reconstruction de la villa Trianon) dans laquelle la quote-part acquise de toi participerait (...)* » ;

Que par télécopie, r. DE M. a ainsi adressé à sa sœur un projet d'acte de cet engagement en date du 22 mars 2008 aux termes duquel il rappelle les conditions de cet engagement, soit le versement d'une participation à sa sœur dans une plus-value exceptionnelle qu'une vente liée à une telle opération de promotion immobilière comprenant notamment l'ensemble des lots Trianon, permettrait de réaliser, ainsi que les modalités de calcul de la plus-value exceptionnelle, énumérant les éléments entrant dans le prix de revente net et le prix de revient et définissant le taux d'ajustement auquel il joint un tableau de simulation du prix de revient ajusté ;

Que suite à ce projet, a. DE M. divorcée D A. a signé l'acte du 28 mars 2008 entièrement rédigé par r. DE M. lequel reprend le projet de l'acte du 22 mars 2008 dans des termes quasiment similaires en omettant toutefois de préciser les éléments entrant dans le prix de revente net et le prix de revient pour calculer la plus-value et en n'explicitant plus le taux d'ajustement ;

Qu'aux termes de l'acte du 28 mars 2008, r. DE M. s'est en effet engagé à verser à a. DE M. divorcée D A. une participation dans la plus-value exceptionnelle, qu'une vente liée à une telle opération de promotion immobilière, comprenant un lot ou l'ensemble des lots X3 permettrait de réaliser ;

Qu'il a précisé les éléments à prendre en compte pour déterminer le montant de cette participation dans la mesure où il est stipulé : « *La partie de la plus-value qui te reviendrait serait égale à la moitié de la différence entre le prix de revente net de ta quote-part et son prix de revient, ajustés annuellement de trois (3) pour cent mais sans que la partie de la plus-value te revenant puisse excéder la partie me revenant au titre du présent accord de partage 50/50* » ;

Qu'il résulte de ces éléments que r. DE M. est mal venu de soutenir que son obligation n'est pas déterminée ou déterminable alors même qu'il en a défini lui-même les modalités et les contours dans son avant-projet du 22 mars 2008 ainsi que dans l'acte du 28 mars 2008 ;

Qu'a. DE M. divorcée D A. n'a au surplus signé l'acte du 28 mars 2008 qu'en tenant nécessairement compte de l'avant-projet du 22 mars 2008 qui en explicitait certains termes ;

Qu'il résulte de ces éléments que l'obligation de r. DE M. consistant à verser à sa sœur une participation dans la plus-value exceptionnelle qu'entraînerait la vente de ses droits indivis dans le cadre d'une opération de promotion immobilière est bien déterminée et déterminable eu égard aux précisions apportées dans ses modalités de calcul tant dans l'avant-projet du 22 mars 2008 que dans l'acte du 28 mars 2008, l'appréciation du caractère exceptionnel de cette plus-value ne pouvant résulter que de la détermination de son montant au vu de l'acte de revente et ce sans qu'il soit nécessaire de recourir à un nouvel accord des parties sur ce point ;

Qu'il s'ensuit que le jugement déféré est confirmé en ce qu'il a débouté r. DE M. de sa demande de nullité de l'acte ;

Sur la recevabilité des demandes d'a. DE M. divorcée D A.

Attendu que r. DE M. conclut à l'irrecevabilité des demandes d'a. DE M. divorcée D A. dans la mesure où il n'a pas réalisé de plus-value exceptionnelle dans le délai de 10 ans ;

Qu'il affirme en effet que le prix de cession des droits indivis d'a. DE M. divorcée D A. consistant en l'attribution de lots dans l'immeuble à construire n'a toujours pas été payé par la SCI TIRANNO, l'immeuble n'étant toujours pas achevé ni livré ;

Attendu qu'aux termes de l'acte du 28 mars 2008, r. DE M. s'est engagé à verser à a. DE M. divorcée D A. une participation dans la plus-value exceptionnelle dans les termes suivants : « *Il n'est pas aujourd'hui dans mon intention de revendre la quote-part indivis que je viens d'acquérir de toi pour permettre la réalisation d'une opération immobilière concernant les biens cités ci-dessus.*

Toutefois, pour tenir compte de cette éventualité et malgré ta sortie de notre indivision, je te propose de conserver une participation dans une plus-value exceptionnelle, qu'une vente liée à une telle opération de promotion immobilière, comprenant un lot ou l'ensemble des lots X3 permettrait de réaliser.

Dans ce cas, je te ferai bénéficiaire, ainsi qu'à tes enfants à titre familial, et ce pour les 10 années à venir, soit jusqu'au 28 mars 2018, d'une partie de la plus-value exceptionnelle de la revente de ta quote-part acquise ce jour » ;

Que l'acte ne stipule nullement qu'a. DE M. divorcée D A. ne pourra prétendre à une participation dans la plus-value exceptionnelle que si r. DE M. en reçoit le paiement dans le délai de 10 ans ;

Que la plus-value ne peut au surplus se réaliser qu'en cas de revente des droits indivis d'a. DE M. divorcée D A. ;

Qu'ainsi, la demande d'a. DE M. divorcée D A. de participer à la plus-value exceptionnelle est recevable que si la vente par r. DE M. des droits indivis qu'il a acquis auprès d'elle se réalise dans le délai de 10 ans ;

Attendu toutefois qu'aux termes d'un acte notarié du 22 juin 2017, r. DE M. a vendu à la SCI TIRANNO un cinquième des droits indivis qu'il avait acquis d'a. DE M. divorcée D A. dans les biens et droits de l'immeuble Villa Trianon consistant en des parties communes et privatives ;

Qu'il est au surplus expressément indiqué en page 18 de l'acte : « *par le seul fait de la présente vente, l'acquéreur aura à compter de ce jour, l'entière propriété des parties de l'immeuble par lui présentement acquises. Il en aura la jouissance, également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, lesdites portions d'immeuble étant libres de toute location ou occupation* » ;

Que le prix convenu entre les parties consiste en « *un prix qui sera payé et acquitté à la livraison de l'immeuble à construire et consistant dans l'obligation par le constructeur de construire et d'aménager pour le compte du vendeur et de mettre à sa disposition, sans que ce dernier ait à participer aux frais de construction et d'aménagement tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble, quels qu'ils soient, ni à quel qu'autres frais que ce soit en relation avec la construction de l'immeuble, dans l'immeuble qu'il propose d'édifier sur l'assiette foncière ci-après précisée, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit (...)* » : un appartement de 2 pièces de 87,10 m² au 10e étage de l'immeuble, formant le lot 13, une chambre de 31,10m² au 7e étage de l'immeuble, formant le lot 29, un appartement de 3 pièces de 141,60 m² au 7e étage de l'immeuble, formant le lot 32, deux caves formant les lots 139 et 142 et trois parkings formant les lots 111, 113 au 2e sous-sol et 233 au 5e sous-sol ;

Qu'en page 37 de l'acte au paragraphe « *constatation de la livraison* », il est stipulé que le transfert de la propriété concernant les biens objet de la remise en paiement, aura lieu par acte à recevoir par le notaire soussigné au plus tard au jour de la livraison desdits biens par le constructeur au vendeur ;

Qu'il résulte de cet acte notarié du 22 juin 2017 que la vente conclue entre r. DE M. et la SCI TIRANNO est ainsi une vente de parts indivises dans un immeuble en copropriété dont le prix consiste pour l'acheteur en une obligation de faire, en l'espèce livrer des lots dans l'immeuble à construire, consistant en un paiement en nature ;

Que cette vente est parfaite dans la mesure où r. DE M. et la SCI TIRANNO se sont entendus sur la chose et sur le prix, lequel est déterminable, les biens reçus par r. DE M. en paiement des droits indivis étant précisés dans leur quotité et leur quantité ;

Que dès lors que les droits indivis acquis par r. DE M. auprès de sa sœur ont fait l'objet d'une vente parfaite le 22 juin 2017, les demandes de a. DE M. divorcée D A. sont recevables, les moyens développés sur la nature de cette vente, à savoir s'il s'agit d'une vente à terme et plus particulièrement d'une vente à crédit, étant inopérants ;

Que le jugement déferé est confirmé sur ce chef ;

Sur la plus-value exceptionnelle

Que r. DE M. soutient que la quote-part de la plus-value n'est pas déterminable ;

Attendu toutefois que l'acte du 28 mars 2008 précise les modalités de calcul de la plus-value en faisant expressément référence à un prix de revient ajusté de 3 % et un prix de revente net de sorte que l'obligation de r. DE M. est bien déterminable ;

Que la Cour a au surplus indiqué que cet acte du 28 mars 2008 avait été conclu suite à l'envoi d'un projet du 22 mars 2008 qui avait nécessairement servi de base à l'accord des parties et aux termes duquel l'appelant avait explicité le prix de revente net et le prix de revient ;

Que les éléments entrant dans le prix de revente net et le prix de revient ajustés tels qu'explicités dans le projet du 22 mars 2008 permettant ainsi de calculer la plus-value, cette dernière est déterminable ;

Qu'il y a lieu par conséquent d'écarter ces moyens ;

Attendu qu'a. DE M. divorcée D A. indique que la plus-value réalisée lors de la revente de ses droits indivis s'établit à la somme suivante :

- 14 000 000 euros ((prix de revente) 2 600 000 euros (prix de revient) = 11 400 000 euros ;

Que sa participation dans cette plus-value s'élève par conséquent à la somme de 5 700 000 euros (11 400 000 euros /2) ;

Que r. DE M. calcule comme suit le montant de la plus-value :

- 6 152 500 euros (prix de revente net) 4 227 221 euros (prix de revient = 3 417 853 euros au titre du prix de revient ajusté + 302 000 euros au titre des frais notariés + 507 368 euros au titre des intérêts bancaires) /2 = 962 639 euros ;

Qu'il soutient que le seul prix de revente pouvant être retenu est de 6 152 500 euros tel qu'il figure dans l'acte de vente du 22 juin 2017 ;

Attendu en effet qu'aux termes de l'acte de vente conclu le 22 juin 2017 entre la SCI TIRANNO et r. DE M. et portant sur les droits que ce dernier a acquis auprès de sa sœur, il est stipulé : « *pour la perception des frais, droits et honoraires des présentes, les biens objet de la remise en paiement sont évalués à six millions cent cinquante-deux mille cinq cents euros (6 152 500 euros) toutes taxes comprises* » ;

Que cette clause figure également aux actes de vente des 22 juin 2017 portant cession à la SCI TIRANNO des 1/5 des droits indivis de b. DE M. et de ceux de bé. DE M. ;

Attendu toutefois que la fixation de la valeur des biens à la somme de 6 152 500 euros résulte d'une simple évaluation ayant uniquement pour objet de calculer les frais notariés ;

Qu'il n'est nullement fait mention à l'acte que cette évaluation s'appuie sur des éléments tels qu'un rapport d'expertise ou une évaluation d'une agence immobilière ;

Que r. DE M. ne verse au surplus aucune pièce simulant le prix de vente des biens reçus en échange de la quote-part d'a. DE M. divorcée D A. qu'il pourrait obtenir en cas de vente de ses lots ;

Attendu par ailleurs qu'aux termes d'un acte de vente du 22 juin 2017, f. DE M. a vendu au même promoteur immobilier, la SCI TIRANNO, pour la somme de 14 millions d'euros, un cinquième de ses droits indivis dans la villa Trianon qui sont exactement les mêmes que ceux que ses frères et sœur, r. DE M. b. DE M. et bé. DE M. ont vendu le même jour en contrepartie de lots dans l'immeuble ;

Qu'a. DE M. divorcée D A. a au surplus établi le prix de chaque lot que r. DE M. va recevoir à la livraison de l'immeuble en prenant pour base les prix au m² de lots similaires dans l'immeuble à construire tel qu'ils figurent sur une plaquette de vente mise en ligne par le groupe S. et qu'un huissier de justice a relevé dans un procès-verbal en date du 5 septembre 2018 ;

Qu'aux termes de calculs explicites, a. DE M. divorcée D A. justifie ainsi la valeur des lots devant revenir à r. DE M. à la somme de 14 532 154 euros ;

Qu'au vu de ces éléments et en l'absence de justificatifs de débours, frais et taxes par le cédant venant en déduction du prix de revente de la quote-part, il convient de retenir au titre du prix de revente net la somme de 14 millions d'euros ;

Attendu que r. DE M. estime que le prix de revient comprend le prix d'acquisition ajusté de 3 % auquel s'ajoutent ses frais notariés de 302 000 euros et les intérêts au 31 décembre 2020 du prêt bancaire qu'il a souscrit pour faire cette acquisition d'un montant de 507 368 euros ;

Attendu que dans le projet d'acte du 22 mars 2008, le prix de revient a été défini comme suit : le prix d'acquisition majoré des droits et taxes et des frais financiers et de toutes natures liés à l'acquisition ainsi que des travaux d'amélioration justifiés par facture (« *Prix de Revient* »), ledit Prix de Revient étant revalorisé annuellement et forfaitairement, au 1er janvier de chaque année, du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2017, de 10 % sur la base du montant déterminé pour l'année précédente ;

Attendu que le prix d'acquisition des droits indivis d'a. DE M. divorcée D A. est de 2 600 000 euros ;

Que r. DE M. justifie avoir acquitté 302 000 euros de frais notariés lors de la conclusion de l'acte de vente des droits indivis de sa sœur ;

Qu'il ne verse aux débats aucune facture de travaux d'amélioration du bien ;

Que dans le projet d'acte du 22 mars 2008, r. DE M. a joint un tableau explicitant le mode de calcul du prix de revient ajusté comme suit :

- (Prix d'acquisition + frais notariés + 1/5 du montant des travaux d'amélioration du bien sur justificatif des factures) x 10 % par an ;

Qu'il résulte de ces mentions que le taux ajusté n'est pas un taux d'intérêt assortissant la plus-value devant revenir à a. DE M. divorcée D A. comme l'ont retenu à tort les premiers juges mais une revalorisation annuelle du prix de revient ;

Qu'il convient dès lors d'infirmar le jugement en ce qu'il a assorti la plus-value revenant à a. DE M. divorcée D A. d'un taux d'intérêt de 3 % à compter du 14 décembre 2017 et de débouter a. DE M. divorcée D A. de sa demande de condamnation de l'appelant à une somme de 1 602 650 euros au titre des intérêts de 3 % sur la plus-value lui revenant ;

Qu'aux termes de ses conclusions, r. DE M. calcule le taux ajusté réduit à 3 % (tel que convenu par les parties dans la lettre du 28 mars 2008) sur le prix de revient de 2 600 000 euros sans y inclure les frais notariés de sorte que le prix de revient ajusté sera fixé à la somme de 3 417 853 euros telle que calculée par l'appelant dans le tableau figurant en page 41 de ses conclusions et vérifiée par la Cour ;

Attendu que pour acquérir les droits indivis de sa sœur, r. DE M. a souscrit auprès de la Banque du Luxembourg un prêt d'un montant de trois millions d'euros se décomposant d'une tranche A sous forme d'avance à terme fixe à hauteur d'un

million d'euros intégralement remboursée à la fin de la durée du crédit d'une durée de 5 ans et d'une tranche B sous forme de crédit immobilier de 15 ans dont le taux d'intérêt est un taux révisable basé sur le taux de refinancement de la Banque Centrale européenne de 4 % augmenté d'une marge de 0,75 % soit 4,75 % ;

Que ni le tableau joint au projet d'acte du 22 mars 2008 ni l'acte du 28 mars 2018 ne font explicitement mention de la prise en compte des intérêts du prêt souscrit par r. DE M. pour acquérir les droits de sa sœur ;

Attendu toutefois que l'acte du 28 mars 2008 stipule : « *la partie de la plus-value qui te reviendrait serait égale à la moitié de la différence entre le prix de revente net de ta quote-part et son prix de revient, ajustés annuellement de trois (3) pour cent mais sans que la partie de la plus-value te revenant puisse excéder la partie me revenant au titre du présent accord de partage 50/50* » ;

Que la plus-value de r. DE M. s'entend nécessairement de toutes les sommes que ce dernier a déboursées de sorte que les intérêts du prêt qu'il a acquittés au jour de la revente des droits indivis doivent être retenus dans le calcul du prix de revient ;

Attendu toutefois que l'appelant ne produit aucun calcul détaillé des intérêts qu'il a réglés sur la période du 28.03.2008 au 22.06.2017 ni le tableau d'amortissement de son prêt, la Banque du Luxembourg confirmant uniquement dans une lettre du 30 décembre 2020 que le montant des intérêts capitalisés s'élevait à 499 629,11 euros du 27.03.2008 au 30.09.2020 et à 7 739,03 euros du 30.09.2020 au 31.12.2020 ;

Qu'en l'absence ainsi de tout élément permettant de déterminer le montant des intérêts du prêt au 22 juin 2017, ils ne peuvent être retenus dans le calcul de la plus-value ;

Que la plus-value se calcule par conséquent comme suit :

- le prix de revente net = 14 000 000 euros,

- le prix de revient = 3 719 853 euros (3 417 853 euros (prix d'acquisition de 2,6 millions d'euros ajusté de 3 % par an du 28.03.2008 au 22.06.2017) + 302 000 euros de frais notariés),

Soit 14 000 000 euros 3 719 853 euros = 10 280 147 euros au titre de la plus-value ;

Que cette plus-value représentant 3,95 fois le prix de vente initial, elle est exceptionnelle ;

Que la part revenant ainsi à a. DE M. divorcée D A. dans cette plus-value s'élève à 5 140 073,50 euros (10 280 147 euros /2) ;

Que la part de cette plus-value revenant à a. DE M. divorcée D A. n'excède pas au surplus celle revenant à r. DE M. qui s'élève à 5 140 073,50 euros (14 000 000 euros 3 719 853 euros 5 140 073,50 euros au titre de la part revenant à sa sœur) ;

Qu'il convient dès lors d'infirmar le jugement déféré sur le quantum de la condamnation prononcée à l'encontre de r. DE M. et de condamner l'appelant à verser à a. DE M. divorcée D A. la somme de 5 140 073,50 euros au titre de sa participation dans la plus-value exceptionnelle ;

Sur les intérêts de retard

Attendu qu'a. DE M. divorcée D A. demande d'assortir la somme lui revenant au titre de sa participation dans la plus-value exceptionnelle des intérêts au taux légal à compter de l'assignation valant mise en demeure ;

Attendu que l'article 1008 du Code civil dispose : « *Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement.*

Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte.

Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit.

Le créancier auquel son débiteur en retard a causé par sa mauvaise foi un préjudice indépendant du retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance » ;

Que l'assignation valant sommation de payer au sens du texte précité, il convient de faire droit à sa demande ;

Sur la demande de dommages et intérêts

Attendu qu'a. DE M. divorcée D A. sollicite la condamnation de r. DE M. au paiement d'une somme de 150 000 euros à titre de dommages et intérêts, soulignant la déloyauté et la résistance abusive de son frère qui ne l'a pas tenue informée de la revente des droits indivis, l'obligeant à multiplier les démarches pour être avisée de la vente ;

Qu'elle souligne au surplus le caractère dilatoire de son appel ;

Que dans la mesure où le jugement déféré est partiellement infirmé, notamment sur le montant de la plus-value exceptionnelle et le montant des sommes à verser par r. DE M. l'appel de ce dernier n'est pas abusif ;

Attendu cependant qu'aux termes d'une lettre de janvier 2015, r. DE M. s'était engagé à informer sa sœur en cas de revente de ses droits indivis dans la mesure où il lui a écrit « *si quelque chose pouvant te concerner à propos de la villa Trianon devait se produire dans les années qui viennent, bien évidemment je t'en aviserai dans les formes cohérentes avec nos liens familiaux* » ;

Que dans une lettre du 9 juin 2015, le Conseil de r. DE M. a de nouveau indiqué que son client ne manquera pas d'informer sa sœur si les conditions de l'accord qu'ils ont signé étaient réunies ;

Que r. DE M. ne justifie pas avoir informé sa sœur de la vente le 22 juin 2017 de la quote-part des droits indivis qu'il lui avait achetée en dépit de ses engagements écrits ;

Que le silence gardé par r. DE M. sur la revente des droits indivis de sa sœur caractérise ainsi sa déloyauté et sa résistance abusive dans l'exécution de ses engagements qui a nécessairement affecté a. DE M. divorcée D A. sur le plan moral eu égard à leurs liens familiaux ;

Que c'est ainsi à juste titre que les premiers juges l'ont condamné à verser à a. DE M. divorcée D A. des dommages et intérêts qu'ils ont apprécié à leur juste valeur, les frais engagés par a. DE M. divorcée D A. pour faire valoir ses droits ne pouvant être retenus au titre de son préjudice en l'absence de textes légaux lui permettant d'en solliciter le remboursement ;

Qu'il s'ensuit que le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné r. DE M. à verser à a. DE M. divorcée D A. la somme de 15 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Attendu enfin qu'il n'est pas justifié d'une faute de r. DE M. faisant dégénérer en abus l'exercice du droit d'interjeter appel, faute de preuve notamment d'une absence manifeste de tout fondement à l'action, du caractère malveillant de celle-ci, de la multiplication de procédures, de l'intention de nuire ou d'une mauvaise foi évidente, la Cour rappelant à ce titre que le recours contre une décision de justice est un droit fondamental ;

Qu'il convient par conséquent de débouter a. DE M. divorcée D A. de sa demande de dommages et intérêts pour appel abusif ;

Que le jugement déféré est également confirmé en ce qu'il a condamné r. DE M. aux dépens de première instance, les dépens de l'appel étant également mis à sa charge dans la mesure où il succombe dans ses demandes ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant contradictoirement,

Reçoit les appels,

Infirmes le jugement du Tribunal de première instance en date du 12 décembre 2019 en ce qu'il a condamné r. DE M. à payer à a. DE M. divorcée D A. la somme de 5 700 000 euros (CINQ MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS) en exécution de la lettre d'engagement du 28 mars 2008, somme augmentée des intérêts au taux de 3 % à compter du 14 décembre 2017,

Confirme le surplus de la décision,

Et statuant de nouveau sur le seul chef infirmé et y ajoutant,

Condamne r. DE M. à verser à a. DE M. divorcée D A. la somme de 5 140 073,50 euros au titre de sa participation dans la plus-value exceptionnelle assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation en date du 14 décembre 2017,

Déboute a. DE M. divorcée D A. de sa demande de dommages et intérêts pour appel abusif,

Condamne r. DE M. aux dépens d'appel, distraits au profit de Maître Sarah FILIPPI, 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,

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

Ainsi jugé et rendu au Palais de Justice, à Monaco, le 25 JANVIER 2022, par Madame Claire GHERA, Conseiller, faisant fonction de Président, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, Madame Sandrine LEFEBVRE, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Madame Sylvie PETIT-LECLAIR, Procureur Général.