

Cour de révision, 6 octobre 1986, Dame M. c/ Sieur L.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	6 octobre 1986
<i>IDBD</i>	25234
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 20 décembre 1985 ^[1 p.4]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Vente d'immeuble ; Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1986/10-06-25234>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Notaire

Acte authentique. Vente immobilière. Notaire monégasque.

Vente

Promesse de vente - Promesse synallagmatique - Constatations - Acte authentique - Notaire monégasque

Jugements et arrêts

Motifs - Défaut de motifs - Enquête - Témoignages - Appréciation « in globo »

Résumé

En application de l'alinéa 2 de l'article 1432 la promesse synallagmatique de vente portant sur un immeuble situé en Principauté et d'une valeur supérieure à 150 francs ne vaut vente qu'à partir du moment où elle est constatée par un acte authentique passé devant un notaire monégasque.

Manque de motifs, le jugement qui, statuant sur les résultats de l'enquête ordonnée avant dire droit, ne s'explique sur la portée des témoignages invoqués par les parties et se borne à affirmer que la preuve de la collusion frauduleuse invoquée n'est pas rapportée.

La Cour de révision,

Sur les premier, deuxième et troisième moyens :

Attendu, selon l'arrêté attaqué, que par acte sous seings privés en date du 23 novembre 1979 les consorts V. ont consenti à L., promoteur-constructeur et à son épouse une promesse de vente de leur propriété sise à Monaco, cette convention devant être réitérée par acte authentique au plus tard le 23 avril 1980 et les bénéficiaires de la promesse ayant la faculté de se substituer un autre acquéreur en restant garant solidaire des engagements précisés dans l'acte ; qu'il était notamment indiqué que la transaction avait été permise par l'intermédiaire de l'Agence Monte-Carlo Azur dont la propriétaire dame M. renonçait à sa rémunération d'agence, l'acquéreur s'engageant en contrepartie à lui consentir l'exclusivité des ventes des appartements du nouvel immeuble s'il réalisait son projet d'édifier un ensemble immobilier sur le terrain objet de la promesse après son remembrement avec quatre propriétés contiguës ou, à lui verser la commission d'usage s'il conservait l'immeuble, que cette promesse de vente ne fut pas réitérée par acte authentique et que par acte notarié du 21 mai 1980 les consorts V. ont vendu leur immeuble à la S.C.I. H. O. ;

Attendu que dame M. a assigné L. et la S.C.I. H. O. aux fins de s'entendre dire qu'ils étaient tenus solidairement à lui donner l'exclusivité des ventes de l'immeuble à construire et subsidiairement en cas d'inexécution de leur obligation qu'ils étaient condamnés à lui verser des dommages-intérêts ;

Attendu qu'elle fait grief à l'arrêt qui, statuant sur les résultats de l'interrogatoire des parties et d'une enquête ordonnés avant dire droit, l'a déboutée de sa demande d'une part d'avoir inexactly qualifié de promesse de vente l'acte du 23 novembre 1979 alors qu'il était une vente que ne rendait pas caduque l'inexécution de l'obligation de la réitérer par acte authentique, d'autre part d'avoir méconnu la novation par changement de débiteur résultant de la vente de l'immeuble à la S.C.I. H. O. alors que la vente du 23 novembre 1979 avait conservé tous ses effets et que L. n'avait fait qu'user de la faculté de substitution qu'elle lui accordait, enfin d'avoir dénaturé le contenu et la portée de la clause de cette convention relative à sa rémunération ;

Mais attendu qu'en application de l'alinéa 2 de l'article 1432 du Code civil, la promesse synallagmatique de vente portant sur un immeuble situé en Principauté et d'une valeur supérieure à 150 francs ne vaut vente qu'à partir du moment où elle est constatée par un acte authentique passé devant un notaire monégasque ;

Que la Cour d'appel en a déduit exactement que la promesse de vente du 23 novembre 1979 ne valait pas vente, que dès lors les deuxième et troisième branches du moyen deviennent sans objet et que le moyen doit être rejeté ;

Mais sur les quatrième et cinquième moyens :

Vu l'article 199 du Code de procédure civile ;

Attendu que tout jugement doit être motivé ;

Attendu que dans ses dernières conclusions dame M. soutenait qu'il résultait des témoignages qu'elle précisait que L. avait le projet de construire un ensemble immobilier après remembrement des propriétés voisines de celle des consorts V., qu'elle avait mis les vendeurs en présence et que plusieurs ventes avaient été réalisées grâce à l'intervention de son Agence Monte-Carlo Azur, que L. pour trouver un autre acquéreur s'adressa à une autre agence qui proposa à P. représentant la S.C.I. H. O. créée à cette fin d'acquérir les terrains objet des cinq promesses de vente mais que celui-ci déclara ne pas s'intéresser à celle concernant la propriété V. qui contenait la clause relative à la rémunération de dame M., qu'il acheta cependant cet immeuble par la suite, qu'elle en déduisait l'existence d'une collusion frauduleuse entre L. et P. ayant eu pour résultat de la priver de ses droits à une rémunération ;

Attendu qu'en se bornant à affirmer que l'existence de cette collusion frauduleuse n'était pas établie la Cour d'appel n'a pas motivé sa décision ;

PAR CES MOTIFS,

Casse, mais seulement dans la limite du moyen en ce qui concerne l'existence de la fraude, l'arrêt de la Cour d'appel du 20 décembre 1985, renvoie la cause et les parties à la prochaine session de la Cour de révision ;

MM. Combaldieu, prem. prés. ; Bel, rapp.

Note

Pourvoi formé le 11 mars 1986 contre un arrêt de la Cour d'appel rendu le 20 décembre 1985 (voir le présent recueil).

Annulation du dispositif de cet arrêt écartant la collusion frauduleuse pour défaut de motifs et renvoie de ce chef devant la Cour de révision. Rejet du pourvoi en ce qui concerne les autres parties du dispositif.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1985/12-20-25176>