

Cour de révision, 29 avril 1987, M. c/ L. et S.C.I. H. O.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	29 avril 1987
<i>IDBD</i>	25320
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 20 décembre 1985 ^[1 p.5]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Autres professions réglementées ; Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1987/04-29-25320>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Solidarité

Faute commune consistant à éluder les droits d'un agent immobilier

Agent immobilier

Domages-intérêts en réparation du préjudice causé

Résumé

Le fait par le bénéficiaire d'une promesse de vente contenant une clause de rémunération au profit d'un agent immobilier en raison de ses diligences, de laisser passer le délai de réitération par acte authentique et de la céder, en même temps que d'autres promesses ayant pour objet la même opération de promotion, afin d'éviter le règlement de ladite rémunération, à un tiers qui en connaissance de cause s'est substitué à lui, engage la responsabilité solidaire de ceux-ci dans la réparation du préjudice qu'ils ont causé par leur comportement fautif.

LA COUR DE RÉVISION,

Attendu que l'arrêt confirmatif du 20 décembre 1985 déboutait Dame M. de sa demande de rémunération pour les prestations qu'elle prétendait avoir fournies en vue de la vente de plusieurs immeubles tendant à un regroupement de terrains en vue de la construction d'un nouvel immeuble ;

Que cet arrêt a été cassé en ce qu'il avait par simple affirmation et sans en donner de motifs, écarté la collusion frauduleuse alléguée par dame M. entre L., promoteur immobilier et la S.C.I. H. O. qui lui avait succédé pour l'évincer de cette opération et la priver de rémunération ;

Attendu que dame M. soutient dans ses conclusions additionnelles qu'il résulte des mesures d'instruction susvisées :

- Que les cinq promesses de vente des cinq terrains concernés par l'opération ont été consenties grâce à son intervention,
- Que c'est elle qui a adressé L. à l'architecte N. pour établir une esquisse de ce projet,
- Que L. a chargé demoiselle V., autre agent immobilier (S.C.I. Carlton) de trouver un acquéreur susceptible de reprendre ces cinq promesses de vente,
- Que P. se montra intéressé sauf pour la promesse consentie par les consorts V. qui, souscrite la première des cinq, contenait en faveur de dame M. une clause d'exclusivité de vente des appartements du nouvel immeuble à construire, ce qui, selon lui, faisait courir un risque important pour la commercialisation de l'immeuble,
- Que les cinq terrains, dont celui des consorts V., étaient nécessaires pour la réalisation du projet immobilier,
- Que le 22 avril, veille du jour de l'expiration du délai prévu par la promesse de vente V. pour sa réitération par acte authentique valant levée de l'option, les consorts V. étaient convoqués chez le notaire pour le lendemain ; qu'ils y rencontraient L. qui, en application de la clause de substitution figurant dans la promesse de vente, se substituait à P., représentant la S.C.I. acquéreur et que L. fit signer une décharge à V. ;

Attendu que dame M. fait observer qu'elle n'était pas convoquée à cette réunion et que la raison en était qu'on voulait l'écartier de sa rémunération prévue à la promesse de vente ; qu'elle affirme que V. s'en étonne mais qu'il lui fut répondu que les intérêts de dame M. ne seraient en rien lésés ; que l'acte authentique de la vente V.-S.C.I. H. O. fut dressé le 21 mai 1980 avec une clause de novation et que par une lettre du 20 mai 1980, V. informait L. qu'il se réservait de trouver un nouvel acquéreur, ce qui aurait été inutile si, comme le soutient L., la promesse de vente V. avait disparu après l'expiration du délai de levée d'option, qu'elle ajoute que lorsque demoiselle V. avait proposé à P. les cinq promesses de vente, la S.C.I. H. O. n'existait pas encore ; qu'elle n'a, en effet, été créée que le 25 avril 1980, c'est-à-dire deux jours après l'expiration du délai de levée d'option ; que dame M. en conclut que la S.C.I. H. O. n'a été constituée que pour reprendre à son compte les engagements pris par L. qui ne bénéficiait des cinq promesses de vente que grâce à elle, promesses dont la S.C.I. « Carlton » (demoiselle V.) ne deviendra bénéficiaire que pour les céder à P. (S.C.I. H. O.), que dame V. fut d'ailleurs rémunérée sur la base du plan financier établi par l'architecte N. auquel dame M. avait adressé L. (jugement du Tribunal de première instance de Monaco, 22 avril 1983, qui alloue à dame V. 168 307,30 F à titre de commissions et 352 000 F à titre de dommages-intérêts) ;

Qu'en conséquence, dame M. demande à la Cour de constater l'existence d'une collusion frauduleuse entre L. et P., de dire qu'elle doit bénéficier de la clause lui accordant l'exclusivité de la commercialisation de l'immeuble à construire et que ce droit lui soit acquitté sous forme d'une indemnité d'au moins six millions de francs au versement de laquelle L. et P. doivent être condamnés solidairement et subsidiairement, que L. et P. soient solidairement condamnés à lui verser à

titre de dommages-intérêts une somme de 830 000 F représentant 3 % du prix de vente des terrains conformément à la clause susvisée de la promesse de vente V. ;

Attendu que dans ses conclusions additionnelles, L. s'oppose à ces prétentions ; qu'il souligne d'abord les variations dans les demandes de dame M. (exclusivité de la commercialisation de l'immeuble non construit sur des terrains que L. n'a pas achetés, puis dix millions de dommages-intérêts, enfin six millions puis 3 % sur le prix du terrain V. soit 120 000 F, enfin 3 % sur le prix de vente de tous les terrains soit 830 000 F) ; qu'il rappelle ensuite les termes de la clause insérée au profit de dame M. dans la promesse de vente V. qu'il interprète en estimant que le « *nouvel immeuble* » dont on lui accordait la commercialisation était l'immeuble à construire à la place de l'immeuble V. et non l'ensemble immobilier projeté, la commission prévue en cas de non-réalisation du projet ne portant que sur le prix du terrain V. ; que L. n'ayant pas levé l'option (en réitérant la vente par acte authentique) les droits de dame M. disparaissaient avec la promesse devenue caduque ; qu'aucune autre promesse de vente ne comportait de clause analogue, que d'ailleurs il a été jugé par la Cour d'appel dans une disposition devenue irrévocable, parce que non atteinte par la cassation, que le « *nouvel immeuble* » était uniquement l'immeuble à construire sur le terrain V. ;

Attendu que, résumant son argumentation, L. soutient qu'il n'a rien acheté, n'a rien vendu, ne doit donc rien et ne pouvant pas, faute de financement, réaliser l'opération et dame M., étant incapable de trouver un tiers intéressé par les promesses de vente qu'il s'était fait consentir, il s'adressa à demoiselle V. (S.C.I. Le Carlton) qui proposa P. mais exigea que les promesses lui soient cédées pour que ce soit elle qui les cède à P. ; que celui-ci donna à L. l'assurance qu'il lui rembourserait les avances qu'il avait faites (1 060 000 F) ; qu'ainsi la S.C.I. H. O. (P.) n'a jamais eu de contact avec dame M. et que P. avait traité directement avec les propriétaires des terrains dont les consorts V. et avec ceux-ci, un mois après l'expiration du délai de levée d'option ; Que L. les avait avisés qu'il ne pouvait donner suite à son projet et que ceux-ci lui avait répondu qu'ils se considéraient comme dégagés à son égard et lui restitueraient l'acompte reçu, se réservant la faculté de trouver un autre acquéreur ; et que c'est le même jour (20 mai 1980) qu'ils ont passé l'acte authentique de vente avec P. sans que V. ait demandé cette fois qu'il soit fait mention des droits de dame M. ; qu'enfin, c'est à tort que V., dans sa déposition située au 20 avril cet acte du 20 mai ainsi que son échange de correspondance avec L. ;

Que quant à la clause de cet acte de vente à P. « *portant novation à la promesse de vente V.-L.* » elle signifie que cette promesse ne devait plus avoir aucun effet, encore que cette clause ait été inutile puisque, par l'expiration du délai d'option, elle n'avait plus d'effet ; mais que si elle était inutile, cette clause n'en était pas pour autant frauduleuse ;

Que L. a été remboursé de l'acompte qu'il avait versé lors de la promesse de vente par les quatre consorts V., ce qui selon lui prouve que rien ne subsistait de cette promesse de vente à laquelle il était désormais étranger, qu'enfin, la déposition à l'enquête de V. A. est suspecte parce qu'elle a été dactylographiée à l'agence de dame M., que son affirmation que la vente V.-P. a été faite le 23 avril 1980 est fautive, l'acte authentique étant du 20 mai 1980 ;

Que L. fait ensuite remarquer qu'il n'y a aucune fraude concernant les autres terrains et qu'il importe peu que M. (de l'Agence M.) ait accompagné L. auprès des dirigeants de la Caisse autonome de retraites (vente Villa F. W.) et que dans la vente de la Villa J. (A.) il soit mentionné que la S.C.I. H. O. est substituée à L. ;

Qu'en conséquence, L. conclut au débouté de dame M. et demande acte de ce qu'il se réserve une action pénale contre V. pour faux témoignage ;

Que dans ses conclusions additionnelles la S.C.I. H. O. soutient qu'il ne pourrait y avoir collusion frauduleuse que si dame M. avait disposé de droits réels dans une opération immobilière dont elle aurait été privée. Or, si elle était intéressée au projet, elle n'avait acquis aucune commission sur l'ensemble des terrains ; quant au terrain V., il est établi que c'est par le notaire que la S.C.I. H. O. a été mise en rapport avec le vendeur. Si collusion il y a, elle ne peut avoir existé qu'entre les vendeurs et L. et la S.C.I. demande subsidiairement à être garantie par L. ;

Attendu d'une part que de la comparution des parties et des témoignages recueillis au cours de l'enquête, il résulte :

- Que dame M. sachant que L. était disposé à réaliser une opération immobilière lui a proposé l'acquisition du terrain V. et celle de quatre autres (interrogatoire L.) mais n'est intervenue que pour les actes V. et A. ; que L. après « *avoir annoncé à dame M. qu'il ne pouvait donner suite* » s'est adressé à l'agence de demoiselle V. qui a trouvé P. (interrogatoire L.) la S.C.I. H. O. (P.) « *ayant pris la place de L.* » (interrogatoire L.) ;
- Que dame M. a personnellement pris contact avec les cinq propriétaires, qu'il y a eu cinq promesses de vente mais que les conditions de rémunération n'ont figuré que dans la promesse de vente V. (interrogatoire M., déposition P.) ;
- Que le regroupement des propriétés a fait l'objet d'une étude (esquisse) par l'architecte N., auquel dame M. avait envoyé L. (déposition N.) ;
- Que la promesse de vente A.-L. a été signée dans les locaux de l'Agence Monte-Carlo Azur (dame M.) qui a présenté L. au notaire (déposition A.) ;
- Que c'est encore l'Agence Monte-Carlo Azur qui a pris contact avec M. M. pour la vente du terrain de la Caisse des retraites, tractations qui ont duré au moins quatre mois. La promesse de vente sous seing privé rédigée par M. P. a été transmise par M. M. (de l'Agence Monte-Carlo Azur) à L. (déposition M.) ;
- Que P. reconnaît « *s'être substitué à L. pour quatre des promesses de vente à l'exclusion de celle concernant le terrain des consorts V.* » (déposition P.) ;

- « *Car il lui était impossible d'accepter la clause d'exclusivité en faveur de dame M. qui faisait courir un risque important pour la commercialisation future* » (déposition P.) ;
- Que cependant Maître Crovetto estime inutile la clause de novation portée dans l'acte de vente du terrain V. et même erronée puisque la promesse de vente était caduque (déposition Crovetto) ;

Attendu d'une part qu'il résulte d'un jugement rendu le 22 avril 1983 par le Tribunal de première instance de Monaco sur la demande de l'Agence « Le Carlton », dont la demoiselle V. est la directrice, en paiement de ses commissions, que par acte sous seing privé du 25 avril 1980 elle a cédé les cinq promesses de vente à P. agissant au nom de la S.C.I. H. O., le plan financier joint à cet acte de cession comportant un avant-projet par l'architecte N. d'un immeuble d'habitations devant être construit sur les cinq terrains regroupés ;

Attendu que de ces éléments il résulte que L. et P. ont, après avoir laissé passer le délai de réitération par acte authentique de la promesse de vente consentie par les consorts V. à L., fait céder par L. les cinq promesses de vente à une autre agence qui les a cédées à son tour à la S.C.I. H. O. constituée par P. à cette fin le 25 avril 1980, c'est-à-dire le surlendemain de l'expiration du délai susvisé, que P. reconnaît d'ailleurs s'être substitué à L. pour quatre des promesses de vente à l'exclusion de celle consentie par les consorts V. qui, par sa clause en faveur de dame M. « *faisait courir un risque important pour la commercialisation future de l'immeuble* » ;

Attendu dès lors qu'il existe des présomptions graves, précises et concordantes que L. et P. ont agi ainsi pour éviter de payer à dame M. la rémunération qui lui était due pour ses diligences et qu'ils doivent solidairement réparer le préjudice qu'ils lui ont causé par leur comportement fautif ;

Que la Cour évalue ce préjudice à 250 000 F ;

Que la partie qui succombe doit être condamnée aux dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Réformant partiellement le jugement entrepris,

Condamne solidairement L. et la S.C.I. H. O. à payer à dame M. la somme de 250 000 F à titre de dommages-intérêts avec intérêts de droit à compter de la date du présent arrêt et ce, si besoin est, en tant que supplément de dommages-intérêts ;

MM. Combaldieu, prem. prés. ; Bel, cons. rap. ; MMe Lorenzi, Sanita et Marquilly, av. déf ; De Gubernatis et Nicolai, av. (Barreau de Nice).

Notes

Liens

1. Décision antérieure

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