

Cour de révision, 12 avril 1991, SCI Le Castelleretto c/ Société Continentale de Promotion Immobilière (SCPI) et G. L.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	12 avril 1991
<i>IDBD</i>	26070
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle ; Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1991/04-12-26070>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Responsabilité contractuelle

Domage - Perte d'une chance - Préjudice éventuel

Résumé

La perte par l'acquéreur des bénéfices escomptés sur les honoraires de vente d'un immeuble, en raison de la résolution de la vente, ne constitue pas un préjudice éventuel mais la perte d'une chance ouvrant droit à réparation.

La Cour de révision, statuant en matière civile

Sur le moyen unique,

Attendu que la SCI monégasque Le Castelleretto et l'architecte G. L. font grief à l'arrêt attaqué, qui a homologué un rapport d'expertise, d'avoir condamné la SCI à payer à Me C., ès qualité de syndic à la liquidation des biens de la Société Continentale de Promotion Immobilière (SCPI) diverses sommes en réparation du préjudice causé à cette dernière société par la résolution, aux torts de la Société Le Castelleretto, d'un contrat conclu entre ces deux sociétés en vue de la réalisation par la SCPI d'un programme immobilier, alors, selon le pourvoi, que d'une part, en énonçant que les conclusions de l'expert étaient justifiées par les pièces qui lui avaient été fournies, la Cour d'appel a dénaturé le rapport de l'expert qui indiquait que les justifications des dépenses et frais exposés par la SCPI étaient plus qu'insuffisantes et a entaché sa décision d'un manque de base légale ; alors que, d'autre part, l'expert ayant déclaré s'en remettre au juge du soin d'apprécier si une indemnité pourrait être envisagée pour une perte de bénéfices sur des honoraires de vente, la Cour d'appel n'a pas justifié sa décision sur ce point et a dénaturé le rapport qui prévoyait l'attribution d'une certaine somme à une société qui aurait assuré la commercialisation de l'immeuble, alors enfin que, s'agissant de la perte de bénéfices sur la vente de l'immeuble, la Cour d'appel a alloué la réparation d'un préjudice éventuel, en violation de l'article 1004 du Code civil ;

Mais attendu d'abord que la Cour d'appel n'a pas dénaturé le rapport de l'expert qui, s'il a écarté comme insuffisamment justifiées les dépenses et frais réclamés par la SCPI, a fixé, en fonction de l'ensemble des pièces produites, le pourcentage des honoraires de gestion auxquels cette société pouvait légitimement prétendre ;

Attendu ensuite que, tout en réservant le pouvoir d'appréciation des juges, l'expert, qui s'est fondé sur les usages connus, a proposé de retenir et a évalué l'indemnité due à la SCPI pour perte de bénéfices sur les honoraires de vente, somme qui serait à partager s'il y a lieu entre la SCPI et une société de commercialisation ; qu'en entérinant le rapport qu'elle n'a pas dénaturé la Cour d'Appel a justifié sa décision ;

Attendu enfin que les juges d'appel n'ont pas indemnisé un préjudice éventuel mais la perte d'une chance en accordant à la SCPI une somme dont ils ont souverainement évalué le montant pour la perte du bénéfice escompté sur la vente de l'immeuble ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

MM. Bel, prem. prés. ; Pucheus, v. prés. ; Charliac, cons. rapp. ; Vellieux, cons. ; Carrasco, proc. gén. ; MMes Lorenzi, Karczag-Mencarelli, Boéri, av. déf. ; Gonella, av. Barreau de Nice.

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre un arrêt rendu le 26 juin 1990 par la Cour d'appel.