

Cour de révision, 22 mars 2010, Époux T. c/ Société Civile Immobilière O. B.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	22 mars 2010
<i>IDBD</i>	2358
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Commercial - Général ; Vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2010/03-22-2358>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente

Offre d'achat d'un immeuble sous condition suspensive de l'octroi d'un prêt par acte sous seings privés

Non passation par l'offrant de l'acte authentique de vente à la date fixée dans l'acte sous seings privés

Action du vendeur en dédit et dommages intérêts contre l'offrant

Condamnation de l'offrant faute de celui-ci de ne pas avoir justifié de la demande de prêt

Résumé

Sur les premier et le second moyens, réunis :

Selon l'arrêt attaqué, par acte sous seing privé du 6 octobre 2005, les époux T. ont offert d'acheter un appartement avec faculté de substitution et sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que, le jour même, la SCI O. B., la venderesse, acceptait cette offre ; faute d'avoir signé l'acte authentique de vente à la date du 7 décembre 2005 prévue au contrat, la venderesse assignait en paiement du montant de la clause de dédit et de dommages et intérêts, les époux T. ; ceux-ci ont soutenu que, ni eux-même, ni la SCI N. qu'ils s'étaient substituée n'ayant pu obtenir un prêt, la vente était caduque ; que, par jugement du 31 janvier 2008, le tribunal de première instance constatait l'intervention volontaire de la SCI N. et accueillait la demande de la venderesse sauf en ce qui concerne sa demande de dommages et intérêts ; la Cour d'appel confirmait cette décision ;

Il est fait grief à l'arrêt de statuer ainsi, alors selon le moyen, d'une part, qu'en retenant que « *pour la première fois en cause d'appel, les époux T. soutiennent qu'ils auraient personnellement demandé un prêt qui leur a été refusé par le Crédit du Nord ; qu'ils communiquent à cet effet une lettre du Crédit du Nord datée du 12 mars 2008, adressée aux époux T., indiquant simplement que le prêt leur a été refusé en 2005 à la suite de leur visite du 15 octobre 2005* », et que « *cette pièce produite pour la première fois en cause d'appel, les époux T. n'ayant pas soutenu en première instance qu'ils avaient personnellement demandé un prêt, est insuffisante à justifier que la demande de prêt au crédit du Nord aurait été faite en leur nom personnel ...* », la Cour d'appel ne pouvait sans violer l'article 431 du Code de procédure civile écarter ainsi un moyen au motif qu'il n'avait pas été invoqué en première instance ; et alors, d'autre part, qu'en écartant la lettre du crédit du Nord du 12 mars 2008 susvisée, au motif qu'elle est insuffisante à justifier de leur demande de crédit, tandis que cette lettre n'ayant fait l'objet ni d'une inscription de faux, ni a fortiori n'ayant été reconnue comme fautive, la Cour d'appel qui se devait de lui accorder la valeur probante qui est la sienne a dénaturé un écrit clair et précis ;

Mais après avoir considéré que la substitution de la société N. n'était pas opposable à la société venderesse et que les époux T. étaient seuls tenus à la réalisation de la vente, l'arrêt n'écarte pas la lettre du Crédit du Nord pour le motif qu'elle a été produite pour la première fois en appel mais après avoir effectué cette constatation, retient souverainement et hors toute dénaturation, qu'un tel document est insuffisant à justifier que la demande de prêt aurait été faite au nom personnel des époux T. et non pour la SCI N. faute d'être accompagnée de la copie d'une telle demande ; le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur la demande de dommages et intérêts de la SCI O. B. :

Cette société demande qu'en vertu de l'article 459-4 du Code de procédure civile, les demandeurs soient condamnés à lui payer la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Compte tenu des circonstances de l'affaire relevée ci-dessus il y a lieu d'accueillir cette demande pour un montant de 10.000 euros.

Pourvoi N° 2009/62 en session

COUR DE REVISION

ARRET DU 22 MARS 2010

En la cause de :

- Monsieur u. TO., demeurant « X » X à Monaco ;

- Madame X épouse X, demeurant « X » X à Monaco ;

- La société civile immobilière NATY, dont le siège social se trouve sis X à Monaco, prise en la personne de l'un de ses co-gérants en exercice Madame X, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur près la cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Demandeurs en révision

d'une part,

contre :

- La société civile particulière de droit monégasque dénommée « Société Civile Immobilière OSTRI BLEU », dont le siège social se trouve sis 17 boulevard de Suisse à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice Monsieur François BRYCH, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Jacques SBARRATO, avocat-défenseur près la cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Défendeur en révision,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 31 mars 2009 par la Cour d'appel, signifié le 20 avril 2009 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 19 mai 2009, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de Monsieur u. TO., Madame X épouse X et de la société civile immobilière NATY ;
- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n° 38161, en date du 19 mai 2009 attestant de la remise par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom des demandeurs de la somme de 300 euros au titre de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête à l'appui du pourvoi, déposée au Greffe Général le 16 juin 2009, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de Monsieur u. TO., Madame X épouse X et de la société civile immobilière NATY, accompagnée de 20 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée au Greffe Général le 2 juillet 2009, par Maître Jacques SBARRATO, avocat-défenseur, au nom de la société civile immobilière OSTRI BLEU, accompagnée de 6 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 24 août 2009, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions de Procureur Général en date du 15 septembre 2009 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 19 mars 2010 sur le rapport de Monsieur Jean APOLLIS, premier président,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oui le procureur général;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur les premier et le second moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, par acte sous seing privé du 6 octobre 2005, les époux T. ont offert d'acheter un appartement avec faculté de substitution et sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt ; que, le jour même, la SCI O. B., la venderesse, acceptait cette offre ; que, faute d'avoir signé l'acte authentique de vente à la date du 7 décembre 2005 prévue au contrat, la venderesse assignait en paiement du montant de la clause de dédit et de dommages et intérêts, les époux T. ; que ceux-ci ont soutenu que, ni eux-mêmes, ni la SCI N. qu'ils s'étaient substituée n'ayant pu obtenir un prêt, la vente était caduque ; que, par jugement du 31 janvier 2008, le tribunal de première instance constatait l'intervention volontaire de la SCI N. et accueillait la demande de la venderesse sauf en ce qui concerne sa demande de dommages et intérêts ; que la Cour d'appel confirmait cette décision ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de statuer ainsi, alors, selon le moyen, d'une part, qu'en retenant que « pour la première fois en cause d'appel, les époux T. soutiennent qu'ils auraient personnellement demandé un prêt qui leur a été refusé par le Crédit du Nord ; qu'ils communiquent à cet effet une lettre du Crédit du Nord datée du 12 mars 2008, adressée aux époux T., indiquant simplement que le prêt leur a été refusé en 2005 à la suite de leur visite du 15 octobre 2005 », et que « cette pièce produite pour la première fois en cause d'appel, les époux T. n'ayant pas soutenu en première instance qu'ils avaient personnellement demandé un prêt, est insuffisante à justifier que la demande de prêt au Crédit du Nord aurait été faite en leur nom personnel... », la Cour d'appel ne pouvait sans violer l'article 431 du Code de procédure civile écarter ainsi un moyen au motif qu'il n'avait pas été invoqué en première instance ; et alors, d'autre part, qu'en écartant la lettre du Crédit du Nord du 12 mars 2008 susvisée, au motif qu'elle est insuffisante à justifier de leur demande de crédit, tandis que cette lettre n'ayant fait l'objet ni d'une inscription de faux, ni à fortiori n'ayant été reconnue comme fausse, la Cour d'appel qui se devait de lui accorder la valeur probante qui est la sienne a dénaturé un écrit clair et précis ;

Mais attendu qu'après avoir considéré que la substitution de la société N. n'était pas opposable à la société venderesse et que les époux T. étaient seuls tenus à la réalisation de la vente, l'arrêt n'écarte pas la lettre du Crédit du Nord pour le motif qu'elle a été produite pour la première fois en appel mais après avoir effectué cette constatation, retient souverainement et hors toute dénaturation, qu'un tel document est insuffisant à justifier que la demande de prêt aurait été faite au nom personnel des époux T. et non pour la SCI N. faute d'être accompagnée de la copie d'une telle demande ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Sur la demande de dommages et intérêts de la SCI O. B. :

Attendu que cette société demande qu'en vertu de l'article 459-4 du Code de procédure civile, les demandeurs soient condamnés à lui payer la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que compte tenu des circonstances de l'affaire relevée ci-dessus il y a lieu d'accueillir cette demande pour un montant de 10 000 euros ;

Sur la condamnation à l'amende :

Attendu qu'eu égard aux éléments de la cause il n'y a pas lieu de dispenser du paiement de l'amende les demandeurs qui succombent dans leur pourvoi ;

Par ces motifs,

- Rejette le pourvoi ;
- Condamne in solidum les époux T. et la société civile immobilière N. à payer la somme de dix mille euros à la SCI O. B. à titre de dommages et intérêts ;
- Les condamne in solidum à l'amende et aux dépens.

Ainsi délibéré et jugé le vingt-deux mars deux mille dix, par la cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean APOLLIS, rapporteur, premier président, commandeur de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur Roger BEAUVOIS, vice-président, Monsieur Charles BADI, Conseiller, en présence de Monsieur Gérard DUBES, premier substitut du procureur général, assistés de Madame Béatrice BARDY, greffier en chef, chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Premier Président,

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé par les époux T. contre l'arrêt rendu le 31 mars 2009 par la Cour d'appel qui les avaient condamnés à payer à la SCI O. B. venderesse le montant de la clause de dédit ; par ailleurs il les condamne aux paiements de dommages et intérêts envers cette dernière.