

## **Cour de révision, 23 mars 2012, Monsieur I. SA. c/ la société civile immobilière LE CONCORDE et autres**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	23 mars 2012
<i>IDBD</i>	8725
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat de vente ; Contrat - Effets

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2012/03-23-8725>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### **Convention - Vente - Commune intention des parties - Bénéficiaire économique - SCI - Acompte - Mandataire - Appréciation des juges du fond - Révision - Moyen - Manque en fait - Pourvoi - Rejet**

## Résumé

La cour d'appel, qui a analysé les différents documents qui lui étaient soumis en vue de rechercher la commune intention des parties, n'a pas fondé l'intérêt à agir de M. j. VA. OS. sur le fait que celui-ci était le « bénéficiaire économique » des sociétés « off shore » qui étaient propriétaires des parts de la SCI Le Concorde, mais sur le fait qu'il était le propriétaire de ces sociétés et que, par voie de conséquence, il était le bénéficiaire « des termes de la convention » ; qu'elle s'est fondée en outre sur le fait que M. j. VA. OS. était le bénéficiaire du chèque dont le paiement était, en définitive, l'objet du litige.

En deuxième lieu, dès lors qu'elle avait retenu, d'une part que le bénéficiaire du chèque d'acompte était M. j. VA. OS. et non la SCI Le Concorde et que l'objet de l'acte du 26 décembre 2001 n'était pas la vente de l'immeuble appartenant à la SCI Le Concorde, mais la vente des parts des sociétés « off shore » qui détenaient le capital de la SCI Le Concorde et dont les capitaux appartenaient eux-mêmes à M. j. VA. OS., la cour d'appel a pu retenir, dans son pouvoir souverain d'interprétation et hors toute dénaturation invoquée par la quatrième branche, que le vendeur était M. j. VA. OS. et que M. KH. ne pouvait donc être que son mandataire.

En troisième lieu, la cour d'appel n'a pas déduit des écritures de M. I. SA. que celui-ci « aurait admis que M. j. VA. OS. était le propriétaire des parts de la SCI Le Concorde » ; que le fait de ne pas contester la qualité de bénéficiaire économique des sociétés propriétaires des parts de la SCI n'est pas un aveu, mais une constatation faite par la cour d'appel ; qu'en ce qui concerne les écritures de première instance, la cour d'appel y a vu, non pas une reconnaissance, par M. I. SA., de la qualité de propriétaire de M. j. VA. OS., mais une connaissance de cette qualité, ce qui n'est pas un aveu, mais, encore une fois, une constatation de la cour d'appel.

En quatrième lieu, que, s'il est vrai que la convention stipulait que le chèque devait être remis à M. KH., et non à M. j. VA. OS., ce n'est pas cette constatation qui a conduit la cour d'appel à considérer que le vendeur était M. j. VA. OS., mais le fait que celui-ci était le bénéficiaire du chèque et que c'est à lui que, le 26 décembre 2001, ce titre de paiement a été effectivement remis.

En cinquième lieu, la remise du chèque à M. j. VA. OS. n'est qu'un des éléments qui ont été retenus par la cour d'appel pour interpréter la commune intention des parties à l'acte du 26 décembre 2001 ; que la juridiction du second degré s'est également fondée sur le fait que M. j. VA. OS. était le bénéficiaire du chèque d'acompte et qu'il était le propriétaire des sociétés qui possédaient les parts de la SCI Le Concorde.

En sixième lieu, l'absence de pouvoir ne peut être invoquée que par le mandant et non par le tiers contractant ; que dès lors, seul M. j. VA. OS., vendeur, était fondé à opposer l'absence de pouvoir exprès de M. KH.

En septième lieu, que la « clause pénale » visée dans la convention litigieuse s'analyse en une indemnité d'immobilisation ; que dès lors l'arrêt retient à bon droit que la cession ultérieure de ses parts à un tiers, par M. j. VA. OS. n'a pas privé celui-ci des droits qu'il tirait de la convention par l'effet de son inexécution par M. I. SA. et de la mise en œuvre de la clause pénale.

D'où il suit que non fondé en ses première, deuxième, sixième et huitième branche, le moyen, qui manque en fait en sa troisième branche et qui est irrecevable en sa quatrième branche est inopérant pour le surplus.

---

Pourvoi N° 2011/23 en session

Civile

COUR DE REVISION

ARRET DU 23 MARS 2012

En la cause de :

- M. I. SA., né le 29 février 1972 à CANNES (06), de nationalité française, industriel, demeurant et domicilié villa « Y », X à LA TURBIE (06320) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Georges BLOT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et ayant Maître Stéphane MEGYERI, avocat plaidant au Barreau de Nice et la SCP THOUIN-PALAT avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation;

Demandeur en révision,

d'une part,

Contre :

1°- La société civile immobilière LE CONCORDE, dont le siège social se trouve 11 rue du Gabian à MONACO, prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Jacques SBARRATO, avocat-défenseur, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

2°- M. j. VA. OS., né le 12 décembre 1937 à Hilversum, de nationalité néerlandaise, demeurant et domicilié Y, X à MONACO ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître DEFRENOIS, avocat au Barreau de Paris ;

3°- M. a. GI., né le 10 janvier 1936 à Menton (06), de nationalité monégasque, capitaine d'armement, demeurant et domicilié X à MONACO, commerçant exploitant sous l'enseigne « AG BOAT », sis quai Albert 1er à MONACO, décédé en cours d'instance ;

Défendeurs en révision,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 14 décembre 2010 (instances n°104-2004 et 115-2004) par la Cour d'appel, signifié le 14 janvier 2011 ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe Général, le 10 février 2011 par Maître Christophe SOSSO substituant Maître Georges BLOT, avocat-défenseur, au nom de M. I. SA.,

- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n°40334, en date du 28 janvier 2011 attestant de la remise par Maître Georges BLOT, avocat-défenseur, au nom du demandeur 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 11 mars 2011, par Maître Georges BLOT, avocat-défenseur, au nom de M. I. SA., accompagnée de 9 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre requête, déposée au Greffe Général le 8 avril 2011, par Maître Christine PASQUIER-CIULLA, avocat-défenseur, au nom de M. j. VA. OS., accompagnée de 8 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre requête, déposée au Greffe Général le 8 avril 2011, par Maître Jacques SBARRATO, avocat-défenseur, au nom de la SCI LE CONCORDE, signifiée le même jour ;

- le certificat de clôture établi le 25 mai 2011 par le Greffier en Chef, attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

- les conclusions du Ministère Public en date du 30 mai 2011 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 15 mars 2012 sur le rapport de Monsieur Jean-Pierre DUMAS, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Ouï le ministère public;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur le moyen unique, pris en ses huit branches ;

Attendu, selon l'arrêt critiqué, que, par acte sous-seing privé non daté, M. I. SA. s'est engagé à acquérir de la société Le Concorde, moyennant le prix de 280.000.000 de francs un immeuble situé à Monaco ; qu'un second acte sous-seing privé, intitulé "protocole de cession d'actions", portant la signature de M. I. SA. "l'acheteur" et celle du "vendeur", la SCI Le Concorde et dans lequel M. I. SA. s'engageait à acquérir l'immeuble au prix de 300.000.000 de francs, a été établi le 26 décembre 2001, cet acte remplaçant le précédent ; que ce protocole stipulait que serait réglée une somme de 30.000.000 de francs, au moyen d'un chèque tiré sur la banque CIC Lyonnaise de Banque, ce chèque devant être "restitué le jour de la signature définitive si elle se réalise et ou sera intégralement restitué en cas de non réalisation et refus du présent protocole", qu'à titre de clause pénale, il serait prévu, dans le cas où l'acquéreur refuserait de passer l'acte authentique, que cette somme "versée à titre d'acompte et quittancée au présent demeurerait de plein droit acquise au vendeur à titre d'immobilisation..... huit jours après une simple mise en demeure de signer l'acte authentique restée infructueuse, que dans ce dernier cas le vendeur sera de plein droit délié de tout engagement vis à vis de l'acquéreur et portera à son profit ledit chèque de garantie accompagnant ledit protocole", que le vendeur ne pouvait se prévaloir de l'article 1433 du code civil, et que le protocole était exécutable au plus tard le 1er mars 2002 ; qu'en vertu de ce protocole, un chèque de 4.573.470,50 euros a été tiré le même jour à l'ordre de M. j. VA. OS., sur le compte dont était titulaire, dans les livres de la banque CIC Lyonnaise de Banque (agence de Nice), l'entreprise "AG Boat" domiciliée à Monaco, enseigne de l'entreprise personnelle de M. a. GI. ; que la SCI Le Concorde a mis en demeure M. I. SA., par courrier recommandé du 25 février 2002, de réaliser la vente au plus tard le 1er mars 2002, faute de quoi le dépôt de garantie serait porté "à notre crédit", selon les termes de ce courrier ; qu'au cours des pourparlers précédant la signature des conventions, la SCI Le Concorde était représentée par M. KH., son gérant ; que, par sommation du 29 mars 2002, la SCI Le Concorde, agissant poursuites et diligences de M. KH., faisait connaître à M. I. SA. et à MC Promo AG, dont l'adresse se situe en Suisse, entreprise à l'entête de laquelle M. I. SA. écrivait ses courriers, que la cession de parts était caduque à l'exception du dépôt de garantie de 30.000.000 de francs ; que, par exploit du 24 mai 2002, la SCI Le Concorde, représentée par M. KH. et M. j. VA. OS. se déclarant unis d'intérêts, ont fait assigner M. I. SA. et M. a. GI. pour demander leur condamnation solidaire à leur payer la somme principale de 4.573.470,50 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et celle de 20.000

euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice causé par leur résistance abusive et injustifiée ; que, par jugement du 12 février 2004, le tribunal de première instance a, notamment, condamné M. I. SA. et M. a. GI. à payer à M. j. VA. OS. les sommes de 4.573.470,50 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 24 mai 2002 et de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts et débouté M. I. SA. du surplus de ses demandes reconventionnelles ; que la cour d'appel a confirmé le jugement ;

Attendu que M. I. SA. fait grief à l'arrêt de statuer ainsi, alors, selon le moyen, de première part, que l'arrêt relève que M. I. SA. avait formulé son offre d'achat des parts de la SCI Le Concorde sous réserve d'acceptation par le propriétaire, que l'acte litigieux avait pour objet l'acquisition des parts en question et que les propriétaires desdites parts étaient les 24 sociétés "off shore" ; qu'en retenant néanmoins, pour juger M. j. VA. OS. recevable à agir, que la vente des parts avait été conclue entre lui, représenté par M. KH., et M. I. SA., au prétexte que M. j. VA. OS. était le "bénéficiaire économique" des sociétés "off shore", notion inconnue du droit monégasque, la cour d'appel a violé les articles 956 et 963 du code civil ; alors, de deuxième part, que le contrat conclu par le mandataire en son propre nom ne crée aucun lien de droit entre son cocontractant et le mandant ; qu' en jugeant que l'acte du 26 décembre 2001 aurait été conclu entre MM. I. SA. et j. VA. OS., ce dernier étant représenté par M. KH., après avoir constaté que ledit acte avait été signé par M. KH., alors représentant légal de la SCI Le Concorde, et qu'il portait le tampon de cette société, ce dont il résultait qu'à supposer même que M. KH. fut par ailleurs le mandataire conventionnel de M. j. VA. OS., aucun lien de droit n'avait pu naître entre celui-ci et M. I. SA. sur le fondement de l'acte du 26 décembre 2001, la cour d'appel a violé les articles 1823 et 1837 du code civil ; alors, de troisième part, que l'aveu judiciaire ne peut porter sur un point de droit ; qu'en se fondant sur les écritures de première instance et d'appel de M. I. SA. pour en déduire qu'il aurait admis que M. j. VA. OS. était le propriétaire des parts de la SCI Le Concorde, cependant que cette hypothétique qualité de propriétaire, expressément contestée par M. I. SA., constituait un point de droit sur lequel le prétendu aveu de ce dernier ne pouvait porter, la cour d'appel a violé les articles 1201 et 1203 du code civil ; alors, de quatrième part, qu' en toute hypothèse, dans les passages de ses conclusions cités par l'arrêt attaqué, M. I. SA. se bornait à souligner que M. j. VA. OS. avait vendu les parts de la SCI Le Concorde, sans pour autant reconnaître que ce dernier était le propriétaire des parts qu'il avait cru pouvoir vendre ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a dénaturé les conclusions dont s'agit, en violation de l'article 989 du code civil ; alors, de cinquième part, que l'acte du 26 décembre 2001 stipulait qu'un chèque de garantie, d'un montant de 10% du prix de vente, serait " remis à la signature du présent protocole à Monsieur Arvin KH., agissant en qualité de gérant de la SCI Le Concorde ; chèque à l'ordre de Monsieur J. J. VA. OS. « ; qu'en affirmant que la convention litigieuse stipulait expressément que le chèque de garantie devait être remis à M. j. VA. OS. lui-même, pour en déduire que celui-ci aurait eu la qualité de vendeur des parts de la SCI Le Concorde, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ladite convention, en violation de l'article 989 du code civil ; alors, de sixième part, qu' en se fondant sur le fait que le chèque de garantie avait été remis à M. j. VA. OS., pour retenir qu'il aurait eu la qualité de vendeur des parts de la SCI Le Concorde, la cour d'appel a statué par un motif impropre à établir ladite qualité, privant sa décision de base légale au regard des articles 989 et 1020 du code civil ; alors, de septième part, que le mandat d'aliéner doit être exprès ; qu'à supposer même que M. j. VA. OS. fût propriétaire des parts de la SCI Le Concorde, en retenant, comme celui-ci l'alléguait, et pour le juger recevable à agir, qu'il aurait été représenté par M. KH. lorsque celui-ci a accepté l'offre de M. I. SA. d'acheter les parts en question, sans relever la moindre circonstance de nature à établir que M. j. VA. OS. aurait confié le mandat exprès de vendre les parts de la SCI Le Concorde, la cour d'appel a violé l'article 1827 du code civil ; et alors, de huitième part, que la cession des parts sociales transfère au cessionnaire tous les droits et actions attachés aux parts cédées, sauf stipulation expresse contraire de l'acte de cession ; qu'en retenant, pour décider qu'il aurait eu qualité et intérêt pour agir, que la cession de ses parts de la SCI Le Concorde à un tiers n'avait pas privé M. j. VA. OS. des droits qu'il tirait de la convention conclue avec M. I. SA., quand ces droits, qui avaient pour cause la propriété des parts de la SCI Le Concorde, étaient transmis au cessionnaire des dites parts sauf si M. j. VA. OS. se les étaient expressément réservés, ce qui n'a pas été constaté, la cour d'appel a violé l'article 1457 du code civil ;

Mais attendu, en premier lieu, que la cour d'appel, qui a analysé les différents documents qui lui étaient soumis en vue de rechercher la commune intention des parties, n'a pas fondé l'intérêt à agir de M. j. VA. OS. sur le fait que celui-ci était le « bénéficiaire économique » des sociétés « off shore » qui étaient propriétaires des parts de la SCI Le Concorde, mais sur le fait qu'il était le propriétaire de ces sociétés et que, par voie de conséquence, il était le bénéficiaire » des termes de la convention « ; qu'elle s'est fondée en outre sur le fait que M. j. VA. OS. était le bénéficiaire du chèque dont le paiement était, en définitive, l'objet du litige ;

Attendu, en deuxième lieu, que dès lors qu'elle avait retenu, d'une part que le bénéficiaire du chèque d'acompte était M. j. VA. OS. et non la SCI Le Concorde et que l'objet de l'acte du 26 décembre 2001 n'était pas la vente de l'immeuble appartenant à la SCI Le Concorde, mais la vente des parts des sociétés « off shore » qui détenaient le capital de la SCI Le Concorde et dont les capitaux appartenaient eux-mêmes à M. j. VA. OS., la cour d'appel a pu retenir, dans son pouvoir souverain d'interprétation et hors toute dénaturation invoquée par la quatrième branche, que le vendeur était M. j. VA. OS. et que M. KH. ne pouvait donc être que son mandataire ;

Attendu, en troisième lieu, que la cour d'appel n'a pas déduit des écritures de M. I. SA. que celui-ci « aurait admis que M. j. VA. OS. était le propriétaire des parts de la SCI Le Concorde » ; que le fait de ne pas contester la qualité de bénéficiaire économique des sociétés propriétaires des parts de la SCI n'est pas un aveu, mais une constatation faite par la cour d'appel ; qu'en ce qui concerne les écritures de première instance, la cour d'appel y a vu, non pas une reconnaissance, par M. I. SA., de la qualité de propriétaire de M. j. VA. OS., mais une connaissance de cette qualité, ce qui n'est pas un aveu, mais, encore une fois, une constatation de la cour d'appel ;

Attendu, en quatrième lieu, que, s'il est vrai que la convention stipulait que le chèque devait être remis à M. KH., et non à M. j. VA. OS., ce n'est pas cette constatation qui a conduit la cour d'appel à considérer que le vendeur était M. j. VA. OS., mais le fait que celui-ci était le bénéficiaire du chèque et que c'est à lui que, le 26 décembre 2001, ce titre de paiement a été effectivement remis ;

Attendu, en cinquième lieu, que la remise du chèque à M. j. VA. OS. n'est qu'un des éléments qui ont été retenus par la cour d'appel pour interpréter la commune intention des parties à l'acte du 26 décembre 2001 ; que la juridiction du second degré s'est également fondée sur le fait que M. j. VA. OS. était le bénéficiaire du chèque d'acompte et qu'il était le propriétaire des sociétés qui possédaient les parts de la SCI Le Concorde ;

Attendu, en sixième lieu, que l'absence de pouvoir ne peut être invoquée que par le mandant et non par le tiers contractant ; que dès lors, seul M. j. VA. OS., vendeur, était fondé à opposer l'absence de pouvoir exprès de M. KH. ;

Attendu en septième lieu, que la « clause pénale » visée dans la convention litigieuse s'analyse en une indemnité d'immobilisation ; que dès lors l'arrêt retient à bon droit que la cession ultérieure de ses parts à un tiers, par M. j. VA. OS. n'a pas privé celui-ci des droits qu'il tirait de la convention par l'effet de son inexécution par M. I. SA. et de la mise en œuvre de la clause pénale ;

D'où il suit que non fondé en ses première, deuxième, sixième et huitième branches, le moyen, qui manque en fait en sa troisième branche et qui est irrecevable en sa quatrième branche est inopérant pour le surplus ;

Sur la demande dommages-intérêts présentée par M. I. SA. contre M. j. VA. OS. et la SCI Le Concorde sur le fondement de l'article 459-4 du code de procédure civile ;

Attendu que, compte tenu du rejet du pourvoi, il n'y a pas lieu d'accueillir cette demande ;

Et sur les demandes de dommages-intérêts présentées par M. Van Oosterom et la SCI Le Concorde ;

Attendu qu'en formant un pourvoi en révision, M. I. SA. n'a fait qu'user, sans mauvaise foi, d'une voie de droit prévue par la loi ; qu'il n'y a donc pas lieu d'accueillir les demandes indemnitaires de M. j. VA. OS. et de la SCI Le Concorde ;

PAR CES MOTIFS,

- Rejette le pourvoi ;
- Rejette les demandes de dommages-intérêts présentées par M. I. SA., par M. j. VA. OS. et par la SCI Le Concorde ;
- Condamne M. I. SA. à une amende de trois cents euros ;
- Le condamne aux dépens, dont distraction au profit de Maître Christine Pasquier-Ciulla et de Maître Jacques Sbarrato, avocats-défenseurs, sous leurs affirmations de droit.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-trois mars deux mille douze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean APOLLIS, Premier Président, Commandeur de l'ordre de Saint-Charles, Monsieur Jean-Pierre DUMAS, conseiller, rapporteur, chevalier de l'ordre de Saint-Charles, Monsieur Charles BADI, conseiller, en présence de Monsieur Jean-Pierre DRENO, procureur général, assistés de Madame Béatrice BARDY, greffier en chef, chevalier de l'ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Premier Président,

4

6