Cour de révision, 10 octobre 2013, BE SO c/ consorts BO, SCI les Jardins Hector Otto, SAM Société européenne mobilière et immobilière (SEMI), Société SPIE Promotion, MA

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	10 octobre 2013
<i>IDBD</i>	11846
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision antérieure</i>	Cour d'appel, 20 avril 2010 ^[1 p.5]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Vente d'immeuble

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2013/10-10-11846>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Intermédiaire

Vente d'un immeuble

- Preuve non rapporté de la réalisation de la vente par le prétendu intermédiaire
 - Commission non justifiée
-

Pourvoi N° 2013-33 en session

Civile

COUR DE RÉVISION

ARRET DU 10 OCTOBRE 2013

En la cause de :

- Monsieur c BE SO dit « SO », retraité né à Oran (Algérie) le 28 juillet 1928, de nationalité française, demeurant X à NICE ;
Bénéficiaire de l'assistance judiciaire selon la décision d'Aide judiciaire n°109 BAJ 12 en date du 15 juin 2012 ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur près la Cour et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

Demandeur en révision,

d'une part,

Contre :

- M. n BO, demeurant X à MONACO et en dernier lieu X à Monaco, décédé le 31 juillet 2009 à Beyrouth (Liban), instance reprise par ses héritiers ;

- Mme a BA veuve BO, née le 18 mars 1942 à Damas (Syrie), de nationalité libanaise, administrateur de société, domiciliée et demeurant X à Monaco ;

- M. m BO, né le 18 avril 1966 à Debbieah (Liban), de nationalité suisse, administrateur de société, domicilié et demeurant X à Monaco ;

- M. f BO, né le 10 novembre 1967 à Debbieah (Liban), de nationalité suisse, administrateur de société, domicilié et demeurant X à Monaco ;

- Mme d BO, divorcée de Monsieur s AB HA, née le 22 juillet 1970 à Debbieah (Liban), de nationalité suisse, administrateur de société, domiciliée et demeurant X à Monaco ;

- La société civile immobilière LES JARDINS HECTOR OTTO, dont le siège social se trouve X à Monaco, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice M. f BO, demeurant en cette qualité audit siège et demeurant et domicilié X à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour et plaidant par Maître Elie COHEN, avocat au barreau de Nice ;

- La société anonyme monégasque SOCIETE EUROPEENNE MOBILIERE ET IMMOBILIERE en abrégé SEMI, dont le siège social se trouve 5 bis, avenue Princesse Alice, les Boulingrins à Monaco, prise en la personne de son Président délégué en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Georges BLOT, avocat-défenseur près la Cour et ayant comme avocat plaidant Maître Olivier de la ROBERTIE, avocat au barreau de Paris ;

- La société SPIE PROMOTION, dont le siège social est à Paris 12ème 8, rue Villiot et/ou 70, avenue Président Wilson à Paris la Défense, prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

- M. a J MA, administrateur de société, ayant demeuré à Monaco - X et actuellement se trouvant sans domicile ni résidence connus ;

Non comparants, ni représentés ;

Défendeurs en révision,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 20 avril 2010 par la Cour d'appel, non signifié ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 12 février 2013, par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de M. c BE SO ;
- la requête déposée le 26 février 2013 au greffe général, par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de M. c BE SO, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 21 mars 2013 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom des consorts BO et la SCI LES JARDINS HECTOR OTTO, accompagnée de 2 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 26 mars 2013, par Maître Georges BLOT, avocat-défenseur, au nom de la SAM Société Européenne Mobilière et Immobilière (S. E. M. I.), signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 22 avril 2013, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 26 avril 2013 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 2 octobre 2013, sur le rapport de M. Guy JOLY, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Monsieur le Procureur Général;

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. c BE SO a assigné M. BO, la société civile immobilière LES JARDINS HECTOR OTTO, la société SPIE PROMOTION, la SAM SOCIÉTÉ IMOBILIERE (SEMI) et M. a J MA en paiement d'une commission ; que le tribunal de première instance l'a débouté de sa demande ; que M. c BE SO s'est pourvu en révision contre l'arrêt confirmatif de cette décision ;

Sur le premier moyen, pris en ses cinq branches ;

Attendu que M. c BE SO fait grief à l'arrêt de statuer comme il fait alors, selon le moyen, de première part, qu'en le déboutant sans se prononcer sur les nombreuses pièces et courriers produits par le demandeur démontrant le caractère déterminant de son intervention dans les négociations qui avaient conduit à la réalisation de la vente du terrain appartenant à la SCI LES JARDINS HECTOR OTTO, les juges ont privé leur décision de toute base légale au regard des articles 989 et 1838 du Code civil ; alors, de deuxième part, qu'une simple présentation ou mise en relation ne saurait constituer un travail de recherches et de négociations déterminant et essentiel dans la conclusion d'une vente qui ne s'est réalisée qu'un an et demi après et qu'en relevant néanmoins que des contacts s'étaient déjà noués entre la SEMI et le vendeur avant son intervention, dès le 25 janvier 1989, ce dont il ressortait simplement que les parties avaient déjà été présentées, l'arrêt a privé sa décision de base légale au regard des articles 989 et 1838 du Code civil ; alors, de troisième part, que M. c BE SO soutenait qu'après de premiers échanges avec le vendeur, la SEMI avait abandonné son projet d'acquisition jusqu'à l'intervention de M. c BE SO et que cette seule mise en relation ne s'opposait pas au paiement de sa commission ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, l'arrêt a violé l'article 199 du Code civil ; alors, de quatrième part, que la cour d'appel a constaté que la vente avait été réalisée par acte du 30 août 1990 entre la SCI Les JARDINS HECTOR OTTO et la SCI des REVOIRES, dont le gérant était la SEMI, représentée par son directeur général M RO ; que la SCI LES REVOIRES apparaissait ainsi incontestablement liée à la société SEMI qui était son organe dirigeant ; qu'en relevant néanmoins pour écarter l'existence de fraude et débouter M. c BE SO de sa demande qu'il n'était pas établi que la SCI LES REVOIRES soit une émanation de la SEMI quand les liens entre ces deux sociétés étaient incontestables de sorte que la fraude par substitution de personne était caractérisée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 989 et 1838 du Code civil, ensemble le principe « *fraus omnia corrumpit* » ; alors, enfin, qu'en l'état des présomptions graves existant contre MM BO et a J MA d'avoir conclu la vente au profit de la SCI LES REVOIRES, représentée par la SEMI, filiale monégasque de la société SPIE, réelle bénéficiaire de l'opération, pour éluder le paiement de la commission due à M. c BE SO, en déboutant celui-ci de ses demandes, l'arrêt a violé le principe « *fraus omnia corrumpit* ».

Mais attendu qu'ayant examiné l'ensemble des éléments de fait qui lui étaient soumis, la cour d'appel, répondant aux conclusions, et sans violer le principe « *fraus omnia corrumpit* », a souverainement retenu que M. c BE SO ne rapportait pas la preuve que la vente du 30 août 1990 entre la SCI LES JARDINS HECTOR OTTO et la SCI LES REVOIRES avait été réalisée par son intermédiaire ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

Et sur le second moyen en ce qu'il attaque la condamnation de M. c BE SO à payer des dommages et intérêts aux sociétés SPIE et SEMI et à M. a J MA :

Attendu que M. c BE SO fait grief à l'arrêt de le condamner à payer des dommages et intérêts à l'hoirie BO et à la SCI LES JARDINS HECTOR OTTO, à M. a J MA, à la société SPIE PROMOTION et à la société SEMI en réparation du préjudice résultant des tracas de la procédure, alors qu'il soutenait que les sociétés SPIE et SEMI ainsi que M. a J MA ayant été attraites dans la procédure par M. BO et non par lui-même, celui-ci ne pouvait se voir reprocher aucune faute ;

Mais attendu que contrairement à ce qui est soutenu par le moyen, les défendeurs ont été attraites dans la procédure par le demandeur lui-même, suivant assignations des 26 novembre 1991 et 21 janvier 1992 ; que l'arrêt, qui n'avait pas à répondre à une simple allégation, n'encourt pas le grief allégué ;

Mais sur le moyen pris en ses autres branches :

Vu l'article 1299 du Code civil ;

Attendu que, pour condamner M. c BE SO à payer aux intimés des dommages et intérêts pour appel abusif, l'arrêt retient que l'appel infondé de celui-ci leur a occasionné un préjudice résultant des tracas de la procédure devant la cour ;

Attendu qu'en se déterminant par de tels motifs, impropres à caractériser les circonstances qui rendent l'exercice de la voie de recours fautif, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS,

Casse et annule l'arrêt déféré, mais seulement en ce qu'il condamne M. c BE SO à payer 2.000 euros à chacun des intimés à titre de dommages et intérêts pour appel abusif ;

Renvoie la cause et les parties à la prochaine session utile de la Cour de révision autrement composée ;

Déboute la Société Européenne Mobilière et Immobilière de sa demande de dommages intérêts pour procédure abusive ;

Dit n'y avoir lieu de prononcer la condamnation au paiement d'une amende ;

Condamne l'hoirie BO, la SCI LES JARDINS HECTOR OTTO et la SAM SOCIETE EUROPEENNE MOBILIERE ET IMMOBILIERE aux dépens dont distraction au profit de l'administration qui seront recouverts comme en matière d'enregistrement.

Ainsi jugé et prononcé le dix octobre deux mille treize, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean-Pierre DUMAS, Vice-Président, chevalier de l'ordre de Saint-Charles, Monsieur François-Xavier LUCAS et Monsieur Guy JOLY, rapporteur, conseillers, en présence du Ministère Public, assistés de Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, chevalier de l'ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Président,

Note

Cet arrêt casse et annule l'arrêt déféré du 20 avril 2010 mais seulement en ce qu'il a condamné BE SO à payer 2 000 euros à chacun des intimes à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et a renvoyé la cause et les pertes à la prochaine session de la Cour de Révision autrement composée.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2010/04-20-2468>