

Cour de révision, 26 mars 2015, Mlle I. DE KA. c/ Mme c.. AM. veuve FE., M p. FE. et la SCI MARIE BLEUE DE LORRAINE

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	26 mars 2015
<i>IDBD</i>	13099
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Procédure civile ; Expropriation, préemption, réquisition

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2015/03-26-13099>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Promesse de vente - Condition suspensive - Prémption - Formalisation de l'acte de vente - Preneur - Délai - Effet - Article 459-4 du Code de procédure civile - Pourvoi abusif (non)

Résumé

Selon l'article 1032 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement n'arrivera pas dans un temps fixe, cette condition est accomplie lorsque ce temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.

Pour confirmer le jugement ayant dit que Mme DE KA. n'a pas régulièrement exercé son droit de préemption pour avoir notifié son intention sans formaliser l'acte de vente et que la promesse synallagmatique de vente devra être constatée par acte authentique, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que les conditions posées par la loi pour un exercice effectif du droit de préemption ne sont pas remplies, faute par le preneur d'avoir concrétisé son intention par la signature de l'acte authentique, de telle sorte que la condition suspensive du non-exercice du droit du preneur s'est réalisée et que la promesse de vente doit produire tous ses effets.

En statuant ainsi, après avoir constaté que la promesse de vente était conclue sous la condition suspensive que Mme DE KA. n'exerce pas son droit de préemption, que les bailleurs avaient informé le preneur de leur projet de vente le 16 mars 2011 et que ce dernier avait signifié aux bailleurs, le 12 avril 2011, son intention de préempter, ce dont il résultait que la condition n'était pas accomplie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a violé l'article 1032 du Code civil.

En l'état de la cassation de l'arrêt attaqué, le pourvoi est dépourvu de caractère abusif et la demande de dommages et intérêts est privée de fondement.

Pourvoi N° 2014-54 en session

Civile

COUR DE RÉVISION

ARRET DU 26 MARS 2015

En la cause de :

- Mlle I. DE KA., née le 4 octobre 1959 à Adelaïde (Australie), de nationalité italienne, exerçant le commerce sous l'enseigne X«, domiciliée en cette qualité X à Monaco,

bénéficiaire de l'assistance judiciaire selon décisions du Bureau n° 4 BAJ 12 des 24 novembre 2011, 2 décembre 2011, 20 mars 2012 et 4 avril 2012

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DEMANDERESSE EN REVISION,

d'une part,

Contre :

- Mme Camille Madeleine AM. veuve FE., née le 3 janvier 1922 à Pigna (Italie), de nationalité italienne, sans profession, domiciliée X à Monaco ;

- M Pierre Santin Valentin FE., née le 5 juin 1963 à Monaco, de nationalité italienne, domicilié X à Monaco ;

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 ;

- SCI MARIE BLEUE DE LORRAINE, ayant son siège social 17 boulevard de Suisse à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

- Maître Henry REY, Notaire, domicilié 2 rue Colonel Bellando de Castro à Monaco,

Ayant élu domicile en l'Etude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DEFENDEURS EN REVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 6 mai 2014 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 21 mai 2014, par Mlle I. DE KA. ;
- la requête déposée le 23 juin 2014 au greffe général, par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de Mlle I. DE KA., signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 22 juillet 2014 au greffe général, par Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, au nom de Mme Camille Madeleine AM. veuve FE. et M. Pierre FE., signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 22 juillet 2014 au greffe général, Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de Maître Henry REY, accompagnée de 4 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 14 octobre 2014, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 16 octobre 2014 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 23 mars 2015 sur le rapport de M. Charles BADI, conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le Ministère Public ;

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt partiellement confirmatif attaqué, que Mme et M. FE. (les bailleurs) ont signé, au profit de la SCI Marie bleue de Lorraine, une promesse de vente d'un local commercial donné à bail à Mme DE KA. (le preneur), soumise à la condition suspensive que cette dernière n'exerce pas son droit de préemption ; que le preneur, par acte d'huissier du 12 avril 2011, a fait signifier aux bailleurs son intention d'exercer son droit de préemption sans toutefois donner suite à cette signification dans le délai d'un mois qui lui était ouvert ; que les bailleurs, considérant que la condition suspensive était réalisée, ont assigné le preneur devant le tribunal de première instance pour voir prononcer « la nullité du droit de préemption » et juger que le compromis de vente valait vente ; que le preneur a relevé appel du jugement qui a accueilli cette demande et s'est pourvu en révision contre l'arrêt confirmatif de cette décision ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Vu l'article 1032 du Code civil ;

Attendu, selon ce texte, que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement n'arrivera pas dans un temps fixe, cette condition est accomplie lorsque ce temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ;

Attendu que, pour confirmer le jugement ayant dit que Mme DE KA. n'a pas régulièrement exercé son droit de préemption pour avoir notifié son intention sans formaliser l'acte de vente et que la promesse synallagmatique de vente devra être constatée par acte authentique, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que les conditions posées par la loi pour un exercice effectif du droit de préemption ne sont pas remplies, faute par le preneur d'avoir concrétisé son intention par la signature de l'acte authentique, de telle sorte que la condition suspensive du non-exercice du droit du preneur s'est réalisée et que la promesse de vente doit produire tous ses effets ;

Attendu qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que la promesse de vente était conclue sous la condition suspensive que Mme DE KA. n'exerce pas son droit de préemption, que les bailleurs avaient informé le preneur de leur projet de vente le 16 mars 2011 et que ce dernier avait signifié aux bailleurs, le 12 avril 2011, son intention de préempter, ce dont il résultait que la condition n'était pas accomplie, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a violé le texte susvisé ;

Sur la demande en paiement de dommages-intérêts des bailleurs

Attendu que Mme et M. FE. demandent la condamnation de Mme DE KA. à leur payer la somme de 20.000 euros en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'en l'état de la cassation de l'arrêt attaqué, le pourvoi est dépourvu de caractère abusif et la demande privée de fondement ;

Et sur la demande en paiement de dommages-intérêts de Maître Rey

Attendu que Maître Rey demande la condamnation du défaillant à lui payer la somme de 5.000 euros en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Attendu que Maître Rey a été attrait en première instance par les bailleurs et en cause d'appel par Mme DE KA. en raison de sa présence aux débats devant le tribunal en qualité de défendeur ; que sa mise en cause devant la Cour de révision par Mme DE KA., qui ne succombe pas en son pourvoi, ne peut donner lieu à application du texte invoqué ; que cette demande sera rejetée ;

PAR CES MOTIFS,

Et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche ;

Casse et annule dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu entre les parties ;

Déboute Mme Camille AM. veuve FE. et M. Pierre FE. de leur demande en paiement de dommages-intérêts ;

Déboute Maître Henry REY de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

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

Condamne Mme Camille AM. veuve FE. et M. Pierre FE. aux dépens distraits, en ce qui concerne ceux exposés par M. Henry REY, au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous sa due affirmation et pour le surplus dit qui seront recouverts comme en matière d'assistance judiciaire.

Ainsi jugé et prononcé le vingt-six mars deux mille quinze, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile PETIT, conseiller faisant fonction de Président, Messieurs Charles BADI, chevalier de l'ordre de Saint-Charles, rapporteur, Jean-Pierre GRIDEL et Jean-François RENUCCI, 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, la Présidente,