Cour de révision, 20 octobre 2016, La société Civile Particulière dénommée HO. CAPITAL c/ Mme Josette HO. HI. épouse BL. et autres

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	20 octobre 2016
<i>IDBD</i>	15621
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Avant-contrat ; Contrat de vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2016/10-20-15621>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Promesse de vente - Condition suspensive - Mauvaise foi (non) - Appréciation souveraine - Dommages et intérêts - Procédure abusive (non)

Résumé

Après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que l'unique condition suspensive prévue par la promesse de vente s'était réalisée par la décision du 28 août 2013, prise par l'État monégasque, de ne pas exercer son droit de préemption, que s'il n'était pas discuté que la société HO. CAPITAL avait acquis l'immeuble en vue de réaliser une opération immobilière, cette promesse ne contenait pas de disposition relative à l'emprise du projet immobilier envisagé par la société acquéreur et que si celle-ci n'avait entendu acquérir le bien litigieux qu'à cette condition, elle n'aurait pas manqué de le préciser dans cet acte, la Cour d'appel qui en a souverainement déduit que le projet immobilier envisagé par la société HO. CAPITAL n'était pas entré dans le champ contractuel a, sans se contredire, retenu au vu de ces constatations et énonciations que la mauvaise foi des vendeurs n'était pas établie.

Ayant relevé que la promesse de vente stipulait que les sommes forfaitaires de un million d'euros ainsi que toutes celles versées par l'acquéreur tant au titre des droits de succession que des indemnités locatives demeureront de plein droit acquises au vendeur à titre d'indemnité forfaitairement convenue, en l'absence de réitération de l'acte authentique de vente au plus tard le 4 avril 2014, la Cour d'appel qui a exactement retenu qu'en l'absence de mauvaise foi des promettants, elle n'avait pas le pouvoir de modifier les termes de cette promesse a, par ces motifs légalement justifié sa décision de ce chef.

La société HO. CAPITAL n'a fait qu'user normalement d'une voie de recours prévu par la loi. Il n'y a pas lieu d'accueillir les demandes indemnitaires formées contre elle sur le fondement de l'article 459-4, alinéa 2 du Code de procédure civile et 1229 du Code civil.

Pourvoi N° Hors Session

Pourvoi N° 2016/000041

en session civile

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 20 OCTOBRE 2016

En la cause de :

- La société Civile Particulière dénommée HO. CAPITAL, dont le siège est sis à Monaco 16, rue du Gabian, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, demeurant en cette qualité 66, boulevard Notre Dame à Marseille (13) (France) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DEMANDERESSE EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Madame Josette HO. HI. épouse BL., née le 19 juin 1965 à Harrisburg (Illinois - USA), de nationalité américaine, cadreur, demeurant X1, Tennessee (États Unis d'Amérique) ;

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 ;

- Monsieur John Edward HI., né le 16 mars 1978 à Monaco, de nationalité monégasque, téléopérateur, demeurant X2 à Monaco ;

- Monsieur Edmond-Jason HI., né le 11 février 1982 à Monaco, de nationalité monégasque, employé de jeux, demeurant X3 à Monaco ;

- Madame Editha Paula DA., veuve de Monsieur John HI., née le 26 janvier 1950 à Santo Tomas (Philippines), de nationalités monégasque et philippine, retraitée, demeurant X4 à Monaco ;

Ayant tous trois élu domicile en l'étude de Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur ;

DÉFENDEURS EN RÉVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 9 février 2016 par la Cour d'appel, statuant en matière civile, signifié le 18 mars 2016 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 18 avril 2016, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCP HO. CAPITAL ;
- la requête déposée le 13 mai 2016 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la SCP HO. CAPITAL, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 10 juin 2016 au greffe général, par Maître Jean-Charles GARDETTO, avocat-défenseur, au nom de Mme Editha, Paula DA. veuve HI., M. John Edward HI. et M. Edmond-Jason HI., signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 13 juin 2016 au greffe général, par Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, au nom de Mme Josette HO. HI. épouse BL., signifiée le même jour ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 14 juin 2016 ;
- le certificat de clôture établi le 28 juin 2016, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 5 octobre 2016 sur le rapport de Monsieur François CACHELOT, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où Monsieur le Procureur Général;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt critiqué, que, par acte authentique du 5 avril 2013, Mme Editha DA. veuve de M. John HI., MM. John Edward HI., Edmond Jason HI. (les consorts HI.) et Mme Josette HI. épouse BL. ont conclu avec la société civile particulière monégasque HO. CAPITAL (la société HO. CAPITAL) une promesse de vente d'un bien immobilier de rapport situé à Monaco dénommé « Palais HO. » ; que cette promesse de vente contenait une condition suspensive tenant au non exercice par l'État de Monaco de son droit légal de préemption et stipulait le versement par l'acquéreur de la somme d'un million d'euros à titre d'acompte, outre la prise en charge par ce dernier de l'intégralité du solde des droits de la succession de M. John HI., ainsi que d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus par les vendeurs du fait des non-reconductions ou non-relocations des appartements, la réitération de la promesse par acte authentique au plus tard le 4 avril 2014, le versement comptant par l'acquéreur, lors de la signature de l'acte de vente, de la somme de vingt-sept millions d'euros et, pour le cas où celui-ci refuserait de régulariser la vente, une clause pénale au profit des vendeurs équivalent à la somme d'un million d'euros déjà versée outre celles payées au titre des droits de succession et des indemnités locatives ; que cette promesse prévoyait en outre que toute prorogation des délais mentionnés ne pourrait être formalisée que par le seul biais d'un avenant signé par l'ensemble des parties ; que la société HO. CAPITAL s'est acquittée, en exécution de la promesse de vente de la somme d'un million d'euros et a payé le solde des droits de la succession de M. John HI. ; que, par courrier du 28 août 2013, le Ministère d'État a informé le notaire instrumentaire que le Gouvernement Princier n'entendait pas exercer son droit de préemption ; que la société HO. CAPITAL ne s'est pas présentée le 4 avril 2014 à la convocation du notaire pour signer l'acte de vente et, par exploit du même jour, a assigné les consorts HI. ainsi que Mme BL. devant le Tribunal de première instance en prorogation de dix-huit mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive du délai prévu dans la promesse de vente et, subsidiairement, en restitution des sommes versées en exécution de celle-ci, ainsi qu'en paiement de dommages-intérêts ; que, par jugement du 7 mai 2015, le Tribunal a, notamment, débouté la société HO. CAPITAL de sa demande de prorogation de délai, constaté la caducité de la promesse de vente, débouté la société HO. CAPITAL de sa demande en restitution des sommes versées à titre d'acompte, de frais de succession et d'indemnités locatives, dit que celles-ci étaient acquises aux consorts HI. - BL., condamné la société HO. CAPITAL à payer à ces derniers diverses sommes à titre de solde impayé des indemnités locatives, ordonné l'exécution provisoire ainsi que la publication du jugement au bureau des hypothèques ; que, par arrêt du 9 février 2016, la Cour d'appel a confirmé ce jugement en toutes ses dispositions ;

Sur les deux premiers moyens réunis

Attendu que la société HO. CAPITAL fait grief à l'arrêt de statuer de la sorte alors, selon le premier moyen, que l'article 989 du Code civil dispose que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; que ce principe permet de priver de tout effet une clause de caducité pour dépassement du délai de réitération d'un acte lorsqu'elle est invoquée de mauvaise foi ; qu'en considérant cependant que la demande de la société HO. CAPITAL tenant à anéantir les effets de la caducité de la promesse de vente du 5 avril 2013 en raison de la mauvaise foi des vendeurs revenait à modifier les termes du contrat, ce qui n'était pas de sa compétence, la Cour d'appel a fait une inexacte application de l'article 989 précité et en a violé ses dispositions et alors, selon le deuxième moyen, que l'article 199 du Code de procédure civile dispose que la minute du jugement comprendra notamment les motifs de la décision pour chaque chef de demande ; qu'en vertu de ce principe, tout jugement ou arrêt doit comporter les motifs propres à justifier sa décision ; que l'insuffisance ou la contradiction des motifs équivaut à son absence ; que la Cour d'appel a constaté « *qu'il n'est pas discuté que la demanderesse ait acquis le bien en vue de réaliser une opération immobilière* », ce dont il résultait que les consorts HI. avaient parfaitement connaissance du fait que la cause de l'acquisition du PALAIS HO. résidait pour la société HO. CAPITAL dans la réalisation d'une opération immobilière de grande ampleur ; qu'en relevant néanmoins à l'appui de sa décision que la promesse de vente du 5 avril 2013 ne contenait aucune disposition relative à l'emprise du projet immobilier envisagé par l'acquéreur et que si la société HO. CAPITAL n' avait entendu n'acquérir le bien litigieux qu'à cette condition, elle n'aurait pas manqué de le préciser pour en déduire que la caducité de la vente n'était pas invoquée de mauvaise foi, alors qu'elle avait constaté que ledit projet était entré dans le champ contractuel et connu de

toutes les parties, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et s'est contredite ; que ce faisant, elle a violé les dispositions de l'article 199 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, que l'unique condition suspensive prévue par la promesse de vente s'était réalisée par la décision du 28 août 2013, prise par l'État monégasque, de ne pas exercer son droit de préemption, que s'il n'était pas discuté que la société HO. CAPITAL avait acquis l'immeuble en vue de réaliser une opération immobilière, cette promesse ne contenait pas de disposition relative à l'emprise du projet immobilier envisagé par la société acquéreur et que si celle-ci n'avait entendu acquérir le bien litigieux qu'à cette condition, elle n'aurait pas manqué de le préciser dans cet acte, la Cour d'appel qui en a souverainement déduit que le projet immobilier envisagé par la société HO. CAPITAL n'était pas entré dans le champ contractuel a, sans se contredire, retenu au vu de ces constatations et énonciations que la mauvaise foi des vendeurs n'était pas établie ;

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

Sur le troisième moyen

Attendu que la société HO. CAPITAL reproche enfin à l'arrêt de confirmer le jugement en toutes ses dispositions alors, selon le moyen, que l'article 199 du Code de procédure civile dispose que la minute du jugement comprendra notamment les motifs de la décision pour chaque chef de la demande ; qu'en vertu de ce principe, tout jugement ou arrêt doit comporter les motifs propres à justifier sa décision ; que l'insuffisance ou la contradiction des motifs équivaut à leur absence ; qu'en se bornant à affirmer sans plus de précision « *que la Cour ne saurait d'avantage, au motif pris de la mauvaise foi alléguée des consorts HI. - BL., écarter l'application de la clause pénale* », la Cour d'appel a insuffisamment motivé sa décision, la privant ainsi de motifs et a violé les dispositions de l'article susvisé ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la promesse de vente stipulait que les sommes forfaitaires de un million d'euros ainsi que toutes celles versées par l'acquéreur tant au titre des droits de succession que des indemnités locatives demeureront de plein droit acquises au vendeur à titre d'indemnité forfaitairement convenue, en l'absence de réitération de l'acte authentique de vente au plus tard le 4 avril 2014, la Cour d'appel qui a exactement retenu qu'en l'absence de mauvaise foi des promettants, elle n'avait pas le pouvoir de modifier les termes de cette promesse a, par ces motifs légalement justifié sa décision de ce chef ;

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

Sur les demandes de dommages-intérêts formées par les consorts HI. et par Mme BL.

Attendu que les consorts HI. et Madame BL. demandent la condamnation de la société HO. CAPITAL à leur payer des dommages-intérêts sur le fondement de l'article 459-4 alinéa 2 du Code de procédure civile et 1229 du Code civil ;

Mais attendu que la société HO. CAPITAL n'a fait qu'user normalement d'une voie de recours prévu par la loi ; qu'il n'y a pas lieu d'accueillir les demandes indemnitaires formées contre elle ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

Condamne la société HO. CAPITAL aux dépens de la présente instance dont distraction au profit de Maître Jean-Charles GARDETTO et de Maître Régis BERGONZI, avocats -défenseurs, sous leurs dues affirmations, chacun pour ce qui le concerne.

Ainsi jugé et prononcé le vingt octobre deux mille seize, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Monsieur Jean-Pierre DUMAS, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Monsieur François CACHELOT, rapporteur, et Monsieur Jean-Pierre GRIDEL, 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 Premier Président,