

Cour de révision, 16 octobre 2017, Monsieur a. SH. m. c/ Monsieur a. AL. NO.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	16 octobre 2017
<i>IDBD</i>	16437
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Avant-contrat ; Contrat de mandat ; Parts sociales

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2017/10-16-16437>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Parts sociales négociables - Promesse de vente - Mandat de recherche - Réitération de la vente - Défaillance du mandant

Résumé

Les droits sociaux négociables sont ceux qui peuvent être cédés librement, selon les formes simplifiées alors que, s'agissant des droits sociaux non négociables, seuls expressément et limitativement inclus dans le champ d'application de la loi n°1.252 du 12 juillet 2002, ceux-ci se caractérisent par l'absence de libre négociabilité et par la prééminence de l'intuitu personae, la cession des parts sociales étant subordonnée à l'autorisation préalable de la société.

Il s'ensuit que les parts sociales négociables de la société IMMOPLACE ESTABLISHMENT, objet de la promesse de vente, dont la transmission n'est soumise à aucune formalité, n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002.

M. SH. m. fait valoir qu'il aurait été lié à M. AL. NO. par un mandat de recherche qui consistait à trouver à ce dernier une catégorie de biens mobiliers de grand standing puis de mettre en relation les parties pour l'éventuelle signature d'un contrat de vente.

Mais il ressort des pièces versées aux débats que M. SH. m. s'est toujours présenté comme préposé de l'agence immobilière ROYAL RIVIERA IMMOBILIER, laquelle n'a pas été appelée en la cause ; qu'il n'est produit aucun élément permettant d'établir qu'il est intervenu à titre personnel dans l'exécution d'un mandat de recherche.

En sa qualité de préposé, il n'est pas fondé à arguer des conditions de la défaillance de M. AL. NO. dans la réitération de la vente.

Pourvoi N° 2016-58 en session

Après cassation

COUR DE REVISION

ARRET DU 16 OCTOBRE 2017

En la cause de :

- Monsieur a (disant se prénommer m. a) SH. m., employé d'agence immobilière, né le 15 juin 1974 à Téhéran (IRAN), de nationalité iranienne, demeurant X1, 98000 MONACO ;

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

APPELANT,

d'une part,

Contre :

- Monsieur a. AL. NO., né le 20 septembre 1970 à Téhéran (IRAN), de nationalité autrichienne, demeurant X2, Vienne (AUTRICHE) ;

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

INTIME,

d'autre part,

LA COUR DE REVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 7 juin 2016 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 21 juillet 2016, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de M. a SH. m. ;
- l'arrêt de la Cour de Révision du 24 mars 2017, cassant en toutes ses dispositions l'arrêt précipité et renvoyant l'affaire à la prochaine session de la Cour de Révision autrement composée ;
- les conclusions additionnelles déposées le 23 mai 2017 au greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de M. a SH. m., accompagnée de 12 pièces, signifiée le même jour ;
- les conclusions additionnelles déposées le 8 juin 2017 au greffe général, par Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur, au nom de M. a. AL. NO., signifiée le 8 juin 2017 ;
- le certificat de clôture établi le 11 juillet 2017, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions après cassation de Monsieur le Procureur général en date du 11 juillet 2017 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 5 octobre 2017, sur le rapport de Mme Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Où le Ministère Public ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Considérant les faits suivants

Courant septembre 2007, M. a SH. m. a présenté à M. a. AL. NO. un bien immobilier appartenant à la société IMMOPLACE ESTABLISHMENT, dépendant de l'immeuble « Monte-Carlo Palace », situé 3, 5, 7 et 9 boulevard des Moulins à Monaco ;

Les 17 septembre et 3 octobre 2007, une promesse synallagmatique de vente des parts de la société IMMOPLACE ESTABLISHMENT a été conclue entre la fondation de droit Liechtensteinois dénommée ZARKA STIFTUNG et M. AL. NO., vente qui ne s'est pas réalisée mais M. AL. NO. a versé à M. SH. m., à titre de commission, la somme de 450.000 € ;

Un litige est né entre les parties relativement à l'exécution de cette promesse de vente et diverses instances les ont opposées ; Par jugement du tribunal de commerce de Vienne en date du 24 octobre 2008, M. AL. NO. a été déclaré en état de faillite ; Par décision du 5 avril 2013, le juge du tribunal de commerce de Vienne a prononcé la clôture de cette procédure d'insolvabilité ;

M. AL. NO. a fait assigner M. SH. m. devant le tribunal de première instance aux fins d'obtenir restitution de la somme de 450.000 € assortie des intérêts de retard ainsi que le paiement de la somme de 5.000 € à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

Par jugement rendu le 29 septembre 2015, le tribunal a :

- rejeté la demande de communication de pièces présentée par M SH. m.,
- condamné M. SH. m. à restituer à M. AL. NO. la somme de 450.000 € indûment perçue à titre de commission, avec intérêts au taux légal à compter du 15 mars 2010,
- condamné M. SH. m. à payer à M. AL. NO. la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts,
- débouté M. SH. m. de sa demande reconventionnelle en paiement d'une somme de 30.000 €,
- condamné M. SH. m. aux dépens ;

Sur appel formé par ce dernier, par arrêt du 7 juin 2016, la cour d'appel, après avoir déclaré M. AL. NO. recevable en ses demandes, a confirmé le jugement déféré sauf en ce qu'il a condamné M. SH. m. au paiement de la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts ; Elle a débouté M AL. NO. de ses demandes de dommages et intérêts pour résistance abusive ainsi que pour appel abusif ;

M. SH. m. ayant formé un pourvoi à l'encontre de cette décision, par arrêt du 24 mars 2017, la Cour de révision a cassé en toutes ses dispositions la décision critiquée, au motif que la cour d'appel avait méconnu les limites du litige en violation des articles 199, 427 et 431 du Code de procédure civile ;

Par conclusions additionnelles déposées le 23 mai 2017, M. SH. m. demande à la cour de renvoi de réformer le jugement du 29 septembre 2015 en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de :

À titre principal :

- déclarer l'action de M AL. NO. irrecevable avec toutes conséquences de droit, À titre subsidiaire :
- Vu la loi numéro 1.252 du 12 juillet 2002, Vu les articles 1823 et suivants du Code civil, constater que l'article 12 de la loi numéro 1.252 du 12 juillet 2002 n'est pas applicable ;

En conséquence, dire et juger qu'un mandat liait M SH. m. et M AL. NO., dire et juger que M SH. m. a parfaitement exécuté la mission résultant de ce mandat, dire et juger que la commission payée à M SH. m. était due, débouter M AL. NO. de l'intégralité de ses demandes,

- Pour le cas extraordinaire où la juridiction de céans estimerait que la loi numéro 1. 252 du 12 juillet 2002 est applicable, Vu l'article 12 de la loi numéro 1. 252 du 12 juillet 2002, Vu l'article 1426 du Code civil, Vu l'article 1033 du Code civil, constater que le contrat de vente signé les 17 septembre et 3 octobre 2007 matérialise l'accord des parties sur la chose et sur le prix ; En conséquence, dire et juger que la vente conclue les 17 septembre et 3 octobre 2007 est parfaite nonobstant la résolution postérieure du contrat ; dire et juger que la commission payée à M. SH. m. était due, débouter M. AL. NO. de l'intégralité de ses demandes ;
- À titre très subsidiaire : Vu la loi numéro 1.252 du 12 juillet 2002, Vu les articles 1001 et suivants du Code civil, constater que le contrat de vente signée les 17 septembre et 3 octobre 2007 n'a pu être exécuté qu'en raison des défaillances de M. AL. NO., dire et juger que M SH. m. a parfaitement exécuté la mission résultant du mandat qui

lui avait été confié ; En conséquence, condamner M. AL. NO. à lui verser la somme de 450.000 € à titre de dommages et intérêts ; Dire que cette somme se compensera avec la somme de 450.000 € perçue à titre de commission dont il devait restitution à M. AL. NO. ;

- À titre infiniment subsidiaire, pour le cas extraordinaire où M. AL. NO. viendrait à soutenir que M. SH. m. n'aurait agi qu'en qualité de préposé de la société ROYAL RIVIERA IMMOBILIER ;
- Vu l'article 278-1 du Code de procédure civile, constater que M. AL. NO. ne justifie pas d'un intérêt à agir à son encontre ; en conséquence, déclarer irrecevable M. AL. NO. à agir et ce, avec toutes conséquences de droits ;
- En tout état de cause, condamner M. AL. NO. à lui payer la somme de 30.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ainsi qu'en réparation des préjudices matériel et moral subis ; condamner M. AL. NO. aux entiers dépens ;

En réplique, M. AL. NO. conclut au rejet de l'ensemble des demandes de M. SH. m. et à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement rendu par le tribunal de première instance ; il sollicite la condamnation reconventionnelle de M. SH. m. au paiement de la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts pour appel abusif ;

SUR CE,

Sur la demande de M. SH. m. tendant à voir déclarer irrecevable l'action de M AL. NO.

Attendu que M. SH. m. fait valoir que faute de justifier de la radiation des procédures d'insolvabilité ouvertes par les tribunaux d'instance de Vienne et de Döbling, M. AL. NO. ne justifierait pas de la clôture effective de la procédure d'insolvabilité et de sa pleine capacité à agir ;

Mais attendu que par décision du 5 avril 2013, le tribunal de commerce de Vienne a prononcé la clôture de la procédure d'insolvabilité ouverte sur le patrimoine de M. AL. NO. ; que cette décision mentionne que « *toutes les mesures restreignant la libre disposition du débiteur sont levées* », qu'il est également indiqué que l'inscription de l'ouverture de la procédure d'insolvabilité doit être radiée par les tribunaux d'instance susvisés et, qu'ainsi que l'ont relevé à juste titre les premiers juges, il s'agit d'une mesure d'application de ce jugement destinée aux seules juridictions devant lesquelles des procédures à l'encontre de M. AL. NO. étaient en cours au moment de l'ouverture de la procédure d'insolvabilité, sans incidence sur la capacité à agir de ce dernier ;

Attendu que M. SH. m., qui affirme également que M. AL. NO. exercerait son action en justice en fraude des droits de ses créanciers, ne justifie en aucune façon des griefs ainsi allégués ; qu'il est, en tout état de cause, dépourvu de qualité à agir au nom de la collectivité des créanciers de M. AL. NO. ;

Qu'il s'ensuit que la demande de M. SH. m. tendant à voir déclarer irrecevable la présente procédure doit être rejetée ;

Sur l'application de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002

Attendu que la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002, sur les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, délimite dans son article 1er son champ d'application ; que selon cet article : « toute personne physique ou morale qui se livre à titre de profession habituelle à des opérations portant sur les biens d'autrui doit obtenir une autorisation administrative parce que ces opérations sont relatives à :

1° - l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis,

2° - l'achat, la vente ou la location gérance de fonds de commerce,

3° - l'achat la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce » ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats que les biens d'habitation, objet de la promesse de vente en date du 17 septembre 2007, sont la propriété de la société de droit Liechtensteinois IMMOPLACE ESTABLISHMENT, l'acte mentionnant : « *l'acheteur déclarant par la présente acheter les biens d'habitation, caves et places de garage cités plus haut à condition que l'audit de due- à rapporter diligence donne satisfaction et ce, en reprenant les droits à IMMOPLACE ESTABLISHMENT contre paiement de la totalité du prix d'achat* » ; qu'il est précisé que « *si l'acheteur souhaite l'achat direct des biens d'habitation. Il peut les acquérir directement auprès de IMMOPLACE ESTABLISHMENT mais devra payer lui-même l'ensemble des impôts, taxes et honoraires liés au surcoût. Que ce contrat d'achat est soumis au droit du Liechtenstein* » ;

Que selon les statuts de la société IMMOPLACE ESTABLISHMENT, il s'agit d'une institution avec personnalité civile (art 1) dont le but, aux termes de l'article 2, est : « *Placement et Administration du capital et tenir des participations et autres droits à l'exclusion toutefois d'une activité exercée en forme commerciale* » ; que selon l'article 8 : « *Par simple pièce justificative écrite, le fondateur peut céder à tierce tous ses droits et devoirs acquis lors de la fondation de la société* » ;

Attendu que les droits sociaux négociables sont ceux qui peuvent être cédés librement, selon les formes simplifiées alors que, s'agissant des droits sociaux non négociables, seuls expressément et limitativement inclus dans le champ d'application de la loi n°1.252 du 12 juillet 2002, ceux-ci se caractérisent par l'absence de libre négociabilité et par la prééminence de l'intuitu personae, la cession des parts sociales étant subordonnée à l'autorisation préalable de la société ;

Qu'il s'ensuit que les parts sociales négociables de la société IMMOPLACE ESTABLISHMENT, objet de la promesse de vente, dont la transmission n'est soumise à aucune formalité, n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 1.252 du 12 juillet 2002 ;

Que le jugement déféré doit être infirmé de ce chef ;

Sur l'existence d'un mandat de recherche

Attendu que M. SH. m. fait valoir qu'il aurait été lié à M. AL. NO. par un mandat de recherche qui consistait à trouver à ce dernier une catégorie de biens mobiliers de grand standing puis de mettre en relation les parties pour l'éventuelle signature d'un contrat de vente ;

Mais attendu qu'il ressort des pièces versées aux débats que M. SH. m. s'est toujours présenté comme préposé de l'agence immobilière ROYAL RIVIERA IMMOBILIER, laquelle n'a pas été appelée en la cause ; qu'il n'est produit aucun élément permettant d'établir qu'il est intervenu à titre personnel dans l'exécution d'un mandat de recherche ;

Qu'en sa qualité de préposé, il n'est pas fondé à arguer des conditions de la défaillance de M. AL. NO. dans la réitération de la vente ;

Sur les autres demandes

Attendu que la loi n°1.252 du 12 juillet 2002 ayant été déclarée inapplicable en l'espèce, les demandes, à titre très subsidiaire, formées par M. SH. m., au cas où cette loi trouverait application, doivent être rejetées ;

Que, de même, doit être rejetée la demande d'irrecevabilité de la présente action fondée sur l'absence d'intérêt à agir de M. AL. NO. à son encontre, ès qualités de préposé de l'agence ROYAL RIVIERA IMMOBILIER, dès lors qu'il a perçu sur son compte personnel la somme de 450.000 euros versée par M. NO. ;

Sur les demandes de dommages et intérêts

Attendu que M. SH. m. qui succombe en ses demandes ne peut se voir allouer aucune somme à titre de dommages et intérêts ;

Que M. AL. NO. sollicite la condamnation de ce dernier au paiement de la somme de 10.000 euros pour appel abusif ;

Mais attendu que M. SH. m. n'a fait qu'user d'une voie de recours légalement offerte ; qu'il y a lieu de rejeter cette demande ;

PAR CES MOTIFS,

Déclare recevable l'action engagée par M. a. AL. NO., Réformant pour partie le jugement déféré ;

Dit que la loi n°1.252 du 12 juillet 2002 n'est pas applicable ; Le confirme pour le surplus ;

Déboute M. a SH. m. de l'ensemble de ses demandes,

Déboute M. a. AL. NO. de sa demande de dommages et intérêts pour appel abusif ;

Condamne M. a SH. m. aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Yann LAJOUX sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le seize octobre deux mille dix-sept, par la Cour de Révision de la Principauté de Monaco, composée de Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles rapporteur, Messieurs François-Xavier LUCAS, Conseiller, Chevalier de l'Ordre de Saint Charles et Guy JOLY, Conseiller., 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,