

Cour de révision, 16 mai 2019, La Société en Commandite Simple dénommée G.& CIE c/ la Société civile immobilière T. et Madame y C. veuve D.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	16 mai 2019
<i>IDBD</i>	18186
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit de préemption ; Droit des obligations - Responsabilité civile délictuelle et quasi-délictuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2019/05-16-18186>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Droit de préemption - Exercice - Modalités - Dommages et intérêts (non)

Résumé

Selon l'arrêt critiqué, Mme y C. propriétaire de locaux, les a donnés à bail commercial le 23 janvier 1970 à M. G. bail ultérieurement apporté à la société G.& Cie, (ci-après la société G. ; que Mme C. ayant accepté, le 20 octobre 2015, une offre d'achat des locaux, émanée de la société T. pour un prix déterminé, sous la condition suspensive d'un non exercice du droit de préemption par le preneur, a notifié, par exploit d'huissier du 10 novembre 2015, le projet de cession à la société G. avec mention expresse de la faculté d'exercer le droit évoqué dans le délai d'un mois, aux prix et conditions de l'offre d'achat reçue ; que, par lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 2 décembre 2015, adressée à Mme C. en l'étude de Maître CROVETTO-AQUILINA, notaire en charge du projet de vente, la société G. a déclaré vouloir exercer son droit de préemption, confirmant cette intention par exploit en date du 16 décembre 2015 ; à la suite d'un procès-verbal de difficultés dressé par le notaire, fondé sur ce que la société G. n'aurait pas valablement exercé son droit, la société T. l'a assignée, ainsi que Mme C. pour voir constater la déchéance de son droit de préemption pour exercice irrégulier, pour faire juger parfaite la promesse synallagmatique de vente, et pour obtenir la réitération par acte authentique à compter du jour où la décision judiciaire à intervenir aurait acquis autorité de chose jugée ; par jugement du 13 juillet 2017, le tribunal de première instance a fait droit à ces demandes, constatant la réalisation de la condition suspensive, et renvoyant Mme C. et la société T. à l'exercice de leurs droits en application des articles 1.432, alinéas 2 et 3 du Code civil ; sur appel de la société G. la cour d'appel, par arrêt du 28 septembre 2018, a confirmé la décision en toutes ses dispositions.

Le premier moyen fait grief à l'arrêt de statuer ainsi, alors, selon le moyen, « que, premièrement, le propriétaire décidant de céder les locaux donnés à bail doit inviter le preneur à décider s'il souhaite exercer son droit de préemption ; que le propriétaire doit, pour que son interpellation ait un effet utile, préciser que la réponse doit être faite par acte extrajudiciaire ; qu'en décidant au contraire qu'aucune disposition légale ne met à la charge du propriétaire une obligation d'informer le preneur qu'il doit exercer ce droit par acte extrajudiciaire (arrêt p. 11, ante pénultième alinéa, jugement p.7 avant-dernier alinéa), les juges du fond ont violé l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; que, deuxièmement, les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi ; que la société G.& Cie faisait valoir que l'exécution de bonne foi imposait à y C. veuve D. de l'aviser de la nécessité de prendre parti sur l'exercice du droit de préemption par acte extrajudiciaire (assignation et appel, pp.8-9, points 16, 17, et 19) ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 989 du Code civil » ; que le second moyen adresse le même grief, alors, selon le moyen, « que, premièrement, l'interpellation invitant le preneur à prendre parti sur l'exercice du droit de préemption, sans en préciser les modalités, ne fait pas courir le délai d'un mois qui lui est ouvert pour le faire ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; que, deuxièmement, le principe d'exécution de bonne foi des conventions impose que l'interpellation invitant le preneur à prendre parti sur l'exercice du droit de préemption, sans en préciser les modalités, ne fait pas courir le délai d'un mois qui lui est ouvert pour le faire ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 989 du Code civil ; que, troisièmement, la manifestation par le preneur de sa volonté d'exercer son droit de préemption faite dans le délai en dehors des formes prescrites, peut être postérieurement régularisée ; qu'en refusant de faire produire effet à la régularisation, intervenue le 16 décembre 2015, de la manifestation de volonté intervenue le 2 décembre 2015, c'est-à-dire dans le délai, les juges du fond ont violé l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 » ;

Mais par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient à bon droit que l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, conforté par ses travaux préparatoires, encadre strictement l'exercice du droit de préemption, sans régularisation possible, par un recours à un acte extrajudiciaire dans le mois de la notification de la cession accompagnée du prix et des conditions de la vente projetée, aucune disposition légale ne mettant par ailleurs à la charge du propriétaire une obligation, fût-ce au titre de la bonne foi, d'informer le locataire qu'il ne peut exercer son droit de préemption que sous la forme d'un acte extrajudiciaire ; les juges, qui ont constaté que l'exploit d'huissier adressé par Mme C. le 10 novembre 2015 était parfaitement explicite sur les conditions de la vente et le délai d'un mois donné au preneur pour faire valoir son droit, et que ce dernier avait, vainement, manifesté sa volonté de se porter acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 décembre 2015, puis par acte extrajudiciaire adressé hors délai, le 16 décembre 2015, ont légalement justifié leur décision.

Sur les demandes de dommages et intérêts de Mme C. veuve D. et de la société civile immobilière T.

Mme C. veuve D. et la société civile immobilière T. sollicitent la condamnation de la société G. et Cie au paiement de la somme de 50 000 euros chacune en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Au vu des circonstances particulières de l'espèce, il n'y a pas lieu d'accueillir ces demandes.

Pourvoi N° Hors Session

Pourvoi N° 2019-07 Hors Session

Civile

COUR DE RÉVISION

ARRÊT DU 16 MAI 2019

En la cause de :

- La Société en Commandite Simple dénommée G.& CIE, exerçant le commerce sous l'enseigne AAMONACO, ayant son siège sis à Monaco, X1 agissant poursuites et diligences de son gérant commandité en exercice, domicilié et demeurant ès-qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur près la Cour d'appel ;

DEMANDERESSE EN REVISION,

d'une part,

Contre :

1 - La Société Civile Immobilière T., dont le siège est sis à Monaco, X2 prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié et demeurant ès-qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel ;

2 - Madame y C. veuve D., de nationalité française, domiciliée et demeurant à Monaco, « X3», X3;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur près la Cour d'appel ;

DÉFENDERESSES EN REVISION,

d'autre part,

LA COUR DE RÉVISION,

Statuant hors session et uniquement sur pièces, en application des dispositions de l'article 458 du Code de Procédure civile ;

VU :

- l'arrêt de la Cour d'appel, statuant en matière civile, en date 28 septembre 2018, signifié le 23 octobre 2018 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 22 novembre 2018, par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de la SCS G.& Cie ;
- la requête en révision déposée le 20 décembre 2018 au greffe général, par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de la SCS G.& Cie, accompagnée de 12 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 18 janvier 2019 au greffe général, par Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, au nom de Mme y C. veuve D. accompagnée de 5 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre-requête déposée le 18 janvier 2019 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI T. accompagnée de 18 pièces, signifiée le même jour ;
- les conclusions de Madame le Procureur Général en date du 21 janvier 2019 ;
- la réplique déposée le 25 janvier 2019 au greffe général, par Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom la SCS G.& Cie, signifiée le même jour ;
- la duplique déposée le 1er février 2019 au greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de la SCI T. signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 12 février 2019 par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 25 avril 2019, sur le rapport de Monsieur Jean-Pierre GRIDEL, Conseiller ;

La Cour,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Attendu, selon l'arrêt critiqué, que Mme y C. propriétaire de locaux, les a donnés à bail commercial le 23 janvier 1970 à M. G. bail ultérieurement apporté à la société G.& Cie, (ci-après la société G. ; que Mme C. ayant accepté, le 20 octobre 2015, une offre d'achat des locaux, émanée de la société T. pour un prix déterminé, sous la condition suspensive d'un non exercice du droit de préemption par le preneur, a notifié, par exploit d'huissier du 10 novembre 2015, le projet de cession à la société G. avec mention expresse de la faculté d'exercer le droit évoqué dans le délai d'un mois, aux prix et conditions de l'offre d'achat reçue ; que, par lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 2 décembre 2015, adressée à Mme C. en l'étude de Maître CROVETTO-AQUILINA, notaire en charge du projet de vente, la société G. a déclaré vouloir exercer son droit de préemption, confirmant cette intention par exploit en date du 16 décembre 2015 ; que, à la suite d'un procès-verbal de difficultés dressé par le notaire, fondé sur ce que la société G. n'aurait pas valablement exercé son droit, la société T. l'a assignée, ainsi que Mme C. pour voir constater la déchéance de son droit de préemption pour exercice irrégulier, pour faire juger parfaite la promesse synallagmatique de vente, et pour obtenir la réitération par acte authentique à compter du jour où la décision judiciaire à intervenir aurait acquis autorité de chose

jugée ; que par jugement du 13 juillet 2017, le tribunal de première instance a fait droit à ces demandes, constatant la réalisation de la condition suspensive, et renvoyant Mme C. et la société T. à l'exercice de leurs droits en application des articles 1.432, alinéas 2 et 3 du Code civil ; que, sur appel de la société G. la cour d'appel, par arrêt du 28 septembre 2018, a confirmé la décision en toutes ses dispositions ;

Sur les deux moyens réunis, pris en leurs diverses branches

Attendu que le premier moyen fait grief à l'arrêt de statuer ainsi, alors, selon le moyen, « *que, premièrement, le propriétaire décidant de céder les locaux donnés à bail doit inviter le preneur à décider s'il souhaite exercer son droit de préemption ; que le propriétaire doit, pour que son interpellation ait un effet utile, préciser que la réponse doit être faite par acte extrajudiciaire ; qu'en décidant au contraire qu'aucune disposition légale ne met à la charge du propriétaire une obligation d'informer le preneur qu'il doit exercer ce droit par acte extrajudiciaire (arrêt p. 11, ante pénultième alinéa, jugement p.7 avant-dernier alinéa), les juges du fond ont violé l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; que, deuxièmement, les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi ; que la société G. & Cie faisait valoir que l'exécution de bonne foi imposait à y C. veuve D. de l'aviser de la nécessité de prendre parti sur l'exercice du droit de préemption par acte extrajudiciaire (assignation et appel, pp.8-9, points 16, 17, et 19) ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 989 du Code civil* » ; que le second moyen adresse le même grief, alors, selon le moyen, « *que, premièrement, l'interpellation invitant le preneur à prendre parti sur l'exercice du droit de préemption, sans en préciser les modalités, ne fait pas courir le délai d'un mois qui lui est ouvert pour le faire ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948 ; que, deuxièmement, le principe d'exécution de bonne foi des conventions impose que l'interpellation invitant le preneur à prendre parti sur l'exercice du droit de préemption, sans en préciser les modalités, ne fait pas courir le délai d'un mois qui lui est ouvert pour le faire ; que faute de s'être expliqués sur ce point, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 989 du Code civil ; que, troisièmement, la manifestation par le preneur de sa volonté d'exercer son droit de préemption faite dans le délai en dehors des formes prescrites, peut être postérieurement régularisée ; qu'en refusant de faire produire effet à la régularisation, intervenue le 16 décembre 2015, de la manifestation de volonté intervenue le 2 décembre 2015, c'est-à-dire dans le délai, les juges du fond ont violé l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948* » ;

Mais attendu que, par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient à bon droit que l'article 32 ter de la loi n° 490 du 24 novembre 1948, conforté par ses travaux préparatoires, encadre strictement l'exercice du droit de préemption, sans régularisation possible, par un recours à un acte extrajudiciaire dans le mois de la notification de la cession accompagnée du prix et des conditions de la vente projetée, aucune disposition légale ne mettant par ailleurs à la charge du propriétaire une obligation, fût-ce au titre de la bonne foi, d'informer le locataire qu'il ne peut exercer son droit de préemption que sous la forme d'un acte extrajudiciaire ; que les juges, qui ont constaté que l'exploit d'huissier adressé par Mme C. le 10 novembre 2015 était parfaitement explicite sur les conditions de la vente et le délai d'un mois donné au preneur pour faire valoir son droit, et que ce dernier avait, vainement, manifesté sa volonté de se porter acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 décembre 2015, puis par acte extrajudiciaire adressé hors délai, le 16 décembre 2015, ont légalement justifié leur décision ;

Sur les demandes de dommages et intérêts de Mme C. veuve D. et de la société civile immobilière T.

Attendu que Mme C. veuve D. et la société civile immobilière T. sollicitent la condamnation de la société G. et Cie au paiement de la somme de 50 000 euros chacune en application de l'article 459-4 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'au vu des circonstances particulières de l'espèce, il n'y a pas lieu d'accueillir ces demandes ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi ;

Rejette les demandes de dommages et intérêts de Mme y C. veuve D. et de la société civile immobilière T.;

Condamne la société G. et Cie aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Alexis MARQUET, avocat-défenseur, et de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, sous leur due affirmation.

Ainsi jugé et rendu le seize mai deux mille dix-neuf, 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 Jean-Pierre GRIDEL, Conseiller, rapporteur, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles et Laurent LE MESLE, Conseiller.

Et Madame Cécile CHATEL-PETIT, Premier Président, a signé avec Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, le Premier Président