

Tribunal de première instance, 1 juin 1973, II. - Dame C. ép. N. et autres c/ SOTRANSCO et L.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	1 juin 1973
<i>IDBD</i>	25648
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Droit des obligations - Responsabilité civile contractuelle

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1973/06-01-25648>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Responsabilité civile

Responsabilité contractuelle - Mandat - Mandataire - Renseignements inexacts - Connaissance - Responsabilité

Résumé

Le mandataire qui, pour déterminer son mandat à conclure une affaire où il joue le rôle d'intermédiaire, donne, en connaissance de cause, des renseignements inexacts au mandant, sur la foi desquels intervient la décision de celui-ci, est responsable du préjudice qu'il a ainsi occasionné au mandant.

LE TRIBUNAL,

Attendu que la Société Sotransco, fondée et administrée par le sieur L. et spécialisée depuis plusieurs années dans la conclusion de prêts hypothécaires, adressait à sa clientèle le 2 juillet 1964 une circulaire proposant trois prêts à consentir sur des biens situés en France : les deux premiers sur des immeubles à Antibes et Beaulieu, au taux de 12 %, le troisième sur un terrain de 100 000 m² à lotir, représentant une valeur de gage de 2 500 000 F, sur lequel, le prêt demandé était de 1 800 000 F au taux de 10 % payable d'avance pour les 2 ans de durée du prêt ; qu'une « *note importante* » concernant ce seul dernier prêt indiquait qu'il était « *assuré contre tous risques de non paiement du capital par une assurance crédit au profit des prêteurs, auprès d'une compagnie d'assurances mondialement connue et réassurée à la Lloyd's de Londres, donnant ainsi à tous les créanciers une garantie totale contre tous risques* » ;

Attendu que de nombreux clients de Sotransco ont accueilli cette dernière proposition et confié à L. d'importantes sommes d'argent que celui-ci a remises, comme mandataire verbal des prêteurs, qualité qu'il a prise dans les actes de reconnaissance de dettes avec affectation hypothécaire intervenus devant Maître Mounier, Notaire, les 16 et 23 juillet 1964, à l'emprunteur S. qui donnait en gage des parcelles de terrain sises à Saint-Martin Vésubie, des reçus constatant ces remises de fonds en vue du prêt hypothécaire en premier rang ne portant que des indications succinctes sur la situation du gage, le nom de l'emprunteur et les conditions des prêts ;

Attendu qu'à l'échéance les prêts ne furent pas remboursés et que la réalisation du gage, sur poursuite d'un créancier différent, ne produisit qu'une somme dérisoire, inférieure à 4,5 % du montant des prêts hypothécaires ;

Attendu que sur les réclamations des prêteurs, L. entreprit des démarches auprès de la Compagnie d'assurances belge la Belfort, signa même avec elle une convention qui n'eut pas de suite, cette compagnie étant déclarée en état de faillite le 12 janvier 1968 par le Tribunal de Commerce de Bruxelles ; que nul règlement n'intervint non plus de la part du réassureur B. B. qui avait été présenté comme engageant les Lloyds de Londres vis-à-vis de la Belfort, par une « *cover-note* » du 19 juin 1964 ;

Attendu qu'en cet état, le sieur B., prêteur à l'acte de reconnaissance du 16 juillet 1964, a assigné par exploit du 5 mars 1970 la société Sotransco et L. pour s'entendre déclarer responsables du défaut de remboursement du prêt et condamner conjointement et solidairement à lui payer 57 396 F avec intérêts de droit du jour de la demande, outre 14 340 F à titre de dommages-intérêts ;

Attendu que par conclusions du 28 avril 1968, 8 créanciers se trouvant dans une situation juridique semblable à celle de B. sont intervenus aux débats, se joignant à ses moyens pour réclamer :

- le sieur A. B. : 9 566 F avec intérêts de droit et 2 390 F de dommages-intérêts ;
- la demoiselle S. F. : 38 264 F avec intérêts de droit et 9 560 F de dommages-intérêts ;
- le sieur P. S. : 33 481 F avec intérêts de droit et 8 370 F de dommages-intérêts ;
- R. V. : 9 566 F avec intérêts de droit et 2 390 F de dommages-intérêts ;
- la dame M. Veuve S. : 19 132 F avec intérêts de droit et 4 780 F de dommages-intérêts ;
- le sieur M. A. : 28 698 F avec intérêts de droit et 7 175 F de dommages-intérêts ;
- le Docteur J. A. : 19 132 F avec intérêts de droit et 4 780 F de dommages-intérêts ;
- le sieur P. M. : 9 566 F avec intérêts de droit et 2 390 F de dommages-intérêts ;

Que par conclusions du 30 novembre 1971, sont intervenus de même et pour réclamer :

- la dame A. Veuve B. : 23 925 F avec intérêts de droit et 5 975 F de dommages-intérêts ;
- la dame B. Veuve V. : 19 132 F avec intérêts de droit et 4 780 F de dommages-intérêts ;

— le sieur F. G. : 14 349 F avec intérêts de droit et 3 580 F de dommages-intérêts ;

Attendu par ailleurs que suivant exploit du même jour, 5 mars 1970, la dame B. C. épouse N., créancière en vertu de l'acte de reconnaissance du 23 juillet 1964, a assigné les mêmes défendeurs pour les mêmes causes en vue d'obtenir paiement de 95 666 F avec intérêts de droit et de 23 900 F à titre d'intérêts ;

Que 6 créanciers dans la même situation se sont joints à elle, par conclusions du 30 avril 1970 pour réclamer :

— le sieur D. : 9 566 F avec intérêts de droit et 2 390 F de dommages-intérêts ;

— le sieur B. : 19 132 F avec intérêts de droit et 4 780 F de dommages-intérêts ;

— la dame S. épouse R., comme héritière de son premier mari feu E. R. : 28 698 F avec intérêts de droit et 7 175 F de dommages-intérêts ;

— le sieur J. G. : 19 132 F avec intérêts de droit et 4 780 F de dommages-intérêts ;

— le sieur B. D. : 28 698 F avec intérêts de droit et 7 175 F de dommages-intérêts ;

— la S.C.I. M. : 9 566 F avec intérêts de droit et 2 390 F de dommages-intérêts ;

Que les deux autres créanciers, la dame Veuve V. et le sieur G., intervenus dans l'instance engagée par B. pour des prêts consentis le 16 juillet, interviennent également dans celle de la dame N., par conclusions du 30 novembre 1970 pour réclamer remboursement de prêts consentis par eux le 23 juillet 1964, demandant respectivement, la première 28 698 F avec intérêts de droit et 7 175 F de dommages-intérêts, le second : 47 830 F avec intérêts de droit et 11 950 F de dommages-intérêts ;

Attendu que malgré la différence de date des actes authentiques de reconnaissance de dette, la situation de toutes ces parties, qui ont été représentées par L., mandataire verbal et porteur des fonds par elles confiés, se trouve identique ;

Attendu que par deux exploits du 9 juillet 1970, Sotransco et L. ont signifié ces assignations et interventions :

1° à Maître Mardens, avocat à Bruxelles, en qualité de curateur à la faillite de la Belfort, et au sieur B. B., assureur à Londres ;

2° à la Société anonyme d'assurances « l'Urbaine et la Seine » et à la Société anonyme d'assurances « La Concorde » ;

Que tout en contestant la demande principale dirigée contre eux, ils ont appelé ces parties aux débats pour les relever et garantir de toute éventuelle condamnation ;

Attendu que B. B. persiste à faire défaut après avoir été réassigné le 24 novembre 1970 en vertu d'un jugement de défaut profit joint du 5 novembre ;

Attendu que Maîtres Andrée Leva et Tom Gutt, avocats à Bruxelles, sont intervenus volontairement aux débats le 22 octobre 1970 à la suite de leur désignation comme curateurs de la faillite de la Belfort en remplacement de Maître Mardens, décédé en cours d'instance ;

Attendu qu'il y a lieu de joindre toutes ces procédures pour statuer par un seul jugement, contradictoire à l'égard de toutes les parties ;

Attendu que Sotransco et L., en leurs conclusions du 8 octobre 1970, qu'ils devaient reprendre et compléter sur un point le 16 mars 1972 en concluant contre la dame Veuve V. et sans nul doute tous les autres intervenants, font grief aux demandeurs de fonder leur argumentation à la fois sur les articles 1 229 et 1 230 concernant la responsabilité délictuelle et quasi délictuelle, et sur l'article 1831 relatif à la responsabilité contractuelle du mandataire dans sa gestion, cumul formellement interdit par la jurisprudence et qui révélerait le manque de base légale de l'action ;

Qu'ils analysent ensuite les obligations auxquelles ils étaient tenus :

1° à la date de rédaction de la circulaire pour soutenir d'une part que L. n'a pas agi à titre personnel et devrait être mis hors de cause et que la Sotransco s'est limitée à mettre en présence emprunteur et prêteurs sans assumer aucune garantie de la valeur du gage ;

2° à la date de la signature des actes authentiques de prêts, après un temps que les demandeurs auraient pu mettre à profit pour apprécier la valeur de l'opération et où L., mandataire, a respecté les prescriptions des reçus signés par lui, ne portant aucune mention de superficie ou situation du gage, dont le défaut de conformité avec la circulaire n'a pas détourné les prêteurs ;

Qu'ils estiment que les défaillances des garants, accueillis de bonne foi, étaient imprévisibles pour eux, les administrateurs de la Belfort n'étant pas, à l'époque, défavorablement connus et des renseignements de respectabilité leur ayant été donnés sur B. ; que les garanties promises étaient d'ailleurs moins déterminantes des prêts, comme l'a relaté l'ordonnance de non-lieu du 13 mars 1969, que le taux élevé des intérêts ; que la tardiveté de l'exercice d'une action contre eux, après l'échec des recours contre les assureurs, révélerait la reconnaissance par les prêteurs de la faiblesse de leur argumentation actuelle, où ils leur reprochent l'inefficacité de ces recours auxquels ils avaient acquiescé et même participé et qui leur permettent encore d'actionner la Belfort ou B. ; qu'en admettant même qu'une faute puisse être retenue contre eux, elle ne saurait pour autant fonder une créance avant que les prêteurs aient poursuivi ces

derniers recours, leur préjudice n'étant encore qu'éventuel ; qu'ils concluent au rejet des demandes, mais, pour le cas où leur responsabilité serait pourtant retenue, ils entendent être relevés de toute condamnation par les Compagnies Urbaine et Concorde, en raison des contrats conclus avec elles pour garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, ainsi que par les représentants de la Belfort et B. ;

Attendu que Maîtres Leva et Gutt, après leur intervention es qualités de curateurs de la faillite de la Belfort, soutiennent le 2 février 1972 que la responsabilité de cette société ne saurait être examinée que si les demandes contre L. et Sotransco, qui les ont appelés en garantie, étaient retenues et indiquent, subsidiairement, que toute condamnation ne pourrait constituer que la reconnaissance d'une créance devant suivre le sort et les règles de la production à la faillite, selon la procédure du droit belge ;

Attendu que l'Urbaine et Seine, concluant le 14 mars 1971, à l'occasion de toutes les procédures, rappelle les termes par lesquels elle avait, dès le 25 avril 1968, décliné, en réponse à la demande de L. et Sotransco, la prise en charge du sinistre comme n'entrant pas dans le cadre des garanties du contrat consenti à L., seul, en tant qu'administrateur de biens et ne couvrant donc pas les faits délictueux ; qu'elle aussi ajoute que l'appel en cause ne pourrait être envisagé qu'en cas d'accueil de la demande principale ;

Attendu que la Concorde, en ses écrits des 22 avril 1971 et 12 mai 1972 soutient également que le rejet des demandes entraînerait nécessairement sa mise hors de cause, mais aussi que sa police ne couvre pas les faits délictueux ou provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive, et très subsidiairement que cette police ne concernait que certaines activités, non celle d'agent d'affaires, et qu'en tout état de cause elle comportait une limitation de garantie à 100 000 F l'année ;

Attendu qu'en l'état de toutes ces prises de positions les demandeurs et intervenants ont conclu de façon récapitulative le 31 janvier 1973 pour combattre les moyens de défense de L. et Sotransco en ce qu'ils soutiennent l'irrecevabilité de l'action, scindent leurs rôles respectifs ou tentent de les limiter à celui de simple intermédiaire, exclusif de toute garantie ; qu'ils s'estiment fondés à invoquer, aux deux périodes envisagées, des fondements de responsabilité différents et soulignent toutes les circonstances de fait, indications inexacts sur la consistance du gage comme sur la désignation et l'efficacité totales des garants invoqués, de même que des fautes et légèretés dans l'accomplissement du mandat entraînant la responsabilité entière des défendeurs, sauf leur recours au sujet desquels ils estiment, in fine, que les compagnies ne sauraient se soustraire à leurs obligations, faisant allusion à tort, pages 6 et 7 de leurs écrits, à des conclusions de Sotransco et L. du 24 février 1972, non notifiées ni discutées dans les présentes instances ;

Sur l'action principale

Attendu qu'il ne saurait être fait droit à la prétention de L. d'être mis personnellement hors de cause en raison du fait qu'il n'aurait jamais agi qu'es qualités et pour le compte de la Sotransco ; attendu en effet qu'il y avait une fusion complète d'administration et d'intérêts entre lui et la société qu'il avait fondée et qu'il dirigeait seul ; qu'il ne conteste pas avoir été le rédacteur de la circulaire, bien qu'il ne l'ait pas signée, et que le fait qu'il ait appelé en garantie les Compagnies Urbaine, en vertu d'une police intervenue à son nom personnel, pour le garantir de l'action intentée conjointement contre lui et Sotransco, est révélateur de cette unité de direction, d'intérêts et, partant, de responsabilité ;

Attendu par ailleurs que les défendeurs apparaissent également infondés lorsqu'ils prétendent limiter leur rôle à celui du simple intermédiaire qui met en présence emprunteur et prêteurs sans nulle garantie de valeur du gage ni de bonne fin de l'opération ;

Attendu en effet que la circulaire du 2 juillet, proposant 3 prêts, attirait spécialement l'attention sur le troisième, en promettant une garantie totale contre tous risques ;

Que cette garantie se fondait sur une assurance crédit, déjà contractée par L. auprès d'une compagnie exagérément présentée comme « *mondialement connue* », réassurée elle-même aux Lloyds de Londres, ce qui ne correspondait d'ailleurs pas à la réalité ;

Que par ce moyen, une importante tranche de la clientèle habituelle a été décidée en peu de jours à couvrir l'emprunt de 1 800 000 F, préférant manifestement les garanties offertes, avec un taux de 10 %, aux autres propositions de prêts au taux de 12 % mais sans la garantie ; que cette garantie préconstituée et présentée comme totale a bien représenté, de la part de Sotransco et L. un engagement de bonne fin de l'opération excédant le rôle habituel du simple intermédiaire et dont ils ne sauraient se libérer par la seule invocation de l'imprévisibilité, à l'époque, du caractère illusoire du recours ;

Attendu que s'il est bien exact qu'une action ne puisse être simultanément engagée sur le fondement de la responsabilité quasi délictuelle et de la responsabilité contractuelle, cette dernière devant prévaloir lorsqu'elle peut être invoquée, ce qui correspond aux cas de l'espèce où L., ayant obtenu la confiance et les fonds de ses clients, s'est présenté devant le notaire comme leur mandataire verbal, il ne saurait pourtant être fait abstraction de tous les faits et circonstances intervenus dans la mesure où ils établissent les conditions d'intervention et de réalisation du mandat, sans que pour autant ces faits doivent être qualifiés d'agissements dolosifs ou intentionnels ni même de quasi délits, mais de fautes du mandataire ;

Attendu qu'il ne peut être oublié que les actes de prêts, auxquels L. a représenté tous les demandeurs actuels, reflétaient la situation cadastrale exacte du gage et en donnaient une désignation très sensiblement inférieure aux promesses faites bien légèrement, non seulement quant à la prétendue garantie totale mais aussi quant à la consistance du gage ; qu'il ne s'agissait plus d'un terrain de 100 000 m², mais de 3 parcelles séparées et totalisant 63 325 m² et que L. ne saurait se retrancher derrière l'avis qu'il connaissait antérieurement et qu'il invoque à sa décharge, de l'expert foncier C., dès lors

que l'estimation de celui-ci portait non sur l'ensemble du gage mais sur un lot important de 52 000 m² qui lui était étranger et sur 2 lots séparés en représentant une partie mais dont les prix unitaires de 15 et 30 F le mètre ne pouvaient justifier la valeur attribuée à l'ensemble ;

Attendu que l'article 1831 du Code civil fait répondre le mandataire des fautes qu'il commet dans sa gestion, indépendamment de tout dol ;

Attendu que la jurisprudence retient la responsabilité de celui qui, même de bonne foi et à titre gratuit, donne des renseignements inexacts dès qu'il a agi avec légèreté ou imprudence ; qu'il doit, a fortiori être exigé du mandataire de faire preuve d'exactitude et de vigilance en faveur de ses mandants que sa responsabilité est d'autant plus engagée lorsqu'il les a lui-même amenés à traiter, en leur donnant des renseignements inexacts avec une imprudence certaine et qu'il a poursuivi l'exécution du mandat en connaissance de la fausseté des renseignements ; que si le mandat était gratuit entre les prêteurs et L., l'opération se soldait en faveur de ce dernier par une commission de 5 % représentant un profit global de 90 000 F ;

Attendu qu'il est vain de la part des défendeurs, d'invoquer le fait que les prêteurs qui ont comparu en personne devant le notaire n'ont pas fait preuve d'une plus grande vigilance et ont signé l'acte malgré le défaut de conformité du gage ; qu'il s'agissait en effet de particuliers, confiants en raison des garanties promises et qui n'avaient ni la compétence de L., agent immobilier, ni la connaissance que celui-ci avait eue ou aurait du avoir de la consistance et de la valeur du gage qu'il proposait, avec une garantie totale promise ;

Qu'une jurisprudence ancienne mais non démentie, concernant des cas très similaires, a estimé que le mandataire qui pour déterminer son mandant à conclure une affaire où il joue le rôle d'intermédiaire, donne à celui-ci des renseignements inexacts sur la foi desquels intervient sa décision, est responsable du préjudice qu'il a ainsi occasionné au mandant (Paris - 17 juillet 1885 ; Cass. Ch. req. 27 novembre 1911) ;

Attendu que le résultat presque nul de la réalisation du gage et la mise en sommeil des procédures engagées contre les garants ne permettent pas de considérer que le préjudice ait un caractère purement éventuel, comme le soutiennent les défendeurs à qui il appartiendra, en tous cas, d'exercer ces recours pour leur compte en tant que subrogés dans les droits de leurs clients quand ils les auront désintéressés et à la faveur des appels en garantie sur lesquels il va être statué ;

Qu'il y a donc lieu de retenir la responsabilité conjointe et solidaire de L. et de la Société Sotransco, de les condamner à payer aux demandeurs et intervenants les sommes réclamées dont les montants en principal, dommages-intérêts et intérêts de droit ne font pas l'objet de contestation et d'examiner la valeur des recours que les défendeurs pourront exercer contre les appelés en garantie, tant à titre personnel que comme subrogés dans les droits des demandeurs ;

Sur les appels en garantie

Cf. jugement précédent.

PAR CES MOTIFS,

Accueille en la forme le sieur B. et les 11 personnes qui se sont jointes à lui par voie d'intervention et de même la dame C. épouse N. et les 8 intervenants joints à son action, étant noté que le sieur G. et la dame B. Veuve V. sont intervenus dans les deux instances ;

Accueille la Société Transcontinental et le sieur E. L. en leurs appels en garantie dirigés :

1° contre le sieur B. B. et Maître Mardens, es qualité de curateur de la faillite de la Compagnie La Belfort, remplacé en ces fonctions par suite de son décès, par Maîtres Leva et Gutt qui sont reçus en leur intervention ;

2° contre les Compagnies d'Assurances l'Urbaine et Seine et la Concorde ;

Joint les instances :

Condamne L. et la Société Sotransco, conjointement et solidairement, à payer les sommes suivantes, toutes assorties d'intérêts de droit à dater du jour de la demande et des dommages-intérêts complémentaires, indiqués aussitôt après le principal.

MM. de Monseignat pr., François prem. subst. gén., Clérissi, Sanita, Marquilly, Lorenzi av. déf., Martin et Renucoli (tous deux du barreau de Nice), av.