

Tribunal de première instance, 19 décembre 2013, Monsieur A. A. N. c/ La société K. et la fondation G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	19 décembre 2013
<i>IDBD</i>	11684
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision postérieure</i>	Cour d'appel, 7 avril 2015 ^[1 p.8]
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente d'immeuble ; Avant-contrat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2013/12-19-11684>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente - Vente immobilière - Promesse de vente - Imputabilité de l'échec de la vente aux vendeurs (non) - Restitution de l'acompte (non).

Résumé

C'est en vain que l'acheteur demande la restitution de l'acompte versé dans le cadre de la promesse de vente immobilière. Il soutient, sans en apporter la preuve, qu'il n'a pu payer le prix convenu en raison d'un défaut d'identification du bénéficiaire économique de la fondation devant recevoir le prix. Le défaut de réalisation de la vente n'est donc pas imputable aux vendeurs.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 19 DÉCEMBRE 2013

— Monsieur A. A. N., administrateur de sociétés, demeurant et domicilié X à Monaco et/ou « X » - X à Monaco ;

DEMANDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

- 1- La société de droit liechtensteinois dénommée K., dont le siège social est sis X2 Liechtenstein, prise en la personne de son Président du Conseil d'administration en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;
- 2- La fondation de droit liechtensteinois dénommée G., dont le siège social est sis X3, prise en la personne de son Président du Conseil d'administration en exercice, demeurant en cette qualité audit siège ;

DÉFENDERESSES, 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 ;

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 7 juillet 2008, enregistré (n° 2009/000018) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 5 septembre 2008, enregistré (n° 2009/000153) ;

Vu les jugements avant-dire-droit de ce Tribunal en date du 23 avril 2009 ayant notamment renvoyé les parties à conclure à l'audience du 28 mai 2009 ;

Vu le jugement avant-dire-droit de ce Tribunal en date du 13 juillet 2010 ayant notamment ordonné la jonction des instances n° 2009/000018 et 2009/000153 et renvoyé la cause et les parties à l'audience du 28 octobre 2010 ;

Vu les conclusions de Maître Yann LAJOUX, avocat-défenseur au nom d A A N, en date des 13 janvier 2011, 14 mars 2011, 12 décembre 2012 et 15 mai 2013 ;

Vu les conclusions de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur au nom de la société K. et la fondation G., en date des 9 mars 2011, 12 avril 2013 et 27 juin 2013 ;

À l'audience publique du 7 novembre 2013, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 19 décembre 2013 ;

FAITS :

Les 17 septembre et 3 octobre 2007, la fondation G. et Monsieur A. A. N., signaient un « *contrat de vente* » portant sur les biens situés X à Monaco, comprenant :

- un appartement au 7ème étage de l'immeuble X,
- 2 studios contigus au 1er étage,
- 1 cave au 2ème sous-sol - lot 121,
- 5 places de garage et un box au 2ème sous-sol
- appartenant à la société K. au prix de 25.000.000 d'euros, avec dépôt d'un acompte de 2,5 millions d'euros au R. Immobilier à l'attention de M. S., le contrat d'achat ferme étant prévu pour le 30 novembre 2007.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE :

Ce Tribunal, par jugements des :

- 23 avril 2009, a rejeté l'exception d'incompétence territoriale, constaté le désistement de Monsieur A. A. N. de sa demande de validation d'inscription provisoire d'hypothèque judiciaire ;
- 13 juillet 2010, a ordonné :
 - la jonction des instances introduites sous les n° 2009/18 et 2009/153,
 - la mise en cause de Me J., en sa qualité de syndic liquidateur d'A. A. N.

La Cour d'appel par deux arrêts en date du 29 juin 2010, a ordonné la mise en cause de Me J. en sa qualité de syndic liquidateur d'A. A. N.

MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Monsieur A. A. N.,

fait valoir :

Sur la recevabilité de l'action :

- que la partie adverse a invité Me J. à intervenir lequel a répondu qu'il ne déciderait de la marche à suivre que s'il recevait une assignation à comparaître ;
- que la Cour d'appel a rendu le 29 juin 2010 une décision identique à celle du Tribunal et suite à l'assignation délivrée par les défenderesses le 2 août 2010 pour l'audience du 26 octobre 2010, Me J. a fait défaut ;
- que le Tribunal de Vienne, par jugement du 8 avril 2013 a mis fin à la procédure d'insolvabilité de telle sorte que la mise en cause du syndic-liquidateur est devenue obsolète ;
- que la traduction jurée des pièces 18, 28 et 29 est inutile.

Sur la recevabilité de la demande de restitution de l'acompte :

- qu'il n'est plus demandeur en vente forcée ;
- qu'il sollicite la restitution de l'acompte de 2,5 millions d'euros versé à la fondation G. en raison de la mauvaise foi de cette dernière ;
- que toute nouvelle prétention en cours d'instance ne constitue pas forcément une demande nouvelle, au sens de l'article 431 du Code de procédure civile ;
- que l'objet de la demande peut évoluer dans les limites fixées par l'article 379 du même code ; qu'une nouvelle prétention est admissible si elle est unie à la demande principale par un lien de connexité ; que tel est le cas en l'espèce.

Sur le fond :

- qu'en raison de difficultés liées au transfert de fonds par l'acquéreur du fait de l'exigence de communication d'informations relatives au « *due diligence* » par les autorités autrichiennes, les vendeurs n'ont plus souhaité donner de suite au contrat de vente ;
- que le chèque d'acompte de 2,5 millions d'euros qui devait être déposé a été substitué par quatre virements bancaires successifs, soit par la SCI U. dont il est le bénéficiaire économique, soit par lui-même ;
- que le 3 juin 2008, les requises ont annoncé leur intention de résilier le contrat pour des motifs fallacieux ;
- que la vente n'a pas pu se concrétiser en raison de la mauvaise foi des défenderesses qui ont refusé de transmettre aux autorités autrichiennes le nom du bénéficiaire économique de la fondation, l'empêchant ainsi de régler le solde du prix, alors que sa banque refusait de procéder à des virements supérieurs à 100.000 euros sans détenir cette information ;
- que les pièces 5, 6, 21, 24, 25, 26 et 27 attestent de cette exigence de la banque, laquelle n'a pas autorisé le transfert des fonds ;
- qu'il a seulement réussi à obtenir quelques facilités dans le cadre du paiement en plusieurs fois de l'acompte ;
- que la fondation est consciente du caractère préjudiciable de son comportement, ainsi que le démontre la proposition transactionnelle faite en 2008 de lui rembourser la somme de 1.000.000 euros ;

conclut ;

- à la recevabilité de son action et de sa demande ;
- à la réalisation des conditions suspensives ;
- à ce qu'il se désiste de sa demande tendant à ce que le jugement à intervenir ait valeur d'acte de vente ;
- à la condamnation de la fondation G. à lui restituer l'acompte de 2.500.000 euros ;

- à la conversion de l'inscription provisoire d'hypothèque en inscription définitive ;
- à la condamnation conjointe et solidaire « *des requises* » à lui payer la somme de 1.000.000 euros à titre de dommages et intérêts.

La société K. et la fondation G. font valoir :

Sur la recevabilité :

- que le Tribunal a demandé la mise en cause de Maître Johannes J., ce qui n'a pas été fait ;
- que l'appel en cause et intervention forcée du 2 août 2010 n'a pas été délivré dans la présente instance ;
- que s'agissant d'une question procédurale, il n'est pas envisageable de se fonder sur une traduction libre d'écrits juridiques d'un praticien autrichien ;
- que Monsieur A. A. N. est dessaisi de ses biens et de ses actions du fait de la faillite et qu'il ne peut pas ester en justice sans la présence du syndic-liquidateur ;
- qu'il ne leur appartient pas de pallier la carence du demandeur ;

Sur le fond :

- que la demande de restitution de l'acompte est irrecevable en principe de l'immutabilité du litige ;
- que le Tribunal ne demeure plus saisi d'aucune des demandes initiales - en vente forcée et en validation de l'inscription d'hypothèque provisoire - alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties telles que fixées dans l'acte introductif d'instance ;
- que la demande de restitution de l'acompte est totalement différente de la demande initiale dont elle n'est pas la conséquence ; que cette prétention modifie la structure du litige ;
- que la demande relative à l'hypothèque judiciaire disparaît nécessairement en l'état de l'abandon de la demande initiale ;
- que la promesse de vente n'a été signée par la Fondation G. que le 3 octobre 2007, seule date à laquelle le contrat peut être considéré comme s'étant formé ;
- que le compromis de vente relève du droit liechtensteinois auquel il est expressément soumis ;
- que tout acompte doit être versé en une fois à la signature du contrat lequel devait être réitéré avant le 30 novembre 2007, que sachant que le prix d'achat devait être versé avant le mois de février 2008, l'acompte devait à tout le moins l'être avant cette date ;
- que les versements ont été effectués par étapes comme suit :
 - 7 novembre 2007 par la SCI U. dont Monsieur A. A. N. est associé majoritaire = 1.250.000 euros (pièce adverse n° 2) ;
 - 28 décembre 2007 par la même société = 360.000 euros et par le demandeur = 340.000 euros ;
 - 23 mai 2008 = 550.000 euros.
- que cette mauvaise exécution emporte résiliation du contrat et que le demandeur n'a obtenu l'accord de sa banque que le 18 juin 2008 ;
- que la Fondation G. a légitimement compris que Monsieur A. A. N. n'était pas un co-contractant sérieux ;
- qu'il n'a jamais été justifié que la banque autrichienne ait exigé de savoir qui était l'ayant droit économique de la fondation ;
- que cette allégation est « *curieuse en l'état de l'attachement de l'Autriche au respect du secret bancaire le plus strict* » ;
- que le virement de 550.000 euros - et donc supérieur à la somme de 100.000 euros - a pu s'exécuter sans que l'obstacle invoqué ait joué ;
- qu'en tout état de cause trois des virements ont été réalisés depuis la D. et par un tiers ; qu'il était donc loisible au demandeur de ne pas passer par une banque autrichienne pour s'acquitter du versement de l'acompte ;
- que le non respect des dispositions contractuelles trouve vraisemblablement sa réelle cause dans des faits d'escroquerie par métier aggravé, pour lesquels Monsieur A. A. N. a été condamné le 30 novembre 2009 ;
- que le contrat prévoit un dépôt comme acompte d'un chèque de plus de 2,5 millions d'euros à l'attention de Monsieur S. ; qu'il est surprenant que le montant exact n'en soit pas spécifié et que rien ne justifie que celui-ci ait procédé à son encaissement ;
- que si cela avait été le cas, son montant aurait dû être reversé à la Fondation, ce qui n'a pas été fait ;
- qu'en application du point 5 du contrat l'acompte « *est périmé si l'acheteur ne conclut pas, ou ne remplit pas, le contrat d'achat formel à la date du 30 novembre 2007* » et que seul l'échec de la due diligence impliquerait la restitution de l'acompte à l'acheteur ;

- que le demandeur n'a jamais allégué que la « *due diligence* » n'a pas été satisfaite par le vendeur ; qu'au contraire les divers paiements intervenus sont la reconnaissance qu'il a été satisfait avec succès à la « *due diligence* » ;
- que Monsieur A. A. N. n'a pas exécuté le point 5 du contrat qui précisait que le « *chèque sera validé au profit du vendeur, pour encaissement dès l'achèvement satisfaisant de l'audit de due diligence* » ;
- que l'acompte n'ayant pas été payé dans les délais prévus, il est logique que le vendeur ait considéré que son offre était caduque et que le versement opéré lui était acquis ;
- que l'assignation du 7 juillet 2008 ne contient pas de demande de condamnation de la société K. au paiement d'une somme représentant les causes ayant justifié la prise d'une inscription d'hypothèque provisoire ;
- que l'action en validation d'une inscription d'hypothèque provisoire n'existe pas et que l'inscription définitive ne peut être prise qu'au vu d'une décision irrévocable de condamnation au fond ;
- que le demandeur a cru contourner cet empêchement en se désistant de la demande, désistement entériné par le jugement du 23 avril 2009 dont la conséquence est la mainlevée de l'inscription provisoire ;
- que la demande de conversion est sans objet et irrecevable ;
- que par ses errements et sa mauvaise foi, Monsieur A. A. N. a contraint les défenderesses à exposer d'importants frais pour faire valoir leur défense ;

concluent :

- à la production d'une traduction jurée des pièces n° 18, 28 et 29 ;
- à la constatation de l'absence aux débats du syndic liquidateur ;
- à l'irrecevabilité des demandes ;
- subsidiairement à l'irrecevabilité de la demande de restitution de l'acompte en vertu du principe de l'immutabilité du litige ;

très subsidiairement au débouté ;

- à la mainlevée de l'inscription provisoire d'hypothèque du 21 juillet 2008, volume 201, n° 17 ;
- à la condamnation de Monsieur A. A. N. à payer à chacune des concluantes la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

SUR QUOI, LE TRIBUNAL :

Sur la demande relative aux pièces portant les numéros 18 - 28 et 29 produites par Monsieur A. A. N.

La pièce n° 18 est une traduction libre d'un extrait de plumitif établi en langue allemande.

Les pièces 28 et 29 sont des documents rédigés en langue allemande à l'entête de L., traduits « *librement* » en langue française et ce partiellement pour la dernière.

Il n'existe pas de disposition légale imposant une traduction par un expert ou par une personne assermentée.

La fidélité des traductions ci-dessus au texte original n'étant pas discutée (alors que les défenderesses par leur représentant maîtrisent la langue allemande), il ne saurait être fait droit à la demande de production de traduction jurée.

Sur la recevabilité de la demande

Le Tribunal Commercial de Vienne (Autriche) a, par jugement du 24 octobre 2008, ouvert une procédure de faillite à l'encontre de Monsieur A. A. N.

Le Tribunal de céans dans sa décision du 13 juillet 2010, après avoir relevé que la procédure autrichienne était postérieure à l'introduction des procédures engagées en Principauté de Monaco, n'a dès lors pas retenu de cause d'irrecevabilité de la demande mais a ordonné la mise en cause du syndic à « *l'initiative de la partie la plus diligente* ».

Cette nécessaire mise en cause a été confirmée par la Cour d'appel dans ses arrêts du 29 juin 2010 ; les appelantes ont délivré deux assignations à cette fin le 2 août 2010 mais le syndic a fait défaut.

L'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, en droit autrichien, entraîne effectivement la suspension des instances en cours (et la représentation par le syndic) à l'exception de celles portant sur des droits qui ne concernent pas des biens faisant partie du patrimoine du failli.

Monsieur J. a été désigné en qualité de syndic.

Il résulte de la traduction légalisée du jugement du Tribunal commercial de Vienne du 22 juin 2011 (pièce n° 27) que tout droit de Monsieur A. A. N. relatif à la convention conclue en septembre 2007... « *sera séparé de l'actif de l'insolvabilité et mis à la libre disposition de la partie défaillante. Sera inclus le droit de la partie défaillante d'agir en justice dans toute procédure à ce titre auprès du Tribunal compétent de Monaco ou d'autres pays* ».

Le syndic dans son courrier du 20 novembre 2012 confirme (pièce n° 28) que les droits de Monsieur A. A. N. vis à vis des défenderesses « ... ne peuvent pas à nouveau être intégrés dans la masse de l'insolvabilité... » et que ... « seul le débiteur jouit du pouvoir de représentation et d'une capacité à disposer, et non le liquidateur ».

La procédure est dès lors régulière et Monsieur A. A. N. ne doit pas être représenté par son syndic.

Le requérant justifie par ailleurs de la levée de la procédure d'insolvabilité le 5 avril 2013 (pièce n° 30).

Sur l'immutabilité du litige

Les parties reconnaissent que ce principe s'applique bien en droit procédural monégasque.

L'assignation ne fige pas définitivement le procès et par application des articles 379 à 382 du Code de procédure civile, les parties peuvent former des demandes incidentes et des demandes reconventionnelles.

Monsieur A. A. N. après avoir dans son acte introductif d'instance demandé au Tribunal de constater que les conditions suspensives ont été réalisées et de dire que le jugement à intervenir vaudra vente, a, en cours de procédure, restreint l'objet de sa demande à la restitution de l'acompte versé en exécution du compromis de vente.

Sa demande additionnelle se fonde sur un seul et même acte soit « *le contrat de vente* » signé les 17 septembre et 3 octobre 2007 ; elle a la même cause et est recevable.

Sur le fond

Au titre du paragraphe 5 de l'acte sous seing privé dans sa traduction en français, il est dit que :

- l'acheteur a déjà déposé comme acompte un chèque de plus de 2,5 millions d'euros au R. IMMOBILIER ;
- « *cet acompte est périmé si l'acheteur ne conclut pas, ou ne remplit pas, le contrat d'achat formel à la date du 30 novembre 2007* » ;
- « *par contre, le chèque... devra être reversé à l'acheteur si l'audit de due-diligence n'a pas donné satisfaction. Le chèque sera validé au profit du vendeur, pour encaissement, dès l'achèvement satisfaisant de l'audit de due-diligence* ».

Le contrat prévoit :

- la remise d'un chèque d'acompte de 2,5 millions d'euros ;
- la signature de l'acte de vente au 30 novembre 2007 ;
- l'exécution d'un audit de due-diligence avant le 15 octobre 2007.

Monsieur A. A. N. reconnaît dans son assignation du 7 juillet 2008 que le chèque qui « *devait être initialement déposé... a été substitué par virements bancaires* ».

L'acompte a été réglé comme suit :

- 7 novembre 2007 = 1.250.000 euros,
- 28 décembre 2007 = 360.000 euros et 340.000 euros,
- 23 décembre 2008 = 550.000 euros.

L'article 6 de l'acte sous seing privé définit l'audit de due diligence et Monsieur A. A. N. ne soutient pas dans ses écritures qu'il n'aurait pas été satisfaisant ; il a, au contraire, fait assigner les défenderesses en vente forcée, preuve de la réalisation pour lui de toutes les conditions posées dans la promesse de vente.

L'acte des 17 septembre 2007 et 3 octobre 2007 ne prévoit pas de date pour le paiement du prix mais les parties n'établissent pas qu'en droit du Liechtenstein celui-ci pourrait être régulièrement versé après la conclusion de l'acte définitif de vente.

Le contrat qualifié de formel devait être signé le 30 novembre 2007, il ne l'a pas été mais il peut être déduit de l'acceptation pas les défenderesses du paiement de l'acompte en plusieurs versements au-delà de cette date, le report de la date de la vente.

Monsieur A. A. N. après le 23 mai 2008 n'a pas mis en demeure les défenderesses de passer l'acte authentique de vente avant de faire délivrer l'assignation du 7 juillet 2008.

Il soutient dans ses écritures que la rupture des relations contractuelles serait imputable à la Fondation G. et à la société K. pour avoir refusé de donner l'identité du bénéficiaire économique de la Fondation, le plaçant dans l'impossibilité de régler le solde du prix.

Les documents qu'il produit à l'appui de ses allégations émanent de ses conseils ou de ses propres écritures ; le demandeur ne justifie même pas avoir un compte ouvert auprès d'une banque autrichienne, ni dans le cas contraire d'aucun courrier de cet établissement attestant de la disponibilité des fonds, ni de la nécessité de connaître l'ayant droit économique de la Fondation pour pouvoir opérer un transfert.

Monsieur A. A. N. a procédé au paiement de trois des acomptes par le biais de la D. et le dernier d'un montant de 550.000 euros provient d'un établissement autrichien au profit de la fondation G., sans que l'ignorance de l'identité du bénéficiaire économique ait constitué un empêchement audit paiement.

Le demandeur peut d'autant moins être suivi dans son raisonnement qu'il produit en pièce 14 un courrier de la W. au bénéfice de M. (au nom de laquelle il semblait envisager l'opération), confirmant la mise à disposition d'une somme de 18.000.000 euros dont le Tribunal ignore au demeurant si cette offre a été suivie de la signature d'un contrat de prêt.

Il résulte des correspondances échangées entre les parties dans le cadre de pourparlers, alors que la procédure était pendante, qu'un délai de signature de l'acte de vente a été proposé par les défenderesses, mais non suivi d'effet.

Monsieur A. A. N. ne démontre pas que les défenderesses aient empêché la réalisation de la vente.

Il sera débouté de sa demande de restitution de l'acompte de 2.500.000 euros et de sa demande de dommages et intérêts complémentaires.

Sur l'inscription d'hypothèque

Il sera ordonné la mainlevée de l'inscription d'hypothèque, faute de créance reconnue au profit du demandeur.

Sur la demande de dommages et intérêts

Le demandeur a pu se méprendre sur la portée de ses droits.

Les défenderesses ne sauraient se plaindre des errements procéduraux du demandeur, alors que la durée de la procédure s'explique en partie par les exceptions d'incompétence territoriale qu'elles ont soulevées.

Sur les dépens

Les dépens seront mis à la charge de Monsieur A. A. N. qui succombe.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déboute la FONDATION G. et la société K. de leurs demandes de production d'une traduction jurée des pièces n° 18, 28 et 29 ;

Déclare Monsieur A. A. N. recevable en ses demandes ;

Déboute Monsieur A. A. N. de sa demande de restitution de l'acompte de 2.500.000 euros et de sa demande de dommages et intérêts ;

Ordonne la mainlevée de l'inscription d'hypothèque provisoire prise à la requête de Monsieur A. A. N. et enregistrée le 21 juillet 2008 - volume 201 - n° 17 - au bureau des Hypothèques de la Principauté de Monaco, sur les biens propriété de la société de droit liechtensteinois dénommée « K. » ;

Déboute la société K. et la FONDATION G. de leurs demandes de dommages et intérêts ;

Met les dépens à la charge de Monsieur A. A. N., y compris ceux réservés par jugement des 23 avril 2009 et 13 juillet 2010, dont distraction au profit de Maître Jean-Pierre LICARI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le greffier en chef, au vu du tarif applicable ;

Ainsi jugé par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Michèle HUMBERT, Premier Juge chargé des fonctions de Vice-Président, Madame Emmanuelle CASINI-BACHELET, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistées, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 19 DÉCEMBRE 2013, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Martine COULET-CASTOLDI, Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Jean-Jacques IGNACIO, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 18 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.

Notes

Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2015/04-07-13194>