

Tribunal de première instance, 23 octobre 2014, M. s. EM. c/ Mme g. SA et la SCI B

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	23 octobre 2014
<i>IDBD</i>	12701
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Vente d'immeuble ; Contrat - Preuve ; Avant-contrat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2014/10-23-12701>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Contrats - Contre-lettre - Preuve (non) - Conditions - Promesse synallagmatique de vente d'un bien immobilier - Réitération par acte authentique - Vente forcée - Dommages et intérêts (oui)

Résumé

En vertu de l'article 1168 du Code civil, les contre-lettres ne peuvent produire d'effet qu'entre les parties contractantes et sa preuve doit être administrée par écrit lorsque l'acte apparent est constaté en cette forme. La promesse synallagmatique de vente immobilière ne vaut pas vente. En application de l'article 1426, alinéa 3 du Code civil, lorsque la promesse de vente n'est pas réitérée, la partie n'ayant pas renoncé à l'acte peut soit faire ordonner la vente en justice, soit réclamer des dommages et intérêts.

En l'espèce, il s'agit de rechercher si la vente de l'appartement par Mme H. SA par acte authentique en date du 12 mai 2006 à la SCI B a fait l'objet d'une contre-lettre. Or, aucun original de celle-ci n'est versé aux débats, une copie est qualifiée de commencement de preuve par écrit. À la suite d'expertises qui ont révélées des doutes sérieux sur l'authenticité des signatures, les autres éléments probatoires relèvent du témoignage, la preuve d'une contre-lettre n'est pas rapportée. Mme H. SA, au droit de laquelle vient Mme G. SA., a vendu un appartement objet d'une promesse de vente synallagmatique antérieure à M. EM. Il introduit une procédure de vente forcée qui échoue. Le tribunal ordonne le versement de dommages et intérêts à M. EM et ordonne la mainlevée du séquestre sur les fonds issus de la vente car la preuve par écrit d'une contre-lettre n'est pas rapportée.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

JUGEMENT DU 23 OCTOBRE 2014

En les causes n° 2006/000654 (assignation du 23 juin 2006), n° 2007/000408 (assignation du 21 février 2007) et n° 2007/000408 (assignation du 21 février 2007) :

M. s. EM., né le 25 août 1932 à Stockholm (Suède), de nationalité suédoise, retraité, domicilié et demeurant à MONACO, X1 :

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

d'une part ;

CONTRE :

1. Mme g. SA., née le 17 mai 1950 à Monaco, demeurant chez Mlle SA. à Beausoleil (06240), X2, agissant tant en son nom propre qu'en sa qualité d'héritière de sa sœur Hélène SA., décédée le 16 février 2013 à Nice ;

DEMANDERESSE, dans les instances 2007/408 du 21 février 2007 et 2013/608 du 4 juillet 2013,

DÉFENDERESSE, dans l'instance 2006/654 du 23 juin 2006,

ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par Maître Eric MANAIGO, avocat au barreau de Nice,

2. La SCI B, dont le siège social est sis X1 à Monaco, prise en la personne de son gérant en exercice, M. s. MA., demeurant et domicilié X à Monaco et actuellement X à Monaco ;

Et ledit M. s. MA., demeurant à Monaco, X ;

DÉFENDEURS, ayant élu domicile en l'étude de Maître Patricia REY, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaidant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

En présence de :

Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, venant aux droits de Maître Paul-Louis AUREGLIA, domicilié en cette qualité X2 à Monaco, pris en sa qualité de séquestre judiciaire ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit de saisie-arrêt, d'assignation et d'injonction du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 23 juin 2006, enregistré (n° 2006/000654) ;

Vu la déclaration originaire, de Maître Paul-Louis AUREGLIA, tiers-saisi, contenue dans ledit exploit ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 21 février 2007, enregistré (n° 2007/000408) ;

Vu le jugement avant-dire-droit de ce Tribunal en date du 25 octobre 2012 ayant notamment ordonné la jonction des instances et placé l'affaire au Rôle Général ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 4 juillet 2013, enregistré (n° 2013 /000608) ;

Vu les conclusions de Maître Patricia REY, avocat-défenseur, au nom de la SCI B et de s. MA., en date des 24 avril 2013, 30 janvier 2014, 27 février 2014 et 11 juin 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de Geneviève SA., en date des 3 octobre 2013 et 27 mars 2014 ;

Vu les conclusions de Maître Richard MULLOT, avocat-défenseur, au nom de s. EM., en date du 11 décembre 2013 ;

À l'audience publique du 3 juillet 2014, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 30 septembre 2014, successivement prorogé au 16 octobre 2014 puis à ce jour, les parties en ayant été avisées par le Président ;

FAITS CONSTANTS :

I/ Par arrêt en date du 23 janvier 2006, la Cour d'appel de Monaco confirmait, sur l'action publique, un jugement rendu le 10 mai 2005 par le Tribunal correctionnel de Monaco ayant condamné Hélène SA. et Geneviève SA. pour des faits d'escroquerie et faux en écritures privées de commerce et de banque, commis courant 1999 et 2000, au préjudice de s. EM., à des peines respectives de deux ans d'emprisonnement pour Hélène SA. et dix mois d'emprisonnement pour Geneviève SA..

Sur l'action civile, Hélène SA. était condamnée à payer à s. EM. la somme de 237.330,66 euros à titre de dommages et intérêts, tandis qu'Hélène SA. et Geneviève SA. étaient condamnées solidairement à payer à s. EM. la somme de 131.378,60 euros.

Le pourvoi en révision formé à l'encontre de cet arrêt par Hélène et Geneviève SA. était rejeté par la Cour de révision le 20 juin 2006.

Antérieurement au jugement de condamnation prononcé par le Tribunal correctionnel le 10 mai 2005, Hélène SA. et Geneviève SA. avaient conclu une promesse synallagmatique de vente avec s. EM. portant sur un appartement sis au deuxième étage de l'immeuble « V », X à Monaco, moyennant le prix principal forfaitaire de 1.000.000 euros. Il était précisé que « le prix se trouvera, ainsi que les parties en conviennent en tant que de besoin, compensé sous la réserve plus loin exprimée, avec pareille somme d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 euros), montant en principal, frais et accessoires d'une dette dont sont redevables Mesdemoiselles Hélène et Geneviève SA., VENDEUR, envers s. EM., ACQUEREUR, et pour laquelle une procédure judiciaire est en cours, initiée par plainte du vingt sept février deux mille deux [...] Il est de plus expressément convenu entre Mesdemoiselles SA., VENDEUR et Monsieur EM., ACQUEREUR, que la vente si elle se réalise entre eux, ou la remise du prix de vente à Monsieur EM. représente le montant forfaitaire, global et définitif de la dette qu'ont Mesdemoiselles SA. envers L'ACQUEREUR... ».

Aucun acte de vente réitératif de ce compromis n'était signé. Au contraire, Hélène et Geneviève SA. cédaient ce bien immobilier à d. EZ., selon acte authentique reçu par Me AUREGLIA, notaire à Monaco, en date du 15 mars 2006, moyennant le prix de 725.000 euros.

s. EM. était débouté par jugement du Tribunal de Première Instance en date du 24 juillet 2007 de sa demande tendant à obtenir la vente forcée de ce bien immobilier à son profit.

II/ Selon acte authentique, reçu par Maître Paul-Louis AUREGLIA, le 12 mai 2004, Hélène SA. cédait à la SCI B un appartement de trois pièces principales, cuisine, vestibule et salle de bains, ainsi que terrasse et jardin sur le devant, (outre deux caves) situé au rez-de-chaussée de l'immeuble « V », X à Monaco. La vente avait lieu au prix principal, en bloc et à forfait, de 914.694,10 euros que, selon l'acte :

« l'acquéreur a payé comptant : savoir :

- à concurrence de SEPT CENT SOIXANTE DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE CINQ EUROS NEUF CENTS (762.245,09) dès avant les présentes et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné,

- et à concurrence de CENT CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUARANTE NEUF EUROS DEUX CENTS (152.449,02), à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné ».

Selon acte authentique en date du 12 mai 2006, reçu par Maître Paul-Louis AUREGLIA, Notaire à Monaco, la SCI B cédait à son tour ce bien immobilier aux époux KA. moyennant le prix d'un million trois cent mille euros (1.300.000 euros).

Sur requête d'Hélène SA., le Président du Tribunal de Première Instance, l'autorisait par ordonnance du 12 juin 2006, à faire notifier à Me Paul-Louis AUREGLIA d'avoir à procéder à l'immobilisation de cette somme et constituait ce Notaire séquestre judiciaire. Par ordonnance de référé du 14 mars 2007, la demande de rétractation présentée par la SCI B était rejetée. Par arrêt du 20 avril 2010, la Cour d'appel confirmait ladite ordonnance.

Instance n° 2006/000654 :

Selon requête en date du 21 juin 2006, s. EM. sollicitait l'autorisation de faire pratiquer une saisie-arrêt sur toutes sommes ou valeurs dues à Hélène ou Geneviève SA. ou à la SCI B entre les mains de Maître Paul-Louis AUREGLIA, notaire, pour avoir sûreté, garantie et paiement de sa créance qu'il évaluait à la somme de 1.000.000 euros.

Par ordonnance rendue le 21 juin 2006, il était fait droit à cette demande, à hauteur de 500.000 euros. Par ordonnance de référé en date du 14 mars 2007, confirmée par un arrêt de la Cour d'Appel en date du 20 avril 2010, la demande de rétractation formée par la SCI B était rejetée.

Selon acte d'huissier délivré le 23 juin 2006, s. EM. faisait signifier la mesure à Maître AUREGLIA et assigner Geneviève SA., Hélène SA. et la SCI B aux fins d'obtenir sa validation et le paiement de la somme de 500.000 euros.

Maître AUREGLIA a déclaré sur-le-champ détenir :

- pour le compte de Geneviève SA. la somme de 91.451,87 euros ;
- pour le compte d'Hélène SA. la somme de 371,61 euros ;
- pour le compte de la SCI B la somme de 1.300.000 euros en vertu d'une ordonnance en date du 12 juin 2006 l'ayant désigné séquestre judiciaire.

Par conclusions du 26 octobre 2006, Hélène et Geneviève SA. ont déclaré s'en rapporter, précisant souhaiter se libérer de leur dette envers s. EM. qu'elles évaluent à la somme de 525.000 euros.

À l'appui de ses demandes, s. EM. indiquait initialement qu'il avait appris que l'appartement qui lui avait été promis avait été vendu par Hélène SA. et Geneviève SA. le 15 mars 2006 à d. EZ., mais également par les intéressées à la SCI B qui l'aurait revendu au prix de 1.300.000 euros séquestré chez Maître AUREGLIA, notaire. (Il s'agit en réalité d'un autre appartement, celui situé au rez-de-chaussée de la V, comme indiqué supra).

Instance n° 2007/000408 :

Par acte en date du 21 février 2007, Hélène SA. faisait assigner la SCI B et s. MA. devant le Tribunal de Première Instance, en présence de Maître Paul-Louis AUREGLIA, afin d'obtenir l'annulation de l'acte authentique de vente conclu le 12 mai 2004 entre elle et la SCI B et la condamnation des défendeurs au paiement d'une somme de 500.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Elle soutenait avoir été victime d'un dol, affirmant que cette vente immobilière de l'appartement situé au rez-de-chaussée de la « V » revêtait un caractère fictif.

Elle indiquait que cette vente s'inscrivait dans le cadre d'un montage destiné à masquer un prêt dont elle avait eu besoin en 2004 en raison de ses difficultés financières. Elle n'avait pas souhaité s'adresser à une banque pour « éviter les lourdeurs de la mise en route d'un prêt hypothécaire » (sic) et avait donc obtenu de Dan BE. un prêt de 152.449,02 euros, correspondant à la partie du prix de la vente du 12 mai 2004 payé comptant.

La SCI B avait été créée pour les besoins de la cause, avec comme associée majoritaire Ilana AM., compagne de Dan BE., s. MA. étant nommé gérant.

La somme de 762.245,09 euros prétendument réglée hors la comptabilité du notaire ne lui avait jamais été payée. Dans le montage prévu, cette somme devait venir en compensation avec une reconnaissance de dette conclue également pour les besoins de la cause, faussement datée du 15 janvier 1999 par laquelle elle reconnaissait, fictivement, devoir une somme de 5 millions de francs (soit 762.245,09 euros).

Enfin, par deux contre-lettres en date des 12 mai 2004 et 8 juin 2014, la propriété d'Hélène SA. sur le bien immobilier litigieux était garantie :

- le 12 mai 2004, Ilana AM. aurait ainsi certifié que la somme de 5 millions de francs serait « nulle et non avenue » et par conséquent que la somme de 762.245,09 euros prévue par l'acte de vente du 12 mai 2004 le serait également,
- le 8 juin 2004, la SCI B et Ilana AM. auraient été « d'accord d'ores et déjà à céder leurs parts respectives » (sic) à Hélène SA., dès le remboursement de la somme de 152.449,02 euros. De même il aurait été indiqué qu'en cas de vente de l'appartement par la SCI B le montant du prix devrait être accepté par Hélène SA. et lui revenir, déduction faite de la somme de 152.449,02 euros ».

Enfin, la rémunération de ce prêt avait été déguisée par le biais de la conclusion d'un contrat de location, par lequel la SCI B mettait le bien à la disposition d'Hélène SA. moyennant paiement d'un loyer de 2.570 euros mensuel, correspondant au taux usuraire de 20 % par an sur la somme de 152.449,02 euros.

Hélène SA. indiquait que suite à la revente de l'appartement aux époux KA. le 5 mai 2006, les ayants droits de la société B avaient dénoncé fallacieusement les contre-lettres, pour tenter de s'approprier le prix de vente de 1.300.000 euros. Elle avait en conséquence déposé plainte, le 29 mai 2007, à l'encontre de Dan BE., Ilana AM. et s. MA..

Le 17 janvier 2007, la SCI B, Ilana AM. et s. MA. ont quant à eux déposé plainte du chef de faux et usage de faux, reprochant aux sœurs SA. de se prévaloir en justice de faux documents, s'agissant de l'attestation d'Ilana AM. datée du 12 mai 2004 et de l'acte du 8 juin 2004.

Sursis à statuer et décisions judiciaires pénales pertinentes intervenues :

Dans les deux instances n°2006/654 et n°2007/408, des conclusions de sursis à statuer ont été déposées par la SCI B.

Par jugement en date du 25 octobre 2012, le Tribunal de Première Instance a ordonné la jonction des instances n°2006/654 et n°2007/408 et le sursis à statuer dans l'attente du résultat de la procédure pénale opposant Hélène SA., la SCI B, Ilana AM. et s. EM..

Cette procédure pénale s'est déroulée comme suit :

- le 29 mai 2006, Hélène SA. a déposé plainte avec constitution de partie civile contre Dan BE., Ilana AM. et s. MA., pour tentative d'escroquerie, complicité d'escroquerie et abus de faiblesse. Une ouverture d'information judiciaire était requise, instruite suite à un arrêt de la Chambre du conseil de la Cour d'appel du 2 février 2007, réformant une ordonnance de refus d'informer du 16 octobre 2006.
- le 17 janvier 2007, la SCI B, Ilana AM. et s. MA. déposaient à leur tour plainte avec constitution de partie civile contre x du chef de faux et contre Hélène et Geneviève SA. du chef d'usage de faux, s'agissant des documents litigieux du 12 mai 2004 et 8 juin 2004.
- le 16 août 2007, la jonction des deux procédures était ordonnée.
- le 5 octobre 2009, s. EM. se constituait partie civile.
- le 9 août 2011, sur réquisitions conformes du Parquet Général, une ordonnance de non-lieu était rendue par le Juge d'instruction aux motifs que la tentative d'organisation d'insolvabilité n'était pas punissable en droit monégasque et que le délit d'escroquerie n'était pas constitué, puisque Hélène SA. ne pouvait se prétendre victime des manœuvres frauduleuses qu'elle avait elle-même suscitées et que les accusations de faux n'étaient pas suffisamment étayées. Il relevait également que la plainte à l'origine de sa saisine ne pouvait être considérée comme une escroquerie au jugement et que l'infraction d'escroquerie au préjudice de s. EM. n'était pas caractérisée en l'absence de manœuvres frauduleuses et de remise ou délivrance par ce dernier de tout élément contenant ou opérant obligation ou décharge.
- Par arrêt du 19 janvier 2012, la Chambre du conseil de la Cour d'appel, sur appel de l'ordonnance de non-lieu, ordonnait qu'il soit procédé à l'inculpation :
 - d'Hélène SA., pour avoir à MONACO, courant 2004, 2005 et 2006, et depuis temps non prescrit, dans le cadre des procédures judiciaires engagées à la suite de l'acte de vente de son appartement du 12 mai 2004, et notamment de la procédure initiée le 9 juin 2006 pour obtenir l'immobilisation de son prix entre les mains du notaire AUREGLIA suivant ordonnance présidentielle du 12 juin 2006, employé des manœuvres frauduleuses, notamment en produisant aux débats judiciaires de faux documents, en l'occurrence les attestations datées du 12 mai 2004 et du 8 juin 2004, dans le dessein frauduleux de faire échec à s. EM. en le privant de son droit à obtenir l'exécution de l'arrêt rendu à son profit le 23 janvier 2006 et en sollicitant une décision judiciaire de nature à porter atteinte aux intérêts de ce dernier, et d'avoir tenté ainsi, par ces moyens d'escroquer la totalité ou partie de sa fortune.
 - d'Ilana AM., pour s'être à MONACO, courant 2004, 2005 et 2006, depuis temps non prescrit, et notamment le 12 mai 2004, rendue complice des faits reprochés à Hélène SA. en contractant, en sa qualité d'associée de la SCI B, la vente de l'appartement de cette dernière, tout en certifiant au notaire instrumentaire l'existence d'une dette fictive antérieure à hauteur d'une somme de 762.245,09 euros devant venir en déduction du prix et en lui remettant un chèque de 237.000 euros en paiement du reliquat, des honoraires et des frais de constitution de la société, puis en participant à la revente du bien à un tiers le 5 mai 2006.
 - de s. MA. pour s'être à MONACO, courant 2004, 2005 et 2006, depuis temps non prescrit, et notamment le 12 mai 2004, rendu complice des faits reprochés à Hélène SA. en contractant, en sa qualité de gérant de la SCI B, la vente de l'appartement de cette dernière, tout en certifiant au notaire instrumentaire l'existence d'une dette fictive antérieure à hauteur d'une somme de 762.245,09 euros devant venir en déduction du prix, puis en participant à la revente du bien à un tiers le 5 mai 2006.
- Par arrêt du 26 avril 2012 la chambre du conseil de la cour d'appel réformait l'ordonnance de non-lieu en date du 9 août 2011 en ce qu'elle avait dit n'y avoir lieu à suivre contre s. MA. du chef de faux et usage de faux, Hélène SA. du chef de faux, usage de faux et escroquerie, Geneviève SA. du chef de complicité de faux et de complicité d'escroquerie, Ilana AM. du chef de complicité de faux et de complicité d'escroquerie, requalifiait les faits et renvoyait uniquement Hélène SA. pour tentative d'escroquerie au jugement, Ilana AM. et s. MA. pour complicité de cette tentative, et ce au préjudice de s. EM.
- Par jugement en date du 5 février 2013, à ce jour définitif, le Tribunal correctionnel prononçait la relaxe d'Hélène SA., s. MA. et Ilana AM.. Sur l'action civile, s. EM. était débouté de ses demandes. Il était relevé que des confusions avaient été opérées dans la procédure entre les deux ventes, celle de l'appartement du deuxième étage ayant appartenu à Geneviève et Hélène SA. et finalement vendu à d. EZ. le 15 mars 2006, après avoir été promis à s. EM., et le second appartement, propriété de la seule Hélène SA. et ayant fait l'objet de la vente litigieuse, le 12 mai 2004 à la SCI B. Il était constaté que la procédure visée par la poursuite n'était aucunement réalisée au détriment du patrimoine de s. EM. et ne pouvait emporter obligation ou décharge le concernant.

Il était indiqué que sans qu'il y ait lieu de discuter l'existence et l'usage de faux, la preuve d'aucune tentative d'escroquerie au jugement au préjudice de s. EM. n'était rapportée (la seule victime éventuelle, si l'infraction était constituée, étant en réalité la SCI B).

En l'absence d'un fait principal punissable commis par Hélène SA., les infractions de complicité de tentative d'escroquerie ne pouvaient être retenues.

Selon le jugement, en tout état de cause, la poursuite des actes de complicité pour lesquels Ilana AM. et s. MA. étaient renvoyés aurait nécessité qu'il soit établi que préalablement à la saisine de la juridiction civile, ces derniers avaient formé avec Hélène SA. un dessein criminel destiné à tromper la religion des juges au préjudice de s. EM.. Or en l'espèce, il n'était pas rapporté la preuve d'une concertation entre les prévenus ayant pour but tout d'abord de contracter la vente fictive de l'appartement puis d'en contester les modalités devant les juridictions civiles alors d'ailleurs que s. EM. n'avait aucun titre au moment de la première vente, qu'il était inconnu d'Ilana AM. et s. MA. et que le contentieux qui les opposait, tant sur le plan civil que sur le plan pénal depuis de très nombreuses années n'était aucunement fictif (à la date des procédures civiles Hélène SA. avait déjà déposé plainte avec constitution de partie civile à leur rencontre).

Instance 2013/000608 et prétentions et moyens des parties suite au jugement du Tribunal correctionnel du 5 février 2013 :

Suite au jugement rendu le 5 février 2013 par le Tribunal correctionnel, les instances 2006/654-2007/408 désormais jointes et se poursuivant sous le n° 2006/654, étaient rappelées à l'audience du 13 mars 2013.

Hélène SA. décédait à Nice, le 16 février 2013. Par acte d'assignation en date du 4 juillet 2013, Geneviève SA., venant aux droits de sa sœur Hélène, en qualité d'unique héritière ayant accepté la succession de cette dernière, sollicitait la reprise de l'instance. Elle produisait à cet égard un acte de notoriété de Maître VION, Notaire à Breil sur Roya, qui n'a jamais fait l'objet d'aucune contestation de la part des parties.

s. EM. a déposé des conclusions communes dans les trois instances le 11 décembre 2013. Il sollicite désormais, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- qu'il lui soit donné acte qu'il s'en rapporte à justice quant au bien fondé des prétentions de Geneviève SA. à l'encontre de la SCI B,
- que soit déclarée régulière et validée la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de Me Paul-Louis AUREGLIA, suivant exploit du 23 juin 2006,
- la condamnation de Geneviève SA. au paiement d'une somme de 630.000 euros, outre intérêts de droit à compter de la saisie-arrêt pratiquée le 23 juin 2006, avec toutes conséquences de droit,
- le débouté des demandes présentées à son encontre par Geneviève SA. et la SCI B.

Il indique que c'est en toute bonne foi qu'il a pratiqué la saisie-arrêt initiale et qu'il a pu légitimement penser que la SCI B participait à un concours frauduleux avec Hélène SA., à son préjudice. Il estime n'avoir commis aucune faute, tant en effectuant qu'en maintenant cette saisie, dans l'attente de la décision pénale.

Tout en s'en remettant à Justice sur le contentieux (objet de l'instance 2007/408) opposant Geneviève SA. à la SCI B, s. EM. indique que le juge civil peut ne pas se considérer comme tenu par la décision du Tribunal correctionnel du 5 février 2013, dans la mesure où les prévenus n'ont été relaxés selon lui qu'au bénéfice du doute, une responsabilité civile pouvant éventuellement être retenue en la matière à l'encontre des animateurs de la SCI B.

S'agissant de ses demandes à l'encontre de Geneviève SA. il souligne que son titre, tel que résultant de l'arrêt de la Cour d'appel statuant en matière pénale en date du 23 janvier 2006, porte sur la somme de 368.709,26 euros. Il s'estime dès lors fondé à réclamer la différence avec la somme d'un million d'euros reconnue par les sœurs SA. comme indemnisation forfaitaire de tous préjudices qu'elles ont pu lui causer, dans la promesse de vente du 11 avril 2005, concernant l'appartement situé au 2ème étage de la « V ».

Geneviève SA. a présenté des conclusions récapitulatives communes aux trois instances le 31 mars 2014. Aux termes de celles-ci elle sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- le débouté de l'intégralité des demandes formées tant par la SCI B que par s. EM.,
- la condamnation de la SCI B à lui payer la somme d'un million trois cent mille euros (1.300.000 €) à titre de dommages et intérêts,
- qu'il soit constaté que la créance de s. EM. à son encontre a été fixée par la Cour d'appel le 23 janvier 2006 à la somme de 368.709,26 euros,
- le versement par Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire ayant succédé à Me Paul-Louis AUREGLIA, de la somme séquestrée entre ses mains, déduction faite de la somme de 368.709,26 euros, qui sera versée pour le compte de Mlle Geneviève SA. entre les mains de s. EM. en règlement de la dette qui lui est due par les sœurs SA..

Geneviève SA. reprend les arguments développés par sa sœur dans ses écritures initiales, s'agissant de la fictivité de la vente du 12 mai 2004 à la SCI B. Elle met en exergue les éléments suivants :

- la vulnérabilité d'Hélène SA. en 2004 et la fragilité de son état de santé, un médecin ayant attesté en juillet 2005 de la nécessité d'une mesure de protection qui n'a jamais été mise en œuvre. Elle invoque à l'appui de sa demande de dommages et intérêts les dispositions de l'article 1004 du Code civil.

- les difficultés financières d'Hélène SA., dont l'activité de gestion immobilière a été déclarée en redressement judiciaire en France par jugement du Tribunal de Commerce de Nice le 9 mars 2004 et en liquidation des biens le 16 décembre 2004, l'ayant conduite à vouloir « *sauver* » (sic) l'appartement familial.

- la fictivité du montage, auquel elle s'était prêtée, est démontrée par les éléments suivants :

* la reconnaissance de dette datée du 15 janvier 1999 aurait été réalisée en 2004. La police de caractère de l'instrumentum serait à cet égard la même que celle du bail conclu entre Hélène SA. et la SCI B le 27 mai 2004. De plus, en 1999, Hélène SA. ne connaissait pas Ilana AM., puisqu'elle ne l'aurait rencontré qu'en 2004, présentée par Dan BE.. En 1999, Ilana AM. avait 22 ans et il était impossible qu'elle ait pu alors lui consentir un prêt d'un montant de 5 millions d'euros. Enfin, cet acte de 1999, non enregistré n'avait en conséquence pas date certaine.

Aucune trace de flux financier concernant ce montant, pourtant important, n'existerait que ce soit sur les comptes des intéressés ou par la preuve d'un virement, chèque ou autre moyen de paiement.

Cette reconnaissance de dette ne serait en outre pas causée.

* La conservation de la propriété de l'appartement du rez-de-chaussée de la V par Hélène SA. ressortirait du comportement des parties, et notamment des courriers de deux agences immobilières établissant que cette dernière avait pris une part active aux négociations en vue de sa revente, en 2005 et 2006.

* la véracité des documents des 12 mai 2004 (l'attestation d'Ilana AM.) et 8 juin 2004 (déclaration de la société B et d'Ilana AM.) portant contre-lettres à l'acte de vente authentique du 12 mai 2004 serait avérée. L'authenticité des signatures manuscrites portées sur ces documents ressortirait de l'ensemble des expertises en écriture ordonnées dans le cadre de l'instance pénale.

- s'agissant de s. EM., sa créance envers Geneviève SA. devrait être limitée à la seule somme de 368.709,26 euros, celui-ci ne pouvant être suivi quand il affirme, qu'Hélène et Geneviève SA. ont reconnu lui devoir une somme totale d'un million d'euros toutes causes de préjudice confondues. En effet, la mention de cette prétendue dette a été libellée par le notaire, dans le seul cadre de la promesse de vente du 11 avril 2005, qui n'a jamais été régularisée. Cet acte est donc devenu caduc. La fixation postérieure, par l'arrêt de la Cour d'appel du 21 janvier 2006 de la créance de s. EM. à la somme de 368.709,26 euros correspond en conséquence à l'intégralité de son préjudice, l'offre formulée à hauteur de la somme de 525.000 euros, par conclusions du 26 octobre 2006, ayant été faite uniquement dans un souci de conciliation. s. EM. n'ayant jamais accepté cette « offre », Geneviève SA. indiquait désormais qu'elle la retirait.

Elle ajoutait enfin qu'elles avaient succombé à une « *pression de la procédure pénale* » en acceptant de reconnaître devoir une somme d'un million d'euros à s. EM., en contrepartie de l'abandon de sa plainte du 27 février 2002.

La SCI B et s. MA. ont présenté des conclusions récapitulatives et responsives le 11 juin 2014, communes aux trois instances.

Ils sollicitent :

- dans l'instance n° 2006/654 :

- le débouté des demandes de s. EM. et en conséquence la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de Me AUREGLIA-CARUSO (ayant succédé à Me Paul-Louis AUREGLIA) sur les sommes ou valeurs revenant à la SCI B,

- la condamnation de s. EM. au paiement d'une somme de 100.000 euros à titre de dommages et intérêts pour maintien abusif de ses demandes à l'encontre de la SCI B.

- dans les instances n° 2007/408 et 2013/608 :

- le débouté des demandes de Geneviève SA. et sa condamnation au paiement d'une somme de 200.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice causé,

- la rétractation de l'ordonnance présidentielle du 12 juin 2006 et en conséquence la mainlevée du séquestre judiciaire ayant conduit à l'immobilisation des avoirs détenus par Maître Paul-Louis AUREGLIA (puis Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO) au bénéfice de la SCI B, à concurrence de 1.300.000 euros.

À l'appui de leurs demandes, ils font valoir que la vente du 12 mai 2004 ne peut être contestée et que la fictivité dénoncée par les sœurs SA. ne saurait prospérer, s'agissant d'une invention de leur part pour tenter de récupérer une somme indue, à savoir l'intégralité du prix de revente de l'appartement, diminué de 152.449,02 euros, soit une somme de 1.147.550,98 euros.

Ils exposent notamment les éléments suivants :

- la dette de 5 millions de francs, consacrée par la reconnaissance de dette du 15 janvier 1999, correspond en réalité à une dette du même montant qu'Hélène SA. avait contractée auprès de la tante d'Ilana AM.. A cet égard, et alors qu'elle avait nié tout au long de l'information judiciaire, elle s'est trahie lors d'une confrontation devant le Juge d'instruction en évoquant la localisation de cette tante au Maroc alors que cet élément n'avait pas été porté à sa connaissance. La réalité de cette dette serait confortée par les attestations de Julien TR. et Martin RO. notamment.

- la théorie du prêt déguisé soutenue par Hélène puis Geneviève SA. n'est pas cohérente, car à la supposer même crédible, elle implique un bénéfice pour la SCI B. Or, il ressort des pièces produites qu'Ilana AM. a réglé seulement au moment de l'achat la somme de 237.000 euros, soit 152.449,02 euros et 84.320,98 euros de frais, outre 230 euros pour la création de la SCI B. Or, si le montant du loyer stipulé avait caché des intérêts, ceux-ci ne se seraient élevés pour une année qu'à 30.840 euros.
- la SCI C s'est toujours comportée en propriétaire de l'appartement litigieux après l'acte de vente. Elle a ainsi consenti un bail à Hélène SA..
- les documents des 12 mai 2004 et 8 juin 2004 sont des faux.
- la théorie initiale d'Hélène SA. sur les difficultés à obtenir un prêt bancaire est mensongère, dès lors qu'elle était à ce moment propriétaire de biens immobiliers libres de toute hypothèque

S'agissant des demandes formées par s. EM., la SCI B et s. MA. insistent sur la confusion initiale s'agissant des deux appartements sis « V » et estiment que s. EM. a manqué de réactivité pour appréhender la totalité du prix de la vente de l'appartement qui lui avait été promis, ce qui a eu pour effet de le remplir entièrement de ses droits.

SUR QUOI :

- *Sur la jonction des instances :*

Attendu que l'instance n°2013/608 ayant été initiée par l'acte de reprise d'instance, par exploit introductif, conformément aux dispositions de l'article 392 du Code de procédure civile, de Geneviève SA., venant aux droits de sa sœur décédée Hélène SA., sa jonction avec les instances n°2006/654 et 2007/408, elles-mêmes déjà jointes par jugement du 25 octobre 2012, sera ordonnée ;

- *Sur les demandes présentées par Geneviève SA. relatives à la nullité de la vente du 12 mai 2004 entre Hélène SA. et la SCI B, portant sur un appartement sis au rez-de-chaussée de la V, X à Monaco :*

Attendu qu'Hélène SA. prétend que cette vente moyennant le prix de 914.694,10 euros, est fictive, qu'elle avait parfaitement connaissance au moment de sa conclusion de participer à un montage, mais que dans l'exercice même de cette simulation elle a été victime d'un dol des personnes physiques animant la société civile immobilière cocontractante s. MA., gérant, Ilana AM., associée majoritaire, Dan BE., compagnon d'Ilana AM.);

Qu'il convient en premier lieu de noter que l'opération telle que présentée dans ses écritures initiales par Hélène SA. n'est absolument pas crédible, celle-ci indiquant avoir voulu éviter la « lourdeur d'un prêt hypothécaire » ce qui ne peut convaincre ;

Qu'en effet, le système qu'elle décrit est d'une grande complexité, alors qu'il n'est nullement justifié de l'impossibilité de se faire accorder un crédit, d'autant plus que son patrimoine immobilier monégasque en 2004, constitué outre l'appartement litigieux d'un second logement situé dans le même immeuble, en indivision avec sa sœur, n'était pas grevé de sûretés ;

Que dès lors, elle n'avait aucun intérêt à conclure un contrat de prêt hors des circuits bancaires traditionnels surtout auprès d'un prêteur privé pratiquant, à suivre son propre raisonnement, un taux usuraire de 20% ;

Que le seul intérêt, apparaissant dans les dernières écritures de Geneviève SA., était une volonté d'organiser une apparente insolvabilité, vis à vis de créanciers français, (du fait de la procédure collective touchant son activité commerciale à Beausoleil) voire de s. EM. ;

Attendu que selon l'article 1168 du Code civil les contre-lettres ne peuvent avoir leur effet qu'entre les parties contractantes ;

Qu'en l'espèce, il convient donc de déterminer s'il existe un tel accord de volonté, consacré par des preuves judiciairement admissibles, qui viendrait contredire la volonté de contracter vente, ressortant de l'acte apparent authentique intervenu entre Hélène SA. et la SCI B ;

- 1/ Les documents du 12 mai 2004 et 8 juin 2004 portant contre-lettres :

Attendu que Geneviève SA. verse aux débats (pièce n°15) un document établi sur une page dont le recto contient les mentions dactylographiées suivantes :

« Je soussignée AM. Ilana née le 13.03.78 à Marrakech, Maroc, de nationalité Marocaine et demeurant X, Casablanca, certifie que la somme de 5 millions de Francs (cinq millions), selon reconnaissance de dette en date du 15 janvier 1999, est nulle et non avenue envers Mlle Hélène SA., X Monaco, et que la somme de SEPT CENT SOIXANTE DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE CINQ EUROS NEUF CENTIMES (762.245,09) stipulée dans l'acte de vente à la SCI B, établi par Maître AUREGLIA notaire à Monaco en date du 12 mai 2004 est par voie de conséquence également nulle et non avenue. Fait le 12 mai 2004 » ;

Que suivent une mention manuscrite « lu et approuvé » et une signature ;

Que Geneviève SA. verse aux débats en pièce n°14, un document établi sur une page dont le recto contient les mentions dactylographiées suivantes :

« La SCI B enregistrée sous le n°X ayant pour gérant M s. MA., dont le siège social est X Monte Carlo et Madame Ilana AM. associée, sont d'accord d'ores et déjà de céder leurs parts respectives à Hélène SA., demeurant X Monte Carlo ou à toute autre personne ou Société qu'il lui plaira de se substituer dès le remboursement de la somme de (152.449,02) cent cinquante deux mille quatre cent quarante neuf euros deux centimes.

De même en cas de vente de l'appartement par la SCI B le montant de la vente dont le prix sera accepté par Hélène SA. devra lui revenir ou à toute autre personne ou société qu'il lui plaira de se substituer, déduction faite de la somme de 152.449,02 euros déjà indiquée ci-dessus. Cet engagement étant irrévocable. Fait le 8 juin 2004.»

Que suivent deux mentions manuscrites «*lu et approuvé*» et deux signatures ;

Attendu que dans le cadre de l'information, des expertises en écritures, versées désormais aux présents débats ont été réalisées : (dans ce cadre le document portant date du 12 mai 2004 est côté D29, celui du 8 juin 2004 est côté D30) ;

a/ Hélène SA. a fait réaliser une expertise graphologique privée, par C. KO. du document du 8 juin 2004 dont les conclusions sont les suivantes :

La signature de question MA. «, apposée sur le coté gauche du document du 8 juin 2004, présente des discordances bien visibles avec les signatures de Monsieur MA. et des concordances portant sur des éléments moins visibles ce qui pourrait être interprété comme un déguisement d'écriture.

Ces constatations laissent à penser qu'il pourrait exister une forte probabilité pour que la signature de question soit attribuée à la main de Monsieur s. MA..

Néanmoins, seule l'observation des originaux des documents de question comme de comparaison permettrait d'étayer fermement ces conclusions, avec la réserve habituelle concernant les documents en photocopie ».

b/ une nouvelle expertise non contradictoire a été réalisée par F. GA. , avec des réserves sur les documents examinés en copies dont les conclusions sont les suivantes :

« - pour le document D30 : - la mention « lu et approuvé » et la signature apposée ne sont pas de la main de Ilana AM.

- la mention « lu et approuvé » et la signature apposée sont de la main de s. MA.

- la seconde mention « lu et approuvé » serait de la main de s. MA. sans que l'auteur de la signature soit identifiable.

- pour le document D29 :- la mention « lu et approuvé » et la signature apposée ne sont pas de la main de Ilana AM.. »

c/ le juge d'instruction a désigné D. LE., expert près la Cour d'Appel de Bourges, avec mission de procéder à un examen comparatif des documents de la procédure et de spécimens d'écriture, afin de dire si les mentions et signatures figurant sur les premiers pouvaient être attribués à Daniel BE., Ilana AM. et s. MA. ; cet expert a déposé son rapport le 12 novembre 2007 en concluant que les mentions litigieuses étaient vraisemblablement de la main d'un même auteur, qui n'était ni Daniel BE., ni Ilana AM., ni s. MA. ;

Une deuxième expertise effectuée par D. LE., le 21 septembre 2008, a conclu qu'Hélène SA. et Geneviève SA. pouvaient être les auteurs des mentions figurant sur les documents D29 et D30 ; L'expert désigné par les consorts SA., G. GI., a relevé pour sa part l'absence de pertinence du spécimen d'écriture de s. MA. examiné et a donc relativisé les conclusions de l'expertise de D. LE. ;

Une contre- expertise a été effectuée le 24 juillet 2009 par S. SC., expert auprès de la cour de cassation, dont les conclusions sont les suivantes :

« s. MA. est le rédacteur de la mention manuscrite « Lu et approuvé » et le signataire en lieu et place de Ilana AM., du document sous cote D29.

s. MA. est le rédacteur de la mention manuscrite « Lu et approuvé » et le signataire en lieu et place de Madame Ilana AM., du document sous cote D30 (mention et signature de droite).

s. MA. est le rédacteur de la mention manuscrite « Lu et approuvé » et le signataire à son nom du document sous cote D30 (mention et signature de gauche). »

s. MA. contestant les conclusions de ce rapport, il produisait de nouveaux spécimens de son écriture en original dont l'examen, dans le cadre d'un complément d'expertise, conduisait l'expert à remettre en question ses précédentes conclusions et à retenir que les signatures d'Ilana AM. figurant sur les documents D29 et D30 pouvaient être l'œuvre d'un tiers, autre que s. MA. ; l'expert SCHMIDT indiquait ainsi :

« Sur la base de nouvelles pièces de comparaison de la main de s. MA., la conclusion du rapport déposé le 27 juillet 2009 doit être remise en question.

Deux contradictions relevées lors de l'étude comparative soulèvent à présent l'hypothèse d'une imitation par un tiers, autre que Monsieur s. MA., des mentions manuscrites «Lu et approuvé» et signatures indûment attribuées à Madame Iliana AM. sur les documents sous cotes D29 et D30.

Un doute s'installe sur l'authenticité de la signature de gauche attribuée à Monsieur s. MA. sur le document sous cote D29, et par extension à la mention manuscrite « Lu et approuvé » qui est de la même main que ladite signature, sans qu'il existe par ailleurs d'élément nouveau pour remettre en cause la mention.

Il n'est pas impossible que ladite signature soit le résultat d'une imitation par un tiers, de celle portée sur le bail du 27 mai 2004 sous coté D30 ".

Attendu que dans les rapports entre les parties, la preuve d'une contre-lettre doit être administrée par écrit lorsque l'acte apparent est constaté en cette forme ;

Attendu en l'espèce que sont uniquement versés aux présents débats des documents qui constituent à l'évidence une photocopie pour la pièce n°15 et un fax pour la pièce n°14 et que c'est également sur ces supports que les expertises en matière pénale ont été réalisées ;

Qu'il est question, sans plus de précision, d'un original du document daté du 8 juin 2004 qu'aurait détenu j-p. CH., de l'agence immobilière N, pour le compte d'Hélène SA. et qu'aucun élément n'est versé aux débats ;

Qu'à considérer même que ces documents valent commencement de preuve par écrit, il résulte des conclusions expertales ci-dessus relatées que des doutes sérieux existent sur l'authenticité des signatures qui y sont portées, qui ne peuvent être attribuées avec certitude à s. MA. et Ilana AM. ;

2/ Le comportement des parties :

Attendu, s'agissant du comportement des parties postérieurement à la vente du 12 mai 2004, qu'il n'existe pas d'attitude univoque des animateurs de la SCI B permettant d'établir avec certitude qu'ils n'aient pas contesté qu'Hélène SA. demeurait propriétaire de l'appartement litigieux ;

Qu'en effet Geneviève SA. verse aux débats une attestation de j-p. CH., ainsi qu'une copie d'un courrier du 15 novembre 2005 adressée par j-p. CH. (agence N) à la SCI B comportant une proposition d'achat (qui finalement n'a pas abouti) ; Que sur ce courrier figurent outre l'accord manuscrit de s. MA., une formule manuscrite d'accord et la signature d'Hélène SA., preuve qu'elle demeurait la véritable propriétaire ;

Attendu pour autant que j-p. CH. n'a jamais été destinataire, de la part de la SCI B, de s. MA. ou d'Ilana AM., d'un quelconque élément explicite justifiant que la propriété de l'appartement demeurait à Hélène SA. ; qu'il a reçu, selon ses dires, une copie du document du 8 juin 2004, qui lui a été remise par Hélène SA. et n'a pas interrogé explicitement les autres protagonistes ;

Que surtout, la sincérité de son témoignage apparaît douteuse, dans la mesure où il s'est présenté dans la procédure comme substituant Hélène SA., notamment pour réaliser une première « *opposition* » sur le prix de revente de l'appartement le 5 mai 2006 (opposition levée presque immédiatement après la dénégation de sa signature par s. MA., sans autre explication) et qu'à cet égard il a adressé au notaire un protocole d'accord (non enregistré) conclu entre lui et Hélène SA., portant sur une cession de créance de 1.100.000 euros ;

Attendu dès lors que ce témoin (qui a pourtant affirmé n'avoir aucun intérêt au litige) pouvait donc avoir tout intérêt à ce que des sommes entrent dans le patrimoine de la succession d'Hélène SA. ;

Attendu enfin qu'il ressort de la déposition de Dan BE. qu'un accord verbal a existé pour qu'Hélène SA. participe aux recherches en vue de la revente et bénéficie d'une partie de la plus-value ;

Attendu en conséquence que le Tribunal ne peut que constater qu'aucune preuve suffisante de l'existence d'une valable contre lettre à l'acte apparent de vente du 12 mai 2004 n'est produite aux débats ;

Que la preuve de manœuvres frauduleuses de la part des animateurs de la SCI B qui auraient consisté en l'espèce à exercer une pression sur Hélène SA. pour effectuer ce montage et déguiser un prêt en vente, avec l'idée, par la suite, de dénier toute valeur à une contre-lettre pour s'approprier un bien immobilier à vil prix, n'est pas administrée ;

Qu'Hélène SA., certainement affaiblie physiquement à la date du 12 mai 2004, n'en a pas moins par la suite continué à réaliser des manœuvres déloyales envers ses propres cocontractants (notamment en concluant la vente de l'appartement du deuxième étage de la V avec s. EM. puis en violation consciente de cet accord en cédant ce bien à d. EZ.) si bien qu'il convient de considérer que c'est consciemment qu'elle a procédé à l'acte de vente authentique du 12 mai 2004 ;

Attendu en conséquence qu'aucun dol susceptible d'avoir vicié le consentement d'Hélène SA. lors de l'acte de vente authentique du 12 mai 2004 n'est caractérisé, et que les demandes de Geneviève SA. en ce sens seront en conséquence rejetées ;

Attendu dès lors que la mainlevée du séquestre sur les fonds issus de la vente sera également ordonnée ;

- Sur les demandes présentées par s. EM. :

1/ Attendu qu'en conséquence de ce qui précède, aucune somme issue de la revente, le 5 mai 2006, de l'appartement situé au rez-de-chaussée de la « V », de la SCI B aux époux KA. ne pouvant entrer dans le patrimoine de Geneviève SA. (ès-qualités d'héritière de sa sœur Hélène), s. EM., créancier de celles-ci, ne peut valablement poursuivre la validation de la saisie-arrêt autorisée et pratiquée entre les mains de Maître Paul-Louis AUREGLIA, qui détient pour le compte de la SCI B la somme de 1.300.000 euros ;

Attendu dans ces conditions que mainlevée partielle de la saisie-arrêt sera ordonnée concernant cette somme ;

2/ Attendu, qu'à la lecture des décisions pénales et notamment de l'arrêt de la Cour d'appel correctionnelle du 23 janvier 2006, il est certain qu'il existe des prêts consentis par s. EM., non remboursés par Hélène SA., mais qui, soit n'ont pas été inclus dans la saisine du juge répressif, soit ont été jugés comme des conventions purement civiles, pour lesquelles le consentement de s. EM. n'a pas été vicié par des manœuvres pénalement sanctionnables des sœurs Hélène et Geneviève SA. ;

Attendu dès lors que le principe d'autres dettes est acquis, au-delà du préjudice issu des faits ayant fait l'objet de condamnations pénales des sœurs SA. et ayant donné lieu à une indemnisation à hauteur de la somme de 368.709,26 euros ;

Attendu qu'après avoir reconnu dans le cadre de la présente procédure devoir une somme forfaitaire de 525.000 euros (sans détail d'aucun mode de calcul) à s. EM., Geneviève SA. a indiqué « retirer » (sic) cette offre ;

Que par la promesse de vente du 11 avril 2005, les sœurs SA. s'étaient engagées à céder l'appartement leur appartenant en indivision au 2ème étage à s. EM., contre une somme d'un million d'euros ;

Qu'il était précisé que « le prix se trouvera, ainsi que les parties en conviennent en tant que de besoin, compensé sous la réserve plus loin exprimée, avec pareille somme d'UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 euros), montant en principal, frais et accessoires d'une dette dont sont redevables Mesdemoiselles Hélène et Geneviève SA., VENDEUR, envers s. EM., ACQUEREUR, et pour laquelle une procédure judiciaire est en cours, initiée par plainte du vingt sept février deux mille deux [...] Il est de plus expressément convenu entre Mesdemoiselles SA., VENDEUR et Monsieur EM., ACQUEREUR, que la vente si elle se réalise entre eux, ou la remise du prix de vente à Monsieur EM. représentent le montant forfaitaire, global et définitif de la dette qu'ont Mesdemoiselles SA. envers L'ACQUEREUR... » ;

Que l'acte n'a pas été réitéré ;

Attendu qu'en droit monégasque, la promesse de vente immobilière ne vaut pas vente ; que toutefois en application de l'article 1426 alinéa 3 du Code civil, en cas de refus d'une des parties contractantes de passer ledit acte, l'autre peut, à son choix, soit, si la propriété n'a pas été transférée à un tiers par acte de vente authentique régulièrement transcrit, faire ordonner en justice qu'elle sera tenue de la passer et que faute de ce faire, le jugement en tiendra lieu, soit réclamer des dommages et intérêts ;

Attendu en l'espèce que l'appartement ayant été vendu à d. EZ. le 15 mars 2006, s. EM., après avoir vainement poursuivi une procédure de vente forcée, sollicite aujourd'hui l'allocation de dommages et intérêts ;

Que contrairement à ce que soutient erronément Geneviève SA., une telle demande est recevable, en vertu du texte susvisé ;

Que ne peut pas plus emporter l'adhésion la thèse selon laquelle Hélène SA. aurait succombé à une « véritable pression à la procédure pénale » (sic) en reconnaissant devoir une somme d'un million d'euros à s. EM., puisque le 11 avril 2005, date de signature de la promesse de vente avec ce dernier, l'action publique à l'encontre des sœurs SA. était déjà en cours (sur plainte de s. EM. remontant au 28 février 2002) et l'information judiciaire bien avancée, ce qu'elles n'ignoraient pas, si bien que même en désintéressant la partie civile, elles n'auraient pu échapper à un renvoi devant le Tribunal correctionnel et à une sanction pénale ;

Que le comportement frauduleux adopté par les sœurs SA., en refusant de réitérer l'acte du 11 avril 2005 et en concluant en toute conscience une autre vente sur le même bien, a privé s. EM. de la chance d'acquérir l'appartement dont s'agit ;

Que s'agissant de sa valeur, la vente effectuée le 15 mars 2006 au profit de d. EZ. est intervenue au prix de 725.000 euros, alors même qu'il y avait été procédé dans l'urgence, pour échapper aux poursuites de s. EM. et conserver, pour les sœurs SA., une trésorerie ;

Attendu en conséquence que la somme réclamée par s. EM. à titre de dommages et intérêts, qui déduit de la somme d'un million d'euros celle de 368.709,26 euros pour laquelle il possède déjà un titre, n'est pas surévaluée, notamment au regard de l'évolution depuis lors du marché de l'immobilier monégasque ; qu'il y sera fait donc droit à hauteur de la somme de 630.000 euros, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement, du fait de la nature constitutive de la décision ;

Attendu qu'il convient enfin de valider à concurrence des condamnations prononcées ci-dessus la saisie-arrêt pratiquée par s. EM. sur les sommes détenus par Maître AUREGLIA-CARUSO pour le compte de Geneviève SA. ;

- Sur les autres demandes en paiement de dommages et intérêts :

Attendu que Geneviève SA., qui succombe, sera déboutée de ses demandes en paiement de dommages et intérêts à l'encontre des autres parties à l'instance ;

Attendu que la bonne foi de s. EM. apparaît certaine, au regard de la complexité supposée des relations entre Hélène SA. et la SCI B, ce dernier ayant pu mesurer l'inventivité délinquante des sœurs SA., telles que rappelées dans l'arrêt de la

Cour d'appel du 23 janvier 2006 (constitution de faux documents authentiques, Geneviève SA. se présentant faussement comme clerc d'une étude notariale pour emporter la confiance de s. EM....) ;

Qu'il pouvait de plus légitimement espérer qu'à l'issue de la présente instance, le prix de vente de l'appartement du rez-de-chaussée de la « V » intègre le patrimoine d'Hélène SA. ;

Attendu que la SCI B et s. MA. seront en conséquence déboutés de leur demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive à son encontre ;

Attendu que le maintien sous séquestre judiciaire de la somme de 1.300.000 euros issue du prix de vente ayant privé la SCI B, à tout le moins, des intérêts sur cette somme depuis l'année 2006, alors que les sœurs SA. ont initié la présente procédure en présentant en justice de simples photocopies, leur faute sera retenue et Geneviève SA. sera condamnée à payer la somme de 200.000 euros à la SCI B ;

- Sur l'exécution provisoire et les dépens :

Attendu qu'aucune des conditions requises par l'article 202 du Code de procédure civile n'étant remplie, l'exécution provisoire du présent jugement ne sera pas ordonnée ;

Attendu que Geneviève SA., qui succombe en l'intégralité de ses prétentions, sera condamnée aux dépens de l'instance, en application de l'article 232 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort,

Constate la reprise de l'instance, le 4 juillet 2013, par Geneviève SA., venant aux droits de sa sœur Hélène SA., décédée le 16 février 2013 ;

Ordonne la jonction de l'instance n° 2013/000608 avec les instances n° 2006/000654 et n° 2007/000408, précédemment jointes par jugement du 25 octobre 2012 ;

Déboute Geneviève SA., venant aux droits de sa sœur Hélène SA., de toutes ses demandes à l'encontre de la SCI B et de s. MA. ;

Ordonne en conséquence la main-levée du séquestre judiciaire ordonné le 12 juin 2006 portant sur le produit de la vente d'un appartement sis au rez de chaussée de la « V », X à Monaco, intervenue le 5 mai 2006 entre la SCI B et les époux KA. ;

Dit que Maître Nathalie AUREGLIA- CARUSO, ayant succédé à Maître Paul-Louis AUREGLIA, se libérera de ces fonds par le versement qu'elle en opérera entre les mains de la SCI B ;

Ordonne la main-levée de la saisie-arrêt pratiquée le 23 juin 2006, pour le compte de s. EM., entre les mains de Maître Paul-Louis AUREGLIA, sur les fonds et valeurs appartenant à la SCI B ;

Dit que Maître Nathalie AUREGLIA- CARUSO, ayant succédé à Maître Paul-Louis AUREGLIA, se libérera de ces fonds par le versement qu'elle en opérera entre les mains de la SCI B ;

Condamne Geneviève SA. à payer à s. EM. la somme de 630.000 euros (six cent trente mille euros) à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

Déclare régulière et valide avec toutes conséquences de droit la saisie-arrêt pratiquée par s. EM., auprès de Maître Paul-Louis AUREGLIA, sur les fonds appartenant à Hélène SA. et Geneviève SA. suivant exploit du 23 juin 2006, à hauteur des condamnations susvisées outre intérêts, frais et accessoires ;

Dit que Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, tiers saisi, venant aux droits de Maître Paul-Louis AUREGLIA, se libérera valablement des sommes qu'elle détient pour le compte d'Hélène et Geneviève SA. par le versement qu'elle en opérera entre les mains de s. EM. ;

Déboute Geneviève SA. de ses demandes en paiement de dommages et intérêts ;

Déboute la SCI B et s. MA. de leurs demandes en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de s. EM. ;

Condamne Geneviève SA. à payer à la SCI B la somme de 200.000 euros (deux cent mille euros) à titre de dommages et intérêts ;

Dit n'y avoir lieu à ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne Geneviève SA. aux entiers dépens de l'instance en ce compris ceux réservés par jugement du 25 octobre 2012, avec distraction au profit de Maître Richard MULLOT et de Maître Patricia REY, avocats-défenseurs, chacun en ce qui les concerne ;

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, Monsieur s. BIANCHERI, Premier Juge, Madame Patricia HOARAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Isabelle TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 23 OCTOBRE 2014, 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 Mademoiselle Cyrielle COLLE, Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.