

## **Tribunal de première instance, 25 janvier 2018, La SARL A. et M. r. FE. c/ La SCI B.**

---

|                         |                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Type                    | Jurisprudence                                                                   |
| Jurisdiction            | Tribunal de première instance                                                   |
| Date                    | 25 janvier 2018                                                                 |
| IDBD                    | 16811                                                                           |
| Débats                  | Audience publique                                                               |
| Matière                 | Civile                                                                          |
| Intérêt jurisprudentiel | Fort                                                                            |
| Thématiques             | Contrat - Contenu ; Contrat de service ; Droit des obligations - Régime général |

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2018/01-25-16811>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

Contrats et obligations - Lien contractuel établi - Stipulations claires - Rédaction en langue française - Demande de traduction (non) - Gérant de la SCI professionnel en affaires - Contrats et prestations distinctes - Contrat d'assistance de maîtrise d'œuvre - Contrat de maîtrise d'œuvre - Preuve non rapportée de malfaçons ou non façons - Bien fondé des demandes

## Résumé

Les stipulations du contrat d'assistance de maîtrise d'œuvre liant les parties sont parfaitement claires et ne sauraient être remises en cause par le gérant de la SCI défenderesse au motif qu'il ne maîtriserait pas la langue française et qu'il n'aurait pas compris la mission et l'impact financier des honoraires du demandeur, ingénieur en bâtiment, sur le projet global de rénovation alors que, d'une part, les contrats ainsi que tous les devis des différents intervenants ont été établis en français sans aucune demande de traduction et, d'autre part, que le gérant n'est pas profane en la matière.

La SCI défenderesse ne peut valablement soutenir que les deux missions d'assistance de maître d'ouvrage et maître d'œuvre sont dirigées et contrôlées par la même personne, s'agissant de deux prestations différentes avec des prérogatives et des responsabilités elles aussi bien distinctes. Ces deux organes sont complémentaires dans la chaîne de réalisation de tout projet de construction complexe comme c'est le cas en l'espèce. C'est la raison pour laquelle deux contrats distincts ont été signés et le fait qu'il s'agisse de la même personne physique ne permet pas de conclure à une confusion des rôles.

La SCI a toujours bénéficié de réductions importantes sur le montant total initial proposé par les entreprises intervenantes, preuve que son gérant statutaire est un professionnel en affaires et qu'il n'a pu, comme il le prétend, se laisser abuser par le demandeur et les intervenants techniques, étant rappelé que le choix final desdites entreprises intervenantes revenait à la SCI. Le lien contractuel entre ces différentes entreprises et la défenderesse est établi.

Après l'arrêt définitif du chantier, la SCI ne produit aux débats aucun constat d'huissier permettant d'établir, soit l'absence des travaux soit des malfaçons, ni aucune facture de nouvelles entreprises ayant dû intervenir postérieurement pour finaliser ledit chantier avant la vente des biens de sorte que les sommes réactualisées sollicitées par les demandeurs doivent être retenues conformément aux dispositions prévues dans leur contrat respectif.

---

## TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

**N° 2015/000427 (assignation du 24 novembre 2014)**

**N° 2015/000428 (assignation du 24 novembre 2014)**

### JUGEMENT DU 25 JANVIER 2018

En la cause de :

1. La SARL A., dont le siège social se trouve à Falcon 06950 - X1, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice, M. r. FE., demeurant en cette qualité audit siège ;
2. M. r. FE., né le 5 mars 1939 à Le Puy-en-Velay - 43000, de nationalité française, expert en bâtiment, demeurant X1 - 06950 Falcon ;

DEMANDEURS, ayant élu domicile en l'Étude de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur,

d'une part ;

Contre :

- La SCI B., dont le siège social se trouve à Monaco, X3, prise en la personne de son gérant en exercice, r. MO. TA., né à Téhéran le 4 avril 1971, demeurant X2 Dubaï (Emirats Arabes Unis) ;

DÉFENDERESSE, ayant élu domicile en l'Étude de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Maître Florent ELLIA, avocat au barreau de Nice,

d'autre part ;

### LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 24 novembre 2014, enregistré (n° 2015/000427) ;

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 24 novembre 2014, enregistré (n° 2015/000428) ;

Vu les conclusions de Maître Sophie LAVAGNA, avocat-défenseur, au nom SCI B., en date des 28 mai 2015, 6 octobre 2016, 3 mai 2017 et 4 octobre 2017 ;

Vu les conclusions de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, au nom de la SARL A. et de r. FE. en date des 24 mars 2016, 8 février 2017 et 18 juillet 2017 ;

À l'audience publique du 16 novembre 2017, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries, et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé ce jour 25 janvier 2018 ;

## FAITS ET PROCÉDURE

La société civile immobilière B. était propriétaire de deux appartements situés au sein de l'immeuble dénommé « D. », sis X3 à Monaco.

Souhaitant procéder à des travaux de rénovation d'intérieur et de modification d'ouvrages privés sur terrasses, son gérant en exercice, r. MO. TA., a conclu le 13 décembre 2013 avec r. FE., en sa qualité d'ingénieur en bâtiment, un contrat d'assistance de maîtrise d'ouvrage et le 24 mars 2014 avec la SARL A., dont r. FE. est le gérant, en sa qualité de bureau d'études techniques d'ingénierie-conseil et de maîtrise d'œuvre en construction et génie civil, une convention de maîtrise d'œuvre d'exécution.

Dès le 18 avril 2014, des problèmes de règlement des sommes dues par le maître d'ouvrage sont apparus et malgré plusieurs relances, la situation n'a pas été régularisée.

Par courriel en date du 29 septembre 2014, la SCI B. a informé r. FE. des difficultés financières qu'elle rencontrait à pouvoir poursuivre plus avant les travaux projetés, lui demandant de faire patienter les différents corps de métiers dans l'attente d'un retour à meilleure fortune.

Par courriel du 11 décembre 2014, le gérant de la SCI B. a annulé le contrat et interdit tout accès à sa propriété.

Suivant requêtes séparées en date du 24 octobre 2014, r. FE. et la SARL A. ont sollicité du Président du Tribunal de première instance l'autorisation, sur le fondement des articles 760 bis et 762 ter du Code de procédure civile, de prendre chacun une inscription d'hypothèque judiciaire sur les biens, propriété de la SCI B., dépendant de l'immeuble « D. ».

Par ordonnances présidentielles en date du 29 octobre 2014, ils ont été autorisés à prendre une inscription provisoire d'hypothèque judiciaire sur les biens appartenant à la SCI B. au sein de l'ensemble immobilier « D. », à savoir :

1. le lot TRENTE SIX de l'état descriptif de division, comprenant au douzième étage et toiture-terrasse, accessible au niveau inférieur, à la sortie de l'escalier « I », dans le dégagement prolongeant à droite le palier de l'étage, porte à gauche, entrée de service porte à gauche à la sortie de l'escalier « I », un appartement « 125Pe » en duplex de cinq pièces principales,
2. le lot SEPT dudit état descriptif, comprenant au deuxième étage, première porte à gauche à la sortie de l'escalier « I » un studio portant la référence « 21So » au plan dudit niveau,
3. les lots numéros SOIXANTE QUINZE, SOIXANTE SEIZE et SOIXANTE DIX SEPT dudit état descriptif de division, comprenant au premier sous-sol, escalier II, trois caves portant respectivement les numéros TRENTE NEUF, QUARANTE et QUARANTE ET UN au plan dudit niveau,
4. le lot numéro SOIXANTE ET UN dudit état descriptif de division, correspondant à une cave sise au premier sous-sol, escalier II, ladite cave portant le numéro VINGT CINQ au plan dudit niveau,
5. le lot numéro CENT QUINZE dudit état descriptif de division, comprenant au deuxième sous-sol, escalier II, un box pour voiture automobile, portant le numéro 9.2 au plan dudit niveau,
6. les lots numéros CENT VINGT ET UN et CENT VINGT CINQ du même état descriptif de division, comprenant au deuxième sous-sol, escalier II, deux emplacements pour voiture automobile, portant respectivement les numéros 15.2 et 19.2 au plan dudit niveau ;

et ce, pour avoir sûreté garantie et paiement de la créance provisoirement évaluée à la somme de 40.000 euros pour r. FE. et de 22.000 euros pour la SARL A..

Le 10 novembre 2014, ils ont tous les deux fait procéder à ladite inscription provisoire suivant bordereau de la Direction des Services Fiscaux ;

Selon dénoncé et assignation en date du 24 novembre 2014, r. FE. a fait citer la SCI B. devant le Tribunal de première instance en sollicitant sa condamnation, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 71.720,18 euros avec intérêts de droit à compter du 13 octobre 2014, ainsi que la validation de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire du 10 novembre 2014, outre la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive (procédure n° 2015/000428) ;

Selon dénoncé du même jour, la SARL A. a fait assigner la SCI B. devant le Tribunal de première instance en sollicitant elle aussi sa condamnation, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 21.836,29 euros avec intérêts de droit à compter du 13 octobre 2014, ainsi que la validation de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire du 10 novembre 2014, outre la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive (procédure n° 2015/000427) ;

En cours de procédure, les biens de la SCI B. ont été vendus au profit de la SCI C. pour un montant de 17.747.500 euros.

Dans des conclusions communes en réponse déposées le 8 février 2017, r. FE. et la SARL A. maintiennent leurs demandes initiales tout en réactualisant leur montant.

r. FE. sollicite, au titre de sa créance, la somme de 297.115 euros avec intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2014, outre la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis.

La SARL A. demande, au titre de sa créance, la somme de 149.028 euros avec intérêts au taux légal à compter du 10 décembre 2014, outre la somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis.

Ils sollicitent enfin tous les deux la jonction des deux instances qu'ils ont respectivement engagées et le débouté de la demande de communication de pièces formulée par la défenderesse.

À l'appui de leurs demandes, ils font valoir en substance :

- que concernant les prétendues difficultés de r. MO. TA. à lire et comprendre le français, il lui appartenait de réclamer des contrats en langue anglaise,
- que r. FE. est bénéficiaire d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la SCI B. avec une mission parfaitement claire d'aider le maître d'ouvrage et en aucune façon une mission d'architecte ou de maître d'œuvre,
- que les honoraires évalués initialement à 40.000 euros HT avaient un caractère provisoire et devaient être réajustés en fin de réalisation,
- que le contrat souscrit auprès de la SARL A. est un contrat de maîtrise d'œuvre et d'exécution et non de conception,
- que ces deux contrats correspondent à des prestations totalement différentes,
- que les interrogations de la défenderesse sur la nécessité de l'obtention d'éventuelles autorisations administratives sont hors débat et sans objet, aucune infraction n'ayant été notifiée par les Services de l'Urbanisme,
- que la SCI B. connaissait parfaitement l'évolution des coûts de son projet qu'elle a elle-même fait augmenter en demandant de plus en plus de prestations élaborées et coûteuses,
- que le différentiel entre le coût prévisionnel fixé à l'origine et la hausse progressive des montants in fine ne s'explique que par les modifications importantes des travaux sollicitées par la SCI B., ce qu'elle ne pouvait ignorer,
- qu'il n'appartenait pas à l'assistance de maîtrise d'ouvrage de réaliser des plans ou des études techniques,
- que le document d'étude technique de la modification de la piscine effectué par la société F. indique bien que le maître d'œuvre est la SARL A.,
- que les factures émises par chaque entreprise intervenante correspondent à des devis qui ont été présentés et signés par la défenderesse,
- que les travaux à l'intérieur des appartements de la SCI B. n'avaient aucune possibilité d'interférence avec ceux réalisés antérieurement pour le compte de la copropriété, lesquels ne concernaient que des parties extérieures, ce dont la SCI B. avait connaissance,
- que pour son projet, la SCI B. a passé des commandes exclusivement sur devis établis par les entreprises et a accepté de verser des acomptes ;

Par conclusions récapitulatives et responsives en date du 4 octobre 2017, la SCI B. sollicite du Tribunal, à titre liminaire, la jonction des instances issues des assignations délivrées par r. FE. et la SARL A., avant-dire-droit, la production aux débats de différentes pièces listées et enfin, en tout état de cause, le rejet de l'intégralité des prétentions de la demanderesse eu égard à la carence des parties dans l'administration de la preuve et dans l'exécution ;

Elle soutient pour l'essentiel :

- qu'elle s'est adressée à r. FE. car le syndicat des copropriétaires lui avait confié la rénovation de l'étanchéité de la toiture et la restauration d'ouvrages de maçonnerie et qu'il déclarait être expert judiciaire à Monaco,
- que le gérant de la SCI B. ne parle ni ne lit le français,
- que c'est ainsi que ce dernier a signé, sans comprendre, un contrat improprement dénommé « *contrat d'assistance à maîtrise d'œuvre* » qui est en réalité un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- que la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne devant pas interférer avec celle du maître d'œuvre, r. FE. a proposé un second contrat intitulé « *convention de maîtrise d'œuvre d'exécution* » confiée à sa propre société, la SARL A.,
- qu'en réalité, les deux missions étaient dirigées et contrôlées par une seule et même personne physique, à savoir r. FE.,
- qu'aucune autorisation de construire préalable n'a été requise, aucun élément relatif à la définition des missions ou des travaux, aucun plan, étude technique et note de synthèse n'ont été produits aux débats,

- que les conditions d'intervention de l'entreprise H. ne sont pas définies alors même que ses devis n'ont pas été signés par la SCI B. mais par r. FE.,
- que certains devis n'ont même pas été signés ou d'autres devis correspondent à des travaux qui n'ont pas été réalisés et qu'il ne semble donc exister aucun lien contractuel,
- que certaines entreprises, comme notamment la E., ne sont même pas intervenues sur les lieux,
- qu'il est impossible de connaître l'état d'avancement des travaux au vu des documents produits,
- que toutes les entreprises qui sont intervenues ont été réglées, à l'exception de la E. car celle-ci n'a exécuté aucune prestation,
- que r. FE. et la SARL A. ont été défaillants dans leurs obligations contractuelles et ont totalement failli dans l'estimation des travaux à mettre en œuvre, notamment en l'ayant amené malicieusement à s'engager très largement au-delà des prévisions contractuelles de base,
- que le prix du contrat doit être fixé de manière objective et ne peut évoluer au cours de l'exécution du contrat sans l'accord des parties,
- que r. FE. et la SARL A. n'ont toujours pas justifié de l'exécution correcte des missions confiées ;

## **SUR CE,**

### *Sur la jonction des procédures :*

Il est constant que les décisions de jonction constituent des mesures d'administration judiciaire ayant pour effet de faire juger ensemble des instances ayant un lien entre elles.

En l'espèce, les parties sollicitent d'un commun accord la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 2015/000427 et 2015/000428 même si elles concernent des inscriptions d'hypothèques distinctes visant des créances distinctes et opposant des demandeurs différents car elles portent sur les mêmes biens immobiliers de la partie défenderesse.

Pour une bonne administration de la justice et conformément à la volonté des parties à l'instance, il y a lieu d'ordonner leur jonction.

### *Sur la communication de pièces :*

La SCI B. sollicite que soient communiquées aux débats les pièces suivantes :

- le marché dont la SARL H. était titulaire concernant la réfection de l'étanchéité toiture et la restauration des ouvrages existants ainsi que leur revêtement, ces travaux ayant été commandés puis contrôlés et réceptionnés avec l'assistance de r. FE.,
- concernant les travaux réalisés pour le compte de la SCI B. :
  - les plans,
  - les descriptifs et quantitatifs précis,
  - les pièces du marché,
  - les études techniques,
  - les avis,
  - les comptes rendus et les notes de synthèse établis par r. FE. tant en sa qualité de maître d'ouvrage délégué qu'en sa qualité de maître d'œuvre pour le compte de la SARL A.,
  - les devis signés.

Force est de constater que les demanderesses ont communiqué dans le cadre de cette instance les deux conventions litigieuses, les budgets de travaux de mars et avril 2014, les tableaux généraux des dépenses de juin et juillet 2014, leurs notes d'honoraires, les différents devis et listes de commandes des entreprises intervenantes comme H., G., K., M., L., I., les notes de chantier établies par la SARL A. ainsi que des descriptifs des travaux et des échanges de courriels entre r. FE. ou la SARL A. et r. MO. TA. ou son assistante, a. EL..

La SCI B. a produit uniquement les plans armature et coffrage de la modification de la piscine privée sur toiture.

Il n'y a donc pas lieu à communication de pièces supplémentaires qui n'aurait pour objet que de retarder, sans motif légitime, la présente procédure.

### *Sur les relations contractuelles entre r. FE. et la SCI B. :*

Il ressort de ses statuts que la SCI B. a été constituée le 23 juillet 2013 à Monaco et a notamment pour objet, tant en Principauté de Monaco qu'à l'étranger, l'acquisition et la gestion du patrimoine mobilier et immobilier acquis par elle et pour son compte exclusivement.

Le 22 novembre 2013, cette société civile particulière monégasque a acquis un appartement duplex de cinq pièces en dernier étage, un studio, quatre caves, un box et deux emplacements pour voiture dans l'immeuble « D. » à Monaco.

Le 13 décembre 2013, la SCI B. en la personne de son gérant statutaire a signé, en tant que maître d'ouvrage, un « *contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage* » avec r. FE., en tant qu'assistant du maître d'ouvrage, pour l'aider (article 1er page 1 dudit contrat) :

- « - à définir et faire pleinement comprendre ses besoins aux intervenants missionnés pour concevoir et réaliser le projet,
- à apprécier ce qui lui est proposé par ces divers intervenants,
- à suivre la réalisation du projet par les divers intervenants missionnés par le Maître d'Ouvrage,
- à prendre les décisions qui incombent au Maître d'Ouvrage durant la réalisation du projet,
- à réceptionner la fin du projet ».

Il est également indiqué à l'article 3-1 de ce contrat relatif au détail de la mission d'assistance technique du maître d'ouvrage que celle-ci « *ne comporte aucune intervention dans le travail de l'architecte, du maître d'œuvre, des BET et autres techniciens, des entreprises, pouvant être liés au maître d'ouvrage par contrat de louage d'ouvrage* ».

Il est enfin prévu à l'article 5 dudit contrat des honoraires d'un montant « *provisoirement estimé* » à 40.000 euros HT qui « *sera réajusté en fin de réalisation, d'un commun accord, par avenant au présent contrat* » avec un acompte calculé sur la base de 10 % HT des prestations des divers intervenants et de 5 % du montant des mobiliers et équipement de cuisine avec facturations mensuelles, réparties sur la durée de réalisation du projet, par application aux facturations indépendantes des intervenants, étant précisé que le montant HT prévisionnel approximatif de départ des prestations desdits intervenants est fixé à la somme de 500.000 euros HT à parfaire au fur et à mesure de la réalisation du projet.

Il s'ensuit qu'en apposant sa signature sous la mention manuscrite « *bon pour commande* », la SCI B., en la personne de son gérant r. MO. TA., s'est contractuellement engagée envers r. FE. ; Que contrairement aux allégations de la défenderesse, la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne peut être confondue avec celle d'un maître d'œuvre ou encore d'un architecte ; Que la rémunération prévisionnelle initiale de 40.000 euros HT était à parfaire en fin de contrat.

Toutes ces stipulations sont parfaitement claires et ne sauraient être remises en cause par r. MO. TA. au motif qu'il ne maîtriserait pas la langue française et qu'il n'aurait pas compris la mission et l'impact financier des honoraires de r. FE. sur le projet global de rénovation alors que, d'une part, les contrats ainsi que tous les devis des différents intervenants ont été établis en français sans aucune demande de traduction et, d'autre part, que r. MO. TA. n'est pas profane en la matière puisqu'il a déclaré dans son courriel du 29 septembre 2014 « *je suis un ingénieur civil moi-même* ».

Par ailleurs, il reconnaît dans ce même courriel les modifications du projet initial intervenues lors des quatre derniers mois qui ont fait augmenter son budget de façon significative et dont il ne conteste pas être l'auteur, et fait état également de l'acquisition d'une maison en Suisse, de l'ouverture d'un nouveau bureau en Ukraine avec gel des fonds par sa banque et des difficultés rencontrées dans la vente d'une propriété à Dubaï : ensemble de facteurs à l'origine des problèmes de financement du présent chantier ayant conduit à l'arrêt définitif desdits travaux.

De plus, les notes d'information des 31 décembre 2013, 15 janvier 2014 et 28 février 2014 ainsi que les notes de chantier adressées à la défenderesse chaque semaine du 12 juillet 2014 au 28 août 2014 confirment le respect par r. FE. de son obligation d'information sur l'état d'avancement des travaux prévue à l'article 3-5 du contrat d'assistance technique du maître d'ouvrage.

Enfin, le contenu des nombreux mails échangés démontre parfaitement l'existence d'un lien contractuel entre ces deux parties ainsi que le choix assumé de la SCI B. de contracter avec r. FE., peu important à cet égard que r. MO. TA. ait pu être influencé par le titre d'expert en bâtiment de ce dernier au moment de la signature.

*Sur les relations contractuelles entre la SARL A. et la SCI B. :*

Pour suivre l'exécution des travaux litigieux, la SCI B. a conclu le 24 mars 2014 avec la SARL A., en qualité de maître d'œuvre, une « *convention de maîtrise d'œuvre d'exécution* » avec pour mission et prestations :

- « *Établissement des descriptifs des travaux à réaliser pour chacune des spécialités d'ouvrages.*
- Contrôle et Direction de l'exécution des travaux : Direction des réunions d'études et de chantier, contrôle et vérification de la bonne exécution des travaux et de leur conformité aux Règles de l'art et aux règlements en vigueur. Vérification des facturations établies par les entreprises. Assistance pour les réceptions* ».

Il est notamment prévu, concernant la rémunération du maître d'œuvre, un calcul sur la base de 5 % du montant HT des travaux réalisés, la TVA en vigueur étant appliquée en sus, étant précisé que lesdits travaux sont provisoirement estimés à un montant de 900.000 euros HT, montant à ajuster au montant définitif du chantier communiqué à l'assureur.

Conformément à l'article 2 de la convention, le 10 mai 2014, le gérant statutaire de la SCI B. a donné tous pouvoirs à r. FE., gérant de la SARL A., pour signer tous contrats d'assurance TRC et GLOBALE CHANTIER pour l'exécution desdits travaux.

La SCI B. ne peut donc valablement soutenir que les deux missions d'assistance de maître d'ouvrage et maître d'œuvre sont dirigées et contrôlées par r. FE., s'agissant de deux prestations différentes avec des prérogatives et des

responsabilités elles aussi bien distinctes. Ces deux organes sont complémentaires dans la chaîne de réalisation de tout projet de construction complexe comme c'est le cas en l'espèce.

C'est la raison pour laquelle deux contrats distincts ont été signés et le fait qu'il s'agisse de la même personne physique ne permet pas de conclure à une confusion des rôles.

Dès lors, il existe bien une relation contractuelle individuelle entre la SARL A. et la SCI B..

*Sur les relations contractuelles avec les entreprises intervenantes :*

S'agissant des relations avec les parties intervenantes, il a été convenu que chaque entreprise demeurerait indépendante tant pour l'exécution des travaux qu'elle devait réaliser que leur facturation ; c'est la raison pour laquelle la SCI B., en la personne de son gérant r. MO. TA., a accepté elle-même différents devis sur des listes de commandes le 24 janvier 2014 avec les entreprises H., G., I., F., J..

Elle a continué à accepter le 4 juillet 2014 d'autres devis toujours formalisés sur des listes de commandes avec les sociétés L., E., K., G. et ce, alors même qu'elle rencontrait des difficultés depuis le mois d'avril à obtenir des financements pour mener à terme ce chantier et qu'elle envisageait déjà de vendre lesdits biens immobiliers (courriel d a. EL., assistante de r. MO. TA., en date du 16 septembre 2014).

Les commandes de l'ensemble de ces travaux effectuées personnellement par la SCI B. démontrent à suffisance les liens contractuels avec toutes ces entreprises prises séparément.

Si les deux devis de l'entreprise H. du 18 avril 2014 d'un montant respectif de 42.612,52 euros et de 4.288,25 euros ont été signés par la SARL A. et non par la SCI B., force est de constater toutefois que le doublage des façades n'a été exécuté que partiellement pour un montant de 28.423,67 euros et réglé à hauteur de 10.071,38 euros en raison de l'arrêt des travaux imposé par la défenderesse tandis que la démolition des faux-plafonds a été réalisée intégralement et non payée.

La SCI B. peut donc difficilement soutenir que r. FE. l'a entraînée dans des dépenses et travaux supplémentaires onéreux alors qu'il est expressément stipulé à l'article 3 in fine du contrat d'assistance technique du maître d'ouvrage que « *toutes les décisions restent de la seule responsabilité du maître d'ouvrage* », étant rappelé de surcroît que son gérant r. MO. TA. est ingénieur de formation en génie civil et directeur de société avisé.

Ce dernier a notamment fait signifier, par l'intermédiaire de r. FE., son congé à l'entreprise CL. c. (courriel des 31 mai 2014 et 9 juin 2014).

Il ressort par ailleurs de l'examen des différents devis que la SCI B. a toujours bénéficié de réductions importantes sur le montant total initial proposé par les entreprises intervenantes, preuve que son gérant statutaire est un professionnel en affaires et qu'il n'a pu, comme il le prétend, se laisser abuser par r. FE. et les intervenants techniques, étant rappelé que le choix final desdites entreprises intervenantes revenait à la SCI B..

Au regard de ces éléments, le lien contractuel entre ces différentes entreprises et la défenderesse est établi et ne souffre d'aucune contestation.

*Sur l'exécution des missions :*

Au motif que les travaux susmentionnés n'auraient pas été exécutés intégralement ou mal exécutés, la SCI B. conteste devoir tout règlement, alors qu'il résulte des échanges de courriels, de l'état des commandes établi le 11 juillet 2014 par la SARL A., du procès-verbal de constat d'huissier de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET établi le 18 septembre 2014 à la demande de la SARL A., des notes d'information et des notes de chantier régulièrement adressées par r. FE. à la SCI B., conformément au contrat passé, que lesdits travaux ont été réalisés, parfois suspendus en raison de leur absence de règlement par la défenderesse et enfin totalement interrompus en décembre 2014 suite à l'interdiction d'accès au chantier qui leur a été faite par le gérant r. MO. TA..

En outre dans une attestation établie le 31 mars 2014, la SCI B. certifie que :

*« ce jour les ouvrages privés, les mobiliers et les plantations sont entièrement réalisés et livrés, sur la grande terrasse supérieure, située côté Est, au niveau 13e du bâtiment, en duplex avec mon appartement situé au 12e étage.*

*Les mobiliers et plantations sont conformes à tout ce qui figure sur l'état des lieux contradictoire (avec Madame TO. alors propriétaire) dressé les 14 et 18 janvier 2013.*

*La piscine est entièrement achevée et en état de fonctionnement ».*

Dès lors, aucune confusion n'est possible entre les travaux extérieurs des parties communes réalisés à la demande du syndicat des copropriétaires (rénovation de l'étanchéité de la toiture) et les travaux commandés par la SCI B. pour la rénovation de ses parties privatives.

Au surplus, il n'est démontré aucune infraction ou non-respect aux règles d'urbanisme qui aurait pu conduire les Services de l'Urbanisme de Monaco à solliciter des explications et/ou des autorisations.

De surcroît, force est de constater qu'après l'arrêt définitif du chantier en décembre 2014, la SCI B. ne produit aux débats aucun constat d'huissier permettant d'établir, soit l'absence des travaux soit des malfaçons, ni aucune facture de

nouvelles entreprises ayant du intervenir postérieurement pour finaliser ledit chantier avant la vente des biens immobiliers pour un montant de 17.747.500 euros, de sorte que les sommes réactualisées sollicitées par les demandeurs doivent être retenues conformément aux dispositions prévues dans leur contrat respectif.

En conséquence, il convient de condamner la SCI B. à payer à r. FE. la somme de 297.115 euros et à la SARL A. la somme de 149.028 euros, le tout assorti des intérêts légaux à compter du 11 décembre 2014, date de l'arrêt définitif du chantier sur demande de la défenderesse.

*Sur les demandes de dommages et intérêts formées par r. FE. et la SARL A. :*

r. FE. et la SARL A. sollicitent respectivement des dommages et intérêts à hauteur de 50.000 euros et 30.000 euros en réparation des préjudices subis par eux sans en expliquer la nature et sans en justifier.

Ils seront donc déboutés du chef de leur demande.

*Sur l'exécution provisoire :*

*« L'exécution provisoire est ordonnée sans caution par le Tribunal, à la demande des parties, s'il y a un titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel.*

*Elle peut être ordonnée, avec ou sans caution dans tous les cas d'urgence, à moins qu'elle ne soit de nature à produire des effets indésirables.*

*Elle ne peut l'être pour les dépens quand même ils sont adjugés pour tenir lieu de dommages-intérêts ».*

Les conditions de l'article 202 du Code de procédure civile n'étant pas réunies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

*Sur les dépens :*

Partie succombante, la SCI B. supportera les entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'inscription et de main levée des hypothèques, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit.

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LE TRIBUNAL,**

#### **Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,**

Ordonne la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 2015/000427 et 2015/000428 ;

Déboute la SCI B. de sa demande de communication de pièces ;

Condamne la SCI B. à payer à r. FE. la somme de 297.115 euros avec intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2014 ;

Condamne la SCI B. à payer à la SARL A. la somme de 149.028 euros avec intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2014 ;

Ordonne à Maître Henry REY, Notaire, en sa qualité de séquestre, de verser la somme qu'il détient à ce titre, suite à la vente des immeubles de la SCI B., entre les mains de r. FE. et de la SARL A., à hauteur de leur créance respective en principal, frais et accessoires ;

Ordonne, en tant que de besoin, la radiation des inscriptions d'hypothèque judiciaire provisoire prises le 10 novembre 2014 auprès de la Conservation des Hypothèques, Volume 209, numéros 57 et 58, sur les biens immobiliers ayant appartenu à la SCI B. dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « D. », sis à Monte Carlo entre le boulevard du Larvotto sur lequel il porte le numéro 35, d'une part, et le boulevard d'Italie sur lequel il porte les numéros 62 et 64, d'autre part :

- le lot TRENTE SIX de l'état descriptif de division, comprenant au douzième étage et toiture-terrasse, accessible au niveau inférieur, à la sortie de l'escalier « I », dans le dégagement prolongeant à droite le palier de l'étage, porte à gauche, entrée de service porte à gauche à la sortie de l'escalier « I », un appartement « 125Pe » en duplex de cinq pièces principales,
- le lot SEPT dudit état descriptif, comprenant au deuxième étage, première porte à gauche à la sortie de l'escalier « I » un studio portant la référence « 215o » au plan dudit niveau,
- les lots numéros SOIXANTE QUINZE, SOIXANTE SEIZE et SOIXANTE DIX SEPT dudit état descriptif de division, comprenant au premier sous-sol, escalier II, trois caves portant respectivement les numéros TRENTE NEUF, QUARANTE et QUARANTE ET UN au plan dudit niveau,
- le lot numéro SOIXANTE ET UN dudit état descriptif de division, correspondant à une cave sise au premier sous-sol, escalier II, ladite cave portant le numéro VINGT CINQ au plan dudit niveau,

- le lot numéro CENT QUINZE dudit état descriptif de division, comprenant au deuxième sous-sol, escalier II, un box pour voiture automobile, portant le numéro 9.2 au plan dudit niveau,
- les lots numéros CENT VINGT ET UN et CENT VINGT CINQ du même état descriptif de division, comprenant au deuxième sous-sol, escalier II, deux emplacements pour voiture automobile, portant respectivement les numéros 15.2 et 19.2 au plan dudit niveau ;

Déboute r. FE. de sa demande en dommages et intérêts ;

Déboute la SARL A. de sa demande en dommages et intérêts ;

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

Condamne la SCI B. aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'inscription et de mainlevée d'hypothèques, dont distraction au profit de Maître Didier ESCAUT, avocat-défenseur, sous son affirmation de droit ;

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 Geneviève VALLAR, Premier Juge, Monsieur Adrian CANDAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Madame Emmanuelle PHILIBERT, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 25 JANVIER 2018, 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 Florence TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier 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.