Tribunal de première instance, 12 décembre 2019, a. m. p. y. A née D c/ r. m. h. D (dit D B)

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	12 décembre 2019
<i>IDBD</i>	18672
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Droit des successions - Successions et libéralités ; Contrat de vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2019/12-12-18672>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Succession - Indivision successorale - Cession de droits indivis sur un bien immobilier - Cédant bénéficiaire d'une éventuelle plus-value exceptionnelle réalisée en cas de revente du bien - nullité du contrat (non) - promesse de donation (non) - Contrat synallagmatique (oui) - Existence d'une contrepartie (oui) - Renonciation du cédant à toute action en rescision- Condition potestative (non) - revente du bien dépendant de la seule volonté du cessionnaire - Réalisation d'une opération immobilière conjoncturelle et circonstanciée échappant à sa seule volonté - Objet et prix déterminés ou déterminables (oui).

Résumé

La demanderesse a cédé à son frère, défendeur, les droits immobiliers qu'elle tenait de la succession de leur mère, droits indivis portant sur un bien immobilier situé à Monaco cédés pour un prix de 2 .600 000 euros. Le même jour, ils ont formalisé un accord prévoyant que, dans l'hypothèse d'une revente de ces droits avec réalisation d'une plus-value exceptionnelle associée à une opération de promotion immobilière, cette partie de la plus-value issue de la quote-part vendue bénéficierait à la demanderesse. Elle soutient que les droits qu'elle a cédés à son frère ont été valorisés à 14 000 000 € lors de leur revente et que selon la lettre d'accord, il doit lui reverser la part convenue sur le total de cette plus-value. Le défendeur invoque la nullité de l'acte au motif que l'accord litigieux est dépourvu de contrepartie à la charge de la demanderesse de sorte qu'il s'agit d'une promesse de donation nulle. Cependant, s'agissant du caractère synallagmatique de cet engagement, cette dernière invoque à bon droit le fait d'avoir renoncé à se prévaloir des dispositions des articles 755 à 760 du Code civil relatifs à l'action en rescision comme une contrepartie effective à l'engagement de son frère de lui faire bénéficier d'une éventuelle plus-value exceptionnelle. Certes, il résulte de l'article 757 du code précité que l'action en rescision n'est pas admise contre une vente de droits successifs faite sans fraude à l'un des cohéritiers, à ses risques et périls, par ses autres cohéritiers ou par l'un d'eux. Cependant, cet article pose une exception au principe de la recevabilité de l'action en rescision pour lésion dès lors que l'opération contestée s'est faite dans une situation d'incertitude, pour le cessionnaire, quant à la consistance et à la valeur des droits qui lui ont été cédés. Cette exception n'est donc susceptible de trouver application que dans des opérations juridiques marquées par un aléa accepté par le cessionnaire des droits, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La mention de cette renonciation doit donc s'analyser comme une contrepartie certaine à la disposition concernant une éventuelle plus-value exceptionnelle. En conséquence, l'acte litigieux n'étant ni assimilable à une promesse de donation, ni dépourvu de cause, la demande de nullité sera rejetée.

Le défendeur invoque également le caractère potestatif de cet engagement, la condition de revente, et, par conséquent, l'hypothèse d'une plus-value exceptionnelle, ne reposant que sur sa seule volonté. Selon l'article 1209 du Code civil, « *toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* », étant précisé qu'en matière contractuelle, la notion de condition s'entend comme un événement dont la survenance est incertaine au jour de la prise d'engagements réciproques et qu'une telle condition est dite potestative lorsque sa réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Certes, le versement d'une part de plus-value exceptionnelle dépendait effectivement de sa volonté de vendre ses droits. Cependant, il dépendait également de la réalisation d'une plus-value exceptionnelle au moyen d'une participation à une opération de promotion immobilière comprenant les lots concernés. La possibilité du versement de cette somme était donc fonction de la réalisation d'une opération immobilière conjoncturelle et circonstanciée échappant à sa seule volonté. En conséquence, la condition litigieuse n'est pas potestative et le moyen de nullité sera rejeté.

Quant à la prétendue non-détermination de l'objet de cet engagement, il est constant que, pour être valable, toute obligation doit avoir un objet déterminé ou déterminable. Ainsi, tout contractant doit avoir connaissance de ce à quoi il s'engage ou disposer des moyens de le savoir. Or, en l'espèce, l'objet du contrat litigieux, à savoir l'opération juridique envisagée, est précisément de prévenir un déséquilibre dans les droits indivis qui pourrait résulter de la réalisation par le cessionnaire d'une opération de promotion immobilière. De même, s'agissant de la question de la détermination du prix, l'acte prévoit de manière explicite un mode de calcul de la plus-value qui reviendrait à la demanderesse dans l'hypothèse de la réalisation d'une revente. Bien qu'incertain au moment de la formalisation de l'engagement puisqu'il dépendait de la valeur du marché immobilier au moment de la revente, l'engagement litigieux prévoyait bien les modalités de fixation des droits en somme d'argent de la demanderesse. Enfin, s'agissant de la notion de plus-value à caractère exceptionnel, celle-ci relève d'une appréciation de fait et n'est pas contestable en l'espèce compte tenu de la différence de valeur des droits concernés entre le moment de leur acquisition par le défendeur et celui de leur revente ultérieure. Les moyens tirés de la non-détermination de l'objet ou du prix ne sont en conséquence pas fondés.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2018/000241 (assignation du 14 décembre 2017)

JUGEMENT DU 12 DÉCEMBRE 2019

En la cause de :

a. m. p. y. A née D, le 25 mars 1950 à Monaco, de nationalité monégasque, sans profession, demeurant X1 à Monaco ;

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

d'une part ;

Contre :

r. m. h. D (dit D B, né le 17 avril 1946 à Monaco, de nationalité française, juriste, demeurant X2 à Monaco ;

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

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Claire NOTARI, huissier, en date du 14 décembre 2017, enregistré (n° 2018/000241) ;

Vu les conclusions de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, au nom d a. A en date des 7 novembre 2018 et 9 mai 2019 ;

Vu les conclusions de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de r. D B en date des 7 mars 2018 et 1er février 2019 ;

À l'audience publique du 3 octobre 2019, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 12 décembre 2019 ;

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Madame j. B veuve de Monsieur j. D est décédée le 5 février 2006, laissant pour lui succéder ses enfants :

- a. d A.
- r. D
- f. D
- ber. D
- b. D

Par acte notarié reçu le 28 mars 2008 par Me Henry REY, a. A a cédé à son frère r. D les droits immobiliers qu'elle tenait de la succession de leur mère. Ces droits indivis portant sur un bien immobilier situé X3 à MONACO, ont été cédés pour un prix de 2.600.000 €. Le même jour, a. d A. et son frère ont formalisé un accord prévoyant que dans l'hypothèse d'une revente de ces droits avec réalisation d'une plus-value exceptionnelle associée à une opération de promotion immobilière, cette partie de la plus-value issue de la quote-part vendue bénéficierait à a. d A. et ses enfants, à titre familial selon les conditions fixées dans cette lettre d'accord.

a. d A. indique qu'au cours de l'année 2014, un compromis de vente portant sur ces droits a été conclu entre r. D et la SCI J.

Par ordonnance en date du 25 février 2015 rendue sur requête d a. d A. le Président du Tribunal de première instance de Monaco a notamment autorisé cette dernière à se faire délivrer par Maître Henry REY, Notaire à Monaco, une copie de ce compromis de vente.

Par ordonnance en date du 18 mars 2015, une même autorisation a été donnée à Madame d A. en vue de la communication du compromis par la SCI J elle-même.

Ayant ainsi eu confirmation de l'existence d'un tel compromis de vente, a. d A. soutient que les droits qu'elle a cédés à son frère ont été valorisés à 14.000.000 € lors de cette revente et que selon la lettre d'accord, il doit lui reverser la part convenue sur le total de cette plus-value.

Par acte d'huissier en date du 14 décembre 2017, a. d A. née D a donné assignation à r. D devant le Tribunal de première instance de MONACO en vue d'obtenir, sous le régime de l'exécution provisoire :

- sa condamnation au paiement de la somme de 5.700.000 € au titre de cette plus-value outre 1.602.650 € au titre des intérêts contractuels arrêtés au 22 juin 2017 et qu'il soit dit que ces sommes produiront intérêts au taux légal à compter de l'acte introductif d'instance,
- sa condamnation au paiement de la somme de 150.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par conclusions de synthèse déposées le 10 mai 2019, a. d A. maintient ses demandes initiales et demande qu'il soit enjoint à r. D de verser aux débats la garantie bancaire d'achèvement dont il bénéficie au titre de l'acte de vente de ses droits indivis à la SCI J en date du 22 juin 2017.

Elle fait valoir que l'acte sur lequel elle fonde ses demandes ne peut pas être assimilé à une intention libérale et que cette cession s'est faite à un prix lésionnaire révélé par cette opération de promotion immobilière et que cet engagement pris lors de la cession est causé. Elle considère que les moyens avancés pour obtenir la nullité de cet engagement ne sont pas fondés tant s'agissant du caractère potestatif de l'engagement que de la détermination de son objet ; que l'exception d'irrecevabilité soulevée à titre subsidiaire ne peut pas davantage prospérer. Elle considère enfin que son action ne

saurait être qualifiée d'abusive, mais qu'en revanche, la résistance injustifiée de r. D justifie que ce dernier soit condamné au paiement de dommages et intérêts.

Par conclusions déposées le 8 mars 2018, r. D demande :

- à titre principal, de dire que la promesse de donation litigieuse est subordonnée à la réalisation d'une condition potestative et que la lettre du 28 mars 2008 a un objet indéterminé et indéterminable et qu'en conséquence cette promesse de donation doit être déclarée nulle,
- à titre subsidiaire, qu'il soit dit qu'il n'a réalisé à ce jour aucune plus-value et en conséquence que soit prononcée l'irrecevabilité des demandes tendant à obtenir le paiement d'une quote-part de plus-value,
- à titre infiniment subsidiaire sur le fond, qu'il lui soit donné acte de ce qu'il se réserve le droit de conclure sur le fond,
- en tout état de cause, le débouté d a. d A. de l'intégralité de ses demandes et sa condamnation au paiement de la somme de 1 € à titre de dommages et intérêts.

Par conclusions récapitulatives déposées le 1er février 2019, il maintient ses demandes. Il fait valoir que l'acte du 28 mars 2008 constitue une promesse de donation prohibée par l'article 810 du Code civil ; qu'une obligation contractée sous conditions potestatives doit également être déclarée nulle et que par ailleurs, la référence à une plus-value exceptionnelle n'est pas déterminable ; que l'engagement doit en outre être déclaré nul pour cause d'indétermination de son objet. Il considère enfin que la demande est irrecevable en ce qu'il n'a à ce jour réalisé aucune plus-value et que le comportement de Madame d A. à son égard révèle une intention de nuire justifiant l'octroi de dommages et intérêts.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Le litige qui oppose les parties porte sur la validité et les modalités des engagements réciproques qui ont été pris à l'occasion de la cession par Madame d A. de ses droits successifs indivis portant sur un bien immobilier situé X3à Monaco. Ces engagements se sont matérialisés dans une lettre datée du 28 mars 2008 signée par les deux parties en l'Étude de Me Rey, Notaire à Monaco produite aux débats et reproduite ci-dessous :

Sur la nullité de l'acte :

Pour se prévaloir de la nullité de l'acte du 28 mars 2008, Monsieur D se fonde d'une part sur le fait que cet engagement était dépourvu de toute contrepartie à la charge de Madame d A. de sorte qu'il constitue une promesse de donation devant être sanctionnée par la nullité. D'autre part, il se prévaut du caractère potestatif de cet engagement et de l'existence d'un objet non déterminé.

Sur le caractère synallagmatique :

Selon la requérante, la lettre du 28 mars 2008 est dépourvue de toute intention libérale. Elle considère notamment que le fait d'avoir renoncé à se prévaloir des dispositions des articles 755 à 760 du Code civil monégasque a constitué la cause de cet engagement ; qu'en effet, dans l'hypothèse d'une revente des droits concernés, celle-ci se heurterait à l'éventualité d'une action en rescision pour lésion qui est ouverte en matière successorale dès lors que la lésion est de plus du quart au préjudice de l'un des cohéritiers, et que Monsieur D s'est donc engagé à cette restitution dans l'éventualité de la réalisation d'une plus-value exceptionnelle sur cette quote-part, précisément en contrepartie d'un renoncement à toute action en rescision. Selon elle, une telle action est admise contre tout acte ayant pour effet de faire cesser l'indivision et pouvait bien être exercée en l'espèce de sorte qu'elle a renoncé à un droit effectif.

Sur ce point, le défendeur fait valoir que cette lettre est dépourvue de toute contrepartie, puisque Madame d A. n'a pas pu à cette occasion renoncer à exercer une action en rescision pour lésion dès lors que cette action ne lui était pas ouverte. Il soutient ainsi que cette absence de renonciation effective à un droit fait perdre à ce contrat synallagmatique toute cause en l'absence d'une contrepartie réelle à ses propres engagements. Dès lors, il considère que sa promesse de donner une participation financière à sa sœur dans le cas de la réalisation d'une plus-value exceptionnelle ne peut s'analyser que comme une promesse de donation.

Afin d'apprécier le caractère synallagmatique de l'engagement pris lors de l'établissement de la lettre du 28 mars 2008, il convient en conséquence de déterminer si la renonciation d a. d A. aux dispositions des articles 755 à 760 du Code civil peut être envisagée comme une contrepartie effective à l'engagement de r. D de lui faire bénéficier d'une éventuelle plus-value exceptionnelle.

L'article 755 du Code civil dispose que : « *Les partages peuvent être rescindés pour cause de violence ou de dol.*

Il peut aussi y avoir lieu à rescision, lorsque l'un des cohéritiers établit, à son préjudice, une lésion de plus du quart. La simple omission d'un objet de la succession ne donne pas ouverture à l'action en rescision, mais seulement à un supplément à l'acte de partage » .

Selon l'article 756 de ce code : « *L'action en rescision est admise contre tout acte qui a pour objet de faire cesser l'indivision entre cohéritiers, encore qu'il fût qualifié de vente, d'échange et de transaction ou de toute autre manière.*

Mais, après le partage ou l'acte qui en tient lieu, l'action en rescision n'est plus admissible contre la transaction faite sur les difficultés réelles que présentait le premier acte, même quand il n'y aurait pas eu à ce sujet de procès commencé ».

Selon l'article 757 : « *L'action n'est pas admise contre une vente de droits successifs, faite sans fraude à l'un des cohéritiers, à ses risques et périls, par ses autres cohéritiers ou par l'un d'eux* ».

Le défendeur soutient qu'en application de ce dernier article, a. d A. n'était pas en mesure de se prévaloir d'une action en rescision pour lésion.

Les termes de l'article 757 du Code civil ne permettent pas en l'espèce de considérer que Madame d A. ne disposait pas du droit d'invoquer une situation de lésion à l'issue de la cession de ses droits successifs. En effet, cet article pose une exception au principe de la recevabilité de l'action en rescision pour lésion dès lors que l'opération contestée s'est faite dans une situation d'incertitude, pour le cessionnaire, quant à la consistance et à la valeur des droits qui lui ont été cédés. Ainsi, cette exception n'est susceptible de trouver application que dans des opérations juridiques marquées par un aléa accepté par le cessionnaire des droits.

En l'occurrence, il n'est pas apporté la démonstration de l'existence d'un aléa dans la cession des droits consentie par Madame d A. à son frère r. D; il en résulte que l'engagement d'une action sur le fondement des dispositions des articles 755 et suivants du Code civil était effectivement ouverte à la requérante aux termes de l'acte du 28 mars 2008 de sorte que cette mention de renonciation a bien été insérée dans cet engagement et doit s'analyser comme une contrepartie certaine à la disposition concernant une éventuelle plus-value exceptionnelle. Dès lors, cet acte n'apparaît ni assimilable à une promesse de donation ni dépourvu de cause. Ce moyen sera en conséquence écarté.

Sur le caractère potestatif :

En matière contractuelle, la notion de condition s'entend comme un évènement dont la survenance est incertaine au jour de la prise d'engagements réciproques. Une telle condition est dite potestative lorsque sa réalisation dépend de la seule volonté du débiteur.

Selon l'article 1029 du Code civil, « *toute obligation est nulle, lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* ».

Monsieur D considère que la condition de revente, et par conséquent, l'hypothèse d'une plus-value exceptionnelle mentionnées dans la lettre du 28 mars 2008, n'a reposé que sur sa seule volonté. Il considère en effet qu'il était libre de céder ou non ses droits indivis tant dans le principe que dans ses modalités sans avoir à recueillir l'avis des autres indivisaires et qu'il ne s'était nullement engagé à procéder à la revente de ses droits dans un certain délai. Il précise que le caractère potestatif d'une clause doit s'apprécier le jour où l'obligation principale a été contractée de sorte que la réalisation ultérieure de la condition est sans incidence sur sa validité.

Madame d A. oppose qu'une condition ne peut être qualifiée de potestative que lorsqu'elle dépend de manière absolue et discrétionnaire d'une des parties à la convention. S'agissant de la condition de revente des droits indivis, elle considère que celle-ci n'a pas un caractère potestatif dans la mesure où cette revente s'envisage avec celle de l'ensemble des droits indivis relatifs au bien concerné et non pas uniquement à la part détenue par Monsieur D; que dès lors, cette opération n'avait de sens qu'à la condition que les autres indivisaires vendent également leur part d'autant que ces derniers étaient également en mesure d'engager une mise en vente de leurs droits ou de racheter ceux de leur frère r. Selon la requérante, la mise en vente de ces droits ne dépendait donc pas de la seule volonté de Monsieur D mais ne pouvait que s'envisager dans le cadre d'une opération immobilière globale impliquant les autres indivisaires ; qu'enfin, cette condition s'étant réalisée, elle ne peut plus être considérée comme potestative.

Afin de ne pas être soumise à la sanction de nullité prévue par l'article 1029 du Code civil, la condition doit dépendre de considérations circonstanciées échappant pour partie à la volonté des contractants ; ainsi, le caractère potestatif d'une condition pourra être écarté si, nonobstant le fait qu'elle soit soumise pour partie à la volonté du débiteur, elle dépend également de circonstances extérieures à celui-ci, notamment à des évènements circonstanciels ou à l'intervention d'un tiers. Ainsi, le caractère potestatif d'une condition n'a pas lieu d'être retenu si la réalisation de celle-ci dépend également de circonstances objectives susceptibles d'être judiciairement contrôlées.

En l'espèce, il convient de relever que selon l'acte du 28 mars 2008, le versement d'une part de plus-value exceptionnelle à sa sœur ou aux enfants de celle-ci par r. D dépendait effectivement de sa volonté de vendre ses droits. Ce versement dépendait également de la réalisation d'une plus-value exceptionnelle au moyen d'une participation à une opération de promotion immobilière comprenant les lots concernés. Ainsi, la possibilité du versement de cette somme était fonction de la réalisation d'une opération immobilière conjoncturelle et circonstanciée échappant à la seule volonté de r. D si bien que la condition litigieuse n'est pas de nature à être qualifiée de potestative.

Ce moyen sera en conséquence rejeté.

Sur la non-détermination de l'objet :

En application des dispositions de l'article 984 du Code civil :

*« Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce.
La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée ».*

r. D soutient que les termes de la lettre du 28 mars 2008 ne donnent aucune précision sur la notion de « *prix de revient* » auquel il est fait référence et qu'il en est de même concernant les modalités de calcul du « *prix de revente net* » de la quote-part indivise acquis de Madame d A. Il expose en effet qu'il n'a pas revendu ces droits en contrepartie d'un paiement en numéraire mais d'une obligation du promoteur de construire des biens immobiliers et dont le transfert de propriété ne pourra intervenir que lors de l'achèvement de la construction de l'immeuble à venir. Selon lui, les termes de cette lettre ne permettent pas d'évaluer les biens immobiliers objets de la dation à intervenir et le prix de revente net évoqué n'est donc pas objectivement déterminable.

Madame d A. oppose que la convention litigieuse a été conclue à titre onéreux et qu'elle a pour objet le renoncement à un droit (en l'espèce une action en rescision pour lésion) en contrepartie d'un prix consistant en une participation à une plus-value lors d'une revente à venir ; que malgré l'absence de chiffrage au moment de la signature, les sommes concernées et le prix de revente sont déterminables, le mode de calcul étant de surcroît indiqué dans cette lettre. Elle avance qu'il est sans incidence que le prix à venir dépende d'éléments non connus par les parties au jour de leur engagement, en l'occurrence la valeur du marché immobilier et de la proposition qui sera faite par le promoteur. S'agissant du recours à un mécanisme de dation en paiement, elle considère que la vente des droits contre la remise de locaux dans l'immeuble à construire ne constitue pas une dation en paiement dès lors que ces modalités sont fixées dès l'origine de la vente.

Il est constant que pour être valable, toute obligation doit avoir un objet déterminé ou déterminable ; qu'ainsi, tout contractant doit avoir connaissance de ce à quoi il s'engage ou disposer des moyens de le savoir. En l'espèce, il ne saurait être soutenu de bonne foi que l'objet de la convention n'apparaît pas déterminé ni déterminable. En effet, l'objet du contrat qui vient lier les parties, à savoir l'opération juridique envisagée, est précisément de prévenir un déséquilibre dans les droits indivis qui pourrait résulter de la réalisation par le cessionnaire de parts d'une spéculation soutenue par une opération de promotion immobilière ; comme mentionné supra, cette opération juridique repose sur la prise d'engagements respectifs, et donc de prestations mutuelles, dont la réalité et la validité ne sont pas contestables.

S'agissant de la question distincte de la détermination du prix, le paragraphe n°5 de la lettre du 28 mars 2008 prévoit de manière explicite un mode de calcul de la plus-value qui reviendrait à Madame d A. dans l'hypothèse de la réalisation d'une revente. Il est ainsi convenu que la part de celle-ci serait égale à la moitié de la différence entre le prix de revente net de sa quote-part et son prix de revient dans la limite de la partie revenant à Monsieur D

Ce calcul prend en considération le prix de revient de la quote-part (prix de la vente des droits de Madame d A. à son frère) et son prix de revente net (prix de revente des mêmes droits par Monsieur D à la SCI J) et fixe en outre un taux d'intérêt (3%) et envisage les possibilités d'apport en société et de dation en paiement. Il en résulte que bien qu'incertain au moment de la formalisation de l'engagement puisqu'il dépendait de la valeur du marché immobilier au moment de la revente, la lettre de du 28 mars 2008 prévoyait bien les modalités de fixation des droits en somme d'argent de Madame d A.

S'agissant de la notion de plus-value à caractère exceptionnel, celle-ci relève d'une appréciation de fait et n'est en l'espèce pas contestable compte tenu de la différence de valeur des droits concernés entre le moment de leur acquisition par r. D et celui de leur revente ultérieure.

Les moyens tirés de la non-détermination de l'objet ou du prix ne sont en conséquence pas fondés.

Sur la recevabilité de la demande :

Pour soutenir sa demande d'irrecevabilité des prétentions de Madame d A. Monsieur D fait valoir que les conditions fixées par la lettre du 28 mars 2008 étaient notamment la réalisation d'une plus-value exceptionnelle et cela dans les 10 années à venir, soit au plus tard le 28 mars 2018. Il se prévaut du fait qu'à la date de cette échéance, les biens que le promoteur s'est engagé à construire et à lui livrer n'avaient pas d'existence de sorte qu'il a cédé ses droits sur le bien sans avoir perçu une contrepartie, laquelle n'interviendra que lorsque l'immeuble aura été achevé et que les lots lui auront été remis. Il souligne le fait qu'il n'est pas à l'abri des difficultés qui peuvent survenir dans le cadre de la construction d'un immeuble. Que dès lors qu'il n'a réalisé à ce jour aucune plus-value et le délai fixé par la lettre du 28 mars 2008 étant expiré, les prétentions de sa sœur sont irrecevables.

Madame d A. oppose que le chantier visant à l'édification de l'immeuble projeté est en cours et que la construction ne cesse de progresser ; que Monsieur D tire ses droits d'une vente parfaite relative à un bien immobilier dont la construction se poursuit et qu'en outre, une garantie bancaire d'achèvement a été prise en vue de sécuriser ses droits dans cette opération.

Concernant la revente de ses droits par Monsieur D il est établi par les pièces produites que par acte en date du 13 octobre 2014, r. D et la SCI J ont conclu une promesse de vente relative à l'édification d'un nouvel immeuble au X3à MONACO. Dans le cadre de cette promesse, Monsieur D intervient en tant que propriétaire des 1/5èmes indivis des biens vendus suite à l'acte du « *28 mars 2008 par lequel Madame a. D épouse d A. a cédé à titre de licitation en faisant pas cesser l'indivision les droits indivis lui profitant sur les biens et droits immobiliers objets de la présente promesse, soit un cinquième, à son frère r. D déjà propriétaire d'un autre cinquième* ». Au titre du prix, cet acte prévoit que le constructeur devra remettre au vendeur dans l'immeuble à édifier un total de 300 m² vendables dont la définition et la répartition dans les trois sections de l'immeuble sont décrits dans cette promesse.

Par acte en date du 14 octobre 2014, une promesse de vente de même nature a été conclue entre r. ber. et b. D d'une part et la SCI J d'autre part. Cette promesse portait sur les 3/5èmes indivis des biens vendus et prévoyait au titre du prix une remise au vendeur de 900 m² vendables selon des modalités également décrites dans la promesse.

Il résulte de ces éléments que Monsieur r. D a effectivement procédé à la vente de ses droits sur le bien concerné le 14 octobre 2014 dans un acte fixant tant le prix de la vente que les modalités de paiement.

A la suite de cette promesse, la vente définitive des droits est intervenue par acte en date du 22 juin 2017 reçu par Me Henry REY, Notaire à MONACO. Cet acte mentionne que la vente porte sur les droits indivis immobiliers précédemment cédés par a. d A. à r. D(1/5ème des droits indivis) ; il précise également que le prix de la vente sera acquitté à la livraison de l'immeuble à construire et consiste dans l'obligation faite au constructeur de construire et d'aménager pour le compte du vendeur et de mettre à sa disposition différents biens.

La requérante verse également aux débats un acte de vente reçu le 22 juin 2017 par le même Notaire portant sur la vente des droits indivis de Monsieur f. D également titulaire des 1/5èmes des droits indivis sur le bien vendu en tant qu'héritier de sa mère Madame m B. veuve D Cet acte distinct mentionne que ces droits sont cédés au prix de 14 millions d'euros. Madame d A. considère que cette valeur doit être retenue dans l'évaluation du prix de vente perçu par son frère r.

L'engagement des travaux d'édification de cet immeuble n'est pas contesté. Il est par ailleurs justifié par les procès-verbaux de constat réalisés le 28 mars 2018 et le 5 septembre 2018 par Maître NOTARI.

Au vu de ces éléments, les droits de r. D ont été consolidés lors de la signature de l'acte définitif de vente reçu le 22 juin 2017 par Me REY. Si le prix de la vente de ses droits n'a pas été reçu concomitamment à la signature de cet acte, dès lors que le prix consiste en la remise d'une surface de l'immeuble à édifier, il n'est pas contestable au vu du caractère définitif de l'engagement et des garanties prises en vue de sa réalisation, que Monsieur D a bien réalisé à la date de cette signature une plus-value sur la cession des droits issus de sa sœur a. et qu'il ne peut pas de bonne foi prétendre avoir procédé à la cession de ses droits en l'absence de toute contrepartie dans l'attente de l'achèvement de l'immeuble. Concernant les aléas qui pourraient survenir dans la construction de l'immeuble qui seraient susceptibles de remettre en cause le paiement du prix convenu, il n'est justifié d'aucun élément démontrant une telle inquiétude.

À ce titre, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande présentée par Madame d A. en vue de voir verser aux débats la garantie bancaire d'achèvement dont bénéficierait Monsieur D

Il en résulte que la recevabilité de l'action engagée par Madame d A. n'est pas contestable.

Sur le fond de la demande :

Madame d A. sollicite donc à titre principal la condamnation de Monsieur D à lui payer la somme de 5.700.000 € au titre de sa part dans la plus-value réalisée par son frère outre la somme de 1.602.650 € au titre des intérêts contractuels sur cette somme arrêtée au 22 juin 2017.

Pour solliciter cette somme, elle se réfère à une valeur des droits vendus de 14 millions d'euros (pour un prix initial de 2.600.000 €) compte tenu d'une part des lots remis à son frère et, d'autre part, du prix de vente perçu par f. D au titre de la cession de ses propres droits. En outre, au vu de la nature des lots remis en paiement de ses anciens droits indivis et par application de la valeur au mètre carré qui peut être retenue, elle considère que cette valorisation à 14 millions d'euros ne peut qu'être confirmée. Elle considère que seul le prix brut de l'acquisition doit être pris en compte et que son contradicteur ne peut pas ajouter divers coûts au prix de son acquisition pour diminuer l'importance de la plus-value réalisée.

Elle procède donc au calcul suivant :

- différence entre le prix de revente et le prix d'achat : 11.400.000 € (14.000.000 - 2.600.000),
- part lui revenant : 11.400.000 / 2 = 5.700.000 €.

Concernant l'application des intérêts, elle indique que ceux-ci s'élèvent selon leur accord à 3 % l'an et que 9 années se sont écoulées depuis la date de première cession, soit une base de 171.000 € d'intérêts par année, soit 475 € par jour ; que l'ensemble de la période inclut 3.374 jours, soit un total de 1.602.650 €. Elle s'oppose à toute contestation sur ces modalités de calcul de ses intérêts.

Monsieur D oppose que :

Le « *prix de revient* » suppose qu'il y a lieu d'ajouter au prix brut d'acquisition (2.600.000 €) l'ensemble des frais qu'il a supportés à la fois lors de l'acquisition initiale, mais également dans le cadre de la réalisation du projet J. Il précise que ces frais ne sont pas déterminables à ce jour dès lors que le projet J n'est pas terminé et que le prêt à taux variable ayant servi à l'acquisition court toujours. Il précise en outre avoir dû s'acquitter d'une somme de 302.000 € au titre des frais de l'acte notarié et que le montant des intérêts bancaires est d'ores et déjà de 400.000 € sans être précisément calculable.

Le « *prix de revente net* » de 14.000.000 € ne peut pas être retenu en ce que cette somme n'est pas celle qu'il a perçu mais celle obtenue par des tiers et qu'elle ne constitue pas le prix de revente net des droits indivis qu'il a acquis de Madame d A.

Il estime ainsi que si un prix de revente net devait être retenu pour le calcul d'une plus-value, il ne pourrait être que celui contenu dans l'acte de revente des droits indivis de Madame d A. soit 6.152.000 €. S'agissant du taux d'intérêt de 3 % dont la requérante sollicite l'application, il fait valoir que ce taux mentionné dans l'acte litigieux ne correspond pas à un taux d'intérêt mais à un taux d'ajustement ou d'actualisation à appliquer sur le prix d'acquisition augmenté des frais de l'acte notarié.

En l'état des pièces produites, la référence de Monsieur D à un prix de 6.152.000 € n'est pas fondée.

S'agissant des valeurs à retenir dans la détermination des droits des parties, il apparaît en effet justifié de considérer que le prix de revient dont il est fait mention dans la lettre du 28 mars 2008 à propos de l'acquisition des droits de Madame d A. doit intégrer le montant des frais notariés dès lors que la notion de prix de revient se présente comme une formulation englobante portant sur la somme des coûts d'achat d'un produit. Selon l'acte reçu par Me Henry REY le 28 mars 2008, les droits de Madame d A. ont effectivement été payés au prix de 2.6 millions d'euros. Cependant, Monsieur D qui se prévaut d'un tel coût à hauteur de 302.000 € n'apporte pas le justificatif de cette dépense. En effet, il vise dans ses écritures la pièce adverse n°3 pour se prévaloir de ces frais ; la pièce adverse ainsi désignée est une copie de la lettre litigieuse du 28 mars 2008. L'acte notarié de la même date établi par Me REY ne fait pas mention de cette somme. Il en résulte que Monsieur D sollicite que soient intégrés au prix de revient de cette première opération de vente des frais dont il ne justifie pas et pour lesquels il ne produit aucun décompte. Ce faisant, il ne rapporte pas la preuve des éléments factuels dont il se prévaut. Le prix de revient sera donc retenu à hauteur de 2.6 millions d'euros, montant principal de la vente

En revanche, concernant les frais induits par le mode de financement choisis par Monsieur D ceux-ci ne sauraient être considérés comme relevant strictement du coût d'achat des droits indivis. Ils n'ont pas à être intégrés dans cette définition du prix.

S'agissant du prix de revente net, il est constant qu'afin de fonder ses prétentions sur une somme de référence de 14 millions d'euros, Madame d A. excipe d'un acte de vente auquel Monsieur D n'a pas été partie : celui faisant mention du prix de vente perçu par f. D Cependant, il doit être relevé que cette opération de vente réalisée par f. D portait sur une quote-part de droits identique à celle vendue par Madame d A. à son frère r. et qu'elle a dans ces conditions été valorisée à 14 millions d'euros dans la même opération de spéculation immobilière. D'autre part, l'acte de vente qui concerne r. D et la SCI J ne mentionne pas de prix en numéraire puisque ce prix consiste en la remise d'une surface donnée sous la forme de différents lots situés dans l'immeuble à édifier. Si r. D conteste l'assimilation de la valeur de ses droits à celle des droits de son frère f. il ne verse aux débats aucune pièce permettant utilement de retenir un chiffrage différent et ce à l'issue d'une procédure précisément axée sur la question de la valeur de ces droits et initiée il y a près de deux ans.

En conséquence, faute pour r. D de produire les éléments qui permettraient d'invalider ou de corriger les valeurs dont Madame d A. sollicite l'application, le calcul de cette dernière sera retenu et la partie de la plus-value lui revenant en exécution de la lettre d'engagement du 28 mars 2008 sera fixée à 5,7 millions d'euros.

Concernant les intérêts dus, en tenant compte des ajouts manuscrits qu'elle comporte, la lettre du 28 mars 2008 mentionne : « *la partie de la plus-value qui te reviendrait serait égale à la moitié de la différence entre le prix de revente net de ta quote-part et son prix de revient ajustés annuellement de trois (3) pour cent mais sans que la partie de la plus-value te revenant puisse excéder la partie me revenant au titre du présent accord* ».

Sur ce point, compte tenu des termes imprécis de cette clause relative aux intérêts applicables, celle-ci ne permet pas de faire droit à la demande de Madame d A.; il convient en conséquence de faire courir le droit aux intérêts sur la somme due au taux convenu entre les parties à compter du 14 décembre 2017, date de la demande en justice.

Sur les demandes de dommages et intérêts :

Compte tenu de ce que Madame d A. prospère, à titre principal dans ses prétentions, il y a lieu de rejeter la demande de dommages et intérêts présentée par Monsieur r. D à son encontre.

S'agissant de la demande de dommages et intérêts présentée par Madame d A. elle fait valoir que son frère a tenté avec malice de se soustraire à ses obligations, qu'il a agi de façon déloyale en tentant de soustraire à son attention l'opération immobilière accomplie et dont il devait partager la plus-value en résultant. Elle considère que ces agissements caractérisent une résistance abusive devant donner lieu à l'octroi de dommages et intérêts.

Il n'est pas contestable que tant préalablement à l'instance que dans le cadre de celle-ci, Monsieur r. D a tenté de contourner les effets de la lettre d'engagement du 28 mars 2008 et, ce faisant, de faire perdre à sa sœur a. le bénéfice des droits auxquels elle pouvait prétendre au titre de cette opération de vente.

Ces circonstances et le préjudice résultant d'avoir dû agir en justice en vue d'assurer la reconnaissance de ses droits justifient que soient allouée à Madame a. d A. une somme de 15.000 € à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes annexes :

Compte tenu de la solution du litige, les dépens seront laissés à la charge de Monsieur r. D

L'exécution provisoire n'étant pas compatible avec la nature de l'affaire au sens de l'article 202 du Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déboute Monsieur r. D de ses demandes visant à obtenir la nullité de la lettre d'engagement établie le 28 mars 2008 en l'Etude de Maître Henry REY ;

Déboute Monsieur r. D de son exception d'irrecevabilité et déclare recevable l'action engagée par a. d A. née D aux termes de son acte introductif d'instance en date du 14 décembre 2017 ;

Condamne r. D à payer à a. d A. née D la somme de 5.700.000 € (CINQ MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS) en exécution de la lettre d'engagement du 28 mars 2008, somme augmentée des intérêts au taux de 3 % à compter du 14 décembre 2017 ;

Condamne r. D à payer à a. d A. née D la somme de 15.000 € (QUINZE MILLE EUROS) à titre de dommages et intérêts ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraire ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

Condamne r. D aux dépens de l'instance, dont distraction au profit de Maître Sarah FILIPPI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation ;

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

Ainsi jugé par Madame Françoise DORNIER, Premier Juge faisant fonction de Président, Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, Monsieur Adrian CANDAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Monsieur Damien TOURNEUX, Greffier stagiaire ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 12 DÉCEMBRE 2019, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, assistée de Monsieur Damien TOURNEUX, Greffier stagiaire, en présence de Mademoiselle Alexia BRIANTI, 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.

La présente décision a été signée par Madame Geneviève VALLAR, Premier Juge, en application de l'article 60 de la même Loi n° 1.398.