

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

1ère Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 12 JUIN 2018

D.D

N° 2018/ 386

Rôle N° N° RG 16/16789 - N° Portalis DBVB-V-B7A-7HTI

Luciano X...

C/

Société MONACO 95 TRADING LDA

SCA CASTEL MONTE-CARLO

Grosse délivrée

le :

à :Me Ermeneux

Me Y...

Me Z...

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 07 Septembre 2016 enregistré au répertoire général sous le n° 13/05555.

APPELANT

Monsieur Luciano X...

né le [...] à CORSIONE (ITALIE)

de nationalité Italienne, demeurant [...]

représenté par Me Agnès F... de la SCP ERMENEUX-ARNAUD- CAUCHI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assisté par Me Liliana A..., avocat au barreau de NICE, plaidant

INTIMEES

Société MONACO 95 TRADING LDA, dont le siège social est rua das Hortas, N° 1 Edificio do Carmo, 5° andar, sala 500 - Sala 500 - - FUNCHAL, Madère, Portugal

représentée et assistée par Me Roland Y..., avocat au barreau de NICE, plaidant

SCA CASTEL MONTE-CARLO,

dont le siège social est [...] Général B... [...]

représentée et assistée par Me Christine Z..., avocat au barreau de NICE, plaidant

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 17 Avril 2018 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame DEMONT, Conseiller a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de:

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller, faisant fonction de Président,

Madame Danielle DEMONT, Conseiller

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Patricia POGGI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Juin 2018

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 12 Juin 2018,

Signé par Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller, faisant fonction de Président, et Madame Patricia POGGI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

Exposé du litige

Par acte sous-seing privé du 2 juillet 2010 M. Luciano X..., ressortissant italien, a acquis auprès de la société de droit portugais Monaco 95 Trading LDA 766 parts sociales au sein de la société civile d'attribution (SCA) d'immeubles en jouissance à temps partagé Castel Monte-Carlo propriétaire d'un immeuble, sis [...] frères à Monaco, au prix de 270 007,52€.

Par exploits du 21 octobre 2013 et du 11 février 2014 M. X... a fait assigner le vendeur au contradictoire de la SCA Castel Monte-Carlo en nullité de la vente.

Par jugement en date du 7 septembre 2016 le tribunal de grande instance de Nice a écarté des débats les pièces numéro 3,25, 33, 34, 40, 68, 106, 110 et 112 communiquées par M. X..., l'a débouté de ses demandes, et l'a condamné à payer à la société Monaco 95 Trading LDA la somme de 2000 € et la somme de 1000 € à la SCA Castel Monte-Carlo au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

Le 13 septembre 2016 M. Luciano X... a relevé appel de cette décision.

Par conclusions du 30 mars 2018 il demande à la cour, au visa des articles 1104 et suivants, 1132 et suivants, 1134, 1137 et suivants, 1162, 1178 et 1217 et suivants du code civil :

' d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement entrepris ;

statuant à nouveau

à titre liminaire

' de dire que la loi française est applicable, ou subsidiairement, les lois monégasque ou italienne;

à titre principal

' de dire que le 'compromis' et le contrat d'achat des parts sociales de la SCA Castel Monte-Carlo qu'il a signés sont nuls et de nul effet ;

' de condamner la société la société Monaco 95 trading à lui rembourser la somme de 270'007, 52 € au titre du prix y compris la somme de 104'000 € représentant la valeur du 'compromis' pour l'achat d'un appartement à Dubaï et les frais d'enregistrement de l'acte de cession d'un montant de 8300 €, les frais de gestion réclamés par la SCA depuis la date d'achat jusqu'au jour de la décision à intervenir et des dommages intérêts à hauteur de 4 % du prix de cession des parts par an depuis le 2 juillet 2010 jusqu'au parfait remboursement ;

' d'ordonner en conséquence la restitution des parts sociales ;

' de dire que la nullité s'étend au mandat de gestion ;

à titre subsidiaire

' de dire qu'en l'absence de toute man'uvre dolosive ou d'erreur sur la substance l'appelant aurait pu acheter les parts sociales de la SCA au juste prix de 25'000 € ;

' de condamner la société Monaco 95 trading à lui payer la somme de 245'007 € représentant la différence entre le prix d'achat et la valeur réelle des semaines de multipropriété à titre de dommages intérêts ;

' de la condamner à lui payer la somme de 2000 € par an correspondant au prix de mise en location de la semaine litigieuse sur le site Internet de [...], soit 10'000 € en juillet 2005 (cinq échéances) et 12'000 € en juillet 2016, de lui rembourser les frais de gestion depuis la date d'achat jusqu'au 2 juillet 2016, et de lui verser des dommages intérêts à hauteur de 4 % de la somme de 245'007 € à compter du 2 juillet 2010 jusqu'à parfait paiement ;

à titre infiniment subsidiaire

' de condamner la société Monaco 95 trading, en exécution du mandat de gestion, à lui payer la somme de 81'000 € représentant les 6 échéances annuelles du mandat de gestion et de dire que chacune des unités d'un montant de 13'500 € a produit intérêts à compter de son échéance au taux annuel moyen syndic et par [...] trading de 5,07 % ;

' de condamner la société Monaco 95 à lui rembourser/payer tous les frais de gestion réclamés par la SCA Castel Monte-Carlo depuis la date d'achat jusqu'au 2 juillet 2016 ;

en tout état de cause

' de débouter la société Monaco 95 trading de toutes ses demandes ;

' de déclarer le jugement (sic) opposable à la SCA Castel Monte-Carlo ;

' et de condamner cette société Monaco 95 à lui payer la somme de 10'000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens avec distraction.

Par conclusions du 17 juillet 2017 la société de droit portugais Monaco 95 trading LDA (la société Monaco 95) demande à la cour d'écartier des débats les pièces adverses n° 3, 33, 34, 48, 110, 114 et 115, de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, et de condamner l'appelant à lui payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens avec distraction.

Par conclusions du 10 février 2017 la SCA Castel Monte-Carlo en liquidation, représentée par ses co-liquidateurs amiables, demandent à la cour de statuer ce que de droit sur les demandes de l'appelant, de prendre acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice, dans l'hypothèse d'une annulation des actes de cession, de fixer la date d'effet de cette annulation, et l'égard du tiers qu'elle est, et de condamner tout succombant à lui payer la somme de 3500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile avec distraction.

La cour renvoie aux écritures précitées pour l'exposé exhaustif des prétentions et moyens des parties.

## Motifs

### Sur les pièces

Attendu que la société Monaco 95 intimée fait grief à M. X... de produire encore en cause d'appel des pièces n° 3, 33, 34, 48, 110, 114 et 115 qui n'ont fait l'objet d'aucune traduction alors que les pièces produites en justice devaient être traduites en français afin que les parties puissent en débattre contradictoirement ;

Attendu que ces pièces qui sont toutes en langue italienne seront écartées ; qu'en effet M. X... ne saurait utilement soutenir que la pièce n° 33 serait en réalité les propres bilans de la société intimée qui ne peut pas les méconnaître, qu'en ce qui concerne la pièce n° 34 il s'agirait du journal officiel de Madère et qu'il suffirait de constater que le nom de M. C... y figure, et qu'en ce qui concerne les autres pièces, il n'est pas utile de les traduire puisqu'il suffirait d'y constater les sommes alléguées qui y figurent en euros, alors que la cour ne peut en apprécier la teneur réelle et se contenter de seules affirmations de l'appelant ; qu'en ce qui concerne les pièces n° 111 et 114, celles-ci sont versées sans traduction en français, contrairement à ce qu'il soutient ;

### Sur le droit applicable

Attendu que l'appelant soutient que la loi française, en particulier la loi sur la multipropriété et le code civil, s'appliquent à l'espèce ;

' que le siège social de la société Monaco 95 au Portugal est un siège fictif ; que la société 'uvre en France où elle passe tous ses contrats ; que si la loi du lieu de situation de l'immeuble s'applique en matière de droits réels immobiliers, ici aucun droit réel immobilier n'est en question, mais seulement un droit de jouissance lié à la propriété des parts sociales d'une [...] partagé ;

' que les statuts de la SCA prévoient l'application de la loi française sur la multipropriété page 15 de ses statuts ; que l'offre d'achat de semaines de multipropriété qui était faite par la SCI précisait que s'appliquait la loi française et que la compétence territoriale appartient au tribunal de grande instance de Nice ( cf. pièce 100 de l'offre d'achat de M. D...) ;

' que l'existence d'un conflit d'intérêts entre les différentes sociétés, notamment entre [...] trading et la SCA, a conduit le président du tribunal de grande instance de Nice à nommer un administrateur provisoire français par une ordonnance du 28 novembre 2014 ;

' que l'article L 121-62 du code de la consommation dispose que les biens à temps partagé ne peuvent pas être présentés ni être vendus comme un investissement alors que c'est ce qui lui a été dit à M. X... puisqu'on lui a fait miroiter une rentabilité intéressante de la semaine par le biais de sa mise en location à travers le mandat de gestion ;

' que le 'compromis' de vente a été suivi d'un acte de cession des parts sociales ; que ce 'compromis' n'est pas une offre au sens de la loi du 6 janvier 1986 ; qu'il ne comportait pas l'identité exacte du professionnel et l'indication de la durée du contrat et l'indication de l'interdiction de tout paiement avant l'expiration du délai de rétractation, alors qu'un acompte de 27'000 € a été versé le jour même, le 26 mai 2010, ni l'information sur la loi applicable ;

' que la multipropriété est inexistante à Monaco, la loi monégasque ne comprenant pas de dispositions particulières en matière de propriété ; et qu'un contrat de vente selon la loi monégasque (article 983 du code civil monégasque) ne peut pas se former s'il porte sur un objet hors du commerce ;

Mais attendu que le tribunal a exactement retenu que le contrat litigieux a été conclu entre une société de droit portugais ayant son siège social sur l'île de Madère et un ressortissant italien, de sorte que le contrat lie deux tiers étrangers (l'un qui a son siège au Portugal et l'autre italien) ; qu'il porte certes sur la cession de parts sociales d'une société qui, elle, est française et régie par la loi du 6 janvier 1986, mais ayant pour objet la jouissance en temps partagé d'un bien situé à Monaco, et non en France ou en Italie ; que toute l'activité de la société Monaco 95 se concentre sur la vente des droits qui procèdent de la propriété de l'immeuble qui est situé à Monaco ;

Attendu que si la société Monaco 95 signe une grande partie des contrats de vente en France elle ne peut être considérée comme exerçant son activité dans ce pays ; qu'elle explique que si les contrats ont été signés en France à Beausoleil, c'est parce que le conseil de la société Monaco 95 y a établi son cabinet ; que les acquéreurs sont le plus souvent italiens, comme M. X... et que le seul immeuble dans lequel la société Monaco 95 dispose de parts sociales se situe en principauté de Monaco et que son activité y a lieu ;

Que M. X..., l'appelant, n'est pas fondé à invoquer les stipulations d'une offre d'achat intervenue entre la SCI Monaco 95, à laquelle la société de droit portugais Monaco 95 est venue aux droits, avec un monsieur D..., tiers au présent litige ;

Attendu que le contrat de cession ici en litige entre M. X... et la société Monaco 95 ne précise pas quelle est la loi applicable à ce contrat ;

Attendu que conformément à l'article 3 du code civil interprété a contrario et la règle *lex rei sitae*, la loi applicable est celle du lieu de situation de l'immeuble pour tous les droits qui se rapportent à celui-ci, la compétence du droit local monégasque prévalant sur l'application des autres droits, portugais, français ou italien lesquels ne présentent qu'un rapport plus lointain avec les faits de la cause ;

Que l'État de Monaco qui ne fait pas partie de l'union européenne et qui n'est pas soumis aux directives européennes, reconnaît néanmoins sa compétence comme tous les États pour les biens immobiliers situés sur son territoire ;



Attendu que dans la mesure où le contrat porte sur la cession de parts sociales d'une société civile d'attribution de la jouissance d'immeuble à temps partagé, permettant à l'acquéreur de jouir de la propriété d'un bien immobilier pendant une période donnée, les droits vendus, s'ils ne sont pas des droits réels, sont des droits de jouissance d'un bien immobilier ; que ce sont là des droits à caractère immobilier qui sont déterminés par la législation de l'Etat dans lequel est situé le bien sur lequel porte le droit envisagé ;

Attendu que les moyens de nullité du contrat tirés par l'appelant de l'inobservation de dispositions du code de la consommation français, voire italien, seront en conséquence rejetés ;

Attendu que si la loi monégasque ne prévoit pas de formalisme particulier en matière de contrat de cession de parts de [...] partagé, l'objet de la vente n'est pas hors commerce ; qu'aucune disposition légale n'interdit la vente de biens en multipropriété, d'où il suit également le rejet de ce moyen ;

Attendu que M. X... soutient ensuite que le contrat de cession des parts sociales doit être annulé pour vice du consentement ; qu'il est vicié par dol ou par erreur sur ce qui faisait sa substance ;

Attendu que la société Monaco 95 soutient à bon droit que ce sont, comme précédemment, les dispositions du code civil monégasque qui sont applicables à ces notions ; que l'appelant a versé lui-même en pièces n°112 les 'articles du code civil monégasque' et n°118 'articles du code civil monégasque sur l'exécution du contrat', les éléments du droit positif étranger applicable au litige ;

Attendu que l'article 964 du code civil monégasque énonce qu'« Il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol. », et que l'article 971 du code civil monégasque, que « Le dol est une cause de nullité de la convention, lorsque les man'uvres pratiquées par l'une des parties sont tels qu'il est évident que, sans ces man'uvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Il ne se présume pas et doit être prouvé. » ;

Attendu que la cour constate que ces dispositions du droit monégasque, héritées du code civil napoléonien, sont identiques aux mêmes notions françaises et que leur contenu ne conduit pas à un résultat différent de celui auquel aboutissent les règles du droit français ;

Sur l'erreur sur la substance

Attendu que le premier juge relève justement qu'il ressort des mention de l'acte litigieux passé le 2 juillet 2010 qu'il a acquis auprès de la société Monaco 95 les 766 parts sociales que la société Monaco 95 détient au sein de la société civile d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé Castel Monte-Carlo, étant précisé dans cet acte que l'objet de la société est « la mise à disposition de ses associés de droits de séjour et des services ce rattachant directement à ces droits de séjour tels que définis par les présents statuts » ;

Attendu qu'il est précisé sur la fiche d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés que la société Castel Monte-Carlo a pour activité « l'acquisition, la division, l'administration et la jouissance d'immeubles à temps partagé » ; qu'au chapitre 'CONDITIONS GÉNÉRALES', il est ajouté que le cessionnaire reconnaît avoir reçu un exemplaire des statuts de la société, à jour et certifiés conformes, un extrait des inscriptions reçues au registre du commerce et des sociétés concernant la société dont les parts sont cédées, le dernier bilan avec état comptable, les charges de l'année précédente du lot considéré, ainsi qu'un inventaire ;

Attendu que les statuts de la société communiqués au requérant précisent que chaque associé doit répondre aux appels de fonds dans la proportion de ses droits dans le capital social, les parts possédées étant nominatives, et conférant un droit de jouissance privatif de parties d'immeubles par périodes prédéterminées, les biens et périodes sur lesquelles doit s'exercer le droit de jouissance attaché aux parts étant répertoriés sur un tableau d'affectation annexé (article 13 des statuts) ; et que l'article 18 des statuts précise clairement que « Les droits dont bénéficient les propriétaires ne sont qu'un droit de jouissance périodique, exclusif de droit de propriété et de tout autre droit réel » ;

Attendu qu'aucune erreur sur l'objet du contrat ne peut être retenue ;

## Sur le dol

Attendu que l'appelant prétend que les man'uvres dolosives ont consisté dans la présentation des semaines de multipropriété comme de véritables investissements ; que l'appelant était en état de faiblesse puisqu'il avait signé un compromis pour l'achat d'un bien immobilier à Dubaï qui ne voyait pas le jour, qu'il a accepté de modifier l'objet du contrat et de remplacer l'immeuble à Dubaï par des semaines de multipropriété à Monaco ; que M. E... a fait construire immeuble Le Castel sur la base d'une convention signée avec l'État monégasque par le biais de la SCI Castel Crevetto 93 ; que l'épouse de M. E... a obtenu un emploi de réceptionniste pour la SCA Castel Monte-Carlo qui lui permet de s'occuper pendant ses heures de travail de l'allocation des semaines de vacances pour [...] ; que le nombre de semaines ayant chuté pour rentabiliser son immeuble, M. E... a pensé augmenter le prix de vente en faisant naître dans l'esprit de l'acquéreur l'idée que la semaine avait une énorme valeur locative ; que la société Monaco 95 s'est engagée à donner fidéjussion si l'acheteur en faisait la demande, étant de mèche avec une société Immobiliare Casa In ; que M. X... l'a demandée par l'intermédiaire de son conseil, mais en vain ; que s'il avait connu dès le départ la nature réelle des droits achetés, la valeur réelle de la semaine de multipropriété et le fait que la société Monaco 95 et la SCA Castel Monte-Carlo sont en réalité toutes les deux dirigées par la même personne, il n'aurait pas acheté ou qu'il aurait acheté pour un prix inférieur ; que les documents publicitaires présentaient les semaines de multipropriété comme étant un investissement, lui conférant une propriété immobilière en utilisant les mots suivants de 'propriété immobilière éternelle (') Transmissible par succession (') Acte notarié, etc. ', comme il ressort de la pièce 100 de l'appelant (l'offre d'achat de la

SCI Monaco 95 à M. D...) ; et que les semaines de multipropriété ont été vendues à M. X... à un prix bien plus important par rapport à des semaines vendues sans mandat de gestion ;

Mais attendu que M. X... ne décrit ainsi, pas plus qu'en première instance aucun fait dolosif précis, contemporain de la conclusion du contrat, qui démontrerait l'intention frauduleuse qu'il prête à la société Monaco 95, et avec elle à la SCA Castel Monte-Carlo, et qui l'aurait déterminé à s'engager contractuellement ; que l'avant-contrat du 26 mai 2010 auquel l'appelant fait référence qui organiserait compensation avec un bien immobilier situé à Dubaï qui n'aurait pu lui être livré, n'est pas signé par la société Monaco 95 et ne peut dès lors lui être reproché ; que le contrat de vente de parts sociales et les documents dont il était accompagné, tel le mandat de gestion, précisent bien leur objet, les devoirs et les obligations de chaque partie, sans qu'il puisse y être décelé d'informations erronées de nature à fausser délibérément l'appréciation du cocontractant pour le circonvenir ;

Attendu que le tribunal relève exactement que parmi ses obligations et aux termes du paragraphe 6 du mandat de gestion, est mentionnée l'obligation pour M. X... de payer les charges extraordinaires de copropriété au rang desquelles figurent des frais de justice ; que celui-ci s'est abstenu d'en assumer le règlement quand cela lui a été demandé le 7 octobre 2011, le 3 août 2012 et le 29 mars 2013 ; qu'en raison de sa défaillance en application des dispositions de l'article 23.2 des statuts de la SCA Castel Monte-Carlo, ce dernier a perdu le droit d'utiliser sa propre période de multipropriété et les revenus qu'il était susceptible d'en retirer ; que la cour d'appel de ce siège par arrêt du 22 mai 2015 a d'ailleurs prononcé pour ce motif la mainlevée des saisies conservatoires qu'il avait fait pratiquer en garantie des sommes qu'il estimait lui être dues par la société Monaco 95 en vertu du mandat de gestion ; que les pertes financières qu'il présente comme la résultante de man'uvres frauduleuses orchestrées à ses dépens sont imputables au non-respect par lui-même des obligations auxquelles il devait satisfaire pour prétendre conserver les fruits de sa période de multipropriété ;

Attendu que ce que M. X... présente comme la conséquence d'un jeu de dupes dont il aurait été victime, révélatrice en tant que telle et à ses yeux, du dol commis par la société Monaco 95 et de concert avec la SCA Castel Monte-Carlo, est en réalité en lien de causalité avec une inexécution contractuelle postérieure de sa part ;

Attendu que si M. X... a bien sollicité a posteriori de la société Monaco 95 la fidéjussion bancaire qu'il reproche à celle-ci de ne pas lui avoir donnée, le défaut d'exécution de l'article 8 du contrat de mandat de gestion prévoyant la fidéjussion après paiement du solde du prix des parts sociales n'est pas constitutif d'un dol qui l'aurait déterminé à contracter ;

Attendu que M. X... fait valoir que si la société Monaco 95 a acquis les parts de la SCA à un prix unitaire de 0,12 francs et qu'elles lui ont été revendues au prix de 216, 70 € 9 ans plus tard, l'intimée répond justement jusque l'appelant omet de préciser d'une part que lorsque la société Monaco 95 a acquis ces parts l'immeuble était en l'état futur d'achèvement, que cette circonstance peut justifier le faible prix des parts sociales au moment de l'achat, et que d'autre part, s'agissant d'une cession entre sociétés pour une valeur librement consenties entre elles, le prix de cession était indépendant du marché ;

Attendu qu'aucun dol n'est caractérisé ;

Attendu que M. X... demande à titre subsidiaire la révision du montant du prix d'achat de ses parts sociales, estimant celles-ci seulement à 25'000 €, ainsi que le remboursement de ses frais de gestion, outre des dommages et intérêts, alors que le contrat fait la loi des parties, et que, faute de démontrer avoir été victime d'une erreur ou d'un dol, l'appelant ne peut pas prétendre à l'octroi de dommages intérêts en remboursement d'une partie du prix d'achat ;

Attendu que l'appelant sollicite par ailleurs la condamnation de la société Monaco 95 trading, en exécution du mandat de gestion, à lui payer la somme de 81'000 € représentant les 6 échéances annuelles du mandat de gestion avec intérêts de 5,07 % ; qu'il ne peut cependant prétendre à l'exécution du mandat de gestion et au versement des sommes qui en découlent, ayant, comme il a été dit supra, perdu la possibilité de jouir de son bien en s'abstenant d'acquitter les charges extraordinaires, de sorte que cette demande doit encore être rejetée ;

Attendu en définitive qu'il y a lieu de confirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions;

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions,

Y ajoutant

Condamne M. Luciano X... à payer à la société de droit portugais Monaco 95 la somme de 2000 € et la somme de 1000 € à la SCA castel Monte-Carlo au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, et dit que ceux-ci pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT