

COMM.

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 janvier 2023

Rejet

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 77 F-B

Pourvoi n° E 21-14.164

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 25 JANVIER 2023

La Société anonyme monégasque de promotion immobilière (SAMPI), société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° E 21-14.164 contre l'arrêt rendu le 26 novembre 2020 par la cour d'appel de Versailles (12e chambre), dans le litige l'opposant à la société [E] conseil finance, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Blanc, conseiller référendaire, les observations de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la Société anonyme monégasque de promotion immobilière, de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société [E] conseil finance, après débats en l'audience publique du 29 novembre 2022 où étaient présents M. Vigneau, président, M. Blanc, conseiller référendaire rapporteur, M. Mollard, conseiller doyen, et Mme Fornarelli, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 26 novembre 2020), par une lettre de mission du 12 novembre 2013, la Société anonyme monégasque de promotion immobilière (la SAMPI) a confié à la société [E] conseil finance (la société [E]) la recherche d'un financement pour l'acquisition de parts de copropriété d'un immeuble et l'exécution de travaux de rénovation de celui-ci.
2. Cette lettre de mission stipulait que la société [E] percevrait une rémunération correspondant à 1 % du montant des financements obtenus par la SAMPI, à la signature effective des contrats de prêt.
3. Soutenant avoir appris, au mois d'octobre 2014, que la SAMPI avait conclu un contrat de financement sans l'en informer, la société [E] l'a assignée en paiement de ses honoraires.

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

5. La SAMPI fait grief à l'arrêt de dire que la lettre de mission du 12 novembre 2013 est valable, de rejeter les demandes d'annulation de cette lettre et, en conséquence, de dire que la créance d'honoraires de la société [E] à son encontre, en application de l'article 7 de la lettre de mission, est fondée en son principe, alors :

« 1°/ qu'aux termes de l'article L. 519-1, I, du code monétaire et financier, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est l'activité qui consiste à présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation et qu'est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans se porter ducroire, ou qui fournit un service de conseil au sens de l'article L. 519-1-1 ; qu'aux termes de l'article R. 519-2, 4°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, ne sont pas intermédiaires en opérations de banque, les personnes dont l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est liée aux opérations connexes définies au 5° de l'article L. 311-2 du même code, ou aux services connexes définis au 3° de l'article L. 321-2 du même code ; qu'aux termes de l'article L. 311-2, 5°, du code monétaire et financier les opérations connexes sont le conseil et l'assistance en matière de gestion financière, l'ingénierie financière et d'une manière générale tous les services destinés à faciliter la création et le développement des entreprises, sous réserve des dispositions législatives relatives à l'exercice illégal de certaines professions ; qu'aux termes de l'article L. 321-2, 3°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, les services connexes comprennent la fourniture de conseil aux entreprises en matière de structure de capital, de stratégie industrielle et de questions connexes ainsi que la fourniture de conseil et de services en matière de fusions et de rachat d'entreprises ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que la société Sampi avait "sollicité l'assistance de la société [E] pour la recherche du financement nécessaire à l'acquisition des parts de copropriété et à l'exécution des travaux de rénovation" et que le contrat litigieux comportait deux phases, la première intitulée : "analyse des documents reçus par [E] de la part du client,

étude approfondie du projet et préparation du business plan", étant précisé que "[E] préparera le business plan et conseillera le client sur les options de structuration financière du projet", la seconde intitulé "préparation de l'infomémo, approche des prêteurs et assistance au client jusqu'au closing", étant précisé : "une fois l'option retenue par le client, [E] préparera le matériel de présentation du projet destiné aux prêteurs potentiels, qu'il soumettra au client pour validation préalable. [E] contactera les prêteurs potentiels sélectionnés conjointement, et en cas d'intérêt d'un ou plusieurs prêteurs potentiels, [E] analysera leurs offres indicatives respectives et les soumettra au client (...)"; qu'il résulte de ces constatations que la société [E] avait assumé directement une obligation d'intermédiation bancaire, consistant, d'une part, à "présenter, proposer ou aider" la Sampi à obtenir un financement auprès d'établissements bancaires, au sens L. 519-1, I, du code monétaire et financier (phase 2) et, d'autre part, à "effectuer tous travaux et conseils préparatoires à sa réalisation", au sens du même texte (phase 1), de sorte que le contrat litigieux, ayant pour finalité l'obtention d'un financement bancaire, contrevient au monopole de l'intermédiation bancaire, et était entaché de nullité ; qu'en décidant du contraire, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 6 du code civil ;

2°/ que, en toute hypothèse, aux termes de l'article L. 519-1, I, du code monétaire et financier, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est l'activité qui consiste à présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation et qu'est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans se porter du croire, ou qui fournit un service de conseil au sens de l'article L. 519-1-1 ; qu'aux termes de l'article R. 519-2, 4°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, ne sont pas intermédiaires en opérations de banque, les personnes dont l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est liée aux opérations connexes définies au 5° de l'article L. 311-2 du même code, ou aux services connexes définis au 3° de l'article L. 321-2 du même code ; qu'aux termes de l'article L. 321-2, 3°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, les services connexes comprennent la fourniture de conseil aux entreprises en matière de structure de capital, de stratégie industrielle et de questions connexes ainsi que la fourniture de conseil et de services en matière de fusions et de rachat d'entreprises ; que les services connexes ainsi décrits ont pour objet les opérations ou activités dites de "haut de bilan", exclusives de l'obtention du financement de l'acquisition et de la rénovation d'un immeuble, fût-ce au moyen d'une augmentation de capital, qui n'en modifie pas la structure ; que la cour d'appel a énoncé que "les éléments du dossier font apparaître que la société [E] a successivement envisagé différentes hypothèses de financement, et notamment un financement mixte constitué d'un endettement bancaire et d'une augmentation de capital, puis un financement par une opération de 'sale and lease-back', avec différents scénarii possibles, tel que cela est détaillé dans le rapport remis au titre de la phase 1, permettant ainsi à la société Sampi de faire un choix parmi les différentes 'options de structuration financière du projet'", et que "la mission de la société [E], telle que décrite supra, et incluant notamment les 'options de structuration financière' correspond bien à la définition des services connexes visés aux articles précités, s'agissant notamment de la 'fourniture de conseil en matière de structure de capital'", pour en déduire qu'elle avait exercé "une activité d'assistance et de conseil liée à la recherche de financement, lui permettant ainsi d'échapper au statut des intermédiaires en opération de banque" et qu'il n'y avait "pas lieu à nullité du contrat de ce chef" ; qu'en statuant ainsi, par des motifs d'où il ne résulte pas que les prestations de la phase 1 avaient pour objet le conseil ou l'assistance de la Sampi relativement à une opération de "haut de bilan", la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 6 du code civil ;

3°/ que, en toute hypothèse, aux termes de l'article L. 519-1, I, du code monétaire et financier, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est l'activité qui consiste à présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation et qu'est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans se porter du croire ou qui fournit un service de conseil au sens de l'article L. 519-1-1 ; qu'aux termes de l'article R. 519-2, 4°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, ne sont pas intermédiaires en opérations de banque, les personnes dont l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est liée aux opérations connexes définies au 5° de l'article L. 311-2 du même code, ou aux services connexes définis au 3° de l'article L. 321-2 du même code ; qu'aux termes de l'article L. 311-2, 5°, du code monétaire et financier les opérations connexes sont le conseil et l'assistance en matière de gestion financière, l'ingénierie

financière et d'une manière générale tous les services destinés à faciliter la création et le développement des entreprises ; que les opérations connexes ainsi décrites ont pour objet les opérations ou activités dites de "haut de bilan", exclusives de l'obtention du financement de l'acquisition d'un immeuble ; que la cour d'appel a énoncé que "les éléments du dossier font apparaître que la société [E] a successivement envisagé différentes hypothèses de financement, et notamment un financement mixte constitué d'un endettement bancaire et d'une augmentation de capital, puis un financement par une opération de 'sale and lease-back', avec différents scénarii possibles, tel que cela est détaillé dans le rapport remis au titre de la phase 1, permettant ainsi à la société Sampi de faire un choix parmi les différentes 'options de structuration financière du projet", et que "la mission de la société [E], telle que décrite supra, et incluant notamment les 'options de structuration financière' correspond bien à la définition des services connexes visés aux articles précités, s'agissant [] de 'conseil et assistance en matière d'ingénierie financière et de services destinés à faciliter le développement des entreprises', étant ici observé que le projet de rénovation et d'acquisition de parts supplémentaires de l'immeuble situé à [Localité 3] visait bien en l'espèce au développement de la société Sampi, dont l'activité déclarée sur l'extrait du registre du commerce est celle de construction, vente, location, et exploitation de l'immeuble dénommé Aigue Marine' à [Localité 3]", pour en déduire qu'elle avait exercé "une activité d'assistance et de conseil liée à la recherche de financement, lui permettant ainsi d'échapper au statut des intermédiaires en opération de banque" et qu'il n'y avait "pas lieu à nullité du contrat de ce chef" ; qu'en statuant ainsi, cependant que le financement de l'acquisition et de la rénovation d'un immeuble ne pouvait se rattacher à l'ingénierie financière, ni à des services destinés au développement des entreprises, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 6 du code civil. »

Réponse de la Cour

6. Le seul fait qu'un contrat portant sur la recherche d'un financement ait été conclu en méconnaissance des dispositions du chapitre IX du titre Ier du livre V du code monétaire et financier, relatives aux intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement, n'est pas de nature à en entraîner l'annulation.

7. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société anonyme monégasque de promotion immobilière aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Société anonyme monégasque de promotion immobilière et la condamne à payer à la société [E] conseil finance la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq janvier deux mille vingt-trois.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Le Prado - Gilbert, avocat aux Conseils, pour la Société anonyme monégasque de promotion immobilière (SAMPI).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La Sampi reproche à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il a dit que la lettre de mission du 12 novembre 2013 est valable et a rejeté les demandes de nullité de la lettre de mission, et, en conséquence, D'AVOIR dit que la créance d'honoraires de la société [E] à l'encontre de la société Sampi, en application de l'article 7 de la lettre de mission du 12 novembre 2013, est fondée en son principe ;

1°) ALORS QU'aux termes de l'article L. 519-1, I, du code monétaire et financier, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est l'activité qui consiste à présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation et qu'est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans se porter du croire ou qui fournit un service de conseil au sens de l'article L. 519-1-1 ; qu'aux termes de l'article R. 519-2, 4° du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, ne sont pas intermédiaires en opérations de banque, les personnes dont l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est liée aux opérations connexes définies au 5° de l'article L. 311-2 du même code, ou aux services connexes définis au 3° de l'article L. 321-2 du même code ; qu'aux termes de l'article L. 311-2, 5°, du code monétaire et financier les opérations connexes sont le conseil et l'assistance en matière de gestion financière, l'ingénierie financière et d'une manière générale tous les services destinés à faciliter la création et le développement des entreprises, sous réserve des dispositions législatives relatives à l'exercice illégal de certaines professions ; qu'aux termes de l'article L. 321-2, 3°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, les services connexes comprennent la fourniture de conseil aux entreprises en matière de structure de capital, de stratégie industrielle et de questions connexes ainsi que la fourniture de conseil et de services en matière de fusions et de rachat d'entreprises ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt (p. 2) que la société Sampi avait « sollicité l'assistance de la société [E] pour la recherche du financement nécessaire à l'acquisition des parts de copropriété et à l'exécution des travaux de rénovation » et que le contrat litigieux comportait deux phases, la première intitulée : « analyse des documents reçus par [E] de la part du client, étude approfondie du projet et préparation du business plan », étant précisé que « [E] préparera le business plan et conseillera le client sur les options de structuration financière du projet », la seconde intitulée « préparation de l'infomémo, approche des prêteurs et assistance au client jusqu'au closing », étant précisé : « une fois l'option retenue par le client, [E] préparera le matériel de présentation du projet destiné aux prêteurs potentiels, qu'il soumettra au client pour validation préalable. [E] contactera les prêteurs potentiels sélectionnés conjointement, et en cas d'intérêt d'un ou plusieurs prêteurs potentiels, [E] analysera leurs offres indicatives respectives et les soumettra au client (...) » ; qu'il résulte de ces constatations que la société [E] avait assumé directement une obligation d'intermédiation bancaire, consistant, d'une part, à « présenter, proposer ou aider » la Sampi à obtenir un financement auprès d'établissements bancaires, au sens L. 519-1, I, du code monétaire et financier (phase 2) et, d'autre part, à « effectuer tous travaux et conseils préparatoires à sa réalisation », au sens du même texte (phase 1), de sorte que le contrat litigieux, ayant pour finalité l'obtention d'un financement bancaire, contrevenait au monopole de l'intermédiation bancaire, et était entaché de nullité ; qu'en décidant du contraire, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 6 du code civil ;

2°) ALORS, en toute hypothèse, QU'aux termes de l'article L. 519-1, I, du code monétaire et financier, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est l'activité qui consiste à présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation et qu'est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans se porter du croire ou qui fournit un service de conseil au sens de l'article L. 519-1-1 ; qu'aux termes de l'article R. 519-2, 4° du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, ne sont pas intermédiaires en opérations de banque, les personnes dont l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est liée aux opérations connexes définies au 5° de l'article L. 311-2 du même code, ou aux services connexes définis au 3° de l'article L. 321-2 du même code ; qu'aux termes de l'article L. 321-2, 3°, du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, les services connexes comprennent la fourniture de conseil aux entreprises en matière de structure de capital, de stratégie industrielle et de questions connexes ainsi que la fourniture de conseil et de services en matière de fusions et de rachat d'entreprises ; que les services connexes ainsi décrits ont pour objet les opérations ou activités dites de « haut de bilan », exclusives de l'obtention du financement de l'acquisition et de la rénovation d'un immeuble, fût-ce au moyen d'une augmentation de capital, qui n'en modifie pas la structure ; que la cour d'appel a énoncé que « les éléments du dossier font apparaître que la société [E] a successivement envisagé différentes hypothèses de financement, et notamment un financement mixte constitué d'un endettement bancaire et d'une augmentation de capital, puis un financement par une opération de "sale and lease-back", avec différents scénarii possibles, tel que cela est détaillé dans le rapport remis au titre de la phase 1, permettant ainsi à la société Sampi de faire un choix parmi les différentes "options de structuration financière du projet" », et que « la mission

de la société [E], telle que décrite supra, et incluant notamment les "options de structuration financière" correspond bien à la définition des services connexes visés aux articles précités, s'agissant notamment de la "fourniture de conseil en matière de structure de capital" », pour en déduire qu'elle avait exercé « une activité d'assistance et de conseil liée à la recherche de financement, lui permettant ainsi d'échapper au statut des intermédiaires en opération de banque » et qu'il n'y avait « pas lieu à nullité du contrat de ce chef » ; qu'en statuant ainsi, par des motifs d'où il ne résulte pas que les prestations de la phase 1 avaient pour objet le conseil ou l'assistance de la Sampi relativement à une opération de « haut de bilan », la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 6 du code civil ;

3°) ALORS, en toute hypothèse, QU'aux termes de l'article L. 519-1, I, du code monétaire et financier, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est l'activité qui consiste à présenter, proposer ou aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation et qu'est intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement toute personne qui exerce, à titre habituel, contre une rémunération ou toute autre forme d'avantage économique, l'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement, sans se porter du croire ou qui fournit un service de conseil au sens de l'article L. 519-1-1 ; qu'aux termes de l'article R. 519-2, 4° du code monétaire et financier, dans sa rédaction applicable au litige, ne sont pas intermédiaires en opérations de banque, les personnes dont l'activité d'intermédiation en opérations de banque et en services de paiement est liée aux opérations connexes définies au 5° de l'article L. 311-2 du même code, ou aux services connexes définis au 3° de l'article L. 321-2 du même code ; qu'aux termes de l'article L. 311-2, 5°, du code monétaire et financier les opérations connexes sont le conseil et l'assistance en matière de gestion financière, l'ingénierie financière et d'une manière générale tous les services destinés à faciliter la création et le développement des entreprises ; que les opérations connexes ainsi décrites ont pour objet les opérations ou activités dites de « haut de bilan », exclusives de l'obtention du financement de l'acquisition d'un immeuble ; que la cour d'appel a énoncé que « les éléments du dossier font apparaître que la société [E] a successivement envisagé différentes hypothèses de financement, et notamment un financement mixte constitué d'un endettement bancaire et d'une augmentation de capital, puis un financement par une opération de "sale and lease-back", avec différents scénarii possibles, tel que cela est détaillé dans le rapport remis au titre de la phase 1, permettant ainsi à la société Sampi de faire un choix parmi les différentes "options de structuration financière du projet" », et que « la mission de la société [E], telle que décrite supra, et incluant notamment les "options de structuration financière" correspond bien à la définition des services connexes visés aux articles précités, s'agissant [] de "conseil et assistance en matière d'ingénierie financière et de services destinés à faciliter le développement des entreprises", étant ici observé que le projet de rénovation et d'acquisition de parts supplémentaires de l'immeuble situé à [Localité 3] visait bien en l'espèce au développement de la société Sampi, dont l'activité déclarée sur l'extrait du registre du commerce est celle de "construction, vente, location, et exploitation de l'immeuble dénommé Aigue Marine" à [Localité 3] », pour en déduire qu'elle avait exercé « une activité d'assistance et de conseil liée à la recherche de financement, lui permettant ainsi d'échapper au statut des intermédiaires en opération de banque » et qu'il n'y avait « pas lieu à nullité du contrat de ce chef » ; qu'en statuant ainsi, cependant que le financement de l'acquisition et de la rénovation d'un immeuble ne pouvait se rattacher à l'ingénierie financière, ni à des services destinés au développement des entreprises, la cour d'appel a violé les dispositions susvisées, ensemble l'article 6 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

La Sampi reproche à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR dit que la créance d'honoraires de la société [E] à l'encontre de la société Sampi, en application de l'article 7 de la lettre de mission du 12 novembre 2013, est fondée en son principe ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut statuer statue sans préciser ni analyser les éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; que, pour estimer que la société [E] n'avait pas manqué à ses obligations contractuelles, la cour d'appel a énoncé que « la société Sampi, bien qu'ayant informé la société [E] de ce qu'elle contactait la Banque Safra ne l'a jamais mise en relation avec cette société, et ne l'a jamais fait participer aux groupes de travail, de sorte que c'est ici la société Sampi qui a manqué à ses obligations » et qu'elle « ne peut dès lors reprocher à la société [E], qui n'a pas voulu s'immiscer dans la relation avec la banque Safra dès lors qu'elle n'y était pas invitée par la société Sampi, de ne pas l'avoir assistée dans les négociations » ; qu'en statuant ainsi, sans préciser sur quels éléments de preuve elle se fondait pour affirmer que la

Sampi n'avait pas mis en relation la société [E] avec la Banque Safra et que cette dernière n'avait pas voulu s'immiscer dans la relation nouée avec ladite banque, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts à raison de l'inexécution de l'obligation ; que la Sampi, pour établir que la société [E] n'avait pas exécuté ses obligations, a exposé (concl., p. 3) qu'en réponse à son courriel du 18 juin 2014, l'alertant sur l'absence d'avancement de son dossier, malgré l'expiration prochaine des délais mentionnés à la promesse, la société [E] lui avait répondu que « le temps devient très court pour respecter les 45 et 90 jours de la promesse de vente » et qu'elle était « déçue de ce résultat » ; qu'elle a invoqué (concl., p. 35-36) l'annexe 2 du « rapport phase 1 du 29 janvier 2014 », que la société [E] a facturé à hauteur de 30 000 euros et dans laquelle elle reconnaissait l'insuffisance de ses « travaux » ; qu'elle a également fait valoir (concl., p. 36) que le « mémorandum d'information du 3 avril 2014 », dont faisait état la société [E], n'était qu'une « reprise » du rapport du 29 janvier 2014 ; qu'en se fondant, pour écarter la responsabilité contractuelle de la société [E], sur la circonstance que la Sampi ne l'aurait pas faite participer aux négociations avec la Banque Safra et sur « les réunions périodiques, les très nombreux échanges de courriels produits par la société [E] », sans se prononcer sur les éléments contraires rapportés par la Sampi, propres à établir la défaillance contractuelle de la société [E], tout en constatant que le prêt souscrit auprès de la Banque Safra n'a pas été obtenu par l'entremise de la société [E], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147, devenu 1231-1, du code civil.