

Cour d'appel, 26 juin 1990, S.C.I. Saint-Joseph c/ Société Agence M. et G.

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Cour d'appel
Date	26 juin 1990
IDBD	25612
Matière	Civile
Décision antérieure	Tribunal de première instance, 1 décembre 1988 ^[1 p.6]
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Contrat - Général ; Contrat de mandat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1990/06-26-25612>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Mandat

Mandataire verbal - Abus de mandat - Responsabilité contractuelle

Responsabilité civile

Faute contractuelle - Abus de mandat - Exclusion de la responsabilité délictuelle - Non-cumul de celle-ci avec responsabilité contractuelle

Résumé

En l'état des relations contractuelles existant entre le propriétaire d'un local, et à l'employé d'une agence immobilière, auquel ont confiées les clefs pour lui permettre de le faire visiter et d'en négocier la vente, la responsabilité de ce mandataire verbal, qui a outrepassé ses pouvoirs, en introduisant un tiers dans les lieux et en y faisant effectuer des transformations, apparaît de nature contractuelle ; il ne saurait être également invoqué à l'encontre de cet employé une responsabilité délictuelle, dès lors qu'il est de règle que celle-ci ne peut être cumulée avec la responsabilité contractuelle.

LA COUR,

La Cour statue sur l'appel d'un jugement rendu le 1er décembre 1988 par le Tribunal de Première Instance de Monaco dans le litige opposant la Société Civile Immobilière Saint-Joseph à la Société en commandite simple Y. M. et Compagnie, Agence M., (en abrégé agence M.) et G. G. ;

Les faits et la procédure de première instance sont exactement rapportés dans la décision déférée à laquelle la Cour se réfère ;

La procédure d'appel, les prétentions et les moyens des parties peuvent être relatés comme suit, étant fait référence pour le surplus aux écritures échangées ;

Il suffit de rappeler que par acte du 24 septembre 1987 la Société Civile Immobilière Saint-Joseph propriétaire d'un appartement sis ., a fait assigner l'agence M. et G. G., en responsabilité et paiement solidaire des sommes suivantes avec intérêts de droit à compter du 11 novembre 1985, date de l'assignation en référé aux fins de nomination d'expert :

- 15 410,58 F. au titre des travaux de remise en état des lieux tels qu'évalués par l'expert Jarry,
- 8 672,03 F. montant des frais et honoraires d'expertise,
- 10 000 F. à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice tant matériel que moral qui lui a été occasionné par le détournement de la finalité du mandat de vente sur le fondement d'une faute commise par G. G., préposé de l'agence M., à qui fut donné verbalement mandat de vendre ledit appartement ;

Par le jugement déféré le Tribunal, après avoir constaté que la responsabilité invoquée par la Société Civile Immobilière Saint-Joseph était contractuelle et ne pouvait se cumuler avec la responsabilité délictuelle, a :

- Ordonné la mise hors de cause de l'agence M. à l'encontre de qui la demanderesse ne prouvait pas l'existence du mandat verbal de vente invoqué ;
- Condamné en conséquence G. G. à qui la Société Civile Immobilière Saint-Joseph avait donné ledit mandat à payer à la Société Civile Immobilière à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter du jour du jugement en raison du caractère indemnitaire des sommes allouées : 15 410,58 F. au titre des frais de remise en état des lieux et 3 000 F. à titre de trouble de jouissance ;
- Débouté la Société Civile Immobilière saint-Joseph de sa demande en paiement des frais d'honoraires de l'expert qui sont inclus dans les dépens de la décision intervenue ;
- Déclaré G. G. qui avait soutenu être créancier de la Société Civile Immobilière Saint-Joseph d'une somme de 16 355,10 F irrecevable en sa demande reconventionnelle en paiement celle-ci n'ayant aucun caractère de connexité avec la demande principale ;

La Société Civile Immobilière Saint-Joseph a relevé appel de cette décision et fait valoir :

- en premier lieu, qu'un mandat avait bien été donné verbalement à l'agence M. chargée de vendre l'appartement sis ., dont les clefs avaient été remises pour faire visiter les lieux à son préposé G. G., en tant que courtier, dans les locaux de l'agence ;

- en deuxième lieu que G. G. avait introduit à l'insu du propriétaire dans l'appartement un nommé H. G. qui occupa les lieux pendant plusieurs mois et y fit différents travaux ;

Que cette faute commise par G. dans le cadre de ses fonctions engage la responsabilité de son commettant, l'agence M., quand bien même ces fonctions auraient été exercées de façon abusive et ce, en application des dispositions de l'article 1231 du Code civil ;

- En troisième lieu que le préjudice subi par elle est bien supérieur à celui arbitré par les premiers juges :
- que le coût des travaux de remise en état estimés par l'expert au 16 juillet 1986 doit être actualisé sur la base de 1 % par mois ;
- que les dommages et intérêts doivent être portés à la somme de 10 000 F. réclamée en Première Instance et que les frais d'expertise s'élevant à 8 672,03 F. doivent être remboursés ;
- En quatrième lieu que la condamnation in solidum de l'agence M. et de son préposé G. G. est seule de nature à permettre le recouvrement des sommes réclamées en vertu de l'obligation de garantie qui pèse sur l'agence M. ;

Elle demande en conséquence à la Cour :

- de mettre à néant le jugement entrepris,
- de dire et juger que l'existence du mandat verbal donné par elle à l'agence M. par l'intermédiaire de son courtier G. G. pour réaliser la vente du local se trouve rapportée par les faits de la cause ;
- de condamner les requis in solidum à réparer le préjudice à elle occasionné du fait des agissements fautifs du préposé qui a engagé la responsabilité de son commettant et donc les condamner à payer :

1) le coût des travaux de remise en état du local sur le fondement du rapport de l'expert Jarry dont l'estimation à la somme de 15 410,58 F. au 16 juillet 1986 devra être actualisée à raison de 1 % par mois ;

2) la somme de 10 000 F. à titre de dommages et intérêts ;

3) le remboursement des frais d'expertise soit 8 672,03 F ;

- De, en outre, les condamner à payer une somme complémentaire de 10 000 F. sur le fondement de l'article 129 du Code de Procédure Civile ;

Dans ses écritures d'appel le sieur G. qui ne reprend pas la demande reconventionnelle présentée en Première Instance, rappelle que la Société Civile Immobilière Saint-Joseph à qui il avait avancé une somme de 16 355,60 F. lui avait confié, alors qu'il était employé de l'agence M., la vente d'un petit local au rez-de-chaussée de l'immeuble sis . ;

Il expose qu'étant sans budget pour remettre l'appartement en état et croyant bien faire il le mit à la disposition d'un ami, H. G. qui y fit différents travaux nécessités par l'état des lieux ;

Il demande donc à la Cour de confirmer le jugement entrepris, de débouter la Société Civile Immobilière Saint-Joseph de son appel, de lui donner acte de ce qu'il s'en rapporte à justice sur la solidarité, et de ce qu'il se réserve de recouvrer le montant de sa créance, et enfin de condamner l'appelante à lui payer la somme de 5 000 F en raison des frais irrépétibles que son action lui impose ;

L'agence M. pour sa part qui sollicite la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a ordonné sa mise hors de cause fait valoir que la Société Civile Immobilière Saint-Joseph n'a pas rapporté la preuve qui lui incombe du mandat verbal allégué alors même que G. G. a toujours affirmé d'une part avoir reçu personnellement mandat de la part de l'appelante pour rechercher un acquéreur et d'autre part que l'agence M. « *n'avait rien à voir là-dedans* » ;

Elle déclare que dans cette opération il n'existe aucun lien de préposition entre elle et G. G. qui a agi sans autorisation à des fins étrangères à ses attributions se plaçant hors des fonctions auxquelles il était employé ;

Elle demande enfin le rejet de la demande de la Société Civile Immobilière Saint-Joseph fondée sur les dispositions de l'article 129 du Code de Procédure Civile aucun préjudice du fait de l'agence M. ne pouvant être retenu depuis le prononcé du jugement dont appel ;

Dans de nouvelles écritures du 14 novembre 1989 la Société Civile Immobilière Saint-Joseph développant son argumentation fait valoir d'une part que le sieur G. a déclaré avoir agi de son propre chef sans en rapporter la preuve à seule fin de ne pas encourir les reproches de son employeur quant aux conditions dans lesquelles il avait accompli sa tâche alors que cette opération s'est déroulée dans les mêmes conditions qu'une première vente d'un appartement sis au 1er étage du même immeuble et pour laquelle l'agence M. avait perçu une commission, d'autre part qu'étant rapportée la preuve du mandat donné par elle au sieur G. démarcheur de l'agence M., qui a reçu les clefs de l'appartement en cette qualité dans le bureau de l'agence, cette dernière en sa qualité de commettant et par application des dispositions de l'article 1231 du Code civil est responsable de plein droit des fautes de son préposé sauf à rapporter la preuve que celui-ci a agi sans son autorisation ou que la Société Civile Immobilière Saint-Joseph ait participé consciemment à l'abus commis par le préposé ce qu'elle ne fait pas ;

La Société Civile Immobilière Saint-Joseph demande donc à la Cour :

- de lui allouer le bénéfice intégral de sa demande,
- de dire et juger que la preuve du mandat donné à l'agence M. émane de l'acte accompli par le représentant de cette dernière qui de surcroît en sa qualité de commettant est responsable de plein droit des agissements dommageables dont la Société Civile Immobilière Saint-Joseph a souffert,
- de dire et juger que la preuve du mandat a donc été établie conformément aux prescriptions des articles 1824 et 1188 du Code civil,
- de dire et juger le cas échéant que sur le fondement de l'article 1231 du Code civil la responsabilité du commettant est engagée de plein droit par suite des agissements de son préposé et en conséquence, condamner l'agence M. au même titre que le sieur G. à réparer l'entier préjudice subi par elle ;

Ceci étant exposé la Cour :

Considérant qu'il est établi par les pièces versées aux débats et notamment par les écritures judiciaires de G. G. et par les termes de sa lettre adressée le 22 juillet 1985 à l'appelante qu'un mandat verbal est intervenu entre la Société Civile Immobilière Saint-Joseph et ledit sieur G. à qui les clefs du local furent remises pour permettre la visite des lieux aux fins de rechercher un acquéreur et de négocier la vente de l'appartement dont ladite Société Civile Immobilière Saint-Joseph est propriétaire au rez-de-chaussée du . ;

Considérant qu'en l'état des relations contractuelles liant la Société Civile Immobilière Saint-Joseph et le sieur G. et en vertu de la règle du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle il ne saurait être fait, en l'espèce, application des dispositions légales concernant la responsabilité délictuelle invoquée également par l'appelante à l'appui de ses demandes ;

Considérant que c'est donc à bon droit que les premiers juges retenant que le mandat verbal ne concernait que G. personnellement ont mis hors de cause l'agence M. à l'égard de laquelle il n'était pas rapporté la preuve du mandat allégué par la Société Civile Immobilière Saint-Joseph, la remise des clefs de l'appartement à G. dans les locaux de l'agence M. où il était à l'époque employé ne pouvant seule suffire à établir l'existence dudit mandat ;

Considérant que c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé qu'en introduisant un tiers dans les lieux et en y faisant effectuer des travaux de transformation G. G. a outrepassé les pouvoirs qu'il tenait de son mandat et ainsi engagé sa responsabilité envers son mandant ;

Considérant que la Cour possède les éléments suffisants pour évaluer l'ensemble du préjudice résultant du comportement fautif de G. aux sommes de :

- 15 410,58 F. coût des travaux de remise en état des lieux,
- 8 000 F. en réparation du trouble de jouissance ;

Considérant que le remboursement des frais et honoraires de l'expert étant inclus dans les dépens il ne peut être fait droit à ce chef de demande ;

Considérant que la demande d'actualisation à raison de 1% par mois du coût des travaux estimés par l'expert Jarry n'ayant pas été formulée devant les premiers juges ne peut être reçue ;

Considérant que la demande en paiement de 10 000 F. fondée sur les dispositions de l'article 129 du Code de Procédure Civile doit être rejetée aucune justification n'étant produite de ce chef ;

Considérant en conséquence que le jugement du 1er décembre 1988 doit être confirmé sauf en ce qui concerne le montant des dommages et intérêts alloués à la Société Civile Immobilière Saint-Joseph à titre de trouble de jouissance qu'il convient de porter à la somme de 8 000 F. ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de donner à G. G. qui, sollicite confirmation du jugement entrepris, les actes sollicités, en raison notamment du caractère étranger au présent litige de la créance qu'il allègue ;

Considérant que G. G. doit être débouté de sa demande de dommages et intérêts la Société Civile Immobilière n'ayant commis aucun abus dans l'exercice de ses droits ;

Considérant que les dépens doivent suivre la succombance ;

PAR CES MOTIFS,

et ceux non contraires des premiers juges,

La Cour d'appel de la Principauté de Monaco, confirme le jugement du 1er décembre 1988, sauf en ce qui concerne le montant des dommages et intérêts alloués à titre de trouble de jouissance ;

Et statuant à nouveau de ce chef condamne G. G. à payer à la Société Civile Immobilière Saint-Joseph la somme de 8 000 F. de dommages et intérêts ;

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes fins et conclusions ;

Cour d'appel, 26 juin 1990, S.C.I. Saint-Joseph c/ Société Agence M. et G.

MM. Huertas, prem. prés. ; Serdet, prem. subst. proc. gén. ; Mes Sanita, Léandri et Blot, av. déf.

Notes

Liens

1. Décision antérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1988/12-01-25503>