

Cour de révision, 4 mars 2002, G.-P. c/ Société Marcant Anstalt

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	4 mars 2002
<i>IDBD</i>	26940
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat de mandat ; Sociétés - Général

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2002/03-04-26940>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Agent d'affaires

Mandat de rechercher un locataire - Bail de location non conclu - Absence de droit à une commission

Résumé

La société Marcant a suivant contrat intitulé « mandat pour la recherche d'un locataire sans exclusivité » chargé le cabinet P. de rechercher un locataire pour son appartement.

Le cabinet P. informait la société Marcant de ce qu'il avait trouvé un locataire aux conditions du contrat sous réserve que le bailleur prenne en charge certains travaux ; puis après avoir perçu du preneur des avances de fonds (représentant des loyers, charges...), il demandait à son mandant de faire connaître sa décision par retour de courrier.

N'ayant pas eu de réponse, le cabinet P. mettait en demeure la société Marcant de lui faire connaître dans les 48 heures son intention au sujet de la conclusion du bail que le preneur avait déjà signé lui-même. Par lettre recommandée avec accusé de réception, la société Marcant informait le cabinet P. de ce que les fonds qu'il avait perçus ne la concernait pas et qu'elle dénonçait le contrat.

Le cabinet P. a alors assigné la société Marcant en paiement d'une commission, prétendant que celle-ci avait rompu abusivement le contrat de mandat. Il fut débouté de son action par arrêt de la Cour d'appel du 26 juin 2001, à l'encontre duquel il a formé un pourvoi.

Mais par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient que le bail n'ayant pas été conclu, la société Marcant n'est, aux termes du contrat, redevable d'aucune commission au profit de Mme G.-P., et qu'en faisant signer ce bail sans l'assentiment du propriétaire et en percevant des fonds de la part du locataire, le cabinet P. a manqué à ses obligations et ne peut dès lors imputer à la société Marcant une rupture fautive de leurs relations contractuelles ; qu'en l'état du litige tel qu'il lui a été soumis, la Cour d'appel a, par ces seuls motifs et hors toute dénaturation, légalement justifié sa décision ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches.

La Cour de révision,

Sur les divers moyens réunis, pris de la violation des articles 199, 300 et 309 du Code de procédure civile, 1823, 1029 et 957 du Code civil ainsi que l'article 3 de la loi 1008 du 4 janvier 1987 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte du 21 décembre 1998, intitulé « mandat pour la recherche d'un locataire sans exclusivité », la société Marcant Anstalt de droit liechtensteinois représentée à Monaco par M. et Mme S. U. de S. (la société Marcant) a chargé le cabinet P. dont la propriétaire exploitante est Mme G.-P., de rechercher un locataire pour son appartement dénommé ; que les parties sont convenues que le loyer annuel, commission de 10 % comprise, serait de 708 000 francs et que la commission du cabinet P. serait due le jour de la signature du bail à loyer ; que le contrat était consenti jusqu'au « terme » de la mission du cabinet P., sauf dénonciation contraire par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception ; que, par lettres des 11 et 25 janvier 1999, le cabinet P. informait la société Marcant de ce que les lieux étaient acceptés en l'état, sous réserve que le bailleur prenne en charge certains travaux de rénovation ; que, dans sa dernière lettre du 25 janvier, le cabinet P. après avoir précisé qu'il avait perçu du preneur la somme de 382 724 francs représentant trois mois de loyer, de caution et d'avances sur charges ainsi que les frais d'enregistrement et le droit de timbre, demandait à la société Marcant de lui faire connaître par retour du courrier sa décision ; que n'ayant pas eu de réponse, le cabinet P., par courrier du 2 février 1999, mettait en demeure la société Marcant de lui faire connaître dans les 48 heures son intention au sujet de la conclusion du bail que le preneur avait déjà signé lui-même, et, qu'à défaut de réponse, il restituerait à ce preneur les fonds déjà perçus, mais « que vous resterez cependant nous devoir notre commission s'élevant à la somme de 85 384, 80 francs » ; que par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 8 février 1999, la société Marcant informait le cabinet P. de ce que les fonds qu'il avait perçus ne la concernait pas et qu'elle dénonçait le contrat ;

Que le 24 mars 1999, Mme G.-P. assignait la société Marcant et les consorts S. en paiement de sa commission d'un montant de 85 484, 80 francs, de la même somme en compensation de la commission qu'elle avait restituée au locataire et à 50 000 francs de dommages-intérêts ;

Attendu que Mme G.-P. fait grief à l'arrêt confirmatif de l'avoir déboutée de ses demandes, alors selon le pourvoi, de première part, qu'il aurait omis de répondre à ses conclusions faisant valoir que le contrat avait été exécuté de mauvaise foi et résilié abusivement ; de deuxième part, qu'il se serait contredit en estimant que le contrat était un contrat de prestation de service sans vérifier si dans le cadre de ce contrat synallagmatique, la société Marcant avait respecté ses obligations ; de troisième part qu'il aurait omis de rechercher si la société Marcant n'avait pas retiré son bien du marché locatif sans en informer le cabinet P. ; de quatrième part, qu'il aurait dénaturé les clauses claires du contrat de mandat en le requalifiant ; de cinquième part qu'il aurait refusé le versement d'une commission au cabinet P. tout en reconnaissant les diligences effectuées par ce dernier ; de sixième part, qu'il aurait soumis le contrat à une condition

potestative en décidant que le cabinet P. n'avait droit à une commission que si le bail était conclu ; de septième part qu'il aurait omis de rechercher si la société Marcant avait bien rempli ses propres obligations ; de huitième part qu'il aurait omis de rechercher si cette société avait exécuté le contrat de bonne foi ;

Mais, par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient que le bail n'ayant pas été conclu, la société Marcant n'est, aux termes du contrat, redevable d'aucune commission au profit de Mme G.-P., et qu'en faisant signer ce bail sans l'assentiment du propriétaire et en percevant des fonds de la part du locataire, le cabinet P. a manqué à ses obligations et ne peut dès lors imputer à la société Marcant une rupture fautive de leurs relations contractuelles ; qu'en l'état du litige tel qu'il lui a été soumis, la Cour d'appel a, par ces seuls motifs et hors toute dénaturation, légalement justifié sa décision ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi ;

Condamne Mme G.-P. à l'amende et aux dépens.

MM. Jouhaud, prem. prés. rap. ; Malibert, vice-prés. ; Apollis et Cathala, cons. rap. ; M. Serdet, proc. gén. ; Mme Bardy, greff. en chef. ; Mes Licari et Escaut, av. déf. ; Bouhnik-Lavagna, av. ; D'Ornano, av. bar. de Marseille.