

Cour de révision, 11 octobre 2006, F. c/ G.-P. et G.

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	11 octobre 2006
<i>IDBD</i>	27225
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat de vente ; Contrat de mandat

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2006/10-11-27225>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Mandat

Mandat exclusif de vente d'un appartement - Révocation brutale du mandat par le mandant, alors qu'une nouvelle offre d'achat supérieure était proposée - Perte d'une chance de commission pour le mandataire diligent d'où responsabilité du mandant tenue à des dommages-intérêts

Résumé

Selon, l'arrêt attaqué, que le 30 mars 2001, Mme F. a confié la vente d'un appartement à Mme G.-P. exerçant la profession d'agent immobilier ; le mandat exclusif donné à cette dernière était conclu pour une durée de 3 mois renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée un mois avant l'échéance du terme ; que M. G. faisait une offre d'achat que la venderesse refusait le 17 mai 2002 ; le 14 juin suivant, Mme F. notifiait la révocation du mandat de vente à Mme G.-P. ; celle-ci soutenant que la révocation ainsi intervenue, après qu'elle eût informé téléphoniquement Mme F. le 6 juin d'une nouvelle offre d'achat à un prix supérieur au précédent et valable jusqu'au 11 juin 2002, lui avait occasionné un dommage, assignait sa mandante en réparation de ses préjudices ; par jugement du 6 mai 2004, le tribunal accueillait cette demande et condamnait Mme F. au paiement de 99 000 euros à titre de dommages-intérêts ; par arrêt 28 juin 2005, la Cour d'appel a confirmé partiellement cette décision et ramené à 15 000 euros le montant des dommages-intérêts dus par Mme F. ;

Cette dernière reproche à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors selon le pourvoi, de première part, qu'en considérant que Mme G.-P. avait très certainement téléphoné à Mme F. pour lui faire part d'une nouvelle offre d'achat avant la révocation du mandat, tandis qu'il incombait à la mandataire de rapporter la preuve que son droit à commission était né au moment de la révocation de son mandat, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1162 du Code civil ; alors de la deuxième part qu'en estimant que Mme F. avait été informée téléphoniquement le 6 juin 2002 d'une nouvelle offre d'achat supérieure au prix de vente qu'elle avait fixé, tandis que les conditions relatives à la preuve de cette offre n'étaient pas remplies, la Cour d'appel a encore violé l'article 1175 du Code civil ;

Alors, de troisième part, en présumant que Mme G.-P. avait communiqué téléphoniquement l'offre susvisée, la Cour d'appel a de plus violé les articles 1188 et 1200 du Code civil gouvernant la preuve testimoniale ; alors, enfin, dès lors que la nouvelle offre d'achat était valable jusqu'au 11 juin 2002, Mme F. n'avait commis aucune faute en révoquant le mandat du 14 juin suivant ; en estimant le contraire la Cour d'appel a violé l'article 989 du Code civil ;

Mais, par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient qu'en rompant brutalement ses relations contractuelles avec sa mandataire tandis que celle-ci avait effectué de multiples diligences dans le cadre du mandat qui lui avait été confié, Mme F. a commis une faute dans l'exercice de son droit de révocation en la privant d'une chance de faire aboutir la vente et dont elle doit réparation ; par ces seuls motifs et sans inverser la charge de la preuve, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision ; le moyen ne peut-être accueilli en aucune de ses branches.

La Cour de révision,

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Sur les, premier moyen, deuxième moyen pris en ses deux branches et troisième moyen, réunis

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le 30 mars 2001, Mme F. a confié la vente d'un appartement à Mme G.-P. exerçant la profession d'agent immobilier ; que le mandat exclusif donné à cette dernière était conclu pour une durée de 3 mois renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée un mois avant l'échéance du terme ; que Mme G. faisait une offre d'achat que la venderesse refusait le 17 mai 2002 ; que, le 14 juin suivant, Mme F. notifiait la révocation du mandat de vente à Mme G.-P. ; que celle-ci soutenant que la révocation ainsi intervenue, après qu'elle eût informé téléphoniquement Mme F. le 6 juin d'une nouvelle offre d'achat à un prix supérieur au précédent et valable jusqu'au 11 juin 2002, lui avait occasionné un dommage, assignait sa mandante en réparation de ses préjudices ; que, par jugement du 6 mai 2004, le tribunal accueillait cette demande et condamnait Mme F. au paiement de 99 000 euros à titre de dommages-intérêts ; que par arrêt du 28 juin 2005, la Cour d'appel a confirmé partiellement cette décision et ramené à 15 000 euros le montant des dommages-intérêts dus par Mme F. ;

Attendu que cette dernière reproche à l'arrêt d'avoir ainsi statué, alors selon le pourvoi, de première part, qu'en considérant que Mme G.-P. avait très certainement téléphoné à Mme F. pour lui faire part d'une nouvelle offre d'achat avant la révocation du mandat, tandis qu'il incombait à la mandataire de rapporter la preuve que son droit à commission était né au moment de la révocation de son mandat, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1162 du Code civil ; alors de deuxième part qu'en estimant que Mme F. avait été informée téléphoniquement le 6 juin 2002 d'une nouvelle offre d'achat supérieure au prix de vente qu'elle avait fixé, tandis que les conditions relatives à la preuve de cette offre n'étaient pas remplies, la Cour d'appel a encore violé l'article 1175 du Code civil ; alors, de troisième part, qu'en présumant que Mme G.-P. avait communiqué téléphoniquement l'offre susvisée, la Cour d'appel a de plus violé les articles 1188 et 1200 du Code civil gouvernant la preuve testimoniale ; alors, enfin, que dès lors que la nouvelle offre d'achat était valable jusqu'au 11 juin 2002, Mme F. n'avait commis aucune faute en révoquant le mandat du 14 juin suivant ; qu'en estimant le contraire la Cour d'appel a violé l'article 989 du Code civil ;

Mais attendu que, par motifs propres et adoptés, l'arrêt retient qu'en rompant brutalement ses relations contractuelles avec sa mandataire tandis que celle-ci avait effectué de multiples diligences dans le cadre du mandat qui lui avait été confié, Mme F. a commis une faute dans l'exercice de son droit de révocation en la privant d'une chance de faire aboutir la vente et dont elle doit réparation ; que par ces seuls motifs et sans inverser la charge de la preuve, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune des ses branches ;

PAR CES MOTIFS,

Rejette le pourvoi,

Condamne Mme F. à l'amende et aux dépens.

MM. Apollis, prem. prés. ; Beauvois, v.-prés. ; Chevreau et Dumas, cons. ; Mme Dollman, subst du proc. gén. ; Mme Bardy, greff. en chef ; Mes Escaut et Blot, av. déf. ; Lavagna-Bouhnik, av.

Note

Cet arrêt rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu le 28 juin 2005 par la Cour d'appel, statuant en matière civile, signifié le 15 novembre 2005.