

**Cour de révision, 14 octobre 2011, La société civile particulière de droit monégasque dénommée SCI VILLA THÉRÈSE c/ M. e. CO. RO., Mme m. CO. RO. épouse de CH., M. a. de CH. et M.**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	14 octobre 2011
<i>IDBD</i>	7563
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Général ; Contrat de mandat ; Vente d'immeuble

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2011/10-14-7563>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### **Vente immobilière - Nullité - Mandat apparent - Condition - Époux - Régime matrimonial - Appel abusif - Condition - Faute**

## Résumé

M. de CH., dont le consentement à la vente immobilière n'avait pas été recueilli et à qui était ouverte la nullité relative prévue par l'article 1427 du Code civil français, était demandeur à l'instance visant à contester la réalité de la vente.

La cour d'appel n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant.

Il ne peut y avoir de mandat apparent qu'à la seule condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère supposant des circonstances l'autorisant à ne pas vérifier les dits pouvoirs. Ayant constaté que M. e. CO. RO. ne s'est à aucun moment comporté comme le mandataire apparent de son beau-frère M. a. de CH. et que l'acceptation de l'offre d'achat, libellée sur un papier à en-tête « a. et Marie de CH. » ne suffisait pas à faire présumer d'un mandat apparent donné par M. a. de CH. à son épouse, la cour d'appel a pu en déduire que de telles circonstances n'existaient pas en l'espèce, l'importance de l'opération immobilière considérée imposant au contraire à la SCI, personne morale ayant un objet immobilier, de vérifier la réalité du pouvoir des parties avec lesquelles elle contractait, vérification dont ni la profession de ces dernières ni l'ignorance où elle se trouvait du régime matrimonial des époux de CH. ne pouvait la dispenser.

Il résulte du jugement confirmé que les premiers juges ont retenu que les indivisaires ont entendu vendre ensemble leur bien et n'ont envisagé cette opération juridique que comme un tout indivisible portant sur la vente concomitante de leurs droits. Par ce motif adopté la cour d'appel a procédé à la recherche prétendument omise.

Pour condamner la SCI à verser 10 000 euros de dommages et intérêts aux consorts CO. RO. de CH. ainsi que 4000 euros à M. c. CO., la cour d'appel a retenu que l'appel abusif formé par la SCI Villa Thérèse a prolongé inutilement la durée de la procédure et accru le préjudice subi par les consorts CO. RO. de CH. du fait de la procédure engagée à tort contre eux qui les a empêchés de disposer de leur bien.

En statuant ainsi, sans caractériser la faute qu'aurait commise la SCI dans l'exercice de son droit d'agir, susceptible de le faire dégénérer en abus, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

---

Pourvoi N° 2010/60 en session

## **COUR DE REVISION**

### **ARRET DU 14 OCTOBRE 2011**

En la cause de :

- La société civile particulière de droit monégasque dénommée SCI VILLA THERESE, dont le siège social est sis à Monaco 27 avenue Princesse Grace, agissant poursuites et diligences par son gérant en exercice Monsieur p. PA., demeurant ès qualités audit siège ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaçant par Maître FACCENDINI, avocat au Barreau de Nice et par Maître Denis GARREAU, avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation ;

Demanderesse en révision,

d'une part,

contre :

- Monsieur e. CO. RO., né le 24 juin 1942 à Boulogne Billancourt (Hauts de Seine), avocat au conseil d'Etat et à la Cour de Cassation, demeurant à Paris 7ème, X ;

- Madame m. CO. RO. épouse de CH., née le 15 juillet 1936 à Neuilly Sur Seine, avocat honoraire, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) X ;

- Monsieur a. de CH., né le 21 janvier 1932 à Paris, demeurant à NEUILLY SUR SEINE (92200) X ;

Ayant tous élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaçant par Maître Elie c. CO., avocat au Barreau de Nice ;

- Monsieur c. CO., né le 1er mai 1972 à New-York (Etats-Unis d'Amérique), de nationalité italienne, demeurant à Monaco X ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaçant par ledit avocat-défenseur ;

Défendeurs en révision,

En présence de :

- Maître Paul-Louis AUREGLIA, ancien Notaire, demeurant en cette qualité 4 boulevard des Moulins à MONACO ;  
NON REPRÉSENTÉ,

d'autre part,

**LA COUR DE REVISION,**

VU :

- l'arrêt rendu le 16 mars 2010 par la Cour d'appel, signifié le 19 avril 2010 ;
- la déclaration de pourvoi souscrite au greffe général, le 17 mai 2010, par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom de la SCI VILLA THERESE, signifiée le même jour ;
- le récépissé délivré par la Caisse des Dépôts et Consignations sous le n°39364, en date du 12 mai 2010, attestant du dépôt par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom de la demanderesse, de la somme destinée à assurer le paiement de l'amende éventuelle prévue par la loi ;
- la requête à l'appui du pourvoi, déposée au greffe général le 14 juin 2010, par Maître Evelyne KARCZAG-MENCARELLI, avocat-défenseur, au nom de la SCI VILLA THERESE, accompagnée de 28 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée au greffe général le 1er juillet 2010, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de M. e. CO. RO., Mme m. CO. RO. épouse de CH., M. a. de CH., accompagnée de 22 pièces, signifiée le même jour ;
- la contre requête, déposée au greffe général le 5 juillet 2010, par Maître Géraldine GAZO, avocat-défenseur, au nom de M. c. CO., accompagnée de 11 pièces, signifiée le même jour ;
- le certificat de clôture établi le 6 septembre 2010, par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;
- les conclusions du Ministère Public en date du 9 septembre 2010 ;
- l'arrêt de renvoi en date du 30 mars 2011 ;

Ensemble le dossier de la procédure,

A l'audience du 6 octobre 2011 sur le rapport de Monsieur François-Xavier LUCAS, conseiller, rapporteur

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oùï le ministère public ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt confirmatif attaqué, que M e. CO. RO. et Mme m. CO. RO., épouse de CH. (les consorts CO. RO.), ont accepté la proposition de la SCI Villa Thérèse (la SCI) d'acquérir une villa, héritée de leur mère, qu'ils détenaient en indivision ; que cette acceptation était envoyée à l'agence gestionnaire de l'immeuble par deux télécopies, l'une émanant de M e. CO. RO., l'autre de Mme m. CO. RO., épouse de CH., sur un papier à en-tête portant son nom et celui de son mari ; qu'une nouvelle offre ayant été adressée par M. c. CO. aux indivisaires pour un prix plus élevé et ceux-ci l'ayant acceptée et ayant exprimé leur refus de passer l'acte authentique de vente de l'immeuble à la SCI, cette dernière a indiqué qu'elle considérait qu'ils avaient accepté son offre d'achat et qu'il y avait eu accord des parties sur la chose et sur le prix ; que la SCI a fait savoir aux trois notaires de la Principauté qu'elle considérait que les consorts CO. RO. avaient accepté son offre d'achat de la villa ; qu'au vu du contenu de cette lettre, Me Aureglia, notaire, a déclaré qu'il ne pouvait réaliser la vente de la villa à M. c. CO. ; que la SCI ayant assigné les consorts CO. RO. devant le tribunal de première instance en passation de l'acte authentique de vente, ces derniers l'ont assignée devant le même tribunal afin de faire juger qu'aucune vente n'était intervenue à son profit à défaut de consentement de M. de CH. marié à Mme m. CO. RO. sous le régime de la communauté universelle ; que les deux procédures ont été jointes ; que M. c. CO. est intervenu volontairement à l'instance ; que par jugement en date du 23 avril 2009, le tribunal de première instance a débouté la SCI de l'ensemble de ses demandes et l'a condamnée à payer à titre de dommages et intérêts la somme de 5000 euros aux consorts CO. RO. et de CH. ; que par arrêt en date du 16 mars 2010, la cour d'appel a confirmé cette décision et, y ajoutant, a condamné la SCI à payer aux consorts CO. RO. et de CH. la somme complémentaire de 10.000 euros et celle de 4.000 euros à M. c. CO. à titre de dommages et intérêts ;

Sur le premier moyen

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de dire que les consorts CO. RO. ne pouvaient pas vendre la villa sans l'accord de M. a. de CH. et par conséquent de la débouter de sa demande en constatation de la vente alors, selon le moyen, que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs si bien qu'en omettant de répondre à ses conclusions qui faisaient valoir qu'en toute hypothèse la vente de la villa litigieuse sans l'accord de M. de CH. ne pouvait être sanctionnée que par une action en nullité dont lui seul pouvait prendre l'initiative, ce qui aurait dû conduire à tenir cette vente pour valable tant que cette action n'avait pas été engagée, la cour d'appel a violé l'article 199 du Code de procédure civile ;

Mais attendu que M. de CH., dont le consentement à la vente immobilière n'avait pas été recueilli et à qui était ouverte la nullité relative prévue par l'article 1427 du Code civil français, était demandeur à l'instance visant à contester la réalité de la vente ; que la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur le deuxième moyen, pris en ses trois branches*

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement en ce qu'il a dit que les consorts CO. RO. ne se sont pas comportés comme les mandataires apparents de M. a. de CH., et d'avoir par conséquent débouté la SCI de sa demande de constatation de la vente intervenue entre elle et les consorts CO. RO. alors, selon le moyen, en premier lieu, que le mandant peut être engagé sur le fondement du mandat apparent si la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ce pouvoir ; que dès lors, en refusant d'admettre que la SCI puisse se prévaloir d'un mandat apparent donné par M. de CH. à son épouse concernant la vente de leur part indivise dans la villa, cependant qu'elle constatait que l'acceptation de l'offre d'achat avait été rédigée par Mme de CH. sur du papier à en-tête « *a. et Marie de CH.* », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a ainsi violé l'article 1998 du Code civil ; alors, en deuxième lieu, que le mandant peut être engagé sur le fondement du mandat apparent si la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire légitime ce caractère supposant que les circonstances aient autorisé le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ce pouvoir ; que dans l'appréciation du caractère légitime de la croyance du tiers, il convient de prendre en compte l'autorité et l'honorabilité s'attachant aux fonctions exercées par son cocontractant, l'autorisant à ne pas procéder à des investigations sur l'étendue des pouvoirs du mandataire apparent ; que dès lors, en refusant d'admettre que la SCI puisse se prévaloir d'un mandat apparent donné par M. de CH. à son épouse concernant la vente de leur part indivise dans la villa, cependant qu'il était constant que tant M. CO. RO. que Mme CO. RO., épouse de CH., ont la qualité de juristes avertis puisqu'ils sont respectivement avocat aux conseils et avocat à la cour, ce qui dispensait, eu égard à l'autorité et à l'honorabilité s'attachant à ces fonctions, l'acquéreur de procéder à des investigations sur l'étendue des pouvoirs de ces cocontractants, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a ainsi violé l'article 1998 du Code civil ; alors, enfin, que la croyance légitime du tiers, permettant de retenir l'existence d'un mandat apparent, s'apprécie au jour de la formation du contrat litigieux ; qu'il était constant que la SCI n'avait pas eu connaissance, le 29 janvier 2008, jour où les parties se sont accordées sur la chose et sur le prix, du régime matrimonial des époux de CH. ; qu'en refusant néanmoins d'admettre que la SCI pouvait légitimement croire que Mme de CH. avait le pouvoir de vendre sa quote-part indivise dans la villa, la cour d'appel a violé l'article 1998 du Code civil ;

Mais attendu qu'il ne peut y avoir de mandat apparent qu'à la seule condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère supposant des circonstances l'autorisant à ne pas vérifier les dits pouvoirs ; qu'ayant constaté que M. e. CO. RO. ne s'est à aucun moment comporté comme le mandataire apparent de son beau-frère M. a. de CH. et que l'acceptation de l'offre d'achat, libellée sur un papier à en-tête « *a. et Marie de CH.* » ne suffisait pas à faire présumer d'un mandat apparent donné par M. a. de CH. à son épouse, la cour d'appel a pu en déduire que de telles circonstances n'existaient pas en l'espèce, l'importance de l'opération immobilière considérée imposant au contraire à la SCI, personne morale ayant un objet immobilier, de vérifier la réalité du pouvoir des parties avec lesquelles elle contractait, vérification dont ni la profession de ces dernières ni l'ignorance où elle se trouvait du régime matrimonial des époux de CH. ne pouvait la dispenser ; que le moyen ne peut être accueilli ;

#### *Sur le troisième moyen*

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'avoir jugé que M. e. CO. RO. n'avait pas accepté de vendre sa quote-part indivise alors, selon le moyen, que la promesse de vente d'un immeuble indivis par un seul des indivisaires est valable pour la portion indivise qui lui appartient ; que lorsque plusieurs co-indivisaires entendent vendre leurs quotes-parts indivises respectives dans un bien, leur volonté de lier leurs consentements respectifs de sorte que l'un ne puisse vendre sa part sans que l'autre ne vende également la sienne, doit clairement être exprimée dans l'acte ; que dès lors en niant que la vente litigieuse ait pu, à tout le moins, porter sur la quote-part indivise appartenant à M. CO. RO., sans justifier en quoi les vendeurs auraient entendu rendre leurs consentements respectifs indissociables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

Mais attendu qu'il résulte du jugement confirmé que les premiers juges ont retenu que les indivisaires ont entendu vendre ensemble leur bien et n'ont envisagé cette opération juridique que comme un tout indivisible portant sur la vente concomitante de leurs droits ; que par ce motif adopté la cour d'appel a procédé à la recherche prétendument omise ;

Mais sur le quatrième moyen, pris en ses deux branches

Vu l'article 1229 du Code civil ;

Attendu que pour condamner la SCI à verser 10 000 euros de dommages et intérêts aux consorts CO. RO. - de CH. ainsi que 4000 euros à M. c. CO., la cour d'appel a retenu que l'appel abusif formé par la SCI Villa Thérèse a prolongé inutilement la durée de la procédure et accru le préjudice subi par les consorts CO. RO. - de CH. du fait de la procédure engagée à tort contre eux qui les a empêchés de disposer de leur bien ;

Qu'en statuant ainsi, sans caractériser la faute qu'aurait commise la SCI dans l'exercice de son droit d'agir, susceptible de le faire dégénérer en abus, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

- Casse et annule l'arrêt de la cour d'appel du 16 mars 2010 mais seulement en ce qu'il a condamné la SCI VILLA THERESE à payer des dommages et intérêts pour procédure abusive ;
- Renvoie l'affaire à la prochaine session de la Cour de révision autrement composée ;
- Condamne la SCI VILLA THERESE à l'amende et aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé le quatorze octobre deux mille onze par la Cour de révision composée de Monsieur Roger BEAUVOIS, président, Monsieur François-Xavier LUCAS, conseiller, rapporteur, Monsieur Guy JOLY, conseiller et Monsieur Jean-François RENUCCI, conseiller, en présence de Monsieur Jean-Pierre DRÉNO Procureur général, assistés de Madame Béatrice BARDY, Greffier en Chef, chevalier de l'ordre de Saint-Charles.-

Le Greffier en Chef, le Président,