

## Cour de révision, 19 juin 2019, Monsieur b. F. c/ Madame n. L. épouse G.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	19 juin 2019
<i>IDBD</i>	18257
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat - Formation ; Vente d'immeuble ; Droit de propriété

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2019/06-19-18257>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

Vente immobilière - Offre d'achat - Possession - Preuve - Défaut - Consentement - Non-contrat de vente non formé

## Résumé

Appréciant le sens et la portée des attestations et éléments de preuve soumis à son examen, la Cour d'appel, qui a souverainement estimé que les actes de possession relevés par M. F. n'établissaient pas la preuve que Mme G. s'était comportée en propriétaire de l'emplacement de parking et qui en a déduit que celle-ci ayant, par erreur sur l'objet de la vente, donné son consentement à l'offre d'achat émise par M. F. le contrat ne s'était pas formé, a, par ces seuls motifs, sans violer les textes visés par le moyen, légalement justifié sa décision.

---

### Pourvoi N° 2019-12

en session civile

### COUR DE RÉVISION

### ARRÊT DU 19 JUIN 2019

En la cause de :

- Monsieur b. F., né le 6 avril 1992 à Paris, de nationalité monégasque, demeurant X1 à Monaco (98000) ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, substituée par Maître Bernard BENSA, avocat-défenseur et plaidant par Maître Xavier-Alexandre BOYER, avocat près la même Cour ;

DEMANDEUR EN RÉVISION,

d'une part,

Contre :

- Madame n. L. épouse G., demeurant « X2 » - 98000 Monaco ;

Ayant élu domicile en l'étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

DÉFENDERESSE EN RÉVISION,

d'autre part,

### LA COUR DE RÉVISION,

VU :

- l'arrêt rendu le 20 novembre 2018 par la Cour d'appel, statuant en matière civile ;

- la déclaration de pourvoi souscrite au Greffe général, le 8 janvier 2019, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de b. F. ;

- la requête déposée le 7 février 2019 au Greffe général, par Maître Joëlle PASTOR-BENSA, avocat-défenseur, au nom de b. F. accompagnée de 27 pièces, signifiée le même jour ;

- la contre-requête déposée le 11 mars 2019 au Greffe général, par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de n. L. épouse G. signifiée le même jour ;

- les conclusions du Ministère public en date du 14 mars 2019 ;

- le certificat de clôture établi le 18 mars 2019 par le Greffier en Chef attestant que tous les délais de la loi sont expirés ;

Ensemble le dossier de la procédure,

À l'audience du 17 juin 2019 sur le rapport de Monsieur François CACHELOT, Conseiller,

Après avoir entendu les conseils des parties ;

Oùï Madame le Procureur général ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi,*

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que répondant à l'annonce d'une agence immobilière, M. b. F. a, le 9 décembre 2014, émis une offre d'achat aux fins d'acquérir au prix proposé, un appartement, un emplacement de parking et une cave, lots de copropriété présentés comme appartenant à Mme n. L. épouse G. dans un immeuble situé à Monaco ; que cette offre ayant été acceptée par celle-ci, M. F. a versé entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte de vente un acompte sur le prix ; que, par lettre du 6 février 2015, le notaire a indiqué à M. F. que la vente ne pouvait être exécutée aux conditions convenues dans l'offre « à défaut d'accord entre les parties sur la chose et sur le prix » dès lors que Mme G. ne « semblait pas être titrée sur l'emplacement de parking » ; que saisi par M. F. d'une action en réalisation forcée de la vente et en

paiement de dommages-intérêts, le Tribunal de première instance a, par jugement du 6 avril 2017, constaté qu'aucun contrat de vente ne s'était valablement formé entre les parties concernant l'appartement, l'emplacement de parking et la cave, biens ayant fait l'objet de l'offre et a, en conséquence, débouté M. F. de ses demandes ; que, par arrêt du 20 novembre 2018, la Cour d'appel a confirmé ce jugement ;

*Sur le moyen unique*

Attendu que M. F. fait grief à l'arrêt de statuer de la sorte alors, selon le moyen :

*« 1/ qu'il résulte des pièces produites aux débats que Mme G. se comporte comme la propriétaire du parking litigieux de sorte que la Cour d'appel, en affirmant que la preuve n'était pas rapportée qu'elle était propriétaire ou encore qu'elle se serait comportée comme propriétaire de ce bien » a rendu son arrêt du 20 novembre 2018 en violation de l'article 2.077 du Code civil ;*

*2/ qu'il résulte des dispositions de l'article 2.078 du Code civil » qu'on est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre, de sorte que la Cour d'appel, en affirmant que « le paiement des charges de copropriété n'incombait pas au seul propriétaire d'un lot, mais aussi à l'usufruitier ou encore à l'indivisaire occupant un lot en copropriété, de même que la mise en location d'un bien ou encore l'obtention de badges permettant son occupation », qu'en l'absence d'éléments permettant d'apprécier en quelle qualité n. G. a pu agir de la sorte, a rendu son arrêt en violation de l'article 2078 du Code civil ;*

*3/ qu'il résulte des dispositions des articles 2.080, 2.083, 2.086 et 2.094 du Code civil qu'à défaut de titre, le possesseur d'un bien immobilier en acquiert la propriété après trente années de possession continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque, de sorte qu'en affirmant que « le moyen tiré de la prescription acquisitive devait en conséquence être rejeté », la Cour d'appel a violé les textes précités ;*

*4/ qu'il résulte d'une lecture combinée des articles 964 et 965 du Code civil que le consentement donné par erreur n'est pas valable si l'erreur porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet, de sorte que la Cour d'appel, faisant fi de la force probante des documents démontrant que Mme G. se comporte comme la propriétaire du parking litigieux depuis trente ans au moins, en affirmant que « tirant les conséquences du défaut de preuve, le tribunal a dès lors à juste titre retenu que c'est par une erreur sur les qualités substantielles des biens objet de la vente que n. G. avait acquiescé à l'offre d'achat, erreur entraînant la nullité de cet acte », a rendu son arrêt en violation des textes précités ;*

*5/ qu'il résulte des dispositions des articles 1.425, 1.426 et 1.432 du Code civil qu'après examen des pièces produites aux débats, l'erreur ne pouvant être retenue, il est incontestable que l'offre d'achat du 9 décembre 2014, signée par Mme G. caractérise l'accord des volontés sur la chose vendue, de sorte qu'en affirmant « qu'à défaut d'accord sur la chose vendue, M. b. F. ne pouvait qu'être débouté de sa demande de réalisation forcée de l'acte réitératif de vente, ainsi que de sa demande de dommages-intérêts », la Cour d'appel a manifestement violé les dispositions précitées ;*

Mais attendu qu'appréciant le sens et la portée des attestations et éléments de preuve soumis à son examen, la Cour d'appel, qui a souverainement estimé que les actes de possession relevés par M. F. n'établissaient pas la preuve que Mme G. s'était comportée en propriétaire de l'emplacement de parking et qui en a déduit que celle-ci ayant, par erreur sur l'objet de la vente, donné son consentement à l'offre d'achat émise par M. F. le contrat ne s'était pas formé, a, par ces seuls motifs, sans violer les textes visés par le moyen, légalement justifié sa décision ;

*Sur la demande de dommages-intérêts formée par Mme G.*

Attendu que Mme G. demande à la Cour de révision de condamner M. F. à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts sur le fondement des articles 459-4 du Code de procédure civile et 1.229 du Code civil ;

Mais attendu que M. F. n'ayant fait qu'user sans abus d'une voie de recours prévue par la loi, il n'y a pas lieu d'accueillir la demande indemnitaire formée contre lui ;

## **PAR CES MOTIFS**

Rejette le pourvoi ;

Rejette la demande de Mme L. épouse G. fondée sur les articles 459-4 du Code de procédure civile et 1.229 du Code civil ;

Condamne M. b. F. aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat défenseur sous sa due affirmation.

Ainsi jugé et prononcé le dix-neuf juin deux mille dix-neuf, par la Cour de révision de la Principauté de Monaco, composée de Messieurs, François CACHELOT, faisant fonction de Président, rapporteur, Serge PETIT et Laurent LE MESLE, Conseillers en présence du Ministère Public, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en Chef, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles.

Le Greffier en Chef, Le Président,