

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7
mars 2014, RG numéro12/02367**

Yannick Jaglale

► **To cite this version:**

Yannick Jaglale. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 mars 2014, RG numéro12/02367. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2016, pp.12-13. hal-02860356

HAL Id: hal-02860356

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860356>

Submitted on 8 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1.4.3. Mandat

Mandat – Agent immobilier – Révocation – Faute – Absence d'exclusivité

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 mars 2014, RG n° 12/02367

Yannick JAGLALE

Sur le fondement d'un mandat de vente¹ dépourvu d'exclusivité, un propriétaire peut légitimement congédier son agent immobilier à l'opération et procéder seul ou avec l'intervention d'un tiers à la vente. Cette forme d'éviction étant devenue si usuelle dans la pratique, il semble que les mandants minimisent la portée de leurs engagements, et ne perçoivent que très peu les risques découlant d'un comportement fautif.

En ce sens, la Cour d'appel de Saint-Denis s'est prononcée sur le comportement d'un propriétaire (mandant/vendeur) ayant sollicité le concours d'un agent immobilier (mandataire) aux fins de procéder à la vente de son bien. Aux termes du contrat de mandat sans exclusivité, il était prévu que le droit à commission du mandataire serait conditionné par la signature d'un compromis de vente auprès d'un candidat acquéreur (acheteur) pour le prix de 210 000 euros. Nonobstant l'émission d'une offre aux conditions du mandat, le professionnel de l'immobilier fut confronté à l'indifférence du propriétaire, lequel révéla par la suite avoir trouvé son propre acquéreur. Sa commission perdue, l'agent intenta une action en responsabilité pour faute de son mandant.

Tout l'intérêt de l'arrêt réside dans l'appréciation du caractère fautif ou non du refus émanant du propriétaire. D'un côté, au nom de l'absence d'exclusivité du mandat, il était libre de contracter avec un tiers pour la vente dudit bien ; de l'autre, au nom de la force obligatoire² de la convention conclue, il s'était engagé à signer un compromis de vente avec l'acheteur présenté par l'agent immobilier.

En faveur du professionnel de l'immobilier, les juges retiennent que celui-ci avait parfaitement respecté les prévisions contractuelles de sorte que le refus du mandant était constitutif d'une faute. Cette décision se justifie d'autant plus qu'en mettant à la charge de l'acquéreur (acheteur) la commission de l'agent immobilier, le propriétaire conditionnait son paiement au succès de l'opération.

¹ V. Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « Loi

Hoguet », et son Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

² Art. 1134 C. civ.

Si la solution rendue s'inscrit dans la lignée des arrêts rendus en la matière¹, elle ne met pas pour autant à la charge du mandant une obligation de signer auprès d'un acquéreur désigné. En effet, il reste libre de contracter avec la personne de son choix moyennant réparation pour l'intermédiaire immobilier. La perte injustifiée de sa commission n'ouvrira pas droit à son paiement, mais exclusivement à l'allocation de dommages et intérêts², ce qu'a d'ailleurs retenu la présente Cour.

En outre, le caractère fautif du comportement était manifeste puisque la proposition du professionnel de l'immobilier précédait la vente réalisée par le propriétaire. L'issue du litige aurait certainement été différente en cas de proposition survenue postérieurement à la vente. Dans cette hypothèse, il semble que la vente neutraliserait toute proposition ultérieure. Cela étant, la jurisprudence émet des réserves au regard des stipulations contractuelles qui bien souvent mettent à la charge du propriétaire une obligation d'information vis — à vis de l'agent immobilier sur la réalisation de la vente. Cette information communiquée permet de stopper le professionnel de l'immobilier dans ses démarches et de lui éviter des coûts de recherches supplémentaires (publicités, visites...). À défaut, la mise en jeu d'une clause pénale, également prévue au contrat, viendra sanctionner l'omission du vendeur³.

En conséquence, dès lors qu'il œuvre dans le cadre d'un mandat immobilier sans exclusivité, le propriétaire réalisant seul la vente de son bien se doit d'être vigilant à un double titre : d'une part, il devra s'assurer qu'aucune proposition n'a été antérieurement émise par son agent immobilier ; d'autre part, le tenir informé au plus vite de la réalisation de la vente.

¹ CA Aix-en-Provence, 1^{re} ch. A., 8 novembre 2005, n° 05-296607 ; 1^{re} ch. C., 26 octobre 2004, n° 04-256418 ; dans le même sens, TGI Saint-Denis, 17 novembre 2010, n° 10/01311.

² Cass. Civ. 1^{re}, 28 oct. 2003, n° 01-00814 ; 1^{er} décembre 1987, n° 84-17276, Bull. civ. I, n° 313.

³ CA Saint-Denis, 07 novembre 2014, n° 13/01933.

⁴ L'imputation des paiements est régie par les articles 1253 à 1256 du Code civil.

⁵ CA Saint-Denis de La Réunion, 17 octobre 2014, RG n° 13/01237.