

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion,
18 janvier 2013, RG numéro 11/01482**

Yannick Jaglale

► **To cite this version:**

Yannick Jaglale. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 18 janvier 2013, RG numéro 11/01482. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2014, Jurisprudence locale, pp.10-13. hal-02860608

HAL Id: hal-02860608

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860608>

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 – Terme – Clause de tacite reconduction

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 18 janvier 2013, RG n° 11/011482

Yannick JAGLALE

Le contrat de mandat constitue par essence l'*instrumentum* source du pouvoir de représentation du professionnel de l'immobilier. Au titre de son intervention, résolument encadrée par les dispositions impératives de la Loi Hoguet, l'agent immobilier perçoit une rémunération dont les modalités de paiement varient selon l'objet du contrat. Dans le cadre d'une gestion immobilière, il est évidemment de son intérêt financier d'assurer le maintien et la poursuite de la convention. Pourtant tel n'était pas le cas dans l'affaire ayant donné lieu à cet arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis en date du

¹ Cass. Civ. 1^{re}, 10 juin 1963, *GP* 1963, 2, 441 ; Civ. 3^e, 16 avril 1969, Bull. Civ. III, n° 441.

² Cass. Civ. 3^e, 21 décembre 1987, Bull. Civ. III, n° 212 ; à la condition, semble-t-il, que cette impossibilité soit totale : Cass. Civ. 3^e, 31 octobre 1978, *GP* 1979, 1, 172.

³ Cass. Civ. 3^e, 1^{er} mars 1995, Bull. Civ. III, n° 60 ; 11 janvier 2006, Bull. Civ. III, n° 13.

18 janvier 2013.

En l'espèce, à compter de 1991 un mandant confie la gestion de sa villa à une société immobilière. En 1995, un second contrat de mandat est signé pour une durée minimale de trois ans renouvelable par tacite de reconduction à défaut de dénonciation trois mois avant la date d'anniversaire du contrat. En 2008, au décès du mandant, ses ayants droit se retournent contre le mandataire en raison d'une dégradation des lieux du fait de la présence d'un occupant sans droit ni titre dont il avait parfaitement connaissance. Ils chiffrent le préjudice à 250 000 euros.

L'agence invoque le fait que les mandats n'avaient jamais pu être exécutés, de sorte que le silence du mandant pendant toutes ces années supposait sa renonciation tacite au contrat. Au contraire, la Cour retient que « *C'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que ni l'article 2003 du Code civil, ni le contrat, ne prévoyaient de renonciation tacite au mandat, et que... (le mandataire) n'ayant pas mis fin à sa mission dans les formes prévues au contrat, était responsable de sa gestion depuis 1991 jusqu'à 2008* ».

De prime abord cette solution peut paraître opportune. D'une part, l'agence ne rapporte pas la preuve de l'existence d'un acte positif¹ établissant une révocation tacite du contrat par le mandant. D'autre part, en qualité de mandataire, elle n'a pas usé de son droit de renonciation au mandat. Ainsi, en l'absence de stipulation prévoyant une renonciation tacite, le contrat se poursuit.

La question de la détermination du terme se pose alors en présence d'une clause de tacite reconduction illimitée : en effet le contrat est prévu pour une durée minimale de trois ans renouvelable indéfiniment à défaut de dénonciation trois mois avant la date d'anniversaire du contrat. Pour y répondre, la cour se fonde sur le droit commun prévu par l'article 2003 du Code civil, selon lequel le décès du mandant est une cause d'extinction du contrat de mandat. Partant de ce postulat, il s'ensuit que les parties étaient liées jusqu'au décès du mandant, soit jusqu'en 2008.

Pour autant, la position retenue par la Cour d'appel de Saint-Denis peut être nuancée. En effet, la jurisprudence tient une position particulière en cas de renouvellement illimité du mandat de l'agent immobilier. Dès 1982, elle considérait, eu égard aux dispositions de l'article 7 de la Loi du 2 janvier 1970, qu'un mandat exclusif prévu pour une certaine durée, mais assorti d'une clause

¹ Par exemple : exécution par le mandant lui-même de l'acte que le mandataire avait été chargé d'accomplir : Cass. civ. 4 juin 1913, S. 1914. 1. 179 ; Civ. 1^{re}, 16 juin 1970, D. 1971. 261, note AUBERT.

de tacite reconduction indéfinie, n'est pas limité dans le temps et est donc nul¹.

En 1985, elle a affiné sa position, en précisant que « *Si un mandat à durée déterminée, mais contenant une clause de renouvellement indéfini par tacite reconduction, n'est pas limité dans le temps et encourt la nullité prévue par l'art. 7 de la L. du 2 janv. 1970, cette nullité ne concerne que la clause de renouvellement, la première période étant limitée dans le temps au sens du texte précité* »². Dès lors la première période reste valable, et chacune des parties est tenue de ses obligations contractuelles pendant celle-ci.

Aussi originale que puisse être la solution retenue par la Cour d'appel de Saint-Denis, nul doute que la transposition du droit prétorien sous l'angle de l'article 7 de la Loi Hoguet aurait conduit à une appréciation différente de ce cas d'espèce. En effet en application de cette jurisprudence, le mandataire est gestionnaire de la villa de la période de 1991 à 1998, de sorte que sa responsabilité est nécessairement atténuée. Son imputabilité n'est plus évaluée sur dix-sept années, mais sur sept années. Dès lors pour les dix années restantes, l'abandon du bien serait imputable au propriétaire des lieux.

Au même titre, reprenant la position des juges de première instance, la Cour a reconnu que cette situation était « pour partie imputable au mandant qui par sa négligence a contribué à son propre préjudice et celui de ses ayants droits en s'abstenant de reprendre contact avec son mandataire ou de mettre fin à sa mission ». Le défunt qui avait avisé l'agence en 1995 qu'une procédure d'expulsion était en cours, devait la tenir informée de l'issue de celle-ci. Manquant à son obligation d'information, les juges du fond ont condamné le mandataire et l'occupant à ne supporter que 30 % du préjudice.

Il va sans dire que l'application de ce pourcentage de responsabilité, au regard de la jurisprudence de 1985, conduirait à une diminution significative des dommages et intérêts à verser.

Cette solution n'est toutefois pas celle suivie par la Cour d'appel qui passe sous silence les dispositions impératives de la loi Hoguet au profit du droit commun. Or la gestion immobilière par une personne morale entre bel et bien dans le champ d'application de ladite loi (art. 1 de la loi).

Lex specialia generalibus derogant, la juridiction du second degré n'aurait-elle pas dû appliquer la jurisprudence de 1985, d'autant qu'elle était en mesure de soulever d'office la nullité du mandat donné à un agent immobilier

¹ Cass. civ. 1^{re}, 5 mai 1982, Bull. civ. I, n° 159 ; RTD civ. 1983. 355, obs. RÉMY ; Civ. 1^{re}, 20 oct. 1987, Bull. civ. I, n° 266 ; Civ. 1^{re}, 12 janv. 1988, Bull. civ. I, n° 3 ; Civ. 1^{re}, 18 oct. 2005, n° 02-16.046, Bull. civ. I, n° 363 ; RTD com. 2006. 471, obs. BOULOC.

² Cass. civ. 1^{re}, 22 mai 1985, Bull. civ. I, n° 159 ; RTD civ. 1986. 148, obs. Rémy. V. dans le même sens : Cass. civ. 1^{re}, 28 mars 1984 : Bull. civ. I, n° 117 ; 16 oct. 1985 : *ibid.* I, n° 262

non limité dans le temps¹.

Face à la singularité d'une telle solution, le professionnel de l'immobilier doit prendre toute la mesure des risques liés à un engagement dépourvu de terme.

¹ Cass. civ. 1^{re}, 13 avr. 1983 : Bull. civ. I, n° 120.

² Cass. civ. 1^{re}, 16 oct. 1984, Bull. civ. I, n° 259 ; Civ. 1^{re}, 1^{er} déc. 1987, Bull. civ. I, n° 313 ; Civ. 1^{re}, 15 mai 2001, *AJDI* 2001, 1014, obs. THIOYE ; 25 juin 2009, 2 esp., *AJDI* 2010. 243, obs. THIOYE.

³ 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.

⁴ CA Lyon, 12 déc. 2002, *SA Sogin-do c/ SARL Compagnie des chauffourniers*.

⁵ V. dans le même sens CA Aix-en-Provence, 1^{re} ch. A., 8 novembre 2005, n° 05-296607 ; 1^{re} ch. C., 26 octobre 2004, n° 04-256418 ; TGI Saint-Denis, 17 novembre 2010, n° 10/01311 : « *Le refus du mandant de réaliser la vente en la personne qui lui a été présentée constitue une faute* »