HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 10 mai 2013, RG numéro 11/00301

Yannick Jaglale

To cite this version:

Yannick Jaglale. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 10 mai 2013, RG numéro 11/00301. Revue juridique de l'Océan Indien, 2014, Jurisprudence locale, NS-2014, pp.13-14. hal-02860609

HAL Id: hal-02860609

https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860609

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.

Mandat – Agent immobilier – Révocation

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 10 mai 2013, RG n° 11/00301

Yannick JAGLALE

L'agent immobilier n'est pas désarmé en cas de désaveu de son mandant. Parmi les ripostes admises par une jurisprudence constante, figure le droit de prétendre à des dommages et intérêts s'il prouve une faute du mandant qui l'aurait privé du succès de l'opération[2].

Pour autant l'allocation de ces dédommagements suppose la détention d'un mandat écrit et en cours de validité. En effet en qualité de professionnel de l'immobilier, cet intermédiaire est assujetti aux dispositions impératives de la Loi Hoguet, notamment à son article 6 qui subordonne l'octroi de toute rémunération à la détention préalable d'un mandat écrit avant toute activité d'entremise. De même son décret d'application précise en son article 72[3] que cette détention du mandat écrit est impérativement requise avant toute « négociation ». Dès lors, le mandat de vente est nul s'il est rédigé postérieurement à l'émission d'une offre d'achat au vendeur[4]. Il en va de même lorsque le mandat est expiré et que l'agent immobilier poursuit ses diligences.

C'est dans ce cadre que la Cour d'appel de Saint-Denis s'est prononcée.

En l'espèce, un mandataire immobilier avait présenté un candidat acquéreur aux conditions du mandat, mais s'est vu opposer le refus de ses mandants. Ce refus constituant une faute empêchant le professionnel de réaliser la vente, la juridiction de première instance lui octroya des dommages et intérêts[5].

---

[1] Cass. civ. 1re, 13 avr. 1983 : Bull. civ. I, n° 120.

[2] Cass. civ. 1re, 16 oct. 1984, Bull. civ. I, n° 259 ; Civ. 1re, 1er déc. 1987, Bull. civ. I, n° 313 ; Civ. 1re, 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 chaufourniers*.

[5] V. dans le même sens CA Aix-en-Provence, 1re ch. A., 8 novembre 2005, n° 05-296607 ; 1re 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*

Néanmoins, cette solution avait été rendue en dépit d'une révocation du contrat par les mandants. En effet en cours de mandat, les vendeurs avaient usé de leur droit de révocation, mettant un terme au pouvoir de représentation de l'agence immobilière. Prévu au contrat, celui-ci est expressément visé à l'article 2004 du Code civil selon lequel les mandants ont la faculté de révoquer leur procuration quand bon leur semble. Qualifié de révocation ad nutum, ce droit n'a pas à être motivé, ni soumis à une quelconque règle de forme : « *On parle de révocabilité ad nutum, forme de solus dissensus, dont le fondement se trouve dans le caractère intuitu personae du contrat de mandat qui constitue, par excellence, un contrat de confiance* »[1].

Cette révocation étant intervenue antérieurement à la proposition d'achat, la Cour d'appel en a très justement déduit que le contrat n'était plus valable. Ainsi au vu de la législation susmentionnée, l'offre ayant été émise sans mandat, l'obtention de toute indemnisation par l'agent immobilier était exclue. Les vendeurs pouvaient, sans représailles, refuser l'offre.

---

ayant empêché l'agent immobilier de réaliser la vente et ouvre droit à ce dernier à des dommages et intérêts ».

[1] M. THIOYE, « Révocabilité partielle, ad nutum, du mandat exclusif : qui peut le plus, peut le moins ! », AJDI 2010 p. 907.

[2] Com., 10 juillet 2012, D. 2012. *AJ* 2020 ; *Gaz. Pal*. 2012. 2862, obs. CH. ALBIGES.