



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion,  
16 novembre 2012, RG numéro 11/01966**

Roberto Thiancourt

► **To cite this version:**

Roberto Thiancourt. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 16 novembre 2012, RG numéro 11/01966. Revue juridique de l'Océan Indien, 2014, Jurisprudence locale, NS-2014, pp.6-9. hal-02860635

**HAL Id: hal-02860635**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860635>**

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.

## **1.2. OBLIGATIONS NON CONTRACTUELLES**

### **1.2.1. La responsabilité extracontractuelle - Conditions**

#### **Responsabilité délictuelle du tiers acquéreur – Perte de chance – Agent immobilier**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 16 novembre 2012, RG n° 11/01966

*Roberto THIANCOURT*

*Lex specialia generalibus derogant...* Cet adage bien connu des juristes représente un facteur de clarification des relations entre droit général et droit spécial. Pour autant, la coexistence de ces divers corps de règles ne se solde pas systématiquement par le rejet de l'un en cas d'application de l'autre. En effet, le jeu d'un texte spécial ne constitue pas un obstacle insurmontable à la mise en œuvre du droit commun. L'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis du 16 novembre 2012, commenté dans ces colonnes, en est une intéressante illustration dans le domaine très réglementé des professions immobilières.

L'activité des agents immobiliers est régie par les dispositions de la loi du 2 janvier 1970, plus connue sous le nom de loi « Hoguet », et de son décret d'application du 20 juillet 1972. L'article 6 de la loi susmentionnée conditionne l'exercice de leur profession à l'établissement d'un mandat écrit devant remplir un ensemble de conditions de fond et de forme imposées à peine de nullité de l'acte. En sus du respect de ces prérequis, l'obtention par l'intermédiaire immobilier de la commission prévue dans le contrat de mandat, et reprise dans le compromis de vente, est subordonnée à la conclusion effective de l'opération de vente<sup>2</sup>. Par ailleurs, il résulte de l'article 73, *in fine*, du décret de 1972 que

---

<sup>1</sup> En ce sens, v. J. GHESTIN, note sous Cass. Ass. Plen., 12 juillet 1991, D. 1991, p. 549 – J. HUET, J.-Cl Civil Code, « Vente » – Régime de la garantie. – Parties à la garantie. – Action en garantie et délai pour agir, Art. 1641 à 1649, Fasc. 40, 2013, n° 53)

<sup>2</sup> La subordination de la rémunération de l'agent immobilier à la réalisation de l'opération de vente ressort tant du texte de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1972 que de la jurisprudence : v. par

l'agent immobilier est en droit de réclamer le versement de la commission uniquement à la personne désignée dans le mandat et dans l'engagement des parties comme débiteur de celle-ci. Ainsi dressé, ce bref panorama des règles applicables au droit à commission du mandataire immobilier servira de guide dans l'appréciation des enjeux soulevés par le présent arrêt.

En l'espèce, un agent immobilier reçoit d'une SCI un mandat de vente sans exclusivité prévoyant l'attribution à son profit d'une commission intégralement mise à la charge du vendeur. Par suite, assez classiquement, un compromis de vente est conclu entre le mandant et un tiers acquéreur sous conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire et d'un prêt. En dépit de leur réalisation dans les délais impartis, le candidat acquéreur n'a pas, de sa propre initiative, réitéré l'acte de vente. Dans l'éventualité où le tiers aurait procédé à une telle réitération, l'intermédiaire, ayant par ailleurs été diligent dans l'exercice de sa mission, aurait alors effectivement reçu du vendeur le montant de la commission prévue dans le contrat de mandat et reprise dans le compromis de vente. L'absence de réitération par acte authentique fait donc échec à la conclusion de l'opération projetée et provoque, en application des règles susvisées, la perte pour le mandataire immobilier de la commission. Privé de rémunération en application des règles spéciales, celui-ci s'est tourné vers le droit commun de la responsabilité délictuelle en vue de la condamnation du tiers acquéreur au versement de dommages-intérêts.

Les principaux traits de l'affaire ainsi brossés, il convient à présent de se pencher sur les questions majeures que l'arrêt commenté amène à envisager. D'une part, la non-réitération de l'acte par le candidat acquéreur, alors que les conditions suspensives sont remplies, constitue-t-elle une faute permettant à l'agent immobilier d'agir contre lui, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, en paiement de dommages-intérêts ? Répondre positivement amènerait immédiatement, d'autre part, à s'interroger sur la nature et le mode d'évaluation du préjudice réparable.

La Haute juridiction reconnaît régulièrement, depuis une trentaine d'années, la possibilité pour l'agent immobilier d'agir sur le terrain délictuel contre son mandant, en paiement de dommages-intérêts, lorsque celui-ci par son comportement fautif l'aurait privé de la conclusion de l'opération de vente<sup>1</sup>. Qu'en est-il de l'efficacité d'une telle action en justice lorsqu'elle est dirigée par le mandataire à l'endroit du tiers acquéreur ? Ayant eu à répondre à cette interrogation, la première chambre civile de la Cour de cassation a, à la faveur d'une décision rendue le 27 avril 2004, refusé de reconnaître l'ouverture de cette

---

exemple : Civ. 1<sup>re</sup>, 17 février 1998 : *D. Aff.* 1998. 530, obs. S. P. ; Civ. 1<sup>re</sup>, 3 juin 2003, pourvoi n° 01-01.282 ; Paris, 12 septembre 2003, *AJDI* 2003. 871)

<sup>1</sup> V. par exemple : Civ. 1<sup>re</sup>, 16 octobre 1984, *Bull. civ. I*, n° 259 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 1<sup>er</sup> décembre 1987, *Bull. civ. I*, n° 313 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 15 mai 2001, *AJDI* 2001. 1014, obs. THIOYE.

voie<sup>1</sup>. Néanmoins, le 9 mai 2008, par un arrêt rendu en Assemblée plénière, la Cour de cassation a offert au professionnel de l'immobilier la faculté d'agir contre le candidat acquéreur sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. En effet, elle a jugé à cette occasion que « *même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice* »<sup>2</sup>. Ainsi, en cas de faute, le tiers acquéreur pourra être condamné au versement de dommages-intérêts à l'intermédiaire immobilier. Il convient d'approuver cette solution puisque si l'acquéreur n'est pas, en vertu des règles spéciales, débiteur d'une commission à l'égard du mandataire, cette réglementation ne forme pas pour autant un obstacle à l'application du régime de droit commun de la responsabilité. Faisant clairement écho à cette décision, d'une part, l'arrêt annoté apporte d'utiles précisions quant à son application, d'autre part.

L'engagement de la responsabilité civile de l'acquéreur étant ainsi acquise dans son principe, encore faut-il, pour qu'elle soit effectivement mise en œuvre, que le mandataire rapporte l'existence d'une faute. C'est sur le contenu d'une telle faute génératrice de responsabilité que nous renseigne l'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis. Si à l'occasion de l'arrêt d'Assemblée plénière de mai 2008 la faute des acquéreurs était constituée par des manœuvres frauduleuses, cette faute découlait, en l'espèce, uniquement de la non-réitération de l'acte par l'acquéreur alors que toutes les conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente avaient été réalisées dans les délais fixés. La précision est de taille puisque la portée qu'il convient d'attribuer à l'admission d'une action contre le tiers acquéreur, sur le fondement de la responsabilité civile, dépendra en partie de l'appréciation qu'effectueront les juges du fond de la faute.

Reste à présent à déterminer les caractéristiques du dommage indemnisable. La Cour d'appel de Saint-Denis a estimé que le préjudice subi par l'agent immobilier « *résulte d'une simple perte de chance de la réalisation de l'opération et du versement de la commission prévue* ». La référence ainsi faite par la juridiction dionysienne à la perte de chance est d'importance puisque l'emploi de cette notion renvoie à un certain mode d'évaluation du préjudice indemnisable. En effet, il résulte d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation que « *la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée* »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Civ. 1<sup>re</sup>, 27 avril 2004, Bull. civ. I, n° 111.

<sup>2</sup> Ass. Plén., 9 mai 2008, pourvoi n° 07-12. 449 : *RTD civ.* 2008. 498, obs. P.-Y. GAUTIER ; *JCP G* 2008. II. 10 183, note H. KENFACK.

<sup>3</sup> V. en ce sens : Civ. 1<sup>re</sup>, 16 juillet 1998, Bull. civ. I, n° 260 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 27 mars 1973, Bull. civ. I, n° 115 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 9 avril 2002, Bull. civ. I, n° 116 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 28 janvier 2010, pourvoi n° 09-10.352.

Par conséquent, les dommages-intérêts alloués ne devraient pas, en principe, correspondre à la commission fixée dans le mandat de vente et dont le mandataire immobilier n'a pas bénéficié en raison d'une faute imputable au candidat acquéreur.

En définitive, lorsque l'intermédiaire est dans l'incapacité de se fonder sur la réglementation spéciale relative aux professionnels de l'immobilier pour prétendre bénéficier d'une rémunération, il pourra trouver dans le droit commun de la responsabilité une voie de consolation à exploiter. Toutefois, il convient de nuancer ce propos puisque « *ce sont des dommages-intérêts qu'il percevra, pas sa commission, c'est tout* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> P.-Y. GAUTIER, « Un cas très rare : la responsabilité civile du tiers contractant à l'égard du mandataire », *RTD civ.* 2008 p. 498.