

# Jurisprudence commentée

Par le Centre de Recherche Juridique (CRJ) de l'Université de La Réunion  
Collecte et Analyse de la jurisprudence civile et administrative de la région Océan Indien

## 1. Obligations & Contrats spéciaux

Chronique dirigée par **Romain LOIR**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion.

Avec la collaboration de **Benjamin MULLER** et **Gwennaëlle RICHARD**, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion.

### 1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

#### 1.1.1. Le contrat – formation du contrat

##### Négociations parallèles – Compromis – Responsabilité délictuelle

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 mars 2010, RG n°09/02052

Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion

Liberté et bonne foi, tels sont les deux principes qui régissent la période précontractuelle. Liberté parce que les futurs contractants ne sont pas encore engagés : aussi doivent-ils pouvoir rompre librement les pourparlers et mener des négociations parallèles (Par ex. Versailles, 5 mars 1992, RTD civ. 1992, 752, obs. J. Mestre). Bonne foi parce que la jurisprudence impose aux parties de négocier loyalement : schématiquement, elles ne doivent pas tromper leur partenaire, que ce soit au stade de l'initiative, de la conduite ou de la rupture des pourparlers (sur cette jurisprudence, voir notamment P. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 2009, n°185 ; J. Ghestin, JCP 2007, I, 155 ; O. Deshayes, RTD Com. 2004, 187). Au regard de ces principes, il semble difficile de ne pas approuver la solution de l'arrêt ici commenté. Car le moins que l'on puisse dire est que les protagonistes de cette affaire n'ont pas fait preuve de la plus grande loyauté !

Mme B. est propriétaire d'un terrain. Le 14 juin 2006, elle conclut un compromis de vente au profit d'une société Z, dont l'un des gérants, M. B, n'est autre que son mari (dénommons l'autre gérant M. A). Quelques mois plus tard, soit le 26 octobre 2006, elle signe un second compromis de vente concernant le même terrain et pour le même prix, au profit d'une société également dénommée...Z..., constituée par...M. B (ou plus exactement par une société Y, gérée par M. B)! Le tout, évidemment, sans en avertir M.A.

Découvrant ce montage, ce dernier et la société Z (la première) assignent les époux B et la société Y devant le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis aux fins d'engager leur responsabilité. Ils obtiennent gain de cause, avant que leurs adversaires n'interjettent appel. En vain... car la Cour d'appel de Saint-Denis confirme le jugement de première instance, retenant que « la négociation simultanée avec deux acheteurs d'un même terrain, en parfaite connaissance de cause, et l'appropriation du projet par la société Y, dont M. B était à l'époque le gérant, constituent des agissements fautifs ».

Certes, il n'est pas interdit de mener des négociations parallèles. Mais il en va assurément différemment lorsque deux compromis sont successivement signés sur le même terrain...qu'une même personne physique se dissimule derrière les sociétés acheteuses...qu'un autre individu est sciemment écarté du bénéfice de la seconde promesse...et que le nom de la société bénéficiaire du second compromis est la reproduction du nom de la société bénéficiaire du premier... !

C'est donc sans surprise que la Cour d'Appel retient la responsabilité des époux B et de la société Y. Là où l'arrêt est plus surprenant, c'est lorsqu'il précise le fondement de cette responsabilité : l'article 1382 du Code civil.

Il est vrai que ce texte fonde habituellement la responsabilité de celui qui commet une faute au stade des pourparlers. Et il n'y a là rien moins que de logique, puisqu'aucun contrat n'a, par hypothèse, été conclu. Sauf que dans notre espèce, un premier compromis avait été signé. Et qu'il n'est guère difficile de voir dans la conclusion du second une violation du premier, une inexécution contractuelle. Par où l'on s'oriente inévitablement vers la responsabilité contractuelle, la responsabilité délictuelle étant évincée par l'application du fameux principe de non-cumul (sur lequel voir par exemple, F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op. cit.*, pp.883 et s.).

Comment, dès lors, expliquer le recours à l'article 1382 ? La Cour d'Appel s'en justifie elle-même, notant qu'en l'espèce les agissements fautifs « dépassent largement le cadre des relations contractuelles unissant les parties », et ajoutant qu'« il est établi que ce comportement fautif s'est doublé d'une intention de nuire », M. B ayant tenté de dénigrer M. A auprès des services de la mairie de La Possession dans le but que cette dernière lui refuse un permis de construire. Il faudrait donc comprendre que la responsabilité contractuelle cède sa place à son homologue délictuelle lorsque la faute contractuelle n'est qu'une manifestation d'un comportement fautif plus général, et notamment d'une intention de nuire à autrui.

Si l'on admettait que la Cour d'Appel entend ici, fondamentalement, sanctionner la mauvaise foi de ceux qu'elle condamne, on pourrait peut-être déceler dans la solution de notre arrêt un écho à la thèse d'un auteur. Pour M. Stoffel-Munck en effet, le contractant qui fait preuve de mauvaise foi au cours de l'exécution d'un contrat doit être sanctionné sur le terrain délictuel, la bonne foi exprimant « un devoir qui ne prend pas sa source dans le contrat mais dans les exigences sociales pesant in ou ex contractu » (P. Stoffel-Munck, L'abus dans le contrat, Essai d'une théorie, LGDJ, 2000, n°128). Dès lors que le comportement d'un contractant est constitutif de mauvaise foi, c'est donc, malgré l'existence d'un contrat, sur le fondement délictuel qu'il devrait engager sa responsabilité.

## **1.2. OBLIGATIONS NON CONTRACTUELLES**

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

#### **Action en réparation – Prescription quadriennale – Interruption**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 5 mars 2010, RG n° 09/01262

*Par Benjamin MULLER, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion et Gwennaëlle RICHARD, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion*

Bien qu'il connaisse une dimension non contentieuse importante, le droit de la responsabilité n'est pas, pour autant, réductible à un *droit de la négociation*. Au contraire, il reste

souvent un *droit de l'action*. Capitales sont donc les règles de prescription de cette action en réparation de la victime à l'encontre d'un quelconque responsable.

Si le régime français des prescriptions civiles était il y a peu encore « *aussi incohérent qu'ingérable* » (Y. Lambert-Faivre et S. Porchy-Simon, *Droit du dommage corporel*, Dalloz, 6<sup>ème</sup> éd., 2009, n° 388, p. 552.), un effort de clarification a été fait par le législateur avec l'adoption de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008. Ce texte opère une harmonisation très large des prescriptions dans le domaine de la responsabilité civile. En ce sens, le nouvel article 2224 du Code civil fixe à cinq ans le délai de prescription de droit commun pour l'ensemble des actions personnelles, dont font partie les actions en responsabilité contractuelles et délictuelles. En matière de dommage corporel, le nouvel article 2226 du Code civil prévoit que l'action en réparation de la victime directe ou indirecte se prescrit par « *dix ans à compter de la date de la consolidation du dommage initial ou aggravé* ». La loi du 17 juin 2008 clarifie donc le droit positif tant en ce qui concerne la question du délai de prescription de l'action en responsabilité qu'en ce qui concerne le point de départ de ce délai.

Cette avancée indéniable ne doit cependant pas endormir la vigilance des plaideurs. Certaines prescriptions dérogatoires subsistent toujours, qui peuvent, si les victimes et leurs conseils ne sont pas diligents, se révéler lourdes de conséquences. Parmi ces exceptions, figure celle dont bénéficient, entre autres, les communes, et qu'un arrêt de la cour d'appel de Saint-Denis rendu le 5 mars 2010 rappelle à notre souvenir.

Le 15 mai 2003, une employée de la commune du Tampon avait été heurtée sur son lieu de travail par un camion benne au volant duquel se trouvait un préposé de cette même commune.

L'assureur de la commune avait alors fait mener une expertise, avec laquelle la victime se trouva en désaccord concernant l'évaluation de son préjudice. Cette dernière avait alors saisi, le 16 mai 2005, le tribunal des affaires de sécurité sociale d'une demande d'expertise. La juridiction, par jugement du 29 novembre 2006, avait déclaré sa demande recevable mais s'était déclarée matériellement incompétente, au profit du tribunal de grande instance de Saint-Denis. Or, aléas de la procédure, le dossier fut bien transmis à la juridiction compétente le 12 janvier 2007, mais égaré ensuite par le greffe, ce qui eut pour effet que l'affaire ne fut pas audiencée. Fin avril 2009, la victime saisit alors le juge des référés du tribunal de grande instance de Saint Denis d'une nouvelle demande d'expertise dirigée contre la commune et son assureur.

Pour contester l'irrecevabilité de cette action, l'assureur invoqua les dispositions de la loi **n°68-1250 du 31 décembre 1968 relative à la prescription des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics**. Selon l'article 1<sup>er</sup> de ce texte, « *sont prescrites, au profit de l'Etat, des départements et des communes, sans préjudice des déchéances particulières édictées par la loi, et sous réserve des dispositions de la présente loi, toutes créances qui n'ont pas été payées dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle les droits ont été acquis* ». Les droits de la victime étant nés le jour de l'accident, soit le 15 mai 2003, la créance de réparation était, selon le défendeur, prescrite au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Ecartant cette argumentation, le juge des référés, par une ordonnance du 23 juillet 2009, fit droit à la demande de la victime, l'assureur de la commune interjetant appel de cette décision.

Poussant son argumentation, l'assureur faisait valoir que la saisine par la victime du tribunal des affaires de sécurité sociale n'avait pu interrompre la prescription quadriennale invoquée au soutien de sa demande d'irrecevabilité dès lors que cette juridiction était incompétente.

Saisie de cette question, la cour d'appel de Saint-Denis répondit dans le présent arrêt du 5 mars 2010 par les termes mêmes de la loi du 31 décembre 1968. L'article 2 alinéa 3 de ce texte dispose en effet que la prescription quadriennale est interrompue par « *tout recours formé devant une juridiction, relatif au fait générateur, à l'existence, au montant ou au paiement de la créance, quel que soit l'auteur du recours et même si la juridiction saisie est incompétente pour en connaître, et si l'administration qui aura finalement la charge du règlement n'est pas partie à l'instance* ». Cet article prévoit en outre *in fine* qu'un nouveau délai de quatre ans court à compter du premier jour de l'année suivant celle au cours de laquelle la décision ayant interrompu la prescription est passée en force de chose jugée.

En l'espèce, la cour d'appel constate donc à bon droit que la saisine du tribunal des affaires de la sécurité sociale par la victime avait, nonobstant l'incompétence de cette juridiction, fait courir une nouvelle prescription quadriennale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, confirmant par là la solution du premier juge.

Si l'affaire se termine bien pour la victime à laquelle on ne saurait reprocher en l'espèce aucun manque de diligence, elle offre malgré tout l'occasion d'un coup de projecteur sur cette prescription quadriennale dérogatoire prévue par la loi du 31 décembre 1968 au bénéfice de l'Etat, des départements et des communes, en appelant les plaideurs à une vigilance accrue, sous peine de se voir priver de leur droit à réparation.

#### **Action en réparation – Assurance – Action directe de la victime – Conditions**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 17 juillet 2009, RG n° 08/02192

*Par Benjamin MULLER, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion et Gwennaëlle RICHARD, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion.*

Loin de se limiter au couple responsable-victime, l'action en réparation est une pièce de théâtre dans laquelle se côtoient une multitude d'acteurs. Assureurs, organismes de sécurité sociale ou fonds de garantie donnent ainsi bien souvent la réplique aux deux protagonistes principaux. Cela n'empêche pas, parfois, un des acteurs secondaires de se voir propulser au rang de premier rôle. Tel est le cas, par exemple, lorsque la victime s'adresse directement à l'assureur du responsable. Mais ce dernier, souvent de nature timide, ne se laisse attirer au premier plan qu'en des circonstances particulières que la représentation donnée à la cour d'appel de Saint-Denis ce 17 juillet 2009 nous offre l'occasion de rappeler.

Le scénario était, du reste, assez simple. Victime d'un accident domestique, une femme est soignée au centre hospitalier de Saint-Denis. Suite à ces soins, elle se plaint d'un préjudice qu'elle impute à une infection nosocomiale dont serait responsable l'hôpital. Elle obtient la désignation d'un expert par la juridiction administrative et celui-ci rend, le 21 février 2006, un rapport reconnaissant l'infection nosocomiale subie par la victime et évaluant les différents préjudices en résultant.

A la suite de ce rapport, l'assureur de l'hôpital transmet à la victime une offre d'indemnisation que celle-ci accepte, sauf en ce qui concerne l'IPP, que l'assureur évalue sur la base de 10 à 12 % contre 17 % retenus par l'expert.

Face à ce désaccord, la victime assigne l'assureur de l'hôpital devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Saint-Denis pour obtenir versement, à titre de provision à

valoir sur la réparation intégrale de son préjudice, des sommes proposées dans l'offre d'indemnisation.

Par ordonnance du 20 novembre 2008, le juge des référés rejette sa demande, la victime interjetant appel de cette décision.

La victime fait valoir que, contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, son recours direct contre l'assureur du responsable est recevable, dès lors que ce même assureur a reconnu la responsabilité de son assuré. En faisant siennes les conclusions du rapport d'expert, qui retenait l'existence d'une infection nosocomiale, et en présentant à la victime une offre d'indemnisation reprenant pour l'essentiel les évaluations y figurant, l'assureur aurait « *incontestablement reconnu* » la responsabilité de l'hôpital, ouvrant à la victime une action directe à son encontre.

Saisie de la question de la recevabilité de cette action directe en de telles circonstances, la cour d'appel indique qu' « *il est constant en droit que devant le juge des référés qui est le juge de l'évidence, l'action directe de la victime à l'encontre de l'assureur n'est recevable que lorsque l'assureur a reconnu expressément la responsabilité de l'assuré ou lorsque l'existence de la créance de réparation et son montant ont été définitivement fixés judiciairement à l'égard de l'assuré* ». La juridiction, contrairement au premier juge, considère dès lors que l'assureur, par son offre d'indemnisation, a « *incontestablement reconnu la responsabilité de son assuré* » dans l'infection nosocomiale subie par la victime et ses conséquences.

Elle admet pour les mêmes raisons le versement d'une part des indemnités provisionnelles à l'assureur de la victime, subrogé dans ses droits car lui ayant versé certaines sommes au titre des préjudices subis, dès lors qu'est rapportée la preuve de ces versements, en l'espèce par une quittance subrogatoire.

Considérant que ces créances ne sont sérieusement contestables ni en leur principe ni en leur montant, la cour d'appel infirme la décision de première instance et condamne l'assureur à verser les provisions demandées, sous les applaudissements d'un public généralement acquis aux victimes.

Si, en droit comme en théâtre, la critique ne devrait pas se soumettre aux élans de sympathie populaire, il n'en demeure pas moins que la solution rendue peut être globalement approuvée.

La question soumise à la cour n'avait rien de nouveau et il n'est pas inutile d'en rappeler les principales évolutions.

A l'origine, l'effet relatif des conventions s'opposait à la reconnaissance d'une action directe de la victime contre l'assureur de celui qui lui avait causé un dommage. N'étant pas partie au contrat d'assurance, elle ne pouvait s'en prévaloir. La seule action possible contre l'assureur était alors l'action oblique, qui lui permettait d'agir au nom de son débiteur négligent. Cette action ne la protégeait cependant que très partiellement : puisqu'elle faisait tomber les indemnités de réparation dans le patrimoine du responsable, la victime se retrouvait en concours avec les autres créanciers de celui-ci.

Par faveur aux victimes, un premier pas fut franchi par le législateur qui leur reconnut, dans la loi du 28 mai 1913, un privilège sur l'indemnité d'assurance, sans pour autant que le texte ne prévoie de véritable action directe. C'est, une fois n'est pas coutume, la Cour de cassation qui franchit le pas décisif en reconnaissant que découlait de ce privilège une action directe de la victime contre l'assureur du responsable (Civ. 14 juin 1926, DP 1927, 1, 157, note Josserand, S. 1927, 1, 25, note Esmein).

La Cour de cassation précisa ultérieurement les conditions de cette action retenant que : *« L'exercice de l'action directe exige nécessairement en l'absence d'un texte contraire, la présence de l'assuré aux débats, lorsqu'en dehors de toute reconnaissance de la responsabilité par l'assureur, aucune condamnation n'est préalablement intervenue contre lui, à l'effet de fixer contradictoirement entre les parties, d'abord l'existence de la créance de réparation et son montant, en second lieu l'indemnité due par l'assureur, et que ce dernier sera tenu de verser jusqu'à due concurrence entre les mains de la victime »* (Civ. 13 déc. 1938, 3 arrêts, DP 1939, 1, p. 3, note M. Picard).

En 2007, soit près de soixante dix ans plus tard, le législateur, transposant une directive communautaire, grava dans le marbre - friable ces derniers temps - de la loi l'action directe de la victime, désormais consacrée par l'article L. 124-3 alinéa 1<sup>er</sup> du code des assurances, lequel précise que : *« Le tiers lésé dispose d'un droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne responsable »*.

Il ressort de l'état actuel du droit positif que l'action directe, pour être recevable, suppose que soient établis la responsabilité de l'assuré et le montant de la créance de réparation.

A la question de savoir si la nécessité d'établir la responsabilité de l'assuré rendait nécessaire la mise en cause procédurale de celui-ci, la Cour de cassation avait longtemps répondu par l'affirmative, depuis l'arrêt précité de 1938. Ce n'est que par un arrêt du 7 novembre 2000 que la première chambre civile est revenue sur cette exigence (Civ. 1<sup>re</sup>, 7 nov. 2000, n° 97-22.582 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 15 mai 2002, n° 00-18.541, RGDA 2002, 747, obs. Mayaux, RCA 2002, no 273, obs. Groutel ; Civ. 2e, 27 janv. 2004, no 02-12.972, RGDA 2004, 631, obs. Bruschi). Cette solution tend d'ailleurs à renforcer, comme le relèvent les commentateurs (et notamment H. Groutel), la position déjà adoptée par Josserand selon laquelle l'action directe est une *« action qui est douée d'une vie propre et qui ne se confond nullement avec l'action qui appartient à l'assuré contre son contractant »*. L'illustre juriste poursuivait, expliquant que *« l'action directe n'est pas seulement indépendante par rapport à l'action de l'assuré ; elle présente, à l'égal de celle-ci, un caractère principal ; elle n'est pas une action subsidiaire et subalterne. On ne saurait considérer que l'assureur soit, par rapport à l'auteur du dommage, un débiteur de second plan ; entre deux créances différentes par leurs origines et par leurs buts on ne saurait établir de hiérarchie »*. Et concluait : *« L'action directe vient doubler l'action en responsabilité, mais sans lui être subordonnée ; elle vit d'une vie distincte ; la réalisation d'une assurance est autre chose que la mise en œuvre d'une responsabilité, et la chaîne procédurale que l'on voudrait établir entre elles serait purement arbitraire, puisqu'elle ne trouve pas sa justification dans la loi »* (note sous Civ., 11 juill. 1932, DP 1933, 1, p. 5).

Dégagée de cette nécessité procédurale, reste que la victime doit cependant toujours rapporter la preuve de la responsabilité de l'assuré et du montant de la réparation due par celui-ci (v. par exemple pour un rappel récent du principe par la Cour de cassation : Civ. 3<sup>ème</sup>, 2 mars 2005, n° 03-15.936, FS-P+B : *« l'exercice de l'action directe par la victime contre l'assureur de l'auteur du dommage suppose l'établissement de la responsabilité de l'assuré à l'égard de la victime et du montant de la créance d'indemnisation de celle-ci contre l'assuré »*). Cette preuve peut bien sûr résulter d'une décision de justice préalable qui reconnaîtrait la responsabilité de l'assuré et fixerait le montant de la créance de réparation. En dehors d'une telle hypothèse, la victime devra rapporter la preuve exigée selon les règles du droit commun.

Cette preuve pourra notamment découler, comme le prévoyait déjà la Cour de cassation dans son arrêt de 1938, de la reconnaissance par l'assureur de la responsabilité de l'assuré.

Dans l'arrêt du 17 juillet 2009, la question posée était donc de savoir si une offre d'indemnisation émanant de l'assureur du responsable et basée pour la plus grande part sur les

conclusions d'un rapport d'expert judiciaire ayant conclu à la responsabilité de l'assuré pouvait être perçue comme la reconnaissance de la responsabilité de cet assuré ? C'est certainement à bon droit que la cour d'appel de Saint-Denis répond par l'affirmative, considérant que la preuve de la responsabilité de l'assuré et de l'étendue de la réparation due par celui-ci découle de l'offre d'indemnisation de l'assureur, confortée par les conclusions du rapport d'expertise.

On aurait pu objecter que cette offre d'indemnisation ne matérialisait pas forcément la reconnaissance de la responsabilité de l'assuré par l'assureur mais pourrait être perçue comme une stratégie purement économique face à un risque de condamnation. L'assureur serait ainsi prêt à supporter la charge de la réparation non parce qu'il reconnaît que son assuré est responsable mais parce qu'il y a une probabilité qui lui semble suffisamment forte que cette responsabilité soit retenue en justice et qu'il fait le choix purement économique de s'en épargner les coûts. Il s'agit cependant là d'une conception purement économique de l'intérêt de l'assureur qui a bien peu de chance de trouver droit de cité dans un droit de la responsabilité où la morale conserve son importance et où il est plus commode au juriste – et peut être pas moins conforme à la réalité - d'envisager que si l'assureur offre une indemnisation à la victime, c'est qu'il se reconnaît un devoir de le faire qui trouve sa source principale dans la reconnaissance de la responsabilité de l'assuré.

Reste pour l'assureur, à se rassurer de la portée réduite de cette décision qui ne le contraint qu'à ce qu'il avait lui-même proposé de faire et encore, qu'à titre provisionnel, son obligation finale dépendant de l'obligation de l'assuré qui sera retenue *in fine* par la juridiction du fonds compétente. Et peut être à jurer, « *mais un peu tard, qu'on ne l'y prendrait plus* ».

### **Loi de 1985 sur les accidents de la circulation – Domaine d'application – Responsabilité du fait des choses**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 mars 2010, RG n° 08/02472

*Par Benjamin MULLER, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion et Gwennaëlle RICHARD, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion.*

Si la loi de 1985 sur les accidents de la circulation offre aux victimes un régime de réparation très favorable, il n'est pas toujours aisé de définir avec précision les très larges contours de son domaine d'application, ainsi qu'en témoigne la présente affaire.

Un véhicule stationné dans le sous-sol d'une résidence avait été incendié volontairement par un tiers. Le feu s'étant propagé au véhicule voisin, la propriétaire demanda réparation des préjudices subis au propriétaire de l'automobile initialement incendiée.

Le tribunal d'instance de Saint-Denis la débouta de sa demande par jugement du 24 novembre 2008. Interjetant appel de cette décision, elle invoqua dans ses conclusions l'application de la loi n° 85-677 du 5 juillet 1985 tendant à l'amélioration de la situation des victimes d'accidents de la circulation et à l'accélération des procédures d'indemnisation. Selon elle, l'incendie d'un véhicule provoqué par une tierce personne devait être assimilé à un accident de la circulation.

Etait donc posée ici à la cour d'appel la question de l'application du régime d'indemnisation des accidents de la circulation aux dommages causés à un véhicule stationné dans un parking privatif, par un autre véhicule qui avait été incendié volontairement.

Confirmant la solution des premiers juges, la juridiction d'appel rejeta la demande de l'appelante par un arrêt du 26 mars 2010. Aux termes de cette décision, la cour considéra que les dommages causés au véhicule de l'appelante ne résultaient pas d'un accident de la circulation puisqu'ils ne résultaient pas « *d'un fait quelconque de circulation* », la loi du 5 juillet 1985 étant dès lors inapplicable en l'espèce. Elle jugea ensuite qu'aucune faute ne pouvant être retenue à l'encontre de l'intimé dans l'incendie de son véhicule, sa responsabilité ne pouvait être engagée sur le fondement de l'article 1384 al. 2 du Code civil.

Si cet arrêt était prévisible quant à sa solution, sa motivation ne manquera pas de susciter quelques interrogations. Rejetant l'application de la loi du 5 juillet 1985 aux dommages causés aux véhicules stationnés dans un parking privatif par un incendie volontaire, la cour d'appel se conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation. Mais, motivant sa décision par le fait que ces dommages ne résultaient pas « *d'un fait quelconque de la circulation* », elle s'en écarte.

Saisie de faits exactement similaires, la Cour de cassation a en effet eu l'occasion de juger dans un arrêt du 15 mars 2001 (Civ. 2<sup>e</sup>, 15 mars 2001, Bull. civ. II, n° 50, p. 34) que le feu ayant été mis volontairement au premier véhicule et s'étant ensuite propagé au véhicule de la victime, le préjudice de celle-ci ne résultait pas d'un accident, ce qui excluait l'application de la loi de 1985 sur les accidents de la circulation.

Si la solution est identique à celle retenue par la cour d'appel de Saint-Denis, les motifs doivent être distingués.

La loi de 1985 s'applique aux « *accidents de la circulation* ». Pour exclure son application dans le présent cas, deux idées peuvent être avancées.

Selon la première qui eut les faveurs de la cour d'appel, le dommage subi du fait de l'incendie propagé ne relèverait d'aucun « *fait de circulation* ». L'argument est concevable : on peut tout à fait considérer que l'incendie d'un véhicule en stationnement n'est pas un « *fait de circulation* ». L'argument est pourtant contraire au droit positif puisque la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser que « *le stationnement d'une automobile sur la voie publique est un fait de circulation au sens de l'art. 1 de la loi du 5 juillet 1985* » (Civ. 2<sup>e</sup>, 22 novembre 1995, Bull. civ. II, n° 286, p. 169 ; D. 1996, p. 163, note Jourdain). On aurait pu alors penser que le stationnement d'un véhicule dans un espace privatif, donc sur une voie non publique, excluait le « *fait de circulation* », mais là encore, la Cour de cassation, par un arrêt du 18 mars 2004 a rendu une solution contraire (Civ. 2<sup>e</sup>, 18 mars 2004, Bull. civ. II, n°128, p. 107 ; Gaz. Pal. 2004. 3750, note Dagonne-Labbe). Une automobile avait pris feu dans un parking privatif et entraîné des dommages dont l'assurance de la copropriété, subrogée dans les droits de son assurée, demandait réparation au propriétaire du véhicule. Celui-ci avait eu gain de cause en appel : les juges du fond ayant considéré que le véhicule étant stationné dans un parking privatif et non sur une voie publique, l'application des dispositions de la loi de 1985 devait être exclue. La Cour de cassation censura la décision, signifiant par là que le caractère privé de la voie de stationnement ne permettait pas d'exclure en lui-même l'application du régime des accidents de la circulation. L'argument tiré de l'absence de « *fait de circulation* » dans l'espèce soumise à la cour d'appel de Saint-Denis est donc contraire à la position de la Cour de cassation et il est probable qu'il soit susceptible de cassation. Le stationnement du véhicule de la demanderesse, même dans un parking privatif, est un fait de circulation.

Selon la seconde idée, sur laquelle s'appuie la Cour de cassation dans sa décision de 2001, le dommage subi du fait de l'incendie propagé ne relèverait d'aucun « *accident* ». En effet, dès lors que les juges du fond avaient constaté que l'incendie avait été volontairement déclenché par un tiers, l'idée même d'accident ne pouvait plus être retenue. Un accident est par définition « *un événement ou un fait involontaire dommageable imprévu* » (G. Cornu, Vocabulaire



juridique, Presse universitaire de France, 2004, p. 10). Il s'agit d'un événement soudain, fortuit qui est par essence incompatible avec l'existence d'un fait volontaire. C'est sur ces considérations que la Cour de cassation exclut l'existence d'un accident lorsque l'incendie résulte d'un tel acte. En revanche, si l'incendie avait été provoqué, par exemple, par une étincelle en provenance du moteur du véhicule, la loi aurait été applicable (Civ. 2<sup>e</sup>, 8 novembre 1995, Bull. civ. II, n° 268, p. 159 ; D. 1996, p. 163, note Jourdain). Certains auteurs, dont Patrice Jourdain, contestent ce rejet de la qualification d'accident de la circulation lorsque le fait volontaire est celui d'un tiers. En effet les victimes de l'incendie volontaire ne peuvent prévoir ces actes, ils ont pour elles un caractère fortuit, accidentel. Cet auteur s'interroge donc sur le fait d'intégrer « *ces actes malveillants* » dans le champ d'application de la loi de 1985 et conclut que le caractère intentionnel du fait dommageable ne semble pas « *radicalement incompatible avec l'existence d'un accident de la circulation* » (Obs. sous Civ. 2<sup>e</sup>, 15 mars 2001, RTD Civ. 2001, p. 606).

Malgré une motivation différente, la solution retenue par la cour d'appel de Saint-Denis est bien la même que celle de la Cour de cassation. Une éventuelle cassation pourrait donc être évitée par une simple substitution de motifs, ce que ne se priverait pas de faire, sans doute, la Haute juridiction.

Cette solution, au-delà de ce qu'elle souligne les difficultés relatives au domaine d'application de la loi de 1985, relève au fond d'un véritable choix de politique juridique instituant plusieurs régimes différents de réparation en fonction du fait générateur et auquel se conforme la Cour de cassation.

Quelles solutions sont donc envisageables pour que la victime obtienne réparation ? Autrement dit, à quel autre régime de réparation peut-on rattacher la situation d'espèce ?

Le régime de responsabilité objective du fait des choses instauré par l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil aurait pu constituer un fondement valable si l'alinéa suivant de ce texte ne prévoyait pas une exception. L'article 1384 al. 2 du Code civil dispose en effet que « *celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance ne sera responsable, vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable* ». Or, en l'espèce, la cour d'appel ne relève aucune faute du propriétaire du véhicule initialement incendié, excluant toute responsabilité sur ce fondement.

La situation de la demanderesse paraît en l'espèce bien compliquée. Il eût certes été plus simple qu'elle puisse obtenir réparation contre le propriétaire du véhicule incendié initialement. Mais sur quel autre critère que la chance aurait pu reposer la différence de traitement entre ces deux propriétaires touchés par le même incendie, dans le même parking, en raison du même comportement volontaire ? Eût-il été souhaitable, voire admissible que l'un, parce qu'il a subi directement l'infraction, doive garantir le dommage subi par l'autre ? Rien n'est moins sûr et la solution de la cour d'appel comme celle de la Cour de cassation peuvent certainement être comprises en ce sens.

Pour autant, si l'on peut souhaiter qu'ils soient logés à la même enseigne, on ne saurait admettre que ces deux propriétaires se trouvent privés d'une indemnisation, ce qui pourrait être le cas dès lors que le seul responsable contre qui ils pourraient valablement se retourner, le tiers incendiaire, peut ne jamais être identifié ou se révéler insolvable. La loi leur ouvre cependant une possibilité d'indemnisation auprès du Fonds de Garantie des victimes des actes de Terrorisme et d'autres Infractions. Si l'article 706-3 du Code de procédure pénale réserve la possibilité de se faire indemniser par le fonds au cas d'atteintes à la personne, l'article 706-14 permet une indemnisation des dommages y compris matériels dans des conditions strictes, notamment de

ressources, et lorsque la victime se trouve dans une situation matérielle ou psychologique grave. En outre, l'article 706-14-1 prévoit depuis la loi n°2008-644 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 que « *l'article 706-14 est applicable à toute personne victime de la destruction par incendie d'un véhicule terrestre à moteur lui appartenant qui justifie au moment des faits avoir satisfait aux dispositions du code de la route relatives au certificat d'immatriculation et au contrôle technique ainsi qu'aux obligations prévues à l'article L. 211-1 du code des assurances, sans qu'elle ait à établir qu'elle se trouve dans une situation matérielle ou psychologique grave ; elle peut alors bénéficier d'une indemnité lorsque ses ressources ne dépassent pas 1, 5 fois le plafond prévu par le premier alinéa de l'article 706-14* ». On remarquera toutefois que nos deux propriétaires victimes ne peuvent bénéficier de ces dispositions, applicables aux infractions commises à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008. Ceux-ci ne pourront donc, si l'incendiaire n'est pas identifié ou se révèle insolvable, obtenir qu'une indemnisation limitée et encore, à de strictes conditions.

Si l'on met en perspective la protection offerte aux victimes en pareils cas avec le nombre d'incendies volontaires de véhicules commis chaque année en France, on ne peut que conclure en incitant les propriétaires à se prémunir contre de tels dommages en souscrivant des assurances spécifiques. Pour résumer, il est certain qu'en la matière, « *mieux vaut souscrire que souffrir* » !

### **Cause d'exonération – Force majeure – Intempéries**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 3 juillet 2009, RG n° 08/00134

*Par Benjamin MULLER, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion et Gwennaëlle RICHARD, ATER en droit privé à l'Université de La Réunion.*

L'arrêt de la cour d'appel de Saint-Denis rendu le 3 juillet 2009 sonne comme une mise en garde aux propriétaires de l'Ile de La Réunion, terre de reliefs où de nombreuses constructions se surplombent.

En l'espèce, le mur de soutènement d'une propriété avait cédé sous l'effet de fortes pluies en février 2005. Son effondrement avait apporté une quantité d'eau supplémentaire inondant la maison située en contrebas et provoquant d'importants dégâts chiffrés à 3 013.75 euros par une expertise amiable. Les propriétaires de la maison du bas assignèrent leurs voisins du haut en responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Par un jugement en date du 3 décembre 2007, le tribunal d'instance de Saint-Denis fit droit à la demande. Retenant la responsabilité du propriétaire du mur, il le condamna à verser à ses voisins la somme de 3 013.75 euros en réparation du préjudice subi et la somme de 1000 euros en réparation du trouble de jouissance.

Ce dernier interjeta appel de la décision. Sans contester la réalité et les conséquences du sinistre, il invoquait l'imprévisibilité et l'irrésistibilité de la cause du dommage pour s'exonérer de sa responsabilité.

La cour d'appel, dans sa décision du 3 juillet 2009, rejeta la demande. Relevant que l'Ile de La Réunion était par essence « *une île montagneuse et cyclonique* », elle jugea que « *l'existence de précipitations d'eau importantes ne peut constituer en elle-même un cas de force majeure* » et que « *l'effondrement du mur de soutènement qui a été pour partie l'instrument du dommage ne pouvait caractériser un fait imprévisible et irrésistible* ». Et quand bien même les eaux de ruissellement se retrouvaient naturellement sur le terrain en contre bas, l'effondrement

du mur avait occasionné un apport d'eau boueuse supplémentaire dont le propriétaire de la maison du haut était responsable.

On notera d'abord à titre principal que la solution semble parfaitement justifiée au regard des éléments de la force majeure. Celle-ci ne constitue une cause d'exonération de responsabilité que lorsque trois éléments bien connus sont réunis : extériorité, imprévisibilité et irrésistibilité (AP, 14 avril 2006, Bull. civ. AP n°5 et 6 ; D. 2006. 1577, note P. Jourdain). Si la première condition de l'extériorité était bien remplie, le rapport d'expertise ayant exclu tout vice inhérent à la chose ou défaut d'entretien et conclu au rôle causal des fortes pluies dans l'effondrement du mur, il n'y avait néanmoins aucune raison de retenir que l'événement à l'origine du dommage avait été pour le propriétaire responsable imprévisible ni irrésistible. En l'espèce, les fortes précipitations étaient en effet prévisibles puisque fréquentes sur l'île. Aucun habitant de La Réunion n'ignore en effet que la saison au cours de laquelle s'est produit le dommage est propice aux cyclones. Il revenait donc au propriétaire de s'assurer de la solidité de son mur en tenant compte d'un risque prévisible d'effondrement causé par les précipitations importantes sur l'île. De simples travaux de renforcement auraient certainement permis d'éviter la chute du mur. En ce sens, l'événement à l'origine du dommage n'avait rien d'irrésistible.

On notera à titre subsidiaire que le fondement de l'action interpelle ici. Le demandeur a ainsi basé son action sur l'article 1382 du Code civil. Or ce fondement présentait pour lui l'inconvénient de devoir prouver la faute de celui dont il recherchait la responsabilité. On remarquera à cet égard que les juges du fond ne s'attachent pas, dans la décision, à caractériser précisément une telle faute délictuelle, se contentant de se prononcer sur la réalité du dommage et sa causalité. N'était-il pas plus aisé pour le demandeur d'invoquer le régime de responsabilité objective du fait des choses que l'on a sous sa garde prévu par l'article 1384 al. 1<sup>er</sup> du Code civil ? Ce texte permet d'engager la responsabilité du gardien sans avoir à démontrer aucune faute de sa part. (Civ. 2<sup>e</sup>, 20 novembre 1968, Bull. civ. II, n° 275 ; JCP 1970. II. 16597, note Dejean de la Batie). En l'espèce, le propriétaire du mur, en tant que gardien, était responsable des dommages causés par son effondrement, sans qu'aucune faute ne doive être prouvée. Reste que quel que soit le fondement de l'action, la solution aurait été la même en l'espèce et la force majeure écartée.

Avis, donc, aux propriétaires réunionnais ! Nul sur l'île de La Réunion n'est censé ignorer le risque de fortes précipitations. Nul ne pourra donc rendre la nature responsable de ce fait climatique et chacun devra veiller à la solidité de ses édifices, même en cas de fortes pluies.

### **1.2.2 La responsabilité extracontractuelle – Effets**

## **1.3. RÉGIME GÉNÉRAL DE L'OBLIGATION**

### **1.3.1. Régime général de l'obligation – Les modalités de l'obligation**

#### **Condition suspensive – Défaillance – Renonciation**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 05 février 2010, RG n°09/01532

*Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion*

Cette décision est intéressante parce qu'elle permet de mettre le doigt sur une question importante, celle de la renonciation à une condition suspensive. Question importante et à laquelle

la réponse est loin d'être nette...un auteur n'hésitant pas à y voir le siège du « *royaume des embrouillaminis* » (T. Génicon, RDC, 1<sup>er</sup> avril 2010, n°2, p.567).

Sans entrer dans le détail des faits de l'espèce, évoquons l'essentiel au regard de ce qui nous préoccupe ici. Il s'agissait de la vente d'un terrain à bâtir. Plusieurs compromis avaient été successivement conclus entre les parties, avant qu'une dernière promesse ne vienne, en mars 2008, remplacer et annuler toutes les autres. De façon très classique, ce dernier compromis stipulait une condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur. Et il était clairement indiqué que cette condition devrait être réalisée au plus tard le 30 mars 2008, ce qui n'advint pas...et n'advint en réalité jamais.

Le compromis était-il donc devenu caduc ? Le vendeur ne l'entendit pas de cette oreille et saisit le TGI de Saint-Denis aux fins, notamment, de lui demander de dire que le jugement vaudrait vente. Le Tribunal ayant rejeté cette prétention, le vendeur ne se découragea pas et interjeta appel. Devant la Cour d'appel de Saint-Denis, il fit valoir, entre autres arguments, que l'« acquéreur » avait renoncé à la condition suspensive d'octroi de prêt puisqu'après la date fatidique du 30 mars 2008, il s'était en réalité comporté comme le propriétaire du terrain, en entreprenant sur celui-ci des travaux de construction.

Les juges du second degré auraient peut-être pu balayer cette argumentation d'un revers de manche. En effet, il est loin d'être acquis que la possibilité même d'une telle renonciation soit envisageable. Certes, on admet sans trop de difficultés le principe d'une renonciation « *pendente conditione* », cette renonciation pouvant être unilatérale lorsque la condition est stipulée dans l'intérêt exclusif de son bénéficiaire (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 2009, n°1233). Mais on peine davantage à accepter une telle renonciation une fois la condition défaillie, comme c'était le cas dans notre espèce. Plus précisément, deux hypothèses doivent être distinguées dans cette dernière situation. Dans la première hypothèse, la condition a été stipulée dans l'intérêt commun des parties : dans ce cas, il semble acquis que l'accord des parties soit nécessaire pour opérer renonciation ; ce qui veut dire dans le même temps que si un tel accord existe, la renonciation est envisageable (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op.cit.*, n°1233). C'est en réalité la seconde hypothèse qui suscite l'embarras, celle dans laquelle la condition a été stipulée dans l'intérêt exclusif de son bénéficiaire (sur cette question, voir notamment M. Latina, Essai sur la condition en droit des contrats, Thèse LGDJ, 2009, préface D. Mazeaud, notamment n°s 570 et s.).

Pourquoi un tel embarras ? Parce que selon une analyse classique, la défaillance de la condition suspensive entraîne automatiquement la caducité du contrat, lequel se trouve par conséquent anéanti. Et que l'on a du mal à expliquer qu'un contractant puisse ensuite, à lui seul – par le biais de la renonciation unilatérale – faire renaître un contrat déjà éteint ou donner naissance à un nouveau contrat (voir par ex. T Génicon, *op.cit.* ; pour une nouvelle analyse, voir M. Latina, *op.cit.*). La renonciation unilatérale à une condition défaillie serait ainsi...inconcevable.

Pour en revenir à notre affaire, la Cour d'appel de Saint-Denis aurait donc pu apporter à l'argumentation de l'appelant une réponse radicale : puisqu'il s'agissait manifestement d'une condition stipulée dans le seul intérêt de son bénéficiaire et que cette condition était défaillie, les magistrats dionysiens auraient pu se contenter de rétorquer que l'acquéreur ne pouvait, de toute façon, renoncer unilatéralement à la condition, une telle renonciation étant impossible.

Tel n'est pourtant pas le cheminement suivi. Pour rejeter les arguments du vendeur et confirmer le jugement de première instance, la Cour préfère en effet retenir le fait que la renonciation n'était nullement caractérisée en l'espèce. D'une part, il ressortait des circonstances de la cause que l'octroi d'un prêt avait toujours été envisagé comme une condition déterminante

de l'opération et que l'acquéreur ne pouvait se passer de ce financement. D'autre part, la réalisation de travaux sur le terrain était antérieure à la conclusion du compromis de mars 2008, qui stipulait pourtant à nouveau la condition suspensive d'obtention d'un prêt : en toute logique, la réalisation de travaux sur le terrain ne pouvait donc caractériser une renonciation à cette condition.

La Cour d'Appel de Saint-Denis n'écarte donc pas l'idée même d'une renonciation unilatérale à une condition défaillie ; elle juge simplement qu'au regard des circonstances, une telle renonciation n'était pas établie. D'où l'on pourrait déduire que si les circonstances avaient été différentes, la renonciation aurait pu être caractérisée.

Si une telle interprétation – fondée sur un raisonnement *a contrario*, dont on sait qu'il faut toujours se méfier ! – pouvait être retenue, notre arrêt s'inscrirait dans la lignée d'une récente décision de la Cour de cassation en date du 12 janvier 2010 (3<sup>ème</sup> Civ. 12 janvier 2010, 08-18624, D. 2010, Actu Internet du 26 janvier 2010, obs. G. Forest, RDC avril 2010, p. 567, obs. T. Génicon, GP 04 avril 2010, p.94, obs. D. Houtcieff), par laquelle la troisième chambre civile approuve les juges du fond – qui n'étaient autres que ceux de la Cour d'Appel de Saint-Denis (arrêt du 25 avril 2008, RG n°07/01252) ! – d'avoir retenu qu'un acquéreur avait renoncé à une condition défaillie (mais l'interprétation de cet arrêt est délicate : v. T. Génicon, *op.cit.*).

A moins que...A moins que les juges d'appel n'aient de toute façon pas jugé utile de se poser la question de la possibilité même d'une renonciation – leur était-elle d'ailleurs posée ? –, tant il leur paraissait évident que cette renonciation n'était pas établie... Ou qu'ils aient implicitement considéré que la renonciation aurait pu être ici conventionnelle – et, partant, tout à fait concevable –, le vendeur donnant nécessairement son accord à une telle renonciation, avantageuse pour lui. A suivre.

## **1. 4. CONTRATS SPECIAUX**

### **1.4.1. Contrats spéciaux – La vente**

### **1.4.2. Contrats spéciaux – Le bail**

#### **Bail – Loi du 06 juillet 1989 – Congé – Reprise du logement au profit d'un descendant**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 03 juillet 2009, RG n°08/01458

*Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion*

L'article 15 de la loi du 06 juillet 1989 permet au bailleur de délivrer à son locataire un congé justifié par le besoin de reprise du logement au profit d'un descendant. Cette disposition tend, logiquement, à prendre en compte le besoin de logement de la famille du propriétaire. Mais dans le même temps, on sait qu'elle peut « *fournir un moyen commode de fraude à la loi !* » (F. Collart Dutilleul, P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, n°567), car les moyens de contrôle du locataire sur la réalité du motif sont assez limités.

C'est précisément cette tentative de fraude qui se trouve sanctionnée par l'arrêt commenté : le bailleur avait délivré congé en fondant ce congé sur la reprise des lieux par sa fille ; l'ancien locataire est cependant resté vigilant et a pu constater que la descendante en question n'avait nullement occupé le logement, postérieurement à la remise des clés !

Sanction ? Le bailleur se trouve condamné au paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral subi par la locataire injustement évincée : « le fait de devoir quitter le logement dans lequel elle vivait depuis près de 10 ans contre son gré a créé chez [la locataire] des troubles anxieux importants avec insomnies fréquentes ».

Sont cependant rejetées, mais seulement faute de preuves, les demandes d'indemnisation des préjudices matériels liés aux frais de déménagement et à la nécessité de devoir verser un loyer plus élevé pour l'occupation d'un nouveau logement.

Dernière précision, enfin : l'arrêt réserve l'hypothèse dans laquelle l'absence de reprise du logement résulterait d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime (on pense, par exemple, au décès imprévisible du descendant). Dans ces hypothèses, on comprend aisément qu'il n'y a pas lieu d'engager la responsabilité du bailleur.

### **Bail – Garantie des vices cachés – Pertes résultant des dommages corporels**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 mars 2010, RG n°09/01753

*Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion*

Les portes et les battants d'un placard s'abattent sur une locataire. Cette dernière, blessée au visage, demande alors réparation aux propriétaires de l'appartement, loué meublé. Les bailleurs se défendent en relevant qu'il appartenait à leur locataire d'entretenir les portes du placard. Mais la Cour d'appel de Saint-Denis ne se laisse pas convaincre par cette argumentation : « *ce décrochement n'a pas eu pour origine un défaut d'entretien des placards mais un vice de construction caractérisé par leur mauvaise fixation au mur et plafond* ». Dès lors, les bailleurs doivent être condamnés à réparer les dommages corporels subis par leur locataire, puisque l'article 1721 du Code civil fait peser sur eux une obligation de garantie des vices de la chose louée.

La Cour de cassation s'était déjà prononcée dans une hypothèse tout à fait semblable. Dans un arrêt du 29 avril 1987, elle avait jugé que le bailleur ne pouvait être condamné à réparer le dommage subi par le locataire sans qu'ait été constatée l'existence d'un vice de la chose louée ou un manquement du bailleur à son obligation d'entretien (3ème Civ. 29 avril 1987, Bull. Civ. III, n°90). Mais à partir du moment où le dommage trouve bien son origine dans un défaut de la chose, l'article 1721 doit logiquement trouver à s'appliquer. C'est la solution de notre arrêt.

Notons que la Cour d'appel de Saint-Denis confirme ici l'application de la garantie des vices cachés aux pertes résultant des dommages corporels (voir déjà Soc. 29 mars 1957, GP 1957, 2, 59).

Quelles issues pour le bailleur ? Tenter de démontrer que le dommage trouve son origine dans un défaut d'entretien par le locataire...ou, s'il est prudent, insérer dans le bail une clause de non-garantie (sur la validité des clauses excluant la garantie des vices cachés : Soc. 21 juin 1958, GP 1958, 2, 115).

### **1.4.3. Contrats spéciaux – Le mandat**

#### **Mandat – Mandat de commercialisation d'un immeuble – Loi du 02 janvier 1970 et Décret du 20 juillet 1972 – Mention du numéro d'inscription au registre des mandats – Nullité du mandat**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 12 février 2010, RG n°09/01120

*Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion*

Un promoteur immobilier confie à une société de « consulting » un mandat exclusif de commercialisation des lots d'un immeuble. Un litige naît entre les parties du fait du non-règlement d'une partie des commissions dues au mandataire. Prenant les devants, le mandant saisit la justice en vue de lui demander de prononcer la nullité du contrat de mandat. Le TGI de Saint-Denis, puis la Cour d'Appel, font droit à cette demande.

C'est qu'en effet, le mandat était soumis à la loi du 02 janvier 1970 et à son décret d'application du 20 juillet 1972. Or ces textes soumettent les mandats qui entrent dans leur champ d'application à un formalisme rigoureux. Ainsi l'article 72 du décret impose-t-il notamment au mandataire de mentionner tous les mandats sur un registre des mandats, le numéro d'inscription sur ce registre devant être reporté sur l'exemplaire du contrat de mandat remis au mandant. Or en l'espèce, le mandat ne comportait pas cette indication. Et il est bien acquis que le non-respect de cette formalité est sanctionné par la nullité du mandat (1<sup>ère</sup> Civ., 16 octobre 2001, Bull. Civ. I, n°253).

Sanction radicale de l'omission d'une mention qui, au premier abord, ne paraît pas d'une importance démesurée. Sanction automatique, aussi : contrairement aux solutions qui prévalent par exemple en matière de franchise ou en matière de vente de voyages, l'annulation du contrat n'est pas subordonnée à la démonstration d'un vice du consentement provoqué par l'omission de la mention informative (par exemple en matière de franchise : CA Lyon, 13 septembre 2007, RG n°06-03646 ; en matière de contrat de vente de voyages, voir JCL Conc. Consommation, Fasc. 996, n°27).