

Jurisprudence commentée

*Chronique de la jurisprudence civile et administrative de la région Océan Indien
Coordonnée par Delphine CONNES (jurisprudence@rjoi.fr)*

1. Obligations et contrats spéciaux

Chronique dirigée par **Romain LOIR**, Maître de conférences en droit privé, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires - Université de La Réunion
Avec la collaboration de **Laura VARAINE**, **Brendan GEORGES-SKELLY**, **Jérémie Idriss AKHOUN**, **Roberto THIANCOURT** et **Yannick JAGLALE**,
Doctorants à l'Université de La Réunion

1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

1.1.1. Le contrat – La validité du contrat

Insanité d'esprit – Nullité du contrat – Trouble au moment de l'acte – Preuve

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 6 décembre 2013, RG n° 12/01126

Jérémie Idriss AKHOUN

En vertu du principe d'égalité posé par le Code civil de 1804, toute personne majeure est réputée apte à être sujet de droits et d'obligations et peut accomplir valablement des actes juridiques, indépendamment de sa force ou faiblesse d'esprit. Cependant, il n'est pas à exclure que cette même personne puisse souffrir d'une altération, conséquente ou légère, durable ou passagère, spontanée ou prévisible, de ses facultés mentales.

Pour remédier au problème, le législateur aura eu le mérite de prévoir des régimes de protection adaptés aux diverses formes d'obnubilation mentale. Pourtant, la pratique recense encore des personnes souffrant de telles déficiences psychologiques, mais qui n'ont jamais été placées sous un régime de protection, bien souvent par ignorance, indifférence, négligence ou réticence. Dans de telles situations, le sort réservé aux actes juridiques en état d'insanité d'esprit est réglé par l'article 414-1 du Code civil, disposant que « *pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit. C'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte* ».

Ce texte, qui érige la santé mentale en condition de validité des actes juridiques, précise par ailleurs la conséquence immédiate de sa méconnaissance : la nullité des actes passés sous l'empire d'un trouble mental, sanction constituant le seuil minimal de protection des personnes insanes, indépendamment de la mise en œuvre éventuelle d'un régime de protection.

En l'espèce, la transmission d'une parcelle immobilière est conclue par acte authentique en date du 17 mai 1994. En proie à une santé mentale vacillante, la cédante sollicite dix-sept ans plus tard, l'annulation dudit acte, aux motifs que son consentement faisait défaut au moment de sa conclusion, puisqu'elle n'aurait pas été en possession de l'ensemble de ses moyens intellectuels. Au soutien de ses prétentions, elle verse aux débats deux certificats médicaux datant de 1992, attestant que le corps médical lui aurait diagnostiqué à l'époque, des troubles psychiques suffisamment graves pour altérer l'intégrité de son consentement. Statuant en faveur du défendeur (cessionnaire), et confirmant la décision des premiers juges, la Cour d'appel de Saint-Denis la déboute de ses demandes, au motif qu'elle n'apportait aucun soutien tangible à celles-ci. En tout état de cause, la Cour refuse de donner une ampleur probatoire à ces certificats médicaux, en considérant que « ces certificats sont antérieurs de 2 ans à l'acte notarié du 17 mai 1994 et aucune pièce plus récente n'est produite (...) rien ne vient accréditer la thèse selon laquelle, deux ans plus tard, l'intéressée avait pu être atteinte de troubles psychiques altérant suffisamment son jugement pour en déduire que son consentement n'aurait pas été éclairé ».

La Cour confirme donc qu'à défaut de démonstration d'un trouble mental de l'une des parties au moment précis où l'acte attaqué a été fait, une action en nullité de celui-ci pour insanité d'esprit ne saurait prospérer¹.

Il est vrai que la principale difficulté en la matière est une difficulté de preuve. Et l'arrêt commenté permet d'illustrer le schéma probatoire adopté par l'article 414-1 du Code civil.

S'agissant d'abord de la charge de la preuve, le législateur précise que « c'est à ceux qui agissent en nullité » de rapporter la preuve de l'existence d'une altération des facultés mentales au moment de l'acte². La Cour d'appel applique cette exigence lorsqu'elle fait peser la charge de la preuve, en l'espèce, sur la seule cédante récalcitrante.

S'agissant ensuite de l'objet de la preuve, le législateur prend soin de dire que les personnes qui agissent en nullité pour insanité d'esprit doivent prouver « l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte ». La démonstration se dédouble, puisque les parties devront prouver (ou nier !), dans un premier temps,

¹ Soc., 8 juillet 1980 n° 79-40.238 ; Civ. 1^{re}, 2 décembre 1992 n° 91-11.428 ; Civ. 3e, 22 juin 2010, n° 09-14.979

² Cass. Req. 28 janvier 1901, DP 1901, 1, p. 504 ; Civ. 1^{re}, 2 déc. 1992

l'existence d'un trouble mental (qui ne suppose qu'une simple altération des facultés mentales suffisamment importante pour supprimer la faculté de discernement), et, dans un second temps, une concomitance entre ce trouble et la formation de l'acte juridique. Les magistrats faisant preuve de vigilance quant au respect de cette double exigence, comme en témoigne l'arrêt : si le trouble mental était avéré en l'espèce, grâce à la production de certificats médicaux démontrant que la cédante était atteinte de symptômes de la maladie de Parkinson et d'un délire chronique de persécution à tendance hypocondriaque, l'absence de preuve relative à la concomitance du trouble mental et la conclusion du contrat de vente a engendré le rejet de l'action en nullité pour insanité d'esprit dudit acte.

1.1.3. Le contrat – L'inexécution du contrat

Exécution en nature — Exécution par équivalent – Construction

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 12 septembre 2014, RG n° 12/01152

Brendan GEORGES-SKELLY

Malgré la simplicité apparente du principe posé par l'article 1142 du Code civil, la question de l'exécution en nature a déjà fait couler beaucoup d'encre¹. Aujourd'hui, bien que cela puisse paraître étonnant au regard de la lettre de ce texte, qui au demeurant mériterait un lifting², le juge se donne le droit de prononcer une exécution forcée à la condition que celle-ci soit possible³. Mais si, en vertu de la primauté de l'exécution en nature⁴, le droit à l'exécution forcée est reconnu au profit du contractant qui pâtit de l'inexécution, l'exécution en nature peut-elle être imposée par le contractant à l'origine de l'inexécution ? En d'autres termes, le créancier et le débiteur peuvent-ils tous deux se prévaloir de la primauté de l'exécution en nature du contrat ? C'est la question qu'a eu à traiter la Cour d'appel de Saint-Denis⁵.

En l'espèce, un particulier confie la construction d'une allée en béton et d'un mur de soutènement à une société privée (l'entrepreneur). Une fois le

¹ « Exécution du contrat en nature ou par équivalent », *RDC* 2005/1, n° spécial ; E. GARAUD, *RLDC* 2010/70, n° 3761 ; F. BELLIVIER et R. SEFTON-GREEN, Études offertes à J. Ghestin, *LGDJ*, 2001, p. 91-112.

² Ce qui semble avoir été entendu et consacré par le projet d'ordonnance de réforme du droit des contrats publié en février 2015 qui, en son article 1217, propose à la partie victime d'une inexécution cinq « remèdes », en plus des dommages et intérêts, au titre desquels figure « l'exécution forcée en nature de l'engagement »).

³ Civ. 3^e, 11 mai 2005 : *Bull. civ.* III, n° 103 ; D. 2005. IR 1504.

⁴ Y. M. LAITHIER, *La prétendue primauté de l'exécution en nature, Exécution du contrat en nature ou par équivalent*, *RDC* 2005. 161 : il s'agirait là d'une des conséquences de la force obligatoire du contrat, mais également de la sanction la plus efficace.

⁵ CA Saint-Denis, 12 sept. 2014, n° 12/01152.

chantier terminé, le maître d'ouvrage constate que l'allée est affectée de désordres non contestés, imputables à la mauvaise exécution des travaux. Les travaux de reprise s'avérant insatisfaisants, il assigne la société venant aux droits de celle qui a effectivement entrepris la construction (la société), afin d'obtenir le paiement d'une certaine somme au titre du préjudice contractuel résultant du coût des travaux de reprise. Le tribunal d'instance de Saint-Benoit¹ fait droit aux demandes du requérant en condamnant la société au paiement de la somme demandée. La société – représentée par son mandataire liquidateur – interjette appel de la décision. Le mandataire liquidateur va reprocher au maître d'ouvrage d'exiger une indemnisation alors qu'il a refusé que la société procède elle-même à la réfection des travaux à moindres frais. Le maître d'ouvrage fera, quant à lui, valoir qu'en vertu des articles 1134 et 1147 du Code civil, une fois l'inexécution constatée, il ne peut se voir imposer une exécution en nature. La Cour d'appel de Saint-Denis est donc amenée à se prononcer sur le point de savoir si le contractant à l'origine d'une inexécution est en mesure d'imposer une réparation en nature, malgré la volonté de son cocontractant de se faire indemniser.

Une simple application de l'article 1147 du Code civil permet de débouter l'appelant de ses demandes. En effet, « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts (...) à raison de l'inexécution de l'obligation* »² : il n'est pas là question d'une exécution en nature. C'est donc naturellement que la cour d'appel va retenir que « *si les juridictions peuvent d'office substituer une réparation en argent à l'exécution en nature seule demandée, l'entrepreneur responsable de désordres de construction ne saurait imposer à la victime la réparation en nature du préjudice subi* »³.

La formule retenue par la juridiction d'appel est claire : le juge peut intervenir pour imposer une réparation en équivalent lorsque le créancier exige une réparation en nature ; en revanche, si le créancier exige une réparation financière, alors le juge ne pourra intervenir pour imposer une réparation en nature.

La cour, dans une démarche pédagogique, conclut sa décision en précisant que « *la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté peut forcer l'autre à l'exécution lorsque celle-ci est possible* », opérant ainsi une distinction en fonction du contractant qui formule la demande de l'exécution en nature.

S'il peut sembler *a priori* étonnant d'empêcher le contractant fautif de réparer son inexécution par une exécution en nature, cette décision apparaît en pratique – à tout le moins en l'espèce – tout à fait légitime.

« *Le propre de la responsabilité civile est de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la*

¹ TI Saint-Benoit, 12 juin 2012, n° 11/000348.

² Art. 1147 C. civ.

³ CA Saint-Denis, 12 sept. 2014, n° 12/01152.

situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu»¹. Comment mieux rétablir la situation où se serait trouvé le créancier si son débiteur avait exécuté son obligation, qu'en acceptant l'offre dudit débiteur d'effectivement exécuter ladite obligation² ? C'est sans doute notamment pour cette raison que la Haute cour impose parfois au créancier l'offre d'exécution en nature de son débiteur, quand bien même sa demande avait pour finalité une indemnisation financière³, et ce depuis près d'un siècle⁴.

Il est vrai qu'en 2005, la Cour de cassation a pu juger que « *l'entrepreneur, responsable de désordres de construction, ne peut imposer à la victime la réparation en nature du préjudice subi par celle-ci* »⁵. Toutefois, cette position peut s'expliquer. Si une partie de la doctrine opère une distinction entre la réparation en nature et l'exécution en nature pour justifier les différentes solutions⁶, celles-ci pourraient également se justifier autrement. À l'instar de notre arrêt et de celui de 2005⁷, quand il s'agit d'un contrat de construction, il apparaît tout à fait légitime que le maître d'ouvrage n'ait pas envie de traiter à nouveau avec un contractant l'ayant déçu, et en qui il n'aurait plus confiance. D'ailleurs l'arrêt de 2005 cible dans son attendu « l'entrepreneur, responsable de désordres de construction » et non pas tout débiteur. En revanche dans l'arrêt de 2013⁸, il apparaît difficile de s'opposer à ce que le bailleur exécute la rénovation dont il est tenu, alors même que l'immeuble lui appartient. D'autant que dans ce cas une indemnisation en équivalence ne viendrait pas résoudre les problèmes des locataires, et que contrairement à l'hypothèse du constructeur un lien de confiance entre le bailleur et le locataire n'est pas nécessaire⁹.

Cela dit, malgré l'objectif louable de vouloir « *replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu* »¹⁰, être contraint d'accueillir l'offre d'exécution en nature du débiteur conduit en pratique à lui accorder un délai supplémentaire pour exécuter son obligation. Ainsi le débiteur fautif « *s'en sort sans déboursier un centime de plus que ne lui en aurait coûté l'exécution spontanée du contrat* »¹¹. Dès lors il serait souhaitable de laisser

¹ Civ. 2^e, 28 avr. 1975, n° 74-10.448.

² v. en ce sens art. 1154 du Projet Catala : « *L'obligation de faire s'exécute si possible en nature* ».

³ Cass. 3^e civ. 27 mars 2013, n° 12-13.734, *RDC* 2013/3, p. 890, obs. TH. GENICON, p. 903, obs. G. VINEY et p. 974, obs. J.B. SEUBE ; Com., 10 janv. 2012, n° 10-26.837 : *RDC* 2012, p. 782, obs. Y. M. LAITHIER).

⁴ Cass. civ., 19 avr. 1928 : *Gaz. Pal.* 1929, 1, p. 820.

⁵ Civ. 3^e, 28 sept. 2005, n° 04-14.586.

⁶ P. RÉMY-CORLAY, « *Exécution et réparation : deux concepts ?* » : *RDC* 2005, p. 13.

⁷ Civ. 3^e, 28 sept. 2005, préc.

⁸ Cass. 3^e civ. 27 mars 2013, préc.

⁹ v. en ce sens J.-B. SEUBE, « *Qui du juge ou des parties choisit entre la réparation en nature ou en argent ?* », *RDC*, 1^{er} juill. 2013 n° 3, p. 974.

¹⁰ Civ. 2^e, 28 avr. 1975, préc.

¹¹ H. BARBIER, « *Le créancier demandeur de dommages-intérêts peut-il se voir imposer une prestation en nature ?* », *RTD civ.* 2013. 603.

au créancier le choix d'obtenir une exécution en nature ou en équivalence pour la simple et bonne raison que son débiteur, du fait de son inexécution, n'a plus à avoir d'emprise sur l'exécution ou non du contrat.

En définitive, cette incertitude jurisprudentielle ne fait que davantage mettre en lumière l'importance pour les rédacteurs de contrat de prévoir des clauses pénales qui vont sanctionner de façon autonome l'inexécution du débiteur.

1.3. RÉGIME GÉNÉRAL DE L'OBLIGATION

1.3.6. Délais de grâce

Délais de grâce – Appel – Irrecevabilité

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 28 mai 2014, RG n° 13/01668

Roberto THIANCOURT

L'article 1244-1 du Code civil prévoit la faculté pour le juge d'accorder des délais de paiement, dans la limite de deux années, au débiteur éprouvant des difficultés à satisfaire ses créanciers. Loin d'instituer un droit de ne pas honorer ses dettes¹, ce texte confère pourtant un véritable souffle au débiteur asphyxié par le poids de celles-ci. Formulée pour la première fois en appel, la demande de délai de grâce doit, à peine d'irrecevabilité, respecter les règles procédurales relatives à l'exercice d'une telle voie de recours. C'est ce qu'illustre l'arrêt sous étude².

En l'espèce, des preneurs à bail d'habitation ont été condamnés par le Tribunal d'instance de Saint-Paul de La Réunion à verser, au titre de leur dette locative, des sommes provisionnelles à une société bailleuse. Par suite, ces locataires interjettent appel de la décision entreprise afin de solliciter le seul report ou rééchelonnement de la dette. Après avoir rappelé les dispositions de l'article 542 du Code de procédure civile³, la Cour d'appel de Saint-Denis estime que l'appel ayant une finalité autre que celles expressément prévues par la loi est frappé d'irrecevabilité. Respectueuse de la lettre du texte, la décision l'est également de la jurisprudence de la Cour de cassation. En effet, la Haute cour a déjà eu l'occasion de juger que « *lorsque la condamnation a été définitivement acquise en première instance, l'appel formé pour obtenir exclusivement des délais de paiement est irrecevable* »⁴. Puisque ce qui va sans dire va encore mieux en le disant, il convient de préciser qu'il ne faudrait pas pour autant en déduire que des délais de grâce ne peuvent guère être demandés pour la première fois en cause

¹ G. RIPERT, « Le droit de ne pas payer ses dettes », *DH* 1936, 57.

² CA Saint-Denis de La Réunion, 28 mai 2014, RG n° 13/01668.

³ Art. 542 du Code de procédure civile : « *L'appel tend à faire réformer ou annuler par la cour d'appel un jugement rendu par une juridiction du premier degré* ».

⁴ Civ. 2^e, 24 juin 2010, *Procédures* 2010, n° 307, note PERROT.

d'appel¹. En effet, la solution signifie simplement que, pour être recevable, l'appel ne saurait valablement poursuivre cette seule fin.

En définitive, l'appel ne visant qu'à l'obtention d'un délai de grâce encourt systématiquement l'irrecevabilité. Le débiteur endetté souhaitant solliciter uniquement l'obtention de délais en application de l'article 1244-1 du Code civil doit, par conséquent, impérativement le faire devant une juridiction du premier degré. À défaut, l'issue sera « sans appel » !

1.4. CONTRATS SPÉCIAUX

1.4.2. Bail

Bail à colonat – Caducité – Accession – Construction – Indemnisation

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juin 2014, RG n° 12/01960

Laura VARAINE

Fortement usité sous l'Ancien droit, le métayage ou bail à colonat partiaire n'a plus désormais les faveurs du monde agricole. En perte de vitesse sur le sol métropolitain, il a même disparu progressivement, à compter de la loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006, des territoires ultra-marins. La présente affaire relève donc d'un contentieux que l'on qualifiera de marginal. Elle se révèle néanmoins fort stimulante.

En l'occurrence, un litige opposait une société, propriétaire d'une parcelle, à un agriculteur qui s'y était installé pour la cultiver. Estimant que ce dernier occupait irrégulièrement le terrain, la société l'avait mis, sans grand succès, en demeure de quitter les lieux. Après une action infructueuse en référé, la société avait agi au fond aux fins de faire constater l'occupation sans droit ni titre de ladite parcelle et demander, par voie de conséquence, l'expulsion de l'agriculteur, sa condamnation au paiement de dommages et intérêts ou, à titre subsidiaire, le versement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux. Ses arguments étaient simples : l'agriculteur avait un jour été titulaire d'un bail. Celui-ci portait cependant sur une autre parcelle et, de surcroît, s'était éteint lorsque l'agriculteur en avait cessé l'exploitation. L'agriculteur, quant à lui, demanda à titre reconventionnel la réparation de ses préjudices économique et moral ainsi que l'application de l'article 555 du Code civil.

Déboutée de ses demandes, la société se résolut à interjeter appel. Elle demanda l'infirmité du jugement et réitéra les demandes formulées en première instance. L'agriculteur ayant vu ses demandes reconventionnelles rejetées, il sollicita également la réformation du jugement.

¹ V. en ce sens : Civ. 1^{re}, 29 juin 2004, *Bull. civ.* I, n° 187.

S'appuyant sur des récépissés de campagne attestant que l'agriculteur cultivait la canne à sucre sur la parcelle litigieuse depuis 1990, la Cour d'appel de Saint-Denis estima que ce dernier était bien titulaire sur celle-ci d'un droit d'exploitation et conclut que la référence dans le contrat de bail à un autre terrain ne constituait qu'une erreur matérielle. Si par la suite, elle releva que l'agriculteur avait cessé de cultiver la terre et que le bail était caduc depuis 2005, elle fit également observer que l'octroi d'une aide à l'amélioration de l'habitat par le Conseil général laissait entendre que l'intimé avait été autorisé à habiter sur le terrain donné à bail. En somme, l'agriculteur était loin d'être un occupant sans droit ni titre, de sorte qu'il incombait à la société bailleuse de lui notifier son congé conformément au Code rural afin d'obtenir son départ. Le métayer, quant à lui, fut débouté de ses demandes de réparation, faute d'avoir démontré l'existence d'un préjudice. En revanche, sa demande d'indemnisation fut accueillie en son principe et un expert fut nommé en vue de l'évaluation du montant à percevoir.

Une telle solution a de quoi surprendre sur bien des points et susciter quelques réserves. L'on ne pourra en effet que difficilement rester insensible à la façon dont la cour d'appel appréhende la caducité contractuelle (I). En outre, nous ne sommes pas convaincus de la nécessité d'accorder une indemnisation au métayer (II).

I. - Une caducité malmenée

Confrontée à la demande d'expulsion d'un agriculteur occupant un domaine rural sans droit ni titre, la Cour d'appel de Saint-Denis s'est attelée à la démonstration de l'existence d'un bail à colonat unissant les parties à l'instance. Si la première partie du raisonnement, relative au constat d'une erreur matérielle dans la désignation de la parcelle objet du contrat, n'appelle aucune remarque particulière, la suite de la motivation laisse plus sceptique, car elle conduit d'une part au dévoiement de la notion de caducité (A), d'autre part à la neutralisation de ses effets (B).

A.- Une notion dévoyée

Après s'être efforcée de trouver un fondement juridique à l'installation de l'intimé sur la parcelle litigieuse, la Cour d'appel de Saint-Denis constate que le métayer avait cessé d'exploiter les terres données à bail depuis plusieurs années. La cause de l'obligation de la société bailleuse ayant disparu, il paraissait légitime de se poser la question de la poursuite ou de la cessation du métayage. Après tout, la Cour de cassation n'a-t-elle pas, à de nombreuses reprises, entendu

remédier à la disparition de la cause d'un contrat à exécution successive en le déclarant caduc¹ ?

La caducité n'est cependant pas toujours le mieux fondé des remèdes pour parer à une perte de cause. Elle se révèle particulièrement inappropriée dans les cas où cette disparition résulte d'un manque de diligence d'une partie dans l'accomplissement de ses obligations contractuelles² puisqu'elle vient alors concurrencer la résolution. Certes, l'on trouve quelques auteurs pour affirmer, en prenant appui sur l'article 1178 du Code civil, que toute faute ne correspond pas à une inexécution. Or, seule une inexécution pourrait selon eux justifier la résolution du contrat. La caducité serait quant à elle le remède adéquat aux fautes non assimilables à une inexécution contractuelle³. L'exemple est cependant mal choisi puisque l'article 1178 du Code civil a vocation à jouer tandis que l'obligation n'est pas parfaite. Une fois le contrat conclu, toute faute est en revanche constitutive d'une inexécution n'ayant vocation à n'être sanctionnée que sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

Peut-être aurait-on mieux compris le choix de la cour d'appel si le constat de la caducité du contrat avait été suivi d'effets particuliers. Tel ne fut néanmoins pas le cas.

B.- Des effets neutralisés

Outre la nature du fait générateur de l'anéantissement du contrat, c'est l'étrange neutralisation par la Cour d'appel de Saint-Denis des effets de la caducité qui suscite l'intérêt. Il est de coutume, lors de l'étude de la caducité contractuelle, d'évoquer deux opinions opposées quant à l'étendue du rôle du juge. L'une minore l'ampleur de son intervention au prétexte qu'il se bornerait à constater la réunion des conditions entraînant l'anéantissement du contrat. L'autre consiste à affirmer,

¹ Civ. 1^{re}, 30 octobre 2008 : *Bull. civ.* I, n° 241 ; *JCP* 2009, II, 10 000, note D. HOUTCLIEFF ; *Gaz. Pal.* 2009., p. 531, note C. MARÉCHAL ; *LPA* 2009, p. 11, note N. DISSAUX ; *RLDC* 2008/55, n° 3208, obs. V. MAUGERI ; *ibid.* 2009/57, n° 3283, note A. CERMOLACCE ; *Defrénois* 2009, p. 671, obs. R. LIBCHABER ; *RDC* 2009, p. 49, obs. D. MAZEAUD ; *RTD civ.* 2009, p. 111, obs. J. HAUSER ; *ibid.*, p. 118, obs. B. FAGES.

² En ce sens, v. R. CHAABAN, *La caducité des actes juridiques. Étude de droit civil*, préf. Y. LEQUETTE, LGDJ, coll. *Bibl. dr. privé*, t. 445, 2005, p. 39, n° 43 et s.

³ M.-C. AUBRY, « Retour sur la caducité en matière contractuelle », *RTD civ.* 2012, p. 625 : « *Le rejet de la caducité fautive obligerait à distinguer entre le fait et la faute du débiteur, le premier étant susceptible, contrairement au second, d'entraîner la caducité. Toutefois, outre qu'une telle distinction ne serait pas évidente, ce rejet provient en grande partie de l'assimilation de la faute à l'inexécution. Or, si toute inexécution ne résulte pas d'une faute – parce que, par exemple, elle est provoquée par la force majeure –, à l'inverse, toute faute, tout fait fautif, n'entraîne pas nécessairement une inexécution de la part de son auteur (...). L'article 1178 du Code civil illustre cette hypothèse : le débiteur qui empêche la survenance de l'événement commet une faute sans que celle-ci provoque l'inexécution de ses obligations* ».

tout à l'inverse, que le juge ne se borne pas à constater la caducité du contrat, mais la prononce. À l'évidence, la Cour d'appel de Saint-Denis avait opté en l'espèce, pour la première de ces deux thèses. Et pourtant, après avoir affirmé que le métayage était « *caduc depuis 2005* » les magistrats ont reproché à l'appelante de ne pas avoir délivré de congé à son locataire conformément aux dispositions du Code rural avant de juger que dans ces conditions, le preneur ne pouvait être qualifié d'occupant sans droit ni titre. La solution est, à n'en point douter, des plus troublantes.

La confusion qu'elle génère est d'autant plus préjudiciable qu'elle n'est pas sans conséquence sur les conditions de versement de l'indemnité de sortie de preneur sortant.

II. - Une indemnisation discutée

Priée de se prononcer sur le sort des améliorations effectuées par l'agriculteur sur l'immeuble qui lui avait été donné à bail, la Cour d'appel de Saint-Denis consent comme celui-ci l'avait demandé à faire application de l'article 555 du Code civil. La solution soulève sur le plan technique deux questions fort embarrassantes. La première concerne le fondement juridique de l'indemnisation (A). La seconde a trait à son caractère anticipé : la demande n'aurait-elle pas été présentée avant que l'accession n'opère (B) ?

A.- Un fondement textuel erroné

L'agriculteur ayant réalisé des constructions sur un immeuble ne lui appartenant pas se posait la question de son éventuelle indemnisation par la société qui, par le jeu de la théorie de l'accession, avait vocation à acquérir la propriété de tout ce qui avait été édifié sur ses terres. La demande et les discussions qui s'en suivirent furent, semble-t-il, centrées sur les dispositions du titre II du livre II du Code civil. Il est toutefois permis de se demander si l'article 555 du Code civil était le fondement idoine pour une indemnisation du preneur dès lors qu'il existait un ensemble de dispositions venant spécialement régler le sort des constructions édifiées par les preneurs de baux ruraux dans les départements d'outre-mer. L'éviction de la règle de droit commun aurait été amplement justifiée par l'adage « *specialia generalibus derogant* »¹.

¹ Pour un précédent jurisprudentiel, par analogie avec la jurisprudence relative aux dispositions applicables en France métropolitaine, v. Civ. 3^e, 22 juin 1988, n° 86-19.237 : *JCP N* 1989, II, 85, n° 6, obs. J.-P. MOREAU. La Cour de cassation va jusqu'à exclure la recevabilité des actions pour enrichissement sans cause au prétexte que l'article L. 411-69 du Code rural est une action subsidiaire. À ce sujet, v. Soc. 11 janvier 1952 : *D.* 1952. 796 ; *RTD civ.* 1953, p. 122, obs. J. CARBONNIER. – Soc. 7 juin 1956, *Bull. civ.* IV, n° 517.

Pour être plus précis, dès lors que la Cour d'appel soutenait la thèse de la poursuite du contrat de bail, plusieurs règles spéciales avaient vocation à s'appliquer de manière distributive à notre cas d'espèce. Rappelons en effet que les baux à colonat encore en cours, dans les départements d'outre-mer, au jour de la promulgation de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, devaient être convertis en baux à ferme dans un délai de six mois à compter de cette date¹. Le contrat du cas d'espèce n'échappait pas à cette règle. En conséquence, le sort des constructions érigées postérieurement à sa conversion en fermage aurait dû être réglé en application des articles L. 461-15 et L. 461-16 du Code rural. Celui des ouvrages réalisés antérieurement aurait cependant dû dépendre de l'article L. 462-14 du Code rural dès lors que la loi opère sans rétroactivité, si tant est que ses conditions de mise en œuvre fussent réunies. Sur ce point, néanmoins, le doute subsiste.

B.- Une demande prématurée ?

D'un point de vue général, le règlement des comptes entre les parties n'a pas vocation à se dérouler avant que l'accession n'opère. Or, en matière de baux, n'est-il pas de jurisprudence constante que, sauf stipulation contraire, le preneur d'un immeuble reste propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il y a édifiées² ? Quelques arrêts ont certes pu laisser croire que la règle était, dans le cas particulier du bail rural, celle de l'accession immédiate³. Mais dans la mesure où ils n'ont toujours visé que le cas particulier des plantations de vigne, ne pourraient-ils pas être davantage constitutifs d'une exception au principe que du principe même ? En somme, il est permis de se demander si un colon est en droit de présenter sa demande d'indemnisation avant la rupture de son bail⁴.

Dès lors que l'on part du principe selon lequel l'accession n'opère au profit du bailleur à métayage qu'à l'extinction du bail, la demande d'indemnisation formulée, dans le cas d'espèce, par le métayer paraît un tant soit peu hâtive. Faut-il rappeler que la Cour d'appel a jugé que le contrat n'avait pas expiré ?

Précisons néanmoins, une fois encore, qu'aucune réponse claire n'a jamais été apportée par la jurisprudence à la question de la détermination du moment où s'opère l'accession dans un bail rural. Il paraît donc difficile d'évaluer sur ce point la pertinence de la décision de la Cour d'appel de Saint-Denis. Tout ceci n'est pas évidemment sans entraîner quelque insécurité juridique. C'est pourquoi nous

¹ C. rur., art. L. 462-22.

² Civ. 1^{re}, 1^{er} décembre 1964 : *GAJC*, 12^e éd., n° 72 ; *JCP* 1965, II, 14 213, note P. ESMEIN ; *RTD civ.* 1965, p. 373, obs. J.-D. BREDIN – Civ. 1^{re}, 23 octobre 1990 : *ibid.* I, n° 217 – Civ. 2^e, 23 novembre 1966 : *Bull. civ.* II, n° 916.

³ Civ. 3^e, 10 novembre 2004 : *JCP* 2005, II, 10 119, note F. ROUSSEL ; *Defrénois* 2005, p. 1437, obs. B. GELOT.

⁴ Civ. 3^e, 6 octobre 1996 : *Rev. Huiss.* 1996, p. 1417 ; *RD rur.* 1996, p. 101 – Soc., 20 décembre 1957 : *Bull. Civ.* IV, n° 1274.

espérons que l'occasion sera prochainement offerte à la Cour de cassation de s'exprimer sans ambiguïté à propos de cette problématique.

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.

1.4.8. Cautionnement

Cautionnement – Imputation des paiements

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 17 octobre 2014, RG n° 13/01237

Roberto THIANCOURT

Il est fréquent que le débiteur d'une pluralité de dettes ne règle que partiellement les sommes dues à son créancier. Surgit alors inéluctablement la question de l'imputation des paiements⁴. En présence d'un cautionnement, les enjeux liés à la détermination de cette imputation sont manifestes. C'est ce qu'illustre l'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis du 17 octobre 2014⁵.

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.

En l'espèce, des époux (les bailleurs) demandent en justice la saisie des rémunérations d'une des cautions qui garantissent les dettes locatives d'un couple. Par un jugement rendu le 3 mai 2013, le Tribunal d'instance de Saint-Benoît autorise la saisie à hauteur de 8 429,54 euros. Contestant la décision des premiers juges, la caution interjetée appel en soutenant notamment que l'arriéré locatif, créance dont les bailleurs réclament le paiement, a été éteinte en raison du versement d'une certaine somme par les preneurs à bail. Elle estime, en effet, que les paiements déjà effectués par le débiteur devaient nécessairement s'imputer en priorité sur la dette cautionnée puisqu'il en va de l'intérêt du débiteur. Il convient de préciser à ce stade que ces paiements avaient été intégralement imputés sur des indemnités d'occupation dont les preneurs à bail étaient également redevables et qui n'étaient pas garanties par la caution. Par un arrêt en date du 17 octobre 2014, la Cour d'appel de Saint-Denis va infirmer le jugement entrepris.

S'appuyant sur les dispositions de l'article 1256 du Code civil, la juridiction dionysienne rappelle qu'« en principe, lorsqu'un cautionnement ne garantit qu'une partie de la dette, les paiements partiels faits par le débiteur principal s'imputent d'abord, sauf convention contraire, sur la portion de la dette non cautionnée¹ ». En effet, cette formule constitue, ni plus ni moins, qu'une reprise à l'identique d'une règle d'imputation constamment réaffirmée par la Cour de cassation². Revêtue explicitement d'un caractère supplétif, celle-ci peut par conséquent faire l'objet de dérogations. C'est ce que relève d'ailleurs la Cour en estimant que l'imputation prioritaire sur la partie de la dette non garantie est contredite « en présence de dette à échéances successives dont le paiement partiel doit être imputé sur les échéances les plus anciennes, car tel est l'intérêt du débiteur³ ». Il faut comprendre par là que lorsque les dettes sont à échéances successives, il convient d'imputer les paiements en application d'un critère d'ordre purement chronologique, et ce au nom de l'intérêt du débiteur. Cet intérêt se présente alors comme l'élément privilégié de détermination de l'imputation des paiements en présence d'un cautionnement. En effet, cette seule considération est de nature à entraîner la mise à l'écart du principe susmentionné, ainsi que l'imputation des paiements effectués en priorité sur des dettes cautionnées. C'est ce qu'a retenu en l'espèce la Cour d'appel de Saint-Denis qui a considéré, au regard des sommes déjà versées par les preneurs à bail, que la dette cautionnée correspondant à un reliquat de loyers est effectivement éteinte. Autrement dit, la caution n'est plus tenue au paiement alors même que le créancier n'a pas été intégralement payé. La décision de la Cour d'appel n'est pourtant pas sans rappeler certaines solutions dégagées par la Haute juridiction en présence de plusieurs prêts dont un seul est cautionné. En effet, cette dernière a pu décider à cette occasion que « les juges du fond peuvent apprécier qu'il est de l'intérêt du débiteur d'imputer le versement qu'il a fait sur le montant

¹ CA Saint-Denis de La Réunion, 17 octobre 2014, précité.

² Com. 5 nov. 1968, *D.* 1969. 314 ; Com. 28 janv. 1997, *Defrénois* 1997. 395, obs. L. AYNÈS ; Com. 12 janv. 2011, *JCP* 2011. 708, n° 8, obs. PH. SIMLER.

³ CA Saint-Denis de La Réunion, 17 octobre 2014, précité.

du prêt cautionné, le débiteur se libérant ainsi à la fois vis-à-vis du prêteur et des cautions et non du seul créancier¹ ». L'arrêt annoté constitue, nous semble-t-il, un véritable décalque de cette jurisprudence à l'espèce soumise à examen.

En définitive, ayant pour finalité la protection de l'intérêt du débiteur, l'imputation des paiements retenue par la Cour d'appel conduit à la neutralisation de la fonction de sûreté du cautionnement. Privé de garantie, le créancier partiellement satisfait ne pourra alors que s'en remettre à son débiteur !

¹ Civ. 1^{re}, 29 oct. 1963, *D.* 1964. 39 ; Voir également Civ. 1^{re}, 19 janv. 1994, *Bull. civ.* I, n° 28.