



## **Chambre Mixte 24 février 2017**

pourvoi n° W 15-20.411

### **NOTE EXPLICATIVE**

Par le présent arrêt, la chambre mixte de la Cour de cassation, opérant un revirement de jurisprudence, décide que les dispositions des articles 7, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, et 72, alinéa 5, du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire et que leur méconnaissance doit être sanctionnée par une nullité relative.

Le litige était le suivant : un locataire s'était vu délivrer un congé pour vendre par l'intermédiaire d'un agent immobilier, mandaté par le bailleur. Cet agent était titulaire d'un mandat d'administration et de gestion du bien donné à bail, à usage d'habitation, comportant le pouvoir de "donner tous congés". A l'approche du terme du bail, et sur interpellation de l'agent immobilier, le propriétaire lui avait indiqué, dans une lettre, qu'il le mandatait pour vendre l'appartement moyennant un certain prix et délivrer congé au locataire. Celui-ci a alors assigné le bailleur en nullité du congé, en invoquant la violation des prescriptions formelles de la loi Hoguet et de son décret d'application. Il faisait, plus précisément, valoir que l'agent immobilier ne justifiait pas d'un mandat spécial pour délivrer congé pour vendre et qu'en toute hypothèse, la lettre le mandant ne mentionnait pas la durée du mandat et ne comportait pas le numéro d'inscription du mandat sur le registre des mandats, en violation, respectivement, des articles 6 et 7, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 2 janvier 1970 et 72, alinéa 5, du décret du 20 juillet 1972. L'arrêt de la cour d'appel attaqué par le pourvoi a rejeté l'ensemble des demandes du locataire.

La chambre mixte considère, tout d'abord que le mandat spécial requis, sur le fondement de la loi Hoguet, pour qu'un agent immobilier puisse délivrer congé pour vendre a bien été caractérisé par la cour d'appel.

La question principale, ayant motivé la saisine de la formation solennelle de la Cour de cassation, résidait dans le grief portant sur la conformité du mandat aux prescriptions formelles de la loi Hoguet, et le point de savoir si le locataire, tiers au contrat de mandat, pouvait se prévaloir de la violation des dispositions de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et de son décret d'application.

Jusque ici, une jurisprudence bien établie et concordante de la première et de la troisième chambres civiles énonçait qu'il résulte des articles 1<sup>er</sup> et 6 de la loi du 2 janvier 1970 que les conventions conclues avec des personnes physiques ou morales se livrant ou prêtant d'une manière habituelle leur concours aux opérations portant sur les biens d'autrui doivent respecter les conditions de forme prescrites par l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 à peine de nullité absolue qui peut être invoquée par toute partie y ayant intérêt (1<sup>ère</sup> Civ. 25 février 2003 pourvoi n°01-00.461 ; 3<sup>ème</sup> Civ. 8 avril 2009 pourvoi n°07-21.610 B n°80).

La solution était guidée par l'idée que la loi Hoguet avait, ainsi qu'il résulte clairement de ses travaux préparatoires, pour vocation tant de réglementer et assainir la profession d'agent immobilier que de protéger les clients de celle-ci : un double objectif, donc, répondant à l'impératif d'un ordre public de direction et d'un ordre public de protection, le premier ayant la primauté sur le second et conduisant, classiquement, à la nullité absolue des conventions conclues en violation des dispositions assurant la protection de ces impératifs.

Il reste que le tiers au contrat de mandat qui réclamait ici la protection des dispositions légales d'ordre public, en l'occurrence le locataire, bénéficie d'une protection particulière, depuis la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (indication du motif du congé, droit de préemption et préavis). Et celle-ci a été singulièrement renforcée par les lois récentes, loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové et loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, lesquelles ont, notamment, allongé, dans certains cas, le délai de préavis et prévu une notice d'information.

Or la nature de la nullité détermine les titulaires du droit de critique de l'acte irrégulier. La nullité absolue peut être demandée par toute personne justifiant d'un intérêt, tandis que la nullité relative ne peut être demandée que par la partie que la disposition transgressée entend protéger. L'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations a consacré la distinction jurisprudentielle entre nullité absolue et nullité relative fondée sur la nature de l'intérêt protégé, en énonçant que la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général, elle est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé (article 1179 nouveau du code civil).

Cette évolution du droit des obligations conduit la chambre mixte à apprécier différemment l'objectif poursuivi par le législateur à travers les dispositions de la loi Hoguet, en cernant, précisément, celui de chaque disposition légale, ce qui l'amène à décider que les prescriptions formelles de cette loi, dont la violation était alléguée par la locataire, visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire.

En outre, les lois récentes de 2014 et 2015 précitées instituent de nouveaux mécanismes de régulation de la profession d'agent immobilier (obligation de formation continue, mise en place d'un code de déontologie, d'instances disciplinaires et de contrôles ciblés de la DGCCRF, édicton de nouvelles sanctions pénales et administratives). La chambre mixte en déduit que l'ordre public de direction n'a plus à être assuré par les parties au procès.

Dès lors, eu égard au principe de proportionnalité que la Cour européenne des droits de l'homme et la Cour de justice de l'Union européenne commandent au juge de respecter, la chambre mixte considère que les dispositions protectrices du locataire assurent un juste équilibre entre les intérêts de ce dernier et ceux du bailleur.

Elle retient en conséquence que la recherche demandée par la locataire, portant sur la mention de la durée du mandat et le report sur le mandat resté en la possession du mandant du numéro d'inscription du mandat sur le registre des mandats, était inopérante, le locataire n'ayant pas qualité pour se prévaloir des irrégularités de forme affectant le mandat.