



AVIS DE Mme DELPEY-CORBAUX, AVOCATE GÉNÉRALE

Arrêt n° 401 du 11 septembre 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-17.579

Décision attaquée : 4 avril 2023 de la cour d'appel de Chambéry

La société Lavorel Hôtels

C/

La société Bellecote Immobilier

Faits et procédure

En 2014, la famille [B], propriétaire de l'hôtel [4], établissement hôtelier de luxe situé à [Localité 6], a confié à la société Bellecôte immobilier, qui exerce une activité de transactions immobilières, la vente de l'ensemble de ses actifs; un mandat de vente a été signé entre les parties.

Parallèlement la société Bellecôte était en relation avec les sociétés Lavorel, sociétés de droit luxembourgeois détenant à l'époque six hôtels haut de gamme situés principalement en région Rhône -Alpes.

Après plusieurs échanges relatifs à un projet d'investissement et aux termes desquels la société Bellecôte proposait l'achat de l'hôtel [4] mais aussi d'une parcelle attenante dite «chalets [7]» avec une proposition de valorisation de cet immeuble, la société Lavorel Hôtel a consenti à la société Bellecôte immobilier un mandant de recherche d'hôtels et de chalets à [Localité 6] qui portait plus

spécifiquement sur l'hôtel [4] et le chalet [7] pour un prix maximum souhaité de 56 millions d'euros.

Ce mandat de recherche n° 222 était conclu pour une durée de trois mois et prévoyait une rémunération de la société Bellecôte à hauteur de 1,7% du montant de la vente définitivement conclue par son entremise.

Le 5 mai 2016 la société Lavorel groupe, société holding qui détenait la société Lavorel hôtels a signé un mandant de recherche portant sur des chalets à [Localité 6] et plus spécifiquement sur le chalet [7] pour un prix maximum souhaité de 7 millions d'euros.

Ce mandat n° 224 était conclu pour une durée de trois mois et prévoyait une rémunération de la société Bellecôte de 5% du montant de la vente définitivement conclue par son entremise.

Le 3 juillet 2017, « le chalet [7] » a été vendu à la société Chatel transaction.

La société Lavorel hôtels indique avoir de nouveau été contacté début 2018, par les propriétaires de l'hôtel [4] afin d'envisager une nouvelle proposition d'achat, à des conditions différentes de celles envisagées en 2016 et la société Chatel transaction aurait pris contact avec la société Lavorel groupe pour lui vendre le « chalet [7] ».

En mars 2018, la société Bellecôte immobilier a appris que des compromis étaient en cours de rédaction, tant pour la vente de l'hôtel [4] que pour celle du « chalet [7] », les sociétés Lavorel hôtels et Lavorel groupe s'apprêtant à acheter les deux biens.

En juillet 2018, la société Lavorel hôtels a sollicité à nouveau la société Bellecôte pour étudier la valorisation du « Chalet [7] ».

En octobre 2018 la société Bellecôte immobilier a appris par la presse que l'acte authentique de vente du « Chalet [7] » avait été régularisé et que la réitération de la vente de l'hôtel [4] était imminente.

Par différents courriers adressés en octobre 2018 la société Bellecôte immobilier sollicitait le paiement de sa commission qui lui était refusé au motif principal que les clauses d'interdiction de traiter directement avec le vendeur étaient expirées.

Par acte en date du 16 octobre 2019 la société Bellecôte immobilier a fait assigner la société Lavorel hôtels devant le tribunal de commerce de Chambéry aux fins de la voir condamner au paiement de l'ensemble des commissions dues au terme des mandats signés en sa possession.

Par acte en date du 4 août 2020 la société Bellecôte immobilier a fait assigner la société Lavorel groupe devant le tribunal de commerce de Chambéry.

Les deux affaires ont fait l'objet d'une décision de jonction et par jugement du 13 janvier 2021 le tribunal de commerce de Chambéry a :

- débouté les sociétés Lavorel hôtels et Lavorel groupe de l'intégralité de leurs demandes [notamment celles tenant à la nullité des mandats de recherche numéros 222 et 224] ;

- reçu la société Bellecôte dans l'ensemble de ses demandes.

Par arrêt du 04 avril 2023 la cour d'appel de Chambéry a confirmé le jugement entrepris y ajoutant la capitalisation des intérêts.

La SAS Lavorel Hotels et la SA Lavorel Groupe ont formé un pourvoi le 20 juin 2023.

A l'appui de leur pourvoi, elles développent deux moyens :

Aux termes du premier moyen en une branche unique, les sociétés demanderesses au pourvoi, font grief à l'arrêt d'avoir rejeté leur demande tendant à ce que les mandats n°222 et 224 soient déclarés nuls alors que l'agent immobilier doit faire figurer sur tous documents à usage professionnel, et notamment sur les mandats, le numéro et le lieu de délivrance de sa carte professionnelle ; qu'à défaut, le mandat est nul ; qu'en décidant que l'absence de mention du lieu de délivrance de la carte professionnelle de la société Bellecôte n'était pas de nature à entraîner la nullité des mandats, aux motifs inopérants qu'aucun grief n'était justifié et qu'en tout état de cause, le lieu de délivrance pouvait être identifié à travers les règles prévoyant le lieu de délivrance des cartes professionnelles, la cour d'appel a violé l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 92 du décret n° 72-678 du 29 juillet 1972.

Dans un second moyen, subsidiaire, pris en 4 branches et développé par Monsieur le conseiller rapporteur, les sociétés Lavorel invitent la Cour de cassation à préciser que lorsque le mandant qui porte sur l'acquisition d'un bien déterminé prévoit que le mandant s'interdit, à l'issue du mandat, de traiter directement avec le vendeur pendant une période déterminée, il est exclu que la réalisation de l'opération à l'issue de cette période puisse justifier le paiement d'une commission.

Ce point de droit soulevé à titre subsidiaire ne revêt pas un caractère nouveau et vous appliquerez la jurisprudence de votre Cour.

La question posée au travers du premier moyen est celle de la conséquence de l'absence de mention dans le mandat du lieu de la délivrance de la carte professionnelle de l'agent immobilier. Elle mérite d'être développée.

Tout mandat donné à un agent immobilier obéit aux règles de droit commun du mandat mais aussi à celles résultant de la loi dite « Hoguet » n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972. Cette loi avait notamment pour

double objectif : l'encadrement de l'exercice de cette profession et de garantir la transparence des transactions.

L'exercice de la profession est assujettie à une réglementation stricte : les agents immobiliers sont soumis à des conditions d'accès vérifiant leur aptitude professionnelle et leur probité (casier judiciaire vierge), à une obligation d'assurance, à une garantie financière lorsqu'ils détiennent des fonds. L'exercice professionnel est conditionné par la délivrance d'une carte professionnelle qui est précédée de la vérification aujourd'hui par les CCI du respect des obligations sus visée.

Les mandats doivent être écrits et intégrer différentes mentions et notamment la transparence des honoraires doit être assurée.

Le dispositif de la loi « Hoguet » instaure un formalisme rigoureux, c'est à ce titre qu'il déroge au consensualisme du contrat de mandat en imposant un certain nombre de prescriptions formelles, qui ont été étendues par la Loi ALLUR.

Les dispositions du formalisme du mandat sont reprises par Monsieur le conseiller rapporteur dans son rapport, elles sont prévues par l'article 6 de la loi, dans sa rédaction applicable issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, et des décrets d'application (article 72 dans sa rédaction issue du décret n°2015-702 du 19 juin 2015, 73 dans sa rédaction issue du décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005 et 78 dans sa rédaction issue du décret n°2015-724 du 24 juin 2015), dans l'article 92 dans sa rédaction applicable issue du décret n°2015-724 du 24 juin 2015.

Pendant longtemps votre Cour a jugé que ces dispositions d'ordre public étaient prescrites à peine de nullité absolue et que leur inobservation impliquait de facto la nullité du contrat.

Cette position rigoureuse a été revue par votre Cour dans un arrêt Chambre mixte du 24 février 2017 n° 15-20 411.

Dans son avis, Monsieur l'avocat général Bruno Sturlese invitait votre Cour à l'évolution de sa jurisprudence et reprenant un courant de doctrine évoquait le caractère sans doute inadapté du recours systématique à la nullité absolue comme sanction à toute inobservation d'une des dispositions du dispositif « Hoguet ».

Et dans un arrêt qualifié d'extraordinaire en doctrine, votre Cour a opéré un revirement de jurisprudence édictant que la méconnaissance des règles de formalisme précitées devait être sanctionnée de nullité relative.

--Pour mémoire la nullité est absolue lorsque la règle violée vise la protection de l'intérêt général, elle est relative lorsque la règle violée vise la protection d'un intérêt privé.

L'action en nullité absolue peut être soulevée par toute personne ayant un intérêt à agir.

La nullité relative ne peut être demandée que par la partie que la loi entend protégée et peut faire l'objet d'une confirmation. Cf Traité de droit civil Jacques Ghestin La formation du contrat T 2 - les nullités.--

Ainsi Mme Bénédicte Fauvarque-Cosson, Professeur à l' Université de Panthéon Assas Paris 2 écrivait dans la revue Recueil Dalloz 2017 p.793 : « *Extraordinaire, cet arrêt rendu le 24 février 2017 par la chambre mixte de la Cour de cassation l'est débord parce que renversant une jurisprudence établie, il cite ses propres décisions antérieures, et d'autres sources de droit d'origine législative ou même infra législative* ».

La solution jurisprudentielle construite par votre chambre et la chambre commerciale apportée par cet arrêt a été reprise par d'autres chambres de votre Cour (cf. Civ 1 20 septembre 2017 n° J 16-12.905, Civ 1 8 décembre 2021 n° X 20-11.025).

Cette évolution jurisprudentielle a été appréciée par votre Cour et en doctrine comme une relecture de l'intérêt sauvegardé par le formalisme de la Loi de 1970 (susvisée). « *l'évolution du droit des obligations, résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 conduit à apprécier différemment l'objectif poursuivi par les dispositions relatives aux prescriptions formelles que doit respecter le mandant, lesquelles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire.* ».

En doctrine il a été écrit « *Mais avec le temps, les préoccupations initiales du maintien de l'ordre public de direction ont pu être conjuguées avec un souci de sauvegarde de l'ordre public de protection de la clientèle des intermédiaires et notamment de leur donneurs d'ordres. Avec l'amplification de cette dernière tendance accentuée par le développement du droit de la consommation, [...], il convient de retenir la nullité relative dès lors que la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé ou catégoriel, et que le cas échéant elle relève de l'ordre public de protection ou « ordre public impératif.* » AJDI 2017 p.612 Moussa Thioye Maître de conférences à l'université Toulouse I Capitole, membre de l' IEJLIC.

Ainsi, reconnaissant le caractère de nullité relative des manquements au formalisme du mandat de l'agent immobilier, votre Cour a admis la confirmation de l'acte pour écarter le prononcé de la nullité.

L'ouverture offerte par la décision du 24 février 2017 susvisée a ainsi constitué une évolution jurisprudentielle majeure.

Dans notre affaire, il n'est pas contesté que le lieu de délivrance de la carte professionnelle n'a pas été porté sur le mandat, en effet il convient de relever que le tampon identifiant le mandataire, porté sur un formulaire type de mandat de recherche ne fait pas figurer le lieu de délivrance de la carte professionnelle.

La cour d'appel de Chambéry pour déclarer inopérant le moyen tenant à l'absence d'indication du lieu de délivrance de la carte professionnelle a relevé que l'article 92 sus visé n'exigeait pas cette mention à peine de nullité de l'acte conclu sans contenir cette précision et que les sociétés Lavorel ne justifiaient d'aucun grief ; elle a en outre retenu que le lieu de délivrance était parfaitement déterminable car application de l'article 3 de la loi « Hoguet » jusqu'en 2014, la carte professionnelle

était délivrée par la préfecture du lieu d'établissement et donc à [Localité 5] et que depuis 2015 elle est délivrée par la CCI de Savoie qui se trouve à [Localité 5].

Il convient de relever que tant pour les dispositions de l'article 6 de la loi « Hoguet » que pour celles des articles 72,73,78 ou 92 la loi ne prévoit aucune sanction civile à ces différents manquements.

Les juridictions du fond ont eu des positions différenciées sur la sanction applicable à l'absence sur le mandat des mentions requises par l'article 92 (Cf. Rapport de monsieur le conseiller rapporteur) conduisant un raisonnement différencié selon l'origine textuelle des formalités requises et admettant que le manquement à l'article 92 n'était pas sanctionné de nullité ou que pour être opérante la nullité était conditionnée à l'existence d'un grief et ce au contraire de la sanction encourue pour les autres manquements.

Il nous paraît difficile de différencier le traitement juridique des dispositions de formalisme de l'article 92 en leur donnant une force juridique distincte et moindre alors qu'elles ont été inscrites dès l'origine de la Loi dans son décret d'application et que les modifications ultérieures sont le fait de l'introduction dans la loi de règles de formalisme postérieures (articles 72, 73, 78) reconnues comme d'ordre public et dont les manquements sont sanctionnés par une nullité relative qui peut être couverte par la confirmation de l'acte. (1^{ère} Civ 26 mai 2011 n° 10-30.698).

Le respect des règles édictées par l'article 92 doit d'ailleurs être vérifié par le notaire lors de la passation de l'acte. *« le notaire a le devoir de vérifier que : l'agent immobilier a bien fait figurer sur le mandat le numéro et le lieu de la délivrance de la carte professionnelle; le nom ou la raison sociale et l'adresse du titulaire de la carte; ainsi que l'activité exercée. Les coordonnées du garant y figurent parfois. »*.

« Toutefois il doit être gardé à l'esprit que la Cour de cassation doit veiller à ne pas conforter et encourager les stratégies exclusivement « opportunistes » de certains plaideurs » B. Sturlèse, sus cité.

Si les manquements retenus à l'article 92 doivent être sanctionnés de nullité, celle-ci ne devrait-elle pas être conditionnée à l'existence d'un grief.

Monsieur le conseiller rapporteur a évoqué les décisions en ce sens émanant des cours d'appel de Paris et Versailles qui ont marqué une différence entre les règles protectrices d'un intérêt général et de la normalisation et de la réglementation d'une profession de celles assurant la protection d'un intérêt privé.

Nous vous proposons aujourd'hui d'aller dans ce sens.

Votre chambre a initié l'évolution jurisprudentielle tendant à sanctionner d'une nullité relative les manquements aux formalismes édictés par la loi « Hoguet ». Elle a, dans sa décision, redéfini l'objectif d'ordre public attaché à ces dispositions qui visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire.

Le formalisme de l'article 92 s'inscrit dans la reconnaissance de l'obligation d'information du mandant et dans l'objectif visant à rétablir un équilibre entre le professionnel et son co-contractant.

Si la loi « Hoguet » n'établit aucune distinction en fonction de la profession du mandant

et qu'il a été jugé par la 1^{ère} civ dans un arrêt du 23 janvier 2019 n°Q 18-11.677 que ces dispositions étaient applicables entre professionnels, l'évolution que vous avez portée permet, entre professionnels, d'aller au delà et de subordonner le jeu de la nullité à l'existence d'un grief.

Nous relèverons que dans notre affaire si le mandataire est un professionnel de l'immobilier, le mandant est un professionnel de l'investissement hôtelier et de l'exploitation d'hôtels de luxe et que la transaction envisagée avoisinait selon l'arrêt attaqué les 56 millions d'euros.

Dans son appréciation des éléments de l'espèce la cour d'appel a retenu que le mandant disposait de tous les éléments nécessaires à son information sous tendant ainsi que la finalité de l'ordre de protection instituait par la loi « Hoguet » était bien accomplie.

Il peut être considéré que les parties étaient en relation d'affaires sur un pied d'égalité.

Il peut donc être observé que n'existait aucun déséquilibre entre les parties justifiant une protection particulière du mandant et le prononcé de la nullité du mandat sans vérifier l'existence d'un grief qui en l'espèce n'a pas été allégué.

En conséquence il est proposé de rejeter le premier moyen soutenu par les sociétés Lavorel.

Si le manquement aux obligations de formalisme du mandat d'agent immobilier édictées par la loi « hoguet » dans toutes ses dispositions est sanctionné d'une nullité relative, entre professionnels et alors que tous les éléments de l'espèce permettent au mandant une information totale sur le respect par le mandataire de l'intégralité de ses obligations, il doit être considéré que la reconnaissance de la nullité est subordonnée à l'existence d'un grief.