



RAPPORT DE M. CASSOU, CONSEILLER REFERENDAIRE

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

1 - Rappel des faits et de la procédure

Titulaire d'un mandat confié par le propriétaire de l'hôtel de luxe [4] à [Localité 6] aux fins de vente de l'ensemble de ses actifs professionnels, la société Bellecôte immobilier s'est rapprochée de la société Lavorel hôtels et de la société de droit luxembourgeois Lavorel Groupe, les informant de la possibilité d'acquérir concomitamment la parcelle attenante sur laquelle était édifié un chalet, [7], appartenant à un tiers.

Le 12 janvier 2016, la société Lavorel hôtels a confié à la société Bellecôte immobilier un mandat n° 222, d'une durée de trois mois, aux fins de recherche d'hôtels et chalets à [Localité 6], portant notamment sur [4] et [7].

Le 5 mai 2016, la société Lavorel Groupe a confié à la société Bellecôte immobilier un mandat n° 224, d'une durée de trois mois, aux fins de recherche de chalets à [Localité 6], portant notamment sur [7].

Le 3 juillet 2017, la parcelle du [7] a été vendue à la société Chatel transaction.

Le 26 octobre 2018, la société Lavorel hôtels et la société Lavorel Groupe ont acquis, d'une part, l'intégralité des parts de la société propriétaire du fonds de commerce et des murs du [4], d'autre part, par le truchement de la société civile de construction-vente Les résidences du [4], dont elles étaient les représentantes et les cautions, la parcelle attenante sur laquelle était édifié [7].

Soutenant avoir permis, par son entremise et ses conseils, la réalisation de ces acquisitions, la société Bellecôte immobilier a assigné la société Lavorel hôtels et la société Lavorel groupe en paiement des commissions prévues par les mandats n° 222 et 224 des 12 janvier et 5 mai 2016.

Par jugement du 13 janvier 2021, le tribunal de commerce de Chambéry a, notamment :

Rejeté les demandes de la société Lavorel hôtels et de la société Lavorel Groupe aux fins d'annulation des mandats n° 222 et 224 des 12 janvier 2016 et 5 mai 2016 ;

Condamné la société Lavorel hôtels à payer à la société Bellecôte immobilier la somme de 756 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 26 octobre 2018 au titre de la commission prévue par le mandat n° 222 du 12 janvier 2016 ;

Condamné la société Lavorel Groupe à payer à la société Bellecôte immobilier la somme de 570 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 26 octobre 2018 au titre de la commission prévue par le mandat n° 224 du 5 mai 2016.

Par **arrêt du 4 avril 2023**, la cour d'appel de Chambéry a, entre autres dispositions :

Confirmé le jugement en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant :

Ordonné la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de la société Lavorel hôtels et la société Lavorel groupe du 20 juin 2023**.

Procédure devant la Cour de cassation

- Mémoire ampliatif déposé le 18 octobre 2023 (article 700 CPC : 3 500 euros) ;
- Mémoire en défense déposé le 18 décembre 2023 (article 700 CPC : 5 000 euros *in solidum*) ;
- Mémoire complémentaire en défense déposé le 28 février 2024.

La procédure semble régulière et en état.

2 - Énoncé des moyens

Premier moyen

La société Lavorel hôtels et la société Lavorel Groupe font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes d'annulation des mandats n° 222 et 224 des 12 janvier 2016 et 5 mai 2016 et de condamner la société Lavorel hôtels à payer la commission prévue par le premier et la société Lavorel Groupe, celle prévue par le second, 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 20 juillet 1972.

Second moyen (subsidaire)

La société Lavorel hôtels et la société Lavorel Groupe font grief à l'arrêt de condamner la première à payer la commission prévue par le mandat n° 222 du 12 janvier 2016 et la seconde, celle prévue par le mandat n° 224 du 5 mai 2016, alors :

1°/ que lorsque le mandat prévoit expressément que le mandant s'interdit de traiter avec le vendeur pendant une durée déterminée à compter de l'expiration du mandat, le mandant recouvre la liberté de traiter directement avec le vendeur à l'issue de cette période ; que la vente conclue, sans l'intermédiaire de l'agent, à une période où tant le mandat que la clause pénale qu'il contient ont épuisé leurs effets, ne saurait donc justifier un droit à commission de l'agent ; que le mandat n° 222 consenti le 12 janvier 2016 par la société Lavorel Hotels à la société Bellecôte pour une durée de trois mois prévoyait que la société Lavorel Hotels s'interdisait de traiter directement avec le vendeur pendant une durée de douze mois après l'expiration du mandat, soit jusqu'au 12 avril 2017 ; qu'en décidant que la société Bellecôte était bien fondée à solliciter le paiement de la commission prévue au titre du mandat quand l'opération conclue le 26 octobre 2018, s'est réalisée, sans l'intermédiaire de l'agent, à une période où le mandant était libre de traiter directement avec le vendeur, la cour d'appel a violé l'article 1134, devenu 1103, du code civil, ensemble l'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970;

2°/ que lorsque le mandat prévoit expressément que le mandant s'interdit de traiter avec le vendeur pendant une durée déterminée à compter de l'expiration du mandat, le mandant recouvre la liberté de traiter directement avec le vendeur à l'issue de cette période ; que la vente conclue, sans l'intermédiaire de l'agent, à une période où tant le mandat que la clause pénale qu'il contient ont épuisé leurs effets, ne saurait donc justifier un droit à commission de l'agent ; que le mandat n° 224 consenti le 5 mai 2016 par la société Lavorel Groupe à la société Bellecôte pour une durée de trois mois prévoyait que la société Lavorel Groupe s'interdisait de traiter directement avec le vendeur pendant une durée de douze mois après l'expiration du mandat, soit jusqu'au 5 août 2017 ; qu'en décidant que la société Bellecôte était bien fondée à solliciter le paiement de la commission prévue au titre du mandat quand l'opération conclue le 26 octobre 2018, s'est réalisée, sans l'intermédiaire de l'agent, à une période où le mandant était libre de traiter directement avec le vendeur, la cour d'appel a **violé l'article 1134, devenu 1103, du code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970** ;

3°/ que lorsque le mandat porte sur l'acquisition d'un bien déterminé, le seul fait que l'agent a fait visiter le bien à son mandant ne saurait suffire à faire présumer que l'opération, conclue directement entre les parties après l'expiration du mandat, a eu lieu par l'entremise de l'agent ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a **violé l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970** ;

4°/ que les démarches effectuées par un agent immobilier alors qu'il ne dispose d'aucun mandat à cet effet ne peuvent fonder son droit à commission ; qu'en mettant en avant le fait que la société Bellecôte avait effectué des diligences au cours de l'année 2018 pour en déduire qu'elle avait activement participé à la réalisation des ventes, quand la société Bellecôte ne disposait plus d'aucun mandat à cette période, la cour d'appel a **violé l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970**.

3 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

3.1 - La sanction de l'absence de mention du lieu de délivrance de la carte professionnelle dans le mandat de l'intermédiaire immobilier (Premier moyen)

Pour rejeter la demande d'annulation des mandats litigieux tirée de l'absence d'indication du lieu de délivrance de la carte professionnelle, **la cour d'appel** a ainsi motivé sa décision (p. 10) :

« S'il est exact que le mandat ne précise pas le lieu de délivrance de la carte professionnelle, pour autant l'article 92 du décret du 20 juillet 1972 n'exige pas cette mention à peine de nullité de l'acte conclu sans contenir cette précision et les

sociétés Lavorel ne justifient d'aucun grief tiré de cette omission. (CA Versailles 24 septembre 2020 n°18/09297, CA Amiens 13 mars 2019 n° 16/07162)

En outre ce lieu était parfaitement déterminable puisqu' en 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].

Le moyen est dès lors inopérant. »

Dans leur mémoire ampliatif, la société Lavorel hôtels et la société Lavorel Groupe font valoir que le mandat de l'intermédiaire immobilier obéit à un formalisme d'ordre public prévu par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, dont l'irrespect est sanctionné par la nullité du mandat, peu important l'absence de texte ou de grief ; que, parmi les mentions obligatoires imposées, figurent celles de l'article 92 du décret précité, incluant le lieu de délivrance de la carte professionnelle, dont l'absence entraîne la nullité du contrat, tel que cela a déjà été jugé ; que la cour d'appel ne pouvait juger le contraire, ni écarter la nullité motif pris de l'absence de grief.

Dans ses mémoires en défense, la société Bellecôté immobilier fait valoir qu'il est désormais jugé que l'irrespect du formalisme prévu par la loi Hoguet et son décret d'application est sanctionné par une nullité relative, et non plus absolue, dès lors qu'il n'est que question de protéger les intérêts du mandant ; que dans la mesure où les mentions obligatoires prévues par l'article 92 du décret du précité ne sont pas spécialement destinées à protéger le mandant, ce n'est que s'il est résulté un préjudice de leur absence que la nullité du mandat est encourue.

Le premier moyen du pourvoi pose ainsi la **double question** suivante :

- l'absence de mention, dans le mandat confié à l'intermédiaire immobilier, du lieu de délivrance de sa carte professionnelle, telle qu'imposée par l'article 92 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, est-elle sanctionnée par la nullité du mandat ?
- dans l'affirmative, celui qui invoque la nullité de ce chef doit-il justifier d'un grief résultant de l'absence de mention du lieu de délivrance de la carte professionnelle ?

La profession d'intermédiaire immobilier est réglementée par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « *loi Hoguet* », et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972. Selon l'article 1^{er} de la loi Hoguet, cette réglementation s'applique à toutes les « *personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prétent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui* » et relevant de la liste fixée par ledit article, dont font partie l'achat, la vente et la recherche d'immeubles bâtis ou non bâtis et de fonds de commerce.

Cette réglementation prévoit en particulier que le mandat confié à l'intermédiaire respecte un certain formalisme, avec l'exigence d'un écrit et de diverses mentions obligatoires ou interdites.

A ce titre, [l'article 6](#) de la loi, dans sa rédaction applicable, issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dispose :

« I-Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :

Les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;

Les modalités de la reddition de compte ;

Les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.

Les moyens employés par ces personnes et, le cas échéant, par le réseau auquel elles appartiennent pour diffuser auprès du public les annonces commerciales afférentes aux opérations mentionnées au 1° du même article 1er.

En outre, lorsqu'une convention comporte une clause d'exclusivité, elle précise les actions que le mandataire s'engage à réaliser pour exécuter la prestation qui lui a été confiée ainsi que les modalités selon lesquelles il rend compte au mandant des actions effectuées pour son compte, selon une périodicité déterminée par les parties.

Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret. La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

La convention conclue entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et le propriétaire du bien inscrit sur la liste ou le fichier, ou le titulaire de droits sur ce bien, comporte une clause d'exclusivité d'une durée limitée aux termes de laquelle ce dernier s'engage, d'une part, à ne pas confier la location ou la vente de son bien à une autre personne exerçant une activité mentionnée à l'article 1er et, d'autre part, à ne pas publier d'annonce par voie de presse. »

Le décret d'application précise, dans son chapitre VII dédié aux « conventions prévues par l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 » (articles 72 à 79-3), les mentions

qui doivent (ou ne doivent pas) figurer au mandat de l'intermédiaire, notamment en ses [articles 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 un chapitre X, intitulé « *Dispositions diverses* », figure également un [article 92](#), qui existe en substance depuis l'origine et dispose, dans sa rédaction applicable, issue du décret n° 2010-1707 du 30 décembre 2010 :

*« Outre les mentions prescrites par les articles 8,28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l'article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, Les personnes visées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 **doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel :***

Le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

Le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;

Le cas échéant, le nom et l'adresse du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement ou à un agrément. »

En l'absence de texte précisant la sanction encourue en cas de méconnaissance du formalisme du mandat ainsi imposé, plusieurs arrêts de la Cour de cassation ont pris position en faveur de l'inexistence (absence d'écrit signé) ou de la nullité du mandat (absence d'une mention obligatoire ou d'un double exemplaire, ou présence d'une mention interdite) (1re Civ., 5 mai 1982, pourvoi n° 81-11.028, publié ; 1re Civ., 4 novembre 1983, pourvoi n° 82-13.761, publié ; 1re Civ., 24 mai 1989, pourvoi n° 88-10.126, publié ; 1re Civ., 8 octobre 2009, pourvoi n° 08-14.968 ; 1re Civ., 3 novembre 2016, pourvoi n° 15-23.534, publié ; 1re Civ., 9 septembre 2020, pourvoi n° 19-17.925).

Il est jugé, de manière plus ciblée, que l'absence de rédaction de la clause pénale ou de la clause d'exclusivité en caractères très apparents (article 78 du décret) entraîne la nullité, non pas du mandat, mais de la clause uniquement qui, comme le prévoit le texte, « *ne peut recevoir application* » (1re Civ., 5 mars 2015, pourvoi n° 14-13.062 ; 1re Civ., 17 janvier 2018, pourvoi n° 16-26.099).

Il est également jugé que l'irrégularité du mandat prive l'intermédiaire de tout droit à rémunération (1re Civ., 20 janvier 1993, pourvoi n° 91-13.729 ; 1re Civ., 25 janvier 2005, pourvoi n° 02-10.764 ; 3e Civ., 19 octobre 2010, pourvoi n° 09-16.786) ou indemnisation (1re Civ., 19 juillet 1988, pourvoi n° 86-19.158, publié ; 1re Civ., 3 février 2004, pourvoi n° 01-17.763, publié).

Le prononcé de ces sanctions n'est jamais conditionné à la démonstration d'un grief.

Pour justifier ces solutions, il est régulièrement rappelé que la réglementation tirée de la loi Hoguet et de son décret d'application sont d'ordre public (1re Civ., 5 mai

1982, pourvoi n° 81-11.028, publié; 1re Civ., 5 février 2020, pourvoi n° 18-26.808 ; 1re Civ., 1 juillet 2020, pourvoi n° 19-15.009). Il a en outre été jugé que l'annulation d'un mandat de vente confié à un agent immobilier ne portait pas une atteinte disproportionnée, au sens de l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, à l'objectif poursuivi par la loi Hoguet et son décret d'application « *d'organiser l'accès à la profession d'agent immobilier, d'assurer la compétence et la moralité des agents immobiliers et de protéger le mandant qui doit pouvoir s'assurer que la personne à qui il confie le mandat est habilitée par l'agent immobilier, est titulaire de l'attestation légale et dispose des pouvoirs nécessaires.* » (1re Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n° 19-14.112, 19-14.025, publié). Dans une autre décision, la Cour de cassation a affirmé que par la loi Hoguet, le législateur avait « *entendu, tout à la fois, réguler la profession d'agent immobilier et protéger sa clientèle* » (Ch. mixte., 24 février 2017, pourvoi n° 15-20.411, publié).

Force est néanmoins de relever que ces précédents ne portent pas sur l'irrégularité du mandat tirée d'une absence de mention prévue par l'article 92 du décret, comme au cas d'espèce. Seuls deux arrêts rendus au visa de cet article, cités par les demandeurs au pourvoi, semblent pouvoir être évoqués :

1re Civ., 26 mai 2011, pourvoi n° 10-30.698 : semble admettre indirectement l'irrégularité du mandat dans le conclusif

Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, ensemble l'article 92 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Attendu que, par acte du 4 septembre 2006, M. [X...] a confié à la société Les Damiers du Léman un mandat de vente portant sur une maison jumelée de 130,43 m2 avec terrain de 634 m2 située à ... en Haute-Savoie, devant être proposée au prix de 399 000 euros, la commission à la charge du mandant étant fixée à 19 000 euros ; que le terrain a été vendu au prix de 106 000 euros, tandis qu'il était prévu qu'une construction serait réalisée au moyen d'un contrat d'entreprise générale conclu avec un tiers pour la somme de 293 000 euros ; que la société Les Damiers du Léman, ayant perçu de M. [X...] la somme de 6 000 euros, l'a assigné en paiement de celle de 13 000 euros restant dûe, selon elle, au titre de sa commission ;

*Attendu que pour faire droit à cette demande l'arrêt attaqué retient qu'il n'est pas nécessaire d'examiner les moyens tirés de la nullité du mandat pour **défaut de mention du numéro de carte professionnelle ainsi que du nom et de l'adresse du garant** dès lors que M. [X...] s'est reconnu débiteur de 6 000 euros sur la somme de 19 000 euros "ensuite de la vente aux époux [Z...] survenue le 28 novembre 2006 puis réitérée les 3 et 4 avril 2007 d'un terrain nu, admettant ainsi la validité du mandat" ;*

*Qu'en se déterminant ainsi sans préciser la date à laquelle M. [X...] s'était engagé à verser une rémunération à l'agent immobilier alors que si, **en l'absence d'un mandat régulier**, les parties à la vente d'un immeuble peuvent s'engager à rémunérer les services de l'agent immobilier, cette convention n'est valable que si elle est postérieure à la vente régulièrement conclue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;*

1^{re} Civ., 6 juillet 2016, pourvoi n° 15-18.763, publié : affirme que le moyen tiré de la nullité du mandat par violation de l'article 92 précité du décret constitue une contestation sérieuse en référé

Sommaire : Constitue une contestation sérieuse, au sens de l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile, qui fait obstacle à l'octroi, en référé, d'une provision à valoir sur la peine convenue au titre de la clause pénale assortissant le mandat consenti à un agent immobilier, le moyen de défense du mandant, tiré de la nullité de cet acte en ce qu'il est dépourvu de la mention des nom et adresse du garant, prévue par l'article 92, alinéa 1, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

Faut-il donc réserver une sanction différente à l'article 92 précité du décret, en écartant la nullité ou en la conditionnant à la justification d'un grief ?

Si la nullité devait également être encourue, le fait qu'elle soit relative, et non absolue, semble sans incidence sur la nécessité d'un grief ; en effet, la qualification de nullité relative a essentiellement pour effet de priver les tiers de la possibilité de se prévaloir de la nullité du mandat et de permettre au mandataire d'invoquer la ratification du mandat¹, et non de renforcer les conditions de la nullité encourue par rapport à la nullité absolue.

Au niveau des cours d'appel, une vingtaine de décisions paraît avoir été rendue au visa de l'article 92 précité du décret, retenant des solutions diverses :

- pas de nullité encourue en l'absence de texte :

CA Lyon, 2 février 2016, RG14/04825

« Attendu que si l'article 92 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 prévoit que le mandat doit comporter le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle du mandataire, l'absence de ces mentions n'est pas sanctionnée par la nullité du mandat ; »

- nullité encourue mais conditionnée à l'exigence (exprimée plus ou moins directement) d'un grief :

CA Paris, 11 octobre 2024, RG 23/03873

« Sur le lieu de délivrance de la carte professionnelle sur le mandat

Le mandat de recherche précise que le siège social de la société X est situé à Y, soit dans l'Essonne, et que la carte professionnelle a été délivrée par 'CCI' ;

Même si l'adresse de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) n'est pas précisée, elle est identifiable puisque la carte professionnelle est délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du département dans lequel l'agence a son siège social et qu'il existe une seule Chambre de Commerce et d'Industrie par département ;

Il convient donc de considérer que la condition de l'article 92 du décret du 20 juillet 1972 précité, aux termes duquel le mandat de recherche doit mentionner le lieu de délivrance de la carte professionnelle, est remplie ; »

CA Versailles, 19 septembre 2024, RG 21/06778

¹Sur cette question : Ch. mixte., 24 février 2017, pourvoi n° 15-20.411, publié ; 1^{re} Civ., 20 septembre 2017, pourvoi n° 16-12.906, publié

« Aux termes de l'article 92 du 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 les fonds de commerce, dite loi Hoguet, l'agent immobilier est tenu de " faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel " notamment " le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle " et, " le cas échéant, le nom et l'adresse du garant ".

En l'espèce, s'il est exact que le mandat litigieux **ne mentionne pas le lieu de délivrance de la carte professionnelle** dont la société Square's est titulaire, figure en revanche sur celui-ci **le cachet de l'agence immobilière ainsi qu'un numéro de carte professionnelle, soit des informations utiles et suffisantes** concernant l'identité du mandataire, étant précisé, comme le relève à juste titre l'intimée, que **depuis la création par décret n° 2015-703 du 19 juin 2015 du Fichier des professionnels de l'immobilier, ces seules informations permettent à toute personne intéressée de vérifier la qualité et l'étendue des pouvoirs du mandataire, ainsi que ses garanties financières.**

L'absence de mentions précisant le lieu de délivrance de la carte professionnelle, le nom et l'adresse du garant n'ont donc **pas pu préjudicier aux intérêts** de X qui avaient accès à ces informations légales. »

CA Paris, 12 septembre 2024, RG 21/12325

« Par ailleurs, l'article 92 du même décret indique que :

Outre les mentions prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l'article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, les personnes visées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel :

Le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

Le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;

Le cas échéant, le nom et l'adresse du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement ou à un agrément. »

En l'espèce, il convient de relever que le contrat conclu le 28 novembre 2027 entre la société X et la société Y ne comporte ni le numéro ni le lieu de délivrance de la carte professionnelle en violation des dispositions susvisées.

Le grief invoqué par la société Y de défaut d'information résultant de cette violation de la loi Hoguet **n'est pas contesté.**

Cette violation **emporte la nullité de ce contrat**, qui sera prononcée par voie d'infirmerie. »

CA Paris, 28 juin 2024, RG 23/01930

« Il y a lieu d'ajouter au jugement qu'il convient de considérer que les mentions obligatoires relatives au numéro et au lieu de délivrance de la carte professionnelle,

en ce qu'elles permettent de s'assurer que le professionnel est bien titulaire de la carte professionnelle, ont pour objet la sauvegarde de l'intérêt général et que si leur méconnaissance empêche de s'assurer que le professionnel est bien titulaire de la carte professionnelle, elle doit être sanctionnée par une **nullité absolue insusceptible de régularisation** ;

Toutefois le mandat précise au titre du mandataire :

'[Enseigne]

[Adresse]

[Dénomination] SAS au capital de 60 000 €

[SIRET]

Garanties financières MMA

Carte transaction : CPI [Numéro]"

Il en ressort que **même s'il manque le lieu de délivrance de la carte professionnelle, le numéro de la carte professionnelle 'carte transaction' est suffisant pour permettre de vérifier auprès de la Chambre de commerce et d'industrie que le professionnel est bien titulaire de la carte professionnelle** ;

Le jugement doit être confirmé en ce qu'il a considéré que l'absence de mention du lieu de délivrance de la carte professionnelle et de l'adresse du garant ne sont **pas source de nullité du mandat** et a rejeté ces moyens ; »

- nullité encourue sans grief :

CA Nîmes, 24 mai 2018, RG15/04108

« La loi Hoguet du 2 janvier 1970 et le décret d'application du 20 juillet 1972 sont des dispositions d'ordre public, ordre public de protection. Une jurisprudence constante sanctionne le non respect des conditions de forme prescrites par l'article 72 du décret du 20 juillet 1972 par la nullité du mandat, nullité absolue jusqu'en 2017, nullité relative qui peut être invoquée par le seul mandant depuis 2017. **Il doit en être de même du non respect des conditions de forme prescrites par l'article 92 de ce même décret d'application du 20 juillet 1972.** »

En ce qu'il impose de mentionner le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle, l'article 92 précité du décret fait écho à l'[article 3 de la loi Hoguet](#), dans sa rédaction applicable issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 :

« Les activités visées à l'article 1er **ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée, pour une durée et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Ile-de-France**, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir. Lorsque le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou de la chambre départementale d'Ile-de-France exerce une activité mentionnée à l'article 1er, la carte est délivrée par le vice-président, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat (1).

CCI France établit et tient à jour un fichier des personnes titulaires de la carte professionnelle, selon des modalités définies par décret.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier, y compris les sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à l'exception toutefois des personnes déclarant leur intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur, pour les activités mentionnées à l'article 1er, à l'exception de celles mentionnées aux 6° et 9° du même article dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière. Un décret en Conseil d'Etat définit les procédures et les conditions dans lesquelles les garants exercent leurs missions de contrôle sur les fonds qu'ils garantissent en application du présent article ;

3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;

4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies aux titres II et II bis ci-après.

La garantie mentionnée au 2° ci-dessus résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Les modalités de détermination du montant de la garantie sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

La carte n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions prévues aux 2° et 3° ci-dessus et que si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1° et 4° ci-dessus.

Il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire à la condition prévue au 1° et ne pas être frappée d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II de la présente loi. »

A ce titre, la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a transféré la compétence relative à la délivrance des cartes professionnelles du préfet de département au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale et a institué la création d'un fichier des personnes titulaires d'une telle carte, accessible au public². Au sujet de cette réforme, on peut lire dans [l'AJDI 2014](#) (p .362, Moussa Thioye) :

²<https://www.cci.fr/ressources/formalites-en-ligne/fichier-des-professionnels-de-limmobilier>

*« Migration de la compétence relative à la délivrance des cartes professionnelles vers les CCIT : une mesure emblématique. Les activités d'entremise ou de gestion d'immeubles ou assimilés constituent, si besoin est de le rappeler, des activités économiques réglementées de sorte que **leur exercice suppose de répondre préalablement à diverses exigences (sorte de « tenue correcte ») dont la possession d'une carte professionnelle représente la figure la plus visible.** Or, traditionnellement et aujourd'hui encore, une telle « carte professionnelle est délivrée par le préfet du département dans lequel le demandeur a son siège, s'il s'agit d'une personne morale, ou son principal établissement, dans les autres cas, et, à Paris, par le préfet de police » (Décr. n° 72-678 du 20 juill. 1972, art. 5, al. 1er). Néanmoins, une telle compétence préfectorale, sans doute trop teintée de jacobinisme, est désormais appelée à disparaître à partir d'une date fixée par décret en Conseil d'État et, au plus tard, le 1er juillet 2015 (V. art. 24, VII, de la loi ALUR). En effet, dans l'objectif de « simplifier la démarche de la délivrance des cartes, d'en améliorer l'efficacité et d'en assurer un suivi plus régulier » (8), la loi nouvelle a choisi de confier le pouvoir de délivrance des cartes professionnelles au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCIT) ou de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France ou, lorsque celui-ci exerce lui-même une activité d'intermédiation immobilière réglementée, à son vice-président(9). Force est ainsi de constater que le législateur vient, par cette mesure-là, d'opérer un grand tournant qui, du reste, confine à la révolution juridique. Mais, s'il est indiscutable que le transfert de compétence ainsi réalisé ne manquera pas de soulager les services préfectoraux(10), on peut redouter que, avec l'investiture des CCIT (ou de la CCI départementale d'Île-de-France), l'interprétation des textes et l'appréciation des conditions d'attribution des cartes professionnelles deviennent sensiblement variables d'une circonscription à une autre(11). On pourrait même craindre que les politiques de délivrance des « sésames » n'aboutissent à générer, en pratique, une concurrence entre les CCIT qui sont, rappelons-le, des établissements publics institués par décret pour représenter, auprès des pouvoirs publics, les intérêts des activités commerciales et industrielles de leur circonscription (C. com., art. L. 711-2). »*

C'est à l'aune de ces éléments que la Cour devra se prononcer sur le premier moyen.

3.2 - Les conditions du droit à rémunération de l'intermédiaire immobilier (Second moyen, subsidiaire)

Pour juger que la société Bellecôte immobilier avait droit aux commissions prévues par les mandats litigieux, la cour d'appel a retenu, en substance :

- que ce n'était que par l'entremise de la société Bellecôte immobilier (mise en relation, démarches, conseils, y compris après l'expiration des mandats) que l'opération avait pu aboutir, en 2018, au profit des sociétés Lavorel ;
- que cette opération était bien intervenue entre les mêmes entités que celles pour lesquelles la société Bellecôte immobilier avait effectué des démarches, la société Chatel transaction n'ayant acquis [7] en qualité de marchand de biens que pour le revendre, afin de permettre la réalisation de l'acquisition globale ([4] et [7]) au profit des sociétés Lavorel, en accord avec toutes les parties.

Dans leur mémoire ampliatif, la société Lavorel hôtels et la société Lavorel Groupe font valoir que :

- le mandant est libre de traiter directement avec le vendeur que lui a présenté le mandataire à l'issue de la période d'interdiction stipulée par le mandat (première et deuxième branches) ;
- lorsque le mandat porte sur l'acquisition d'un bien déterminé, le seul fait que l'agent a fait visiter le bien à son mandant ne saurait suffire à faire présumer que l'opération, conclue directement entre les parties après l'expiration du mandat, a eu lieu par l'entremise de l'agent (troisième branche) ;
- les démarches effectuées par l'agent immobilier qui ne dispose plus de mandat à cet effet, comme celles accomplies par la société Bellecôte immobilier courant 2018, ne peuvent fonder son droit à commission (quatrième branche).

Dans son mémoire en défense, la société Bellecôte immobilier fait valoir que :

- lorsque le mandant traite directement avec la personne avec laquelle l'agent immobilier l'a mis en relation, la commission est due, nonobstant l'expiration du mandat et de la clause pénale qui y est stipulée ;
- outre qu'il est jugé que la simple mise en relation est suffisante pour générer le droit à commission, cette mise en relation a été particulièrement déterminante au cas d'espèce, s'agissant d'un bien qui n'était pas sur le marché et n'avait pas vocation à l'être ;
- les premiers juges ont retenu que l'opération avait abouti en 2018 au profit des sociétés Lavorel grâce à l'intervention déterminante, à l'époque des mandats, de la société Bellecôte immobilier, qui ne s'est pas limitée à la mise en relation des parties.

Le droit à commission de l'intermédiaire immobilier est rattaché à [l'article 6, I](#), précité de la **loi Hoguet**, dans sa rédaction applicable, issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui dispose notamment :

« Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret. La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. »

A cet égard, **le décret du 20 juillet 1972** précise, en son [article 73](#), que « *Le titulaire de la carte professionnelle perçoit sans délai sa rémunération ou ses honoraires une fois constatée par acte authentique l'opération conclue par son intermédiaire.* » et, en son [article 78](#), que « *Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires seront dus par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins*

de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Cette clause, mentionnée en caractères très apparents, ne peut prévoir le paiement d'une somme supérieure au montant des honoraires stipulés dans le mandat pour l'opération à réaliser. »

Il en résulte que **l'exigibilité de la commission** convenue **est conditionnée à la conclusion de l'opération** pour laquelle l'intermédiaire a reçu mandat.

Afin d'éviter que les parties mises en relation par le mandataire **ne diffèrent** la réalisation de l'opération postérieurement à l'expiration du mandat **dans le seul but d'échapper au paiement de la commission**, il est jugé, de manière ancienne et constante, que **l'opération**, bien que **traitée directement entre les parties**, est **réputée accomplie par l'entremise du mandataire**, ce qui lui ouvre droit à rémunération, sauf à tenir compte du prix de vente réel et des circonstances ou faute de l'intermédiaire, **dans les cas suivants** :

- au sujet d'un mandat non exclusif de vente, lorsque le vendeur traite directement avec l'acquéreur auquel l'intermédiaire avait fait visiter le bien pendant la durée du mandat (1re Civ., 22 mai 1985, pourvoi n° 84-10.572, publié ; 1re Civ., 17 novembre 1993, pourvoi n° 91-19.366, publié) ;
- au sujet d'un mandat non exclusif de vente, lorsque le vendeur traite directement, après l'expiration du mandat, avec l'acquéreur dont l'intermédiaire avait relayé l'offre au vendeur pendant la durée du mandat (1re Civ., 8 juillet 1994, pourvoi n° 92-14.346, publié) ;
- au sujet d'un mandat non exclusif de vente, lorsque le vendeur traite directement, après l'expiration du mandat, avec l'acquéreur auquel l'intermédiaire avait fait visiter le bien pendant la durée du mandat (neuf mois après l'expiration du mandat et dix-neuf mois après la visite ; 1re Civ., 14 novembre 2000, pourvoi n° 98-10.629, publié) ;
- **au sujet d'un mandat non exclusif de recherche**, lorsque l'acquéreur qui avait visité un bien par l'intermédiaire du mandataire traite directement avec le vendeur de ce bien après l'expiration du mandat : 1re Civ., 15 mai 2002, pourvoi n° 00-14.897 :

« Vu l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

Attendu que lorsqu'un agent immobilier, bénéficiaire d'un mandat de recherche d'un bien en vue de l'acquérir, fait visiter un immeuble et qu'ensuite, l'acquéreur traite directement avec le vendeur, l'opération est réputée effectivement conclue par l'entremise de cet agent immobilier, lequel a droit au paiement de la commission convenue, sauf à tenir compte du prix de vente réel de l'immeuble et des circonstances ou fautes de l'agent immobilier ;

Attendu que, le 23 juillet 1994, les époux [Z...] ont donné mandat non exclusif à Mme [Y...] jusqu'au 31 décembre 1994 de rechercher un pavillon en vue de l'acquérir ; que, postérieurement, les époux [Z...] ont signé par l'intermédiaire du même agent, qui le leur avait fait visiter, une offre d'achat d'un immeuble ; qu'en définitive, les époux [Z...] ont acquis cet immeuble le 21 avril 1995 par l'intermédiaire d'autres agents immobiliers ; que Mme [Y...] a assigné les époux [Z...] en paiement de sa commission ;

Attendu que pour débouter M. [X...], venant aux droits de Mme [Y...], de cette demande, l'arrêt attaqué retient que la clause du mandat, par laquelle les époux [Z...] se sont engagés, sous peine d'une indemnité forfaitaire égale au montant des honoraires, à n'acheter les biens proposés par l'agent immobilier que par son intermédiaire, même après l'expiration du mandat, est nulle en application de l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970 qui prohibe les conventions qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps ; que, de surcroît, le mandat n'étant pas exclusif, cette clause n'est pas licite ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'était pas contesté que les époux [Z...] avaient visité l'immeuble par l'intermédiaire de l'agent immobilier titulaire d'un mandat dont les effets étaient limités dans le temps, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

Quid de l'application de cette jurisprudence lorsque le mandat, comme au cas d'espèce³, interdit au mandant de traiter directement avec une personne que lui a présenté le mandataire à l'expiration du mandat pendant une certaine durée ? Faut-il alors envisager la situation **sous l'angle indemnitaire** (du fait de la violation de la clause) plutôt que sous l'angle du droit à commission ? Et faut-il considérer que, **passée la période d'interdiction conventionnelle**, le mandant peut traiter directement avec toute personne de son choix ?

Sur ces questions, **les arrêts suivants** semblent envisager la question sous l'angle indemnitaire et retenir qu'une fois expirée la période d'interdiction conventionnelle, l'ex-mandant est en principe libre de contracter avec la personne de son choix :

1^{re} Civ., 18 février 1997, pourvoi n° 94-22.118⁴ :

« Attendu, d'abord, que la cour d'appel a procédé à la recherche prétendument omise en relevant la clause figurant au mandat, selon laquelle en cas de cession des biens, postérieurement à l'expiration dudit mandat, à un acquéreur présenté par la société Continental immobilier, l'indemnité forfaitaire égale au montant de la commission convenue était due par le vendeur ; qu'ensuite, à juste titre, elle a considéré que le temps écoulé ne saurait écarter les droits de cette société dès lors qu'il était établi que le rapprochement des parties s'était fait alors que le mandat exclusif était encore en vigueur ; »

1^{re} Civ., 25 novembre 2010, pourvoi n° 08-12.432, publié⁵ :

Sommaire : Lorsque le mandant a donné à un mandataire le mandat non exclusif de rechercher un bien, il n'est tenu de payer une rémunération qu'à l'agent immobilier par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, au sens de l'article 6

³Les deux mandats stipulaient « *Le mandant reconnaît que les affaires proposées et visitées sont strictement confidentielles ; il s'interdit, pendant la durée du mandat et dans les 12 mois suivant son expiration, d'en traiter l'achat éventuel directement avec le vendeur. En cas de non respect de cette obligation et si le bien à acquérir est parfaitement identifié, le mandant s'engage expressément à verser au mandataire, en vertu des articles 1142 et 1152 du code civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue ci-après* ».

⁴L'interdiction prévue par la clause pénale ne contenait, semble-t-il, aucune durée

⁵[L'opération a ici été conclue par l'entremise d'un nouveau mandataire](#)

de la loi du 2 janvier 1970, et cela, même si le bien lui avait été précédemment présenté par le mandataire initial, sauf à ce dernier à prétendre à l'attribution de dommages et intérêts en prouvant une faute du mandant qui, par abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de l'acquisition.

1^{re} Civ., 29 mai 2013, pourvoi n° 12-17.172, publié :

Sommaire : Le mandant qui, ayant confié à un agent immobilier le mandat non exclusif de rechercher un bien déterminé, lequel n'étant pas proposé à la vente, constituait le seul objet possible de l'acquisition à laquelle le négociateur avait reçu mission de s'entremettre, décline l'offre de vente que cet intermédiaire était parvenu à négocier pendant la durée du mandat, puis, après l'expiration de celle-ci, acquiert le bien directement aux conditions de cette offre, au mépris de l'interdiction conventionnelle de négociation directe ou indirecte, d'une durée non abusive, qui le frappait encore, commet une faute contractuelle justifiant l'allocation d'une indemnité compensatrice qui, en considération des diligences accomplies, peut être égale à la commission dont il a, par sa faute, privé l'agent immobilier.

1^{re} Civ., 13 mars 2019, pourvoi n° 18-12.605⁶ :

« Mais attendu, d'abord, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que, lors de l'exercice du droit de préemption, son titulaire n'était tenu de payer les commissions de l'intermédiaire qu'en cas de transfert effectif de la propriété du bien et que M. [W...] avait renoncé à la vente, de sorte que le droit à commission de l'agent immobilier était éteint au regard de la vente initiale à défaut de substitution à l'acquéreur, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente de gré à gré, intervenue après la période pendant laquelle M. [W...] ne pouvait pas traiter avec la commune, n'ouvrait pas droit à rémunération pour l'agent immobilier ;

Attendu, ensuite, qu'ayant justement énoncé, par motifs adoptés, que, le mandat étant expiré le 2 janvier 2013, le b) de la clause pénale n'avait pas vocation à s'appliquer, et, par motifs propres, que M. [W...] retrouvait toute liberté de vendre à compter du 2 avril 2013 et pouvait donc conclure la vente avec la commune le 30 avril 2013 sans être tenu à l'égard de l'agent immobilier, la cour d'appel n'a pas dénaturé le document en cause ;

Et attendu, enfin, qu'en retenant que la circonstance de la délibération du conseil d'administration de la commune du 24 janvier 2013 autorisant l'acquisition du bien de M. [W...] était insuffisante à établir la preuve requise d'une collusion frauduleuse des vendeurs et de l'acquéreur, la cour d'appel a procédé à la recherche prétendument omise ;

D'où il suit que le moyen, qui ne tend, en sa troisième branche, qu'à remettre en discussion, devant la Cour de cassation, l'appréciation souveraine par les juges du fond de l'existence de manœuvres dolosives, n'est pas fondé pour le surplus ; »

Sur la **nécessité de trouver un équilibre entre les intérêts en présence**, on peut lire dans la [Semaine Juridique - Édition générale n° 27 du 4 juillet 2016](#) - Droit des contrats Chronique par Georges Virassamy (au sujet de 1^{re} Civ., 6 avril 2016, pourvoi n° 15-14.631, publié) :

⁶[Le mandat contenait une clause pénale selon laquelle le mandant s'interdisait pendant la durée du mandat et pendant une durée de trois mois suivant son expiration, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui](#)

« Il peut arriver que les intermédiaires que sont les agents immobiliers perçoivent des honoraires très substantiels, si bien qu'il peut paraître légitime de les exclure de ce droit si leur influence sur la conclusion de la vente paraît faible ou très éloignée. La réalisation d'un profit devant s'inscrire selon nous dans une démarche éthique (V. L'entreprise face à l'éthique du profit, travaux du CERJDA, vol. 7 (ss dir. G. Virassamy) : L'Harmattan, 2008), cette circonstance peut justifier, a priori, cette sévérité. Pourtant ne faut-il pas tenir compte de la réalité dans laquelle se déroulent les négociations immobilières ? Il est en effet fréquent que les acquéreurs potentiels hésitent longuement, vérifient la faisabilité de l'opération, font jouer la concurrence entre les banques pour obtenir le meilleur crédit... De longs mois peuvent s'écouler entre une visite par l'intermédiaire d'un agent immobilier et la décision finale d'acheter, entraînant souvent l'expiration du mandat exclusif dont bénéficiait l'agent. Est-il dès lors justifié de le priver de son droit à honoraires surtout s'il n'est pas contesté que, même plusieurs mois auparavant, il était effectivement intervenu pour rapprocher les parties ? »

C'est à l'aune de ces éléments que la Cour devra, le cas échéant, se prononcer sur le second moyen.