

Revirement de jurisprudence : les nullités de forme ne peuvent-elles être invoquées que par le mandant ?

dimanche 5 mars 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Jusqu'à présent, les nullités de formes de la loi Hoguet et de son décret d'application, qualifiées de nullité absolue, pouvaient être invoquées par toute partie qui y avait intérêt. Dans une décision qui ne manquera pas de faire date, la Chambre Mixte de la Cour de Cassation considère dorénavant qu'il s'agit de nullités relatives qui ne peuvent être invoquées que par le seul mandant qui doit être protégé dans ses relations avec l'agent immobilier.

En l'espèce, un agent immobilier était titulaire d'un mandat d'administration et de gestion d'un bien donné à bail à usage d'habitation comportant le pouvoir de « donner tous congés ».

À l'approche du terme du bail, le propriétaire lui a 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, invoquant la violation des prescriptions formelles de la loi Hoguet (L. n° 70-9, 2 janv. 1970, art. 7, al. 1) et de son décret d'application (D. n° 72-678, 20 juill. 1972, art. 72, al. 5).

Il fait plus précisément valoir que l'agent immobilier ne justifie pas d'un mandat spécial pour délivrer congé pour vendre, et qu'en toute hypothèse, la lettre le mandant ne mentionnant pas la durée du mandat et ne comportant pas le numéro d'inscription du mandat sur le registre des mandats ne respecte par la loi Hoguet et son décret.

La cour d'appel (CA Aix-en-Provence, 11e ch. B, 23 avr. 2015) rejette l'ensemble des demandes du locataire.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel, et par cette décision, opère un revirement de jurisprudence. Il résulte des articles 1er, 6 et 7 de la loi Hoguet et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, que le mandat doit comprendre une limitation de ses effets dans le temps et que l'agent immobilier doit mentionner tous les mandats par ordre chronologique sur un registre des mandats à l'avance coté sans discontinuité et relié, et reporter le numéro d'inscription sur l'exemplaire du mandat qui reste en la possession du mandant.

La Cour de cassation jugeait jusqu'à présent que ces dispositions, qui sont d'ordre public, sont prescrites à peine de nullité absolue, pouvant être invoquée par toute partie qui y a intérêt (Cass. 1re civ., 25 févr. 2003, n° 01-00461 – Cass. 3e civ., 8 avr. 2009, n° 07-21610).

Par la loi Hoguet réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le législateur a entendu réguler la profession d'agent immobilier et protéger sa clientèle.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 encadre la délivrance d'un congé pour vendre au locataire un local à usage d'habitation qui constitue sa résidence principale, en posant notamment des conditions de délai, en ouvrant un droit de préemption et en imposant la délivrance d'une notice d'information avec le congé.

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 mandat, **lesquelles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire.**

L'existence de dispositions protectrices du locataire, qui assurent un juste équilibre entre les intérêts de ce dernier et ceux du bailleur, et la finalité de protection du seul propriétaire des règles fixées par la loi Hoguet (L. n° 70-9, art. 7, al. 1er) et de son décret d'application (D. n° 72-678, art. 72, al. 5), conduisent à modifier la jurisprudence et à décider que **la méconnaissance des règles précitées doit être sanctionnée par une nullité relative que seul le mandant peut invoquer.**

Dès lors, la cour d'appel n'était pas tenue d'effectuer une recherche inopérante relative à la mention de la durée du mandat et au report, sur le mandat resté en possession du mandant, d'un numéro d'inscription sur le registre des mandats.

Cour de cassation, Chambre mixte, 24 février 2017 n°15-20411