

## Le juge dispose d'un pouvoir absolu sur la rémunération de l'agent immobilier

lundi 16 mai 2016, par Gabriel Neu-Janicki

L'ouverture du droit à rémunération de l'agent immobilier dans les conditions fixées de manière impérative par l'article 6, I de la loi Hoguet ne fait pas obstacle au pouvoir du juge de réduire, voire de supprimer cette rémunération.

C'est la position de la Cour de Cassation.

En l'espèce, un agent immobilier négocie la vente d'une villa et fait signer aux parties un compromis de vente sous seing privé. La vente est régularisée 2 mois plus tard.

Les acheteurs se rendent alors compte que le terrain est frappé d'une servitude conventionnelle « non aedificandi » et que sa superficie est inférieure à celle annoncée dans le compromis. Ils refusent de régler la commission mise à leur charge par le mandat exclusif de vente.

Assignés en paiement de la somme, les acquéreurs demandent aux juges de réduire la commission de l'agent immobilier en invoquant un manquement à ses obligations d'efficacité, d'information et de conseil.

La cour d'appel rejette la demande. La rémunération de l'agent immobilier résultant d'un accord contractuel faisant loi entre les parties, il ne lui appartient pas de la modifier ; et, ne s'agissant pas d'une clause pénale, son montant ne peut pas être modéré.

La Cour de cassation censure la décision : l'ouverture du droit à rémunération de l'agent immobilier dans les conditions fixées de manière impérative par l'article 6, I de la loi du 2 janvier 1970 ne fait pas obstacle au pouvoir que le juge tient de l'article 1999 du Code civil de réduire, voire de supprimer cette rémunération, en considération des fautes que l'intermédiaire a commises dans l'exécution de sa mission.

De jurisprudence constante, les juges du fond ont un pouvoir de contrôle et de révision leur permettant de réduire la commission de l'agent immobilier, même si celle-ci a été fixée par le mandat (Cass. 1e civ. 2-6-1993 no 91-10.578 : Bull. civ I no 198).

Ils tiennent ce pouvoir de l'article 1999, alinéa 2 du Code civil (a contrario) qui prévoit que le mandataire peut être privé de son droit à rémunération en cas de faute.

Le plus souvent, les juges se contentent de réduire la rémunération.

La décision de la Cour de cassation reposant sur une règle générale du mandat donnant pouvoir au juge de réviser les honoraires de tout mandataire, elle devrait s'appliquer au mandat de vente donné à un notaire chargé d'une négociation.

***Cour de cassation, civile, 1ère Chambre civile, 14 janvier 2016 n°14-26474***