

Sous-mandat entre un notaire et un agent immobilier

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Dans les rapports existant entre le notaire et l'agent immobilier, tous deux professionnels de l'immobilier, les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ne sont pas applicables.

En l'espèce, par acte sous seing privé du 15 mars 2013, M. Y (le notaire), notaire agissant en qualité de mandataire de M. Z ainsi que de M. et Mme A (les vendeurs), a confié à la société IFCA défiscalisation (l'agent immobilier) la mission de rechercher un acquéreur pour des biens et droits immobiliers leur appartenant.

Le 24 juillet 2014, celle-ci l'a assigné, sur le fondement des articles 1779 et 1787 du code civil, en paiement de la somme de 281 250 euros au titre de sa rémunération, correspondant à 7,5 % du prix de vente des biens.

Ayant constaté que le notaire avait confié à un agent immobilier un sous-mandat de recherche d'un acquéreur pour des biens et droits immobiliers appartenant à ses clients, en qualité de mandataire substitué des vendeurs, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que, dans les rapports existant entre le notaire et l'agent immobilier, tous deux professionnels de l'immobilier, les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 n'étaient pas applicables.

En conséquence, il appartenait au notaire de prévoir, dans l'acte qu'il instrumentait, que la rémunération de l'agent immobilier serait à la charge de l'acquéreur et que, faute de l'avoir fait, il lui incombait de dédommager son mandataire ainsi privé de la faculté de percevoir sa commission.

Le notaire a donc été justement condamné au paiement de dommages-intérêts et non d'une rémunération.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 9 Janvier 2019 n° 17-27.841