



# La rémunération de l'agent Immobilier

publié le **12/09/2017**, vu **7711 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

**La rémunération des agents immobiliers plus couramment appelé "commission" est encadré par la loi Hoguet.**

Les articles 6 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et du Décret n°72-678 du 20 juillet 1972 exigent que soient portés impérativement dans l'engagement des parties les mentions suivantes :

- le montant de la rémunération ou de la commission ;
- les parties qui en ont la charge ;

## **I Comment est déterminé le montant de la rémunération ?**

En principe les honoraires peuvent être déterminés forfaitairement ou au pourcentage mais dans la pratique c'est le 2<sup>e</sup> méthode qui est d'usage retenue notamment dans les transactions immobilières.

Le pourcentage est calculé sur le prix tel qu'il figure dans l'acte à savoir soit le prix de vente soit le montant du loyer, que l'on appelle « commission ».

En tout état de cause, les conditions de la rémunération doivent être précisées dans le mandat conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi du 02.01.1970.

Le montant des honoraires doit être déterminable aussi si les modalités de détermination du prix ne sont pas précises, l'agent immobilier n'a pas droit à sa rémunération selon un arrêt de la Cour de Cassation (Civ.1<sup>e</sup>, 19.07.1988).

Ce montant doit également figurer dans l'engagement final des parties (Civ 1<sup>e</sup>, 13.07.2004).

En revanche, le montant de la rémunération de l'agent immobilier est libre depuis l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 1<sup>e</sup>.12.1986 qui a libéré les prix et qui a été codifié à l'article L 410-2 du code du commerce.

Il convient également de préciser que selon une jurisprudence constante le Juge a le pouvoir de réduire les honoraires des mandataires lorsqu'ils sont excessifs eu égard aux services rendus.

Ainsi cette jurisprudence est applicable aux commissions des agents immobiliers laquelle peut être réduite (Civ.1<sup>e</sup>, 02.06.1993).

## **II Qui doit régler les honoraires de l'agent immobilier ?**

Le mandat doit préciser si la rémunération de l'agent immobilier est à la charge exclusive de l'une des parties ou si elle est partagée selon l'article 73 du décret de 1972.

Selon une jurisprudence quasi constante (Civ. 1<sup>e</sup>, 03.02.1993, 27.05.1997, 21.02.2006, 27.06.2006) prise en application de l'article 73 du Décret, l'intermédiaire n'a droit à aucune rétribution si le montant des honoraires, les conditions de leur détermination et l'indication de la partie qui en a la charge ne sont pas portés tant dans le mandat que dans l'engagement des parties.

Les acquéreurs ne doivent régler la commission que si elle était mise à leur charge précisément dans le mandat et dans l'acte authentique de vente ( Civ1e, 07.07.1992).

La rémunération en matière de bail est quant à elle fixée par la loi de 1989 sur les rapports locatifs, modifié par la loi ALUR.

En principe, seuls les frais d'entremise et de négociation de la mise en location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur toutefois les frais tels que l'état des lieux, la rédaction du bail, l'organisation de la visite et la constitution du dossier locataire sont pris en charge par moitié entre les deux parties.

### **III Quelles sont les modalités de règlement des honoraires ?**

Les honoraires peuvent être versés par tout mode de règlement mais l'agent doit obligatoirement en délivrer reçu et doit faire transiter le paiement par le compte spécial au même titre que les fonds reçus des particuliers.

A défaut de versement de sa rémunération, l'agent devra saisir le Tribunal afin de faire constater son droit à rémunération, fixer le montant de celle-ci et condamner le montant au paiement.

Il peut y avoir lieu à plusieurs rémunérations en cas de pluralité de mandats. Ainsi un agent peut avoir droit à deux commissions notamment s'il était titulaire pour une même opération de deux mandats l'un pour la mise en vente signé avec le vendeur et l'autre pour la mise en recherche d'un bien signé avec le futur acquéreur (Civ.1<sup>e</sup>, 13.05.1998).

Par ailleurs, lorsque deux agents immobiliers interviennent ensemble sur une même affaire, ils peuvent convenir que l'agent qui a conclu l'affaire, procédera à une rétrocession d'une partie de ses honoraires à l'autre agent.

En revanche, tant que l'affaire n'est pas réalisée, aucun bien, effet, valeur ou somme d'argent représentatif d'honoraires, frais de recherche, démarche, publicité...ne peut être réclamé par l'agent immobilier à sous mandant et ce sous peine de sanctions pénales (art 6 et 18 de la Loi du 02.01.1970).

**Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,**

**Avocat à la Cour**