Image not found or type unknown

Agent immobilier : la commission n’est pas due en présence de registres distincts

publié le **27/12/2014**, vu **3105 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

En vertu de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, l'agent immobilier a l’obligation de tenir un registre unique dans lequel doivent figurer les mandats cotés sans discontinuité par ordre chronologique.

Rappelons qu’un agent immobilier dont le **mandat est nul** ne peut percevoir **aucune somme au titre de ses activités de recherche, démarche, publicité ou entremise quelconque**[1].

1. **Quels sont les faits ?**

La société Cabinet B. (agence immobilière) conteste l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux du 13 juin 2013 (CA Bordeaux, 13 juin 2013), en ce qu'il a rejeté sa demande en paiement de la commission prévue par le mandat de recherche que lui avait donné son client pour la vente d’un bien immobilier.

Elle soutient :

- que l'article 72 susvisé n'interdit pas qu'il soit fait usage de deux registres distincts, cotés sans discontinuité par ordre chronologique, l'un pour tous les mandats de vente et l'autre pour tous les mandats de recherche ;
- qu'en effet, ce choix d'organisation du cabinet immobilier n'est contraire ni aux dispositions du texte, ni à son esprit tendant à protéger les droits du mandant ;
- qu'en décidant le contraire, pour annuler le mandat de recherche conclu entre le cabinet B. et M. F., la cour d'appel a violé les dispositions de l’article 72, auquel elle a ajouté une condition qu'il ne prévoit pas.

2. **Un droit à commission subordonné au respect de l'obligation de tenue d'un registre unique[2]**

Il résulte de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 que **tous les mandats confiés à l’agent immobilier sont mentionnés sur un registre unique**.

Ayant constaté que la société Cabinet B. tenait un registre pour les mandats de vente et un registre différent pour les mandats de recherche, **la cour d'appel a décidé à bon droit que cette pratique n'était pas conforme** aux prescriptions de l'article 72 précité, et que **le mandat de recherche donné par M. F. à la société Cabinet B., ne satisfaisant pas à cette obligation, était donc nul**, de sorte que **la société ne pouvait s'en prévaloir au soutien de sa demande en paiement de la commission** prévue par le mandat ; que le moyen n'est pas fondé.

Restant à votre disposition,

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[1] Cass. civ. 1, 08-10-1986, n° 85-10.236

[2] Cass. civ. 1, 10-12-2014, n° 13-24.352

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés