LE DOUBLE MANDAT DE VENTE ET D'ACHAT

© ingimage

MOTS-CLÉS
agent immobilier
double mandat
rémunération

A l'occasion de la vente d'un bien, un agent immobilier peut se trouver simultanément détenteur d'un mandat du vendeur et d'un mandat de l'acquéreur.

Par : Jérôme Rousselle LmtAvocats

Bien que peu fréquente, cette hypothèse existe en pratique et la question de la validité de ces deux mandats et de leur double rémunération peut alors être discutée. S'agissant de sa validité, un tel double mandat peut sembler entrer en contradiction avec le devoir de loyauté de l'agent mandataire à l'égard de ses deux mandants lesquels ont, par définition, des intérêts distincts et surtout contraires quant au prix de vente qui est souvent un élément déterminant de la transaction.

A ce titre, l'agent mandataire ne doit pas favoriser l'intérêt de l'un de ses mandants au détriment de l'intérêt de l'autre ce qui peut apparaître difficile lorsque la commission de l'agent est assise sur le prix de vente ; cela peut laisser penser que l'intérêt de l'agent est de favoriser le prix le plus élevé, au profit de l'un de ses mandants, le vendeur.

La validité de principe du double mandat est reconnue en jurisprudence

La jurisprudence est cependant favorable à l'agent en présence d'un double mandat de vente et d'achat. C'est ainsi que la Cour de cassation avait, par un arrêt du 13 mai 1998, consacré la validité du double mandat en jugeant que « aucune disposition de la loi du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 ne fait obstacle à ce qu'un agent immobilier détienne un mandat d'un vendeur et un mandat d'un acquéreur pour la même opération ». Les juges du fond ont appliqué cette décision et notamment la Cour d'appel de Rennes dans un arrêt du 7 février 2013.

La validité de principe du double mandat emporte le droit de l'agent à percevoir une double rémunération au titre de chacun de ses deux mandats lorsque la transaction est conclue par l'entre-

© ingimage

mise de l'agent mais aussi une double indemnisation lorsque celui-ci se trouve évincé par le vendeur et l'acquéreur.

Ce cas de figure a précisément fait l'objet d'un arrêt de la Cour d'appel de Pau du 25 juillet 2013 dans un sens défavorable à un agent immobilier. Ce dernier était titulaire d'un mandat de vente et

© ingimage

d'un mandat de recherche. Après que le vendeur ait renoncé à vendre, l'agent a découvert que les parties avaient conclu directement la vente à un prix moindre. Sur le fondement de ses deux mandats, l'agent immobilier évincé a assigné le vendeur et l'acquéreur afin de percevoir, sous la forme de dommages et intérêts, les honoraires convenus.

La contestation du double mandat reste cependant possible

La Cour d'appel de Pau a rejeté la demande de l'agent en jugeant que la pratique du double mandat est une pratique déloyale de nature à permettre une double rémunération en contradiction avec les dispositions de l'article 73 du décret du 20 juillet 1972 prévoyant que le mandat doit préciser si la rémunération est à la charge exclusive de l'une des parties ou si elle est partagée. Par cet arrêt, la Cour d'appel de Pau remettait en cause la validité du double mandat et par conséquent la double rémunération de l'agent. En cassant cet arrêt, la Cour de cassation a rappelé sa jurisprudence par un arrêt de principe du 9 avril 2015 en jugeant qu'aucune disposition de la loi Hoguet ou du décret ne fait obstacle au double mandat pour une même opération et que « le droit à commission existe pour chacun des mandats ». La Cour n'exclut cependant pas définitivement toute contestation du double mandat en précisant que la rémunération de l'agent est possible « dès lors que sont satisfaites les exigences prescrites par les articles 6 de la Loi et 73 du Décret. » Il conviendra donc pour l'agent d'être vigilant sur le conflit d'intérêts inhérent au double mandat et de se conformer aux exigences de transparence contenues dans l'article 6 de la Loi Hoguet tel que modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 sur la charge des honoraires. En outre, le nouvel article 6-1 de la Loi Hoguet inséré par la Loi ALUR relatif à la publicité des honoraires à la charge de l'acquéreur dès le stade des annonces pourrait être considéré comme contourné par le double mandat. Il est donc conseillé à l'agent de veiller aux termes de ses mandats et d'être transparents sur leur existence vis-à-vis des parties.