

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 472

présenté par
M. Cinieri

ARTICLE 9

Après l'alinéa 36, insérer l'alinéa suivant :

« aa) Le quatrième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Les personnes visées à l'article 1^{er} ne peuvent, pour une même opération, détenir deux mandats distincts et exiger ainsi une deuxième commission ou rémunération au titre du mandat souscrit en second. Si les deux mandats sont souscrits concomitamment, aucune commission ou rémunération n'est due aux personnes visées à l'article 1^{er} ou ne peut être exigée par elles. » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a vocation à mettre un terme définitif à la pratique du double commissionnement (ou double mandat) exigé par un professionnel de l'immobilier pour une même opération.

La décision n° 96-17374 de la Cour de cassation du 13 mai 1998 a en effet considéré que la loi Hoguet ainsi que son décret d'application n'empêchaient pas le double commissionnement d'un agent immobilier. Pourtant une telle pratique pose un problème de conflit d'intérêt, surtout dans un contexte de zone tendue, où les locataires/acquéreurs sont captifs du bien repéré et se voient à ce titre imposer une prestation (la recherche d'un acquéreur) qui non seulement n'a pas été souhaitée, mais également qui profite principalement au vendeur. En effet, le plus souvent, l'agent immobilier n'est missionné au départ que par une des parties afin de rechercher l'autre.

Tout récemment, une décision de la Cour de cassation (n° 11-26876 en date du 24 avril 2013) a opéré un revirement en considérant que le double commissionnement n'est pas possible pour une même opération. Il s'agit donc de figer cette dernière avancée, plus protectrice des consommateurs, acquéreurs comme vendeurs, ces derniers devant payer une commission alors même qu'ils voient le prix de leur bien mis en vente augmenter du fait de la commission mise à la charge de l'acquéreur,

et ce sans information préalable à la signature du premier mandat. Une telle pratique doit donc être définitivement interdite.