

.BLOG

NOUS SOMMES PASSIONNÉS PAR L'IMMOBILIER.

ACCUEIL

VIE DU RÉSEAU

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

JURISPRUDENCES

AUTRES CATÉGORIES ▾

ACCUEIL > PROFESSIONS IMMOBILIÈRES > Loi ALUR : fin des
"honoraires charge acquéreur" !

Loi ALUR : fin des "honoraires charge acquéreur" !

🕒 25/04/2014 👤 Jean Claude MIRIBEL 📁 Professions
immobilières 💬 274



Les
honoraires
d'agence
pour la
vente
peuvent
librement
être mis
à la

charge du vendeur ou de l'acquéreur

Une pratique courante, depuis un arrêt de la Cour de cassation commerciale fin 1996, consiste à proposer un bien sur la base d'un **mandat de vente** avec honoraires charge vendeur, puis, une fois l'acquéreur trouvé, à lui faire signer un mandat "de recherche" pour mettre les honoraires à sa charge ; ce, afin de lui éviter de payer des "frais de notaire" sur la part du prix censée représenter la commission. (Pour la Cour, les honoraires charge acquéreur ne constituent en effet pas une charge augmentative du prix, puisque la loi Hoguet l'autorise). Cette façon de procéder est d'ailleurs à la limite de la légalité, puisque le mandat doit être préalable à toute négociation. Des mandats ont été jugés nuls car ils précédaient de trop près l'accord des parties (24 h), pour le juge l'agence n'a pas assez eu de temps pour négocier.

La loi ALUR ajoute un nouvel article

Cette pratique devra être abandonnée. En effet la loi ALUR a ajouté **un nouvel article** à la loi Hoguet :

"Art. 6-1. – Toute publicité effectuée par une personne mentionnée à l'article 1er et relative aux opérations prévues au 1° de ce même article mentionne, quel que soit le support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur."

Le fait de mettre les honoraires à la charge de l'acquéreur après une publicité ne mentionnant pas ces honoraires, sera constitutif de publicité mensongère. La sanction prévue est deux ans de prison et 37500 € d'amende, sans compter une éventuelle inscription au casier judiciaire.

que ce soit le vendeur qui paie l'agence, puisque c'est lui qui l'a mandatée, et que le gros du travail est effectué pour son compte.

Cette nouvelle contrainte incitera peut-être certains à prévoir des honoraires partagés dès le départ ?

Le point de vue des notaires

Quoi qu'il en soit, au début la principale difficulté viendra des notaires, qui ont pris l'habitude de conseiller aux acquéreurs de prendre les honoraires d'agence à leur charge. Il faudra leur écrire, par exemple :

"Cher Maître,

Le nouvel article 6-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, instauré par la loi ALUR, nous interdit désormais de mettre à la charge de l'acquéreur des honoraires initialement prévus à la charge du vendeur. Nos publicités seraient rétroactivement considérées comme mensongères, puisque ne mentionnant pas ces honoraires.

Nous vous remercions donc, à l'avenir, de ne pas conseiller à nos clients acquéreurs communs de prendre les honoraires à leur charge."

Retrouvez tout cela en vidéo :



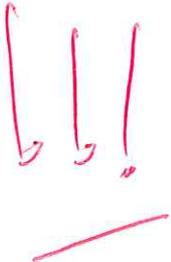
Mise à jour du 4 mai 2015 :

[Cliquez ici](#) pour consulter une analyse du Cridon du 6 octobre 2014, qui rejoint parfaitement la nôtre. Il y est même précisé :

« Le notaire devra être très vigilant pour qu'il n'y ait pas de modification du redevable de la commission entre le mandat et la signature de l'acte authentique. Si l'annonce est muette sur le montant des honoraires c'est que le mandat les met à la charge du vendeur. Dans la

promesse et l'acte authentique liés au mandat précité, les honoraires de l'agent immobilier seront à la charge du vendeur. »

Plus loin :



« Le notaire, responsable de la distribution du prix, pourrait être poursuivi comme complice s'il remettait la commission à l'agent immobilier sans s'être assuré d'une concordance parfaite entre le mandat et l'engagement des parties, concernant le redevable de la commission. »

A la rigueur on peut exceptionnellement faire un avenant au mandat de vente, signé par toutes les parties, y compris par l'acquéreur, comme celui d'Editions Préférence, comportant la mention "A la demande expresse de l'acquéreur, les honoraires de l'agence, initialement prévus à la charge du vendeur, seront désormais à la charge de l'acquéreur." Mais il ne faut pas que cela devienne une habitude ! ([voir ce mandat](#)).