



Rétrocession d'honoraires entre deux titulaires de la carte T

Par FlorentLev

Bonjour,

J'aurais une question concernant la loi Hoguet et les rétrocessions d'honoraires entre professionnels de l'immobilier.

Dans le cadre d'un projet de création de société, celle-ci serait titulaire de la carte professionnelle T et travaillerait avec différentes agences immobilières, également titulaires de la carte professionnelle requise.

Une convention B2B serait conclue entre ma société et chaque agence partenaire et prévoirait, dans certaines situations, le versement à ma société d'une rémunération correspondant par exemple à 10 % des honoraires HT effectivement encaissés par l'agence à l'issue d'une transaction.

Le mandat de vente serait détenu uniquement par l'agence qui réalise la transaction. Ma société ne serait pas partie à ce mandat et ne percevrait aucune somme directement du vendeur ou de l'acquéreur.

Ma question porte donc uniquement sur la rémunération entre les deux professionnels :

Une société titulaire de la carte T peut-elle percevoir contractuellement une quote-part des honoraires encaissés par une autre agence titulaire de la carte T, sans être elle-même titulaire du mandat ayant donné lieu à la transaction ?

Une convention de partenariat / rétrocession d'honoraires conclue préalablement entre les deux professionnels est-elle suffisante, ou l'absence de mandat au nom de la première société fait-elle obstacle à cette rémunération au regard de la loi Hoguet ?

Si certains ont connaissance de jurisprudences ou de pratiques professionnelles sur ce point précis, je suis preneur.

Merci par avance pour vos éclairages.

Par calete

Bonjour, il me semble comprendre que votre intervention auprès d'agences immobilières serait de leur apporter des affaires, par exemple en leur présentant des clients pour des biens dont ces agences ont le mandat ?

En cas de transaction aboutie vous toucheriez alors une rémunération sous forme de commission d'apporteur d'affaires.

À noter que pour cela un simple particulier, non titulaire de la carte professionnelle, peut très bien toucher une commission lorsqu'il contribue à la mise en relation fructueuse d'un client auprès d'un mandataire ou d'une agence immobilière. Cela se pratique couramment.

Il ya aussi, entre professionnels, le système de partage de mandat selon une répartition prévue d'honoraires.

cdt

Par FlorentLev

Merci pour votre réponse.

C'est effectivement ce type de mécanisme que j'étudie.

Concernant l'exemple du particulier apporteur d'affaires, sauf erreur de ma part, il me semble justement qu'il peut rester hors du champ de la loi Hoguet lorsque son intervention demeure occasionnelle et ne constitue pas une activité

habituelle.

Dans mon cas, l'idée serait au contraire de développer cette activité à l'échelle d'une société et de manière habituelle. C'est notamment pour cette raison que je précise que la société serait titulaire de la carte T.

Mon interrogation porte donc surtout sur la situation suivante : si les deux professionnels sont titulaires de la carte T, une convention B2B prévoyant une rétrocession d'honoraires suffit-elle lorsque seul l'un des deux détient le mandat de vente ?

Il ne s'agirait pas d'un partage de mandat : l'agence partenaire serait seule titulaire du mandat et réaliserait la transaction.

La question est donc de savoir si l'autre société, titulaire elle aussi de la carte T mais sans mandat sur l'opération concernée, peut percevoir la rémunération prévue par leur convention.

C'est principalement ce point que je cherche à sécuriser juridiquement.