

Commissions reçues par le mandataire

J'ai mis en relation mon client avec un tiers pour l'achat d'un hôtel. Le vendeur m'a versé une commission pour ceci. Dois-je m'attendre à devoir la reverser à mon client ?

Dans le cadre d'une activité de conseil, il peut arriver que, selon les circonstances, le mandataire reçoive, de manière fortuite ou planifiée, une commission. Celle-ci peut provenir de la conclusion d'un contrat d'assurance, de courtage immobilier, d'une transaction de vente quelconque, de rabais, de dessous de table, etc et peut concerner les avocats, notaires, gestionnaires de fortune, conseillers financiers, fiduciaires, etc.

La question doit être répondue au travers des dispositions de l'article 400, alinéa 1 du Code des obligations, sur lesquelles le Tribunal Fédéral a eu l'occasion de se pencher.

Ainsi, le mandataire ne doit ni gagner, ni perdre, en raison du mandat, à l'exception d'éventuels honoraires qui lui seraient dus. Toute autre rémunération qu'il aurait reçue en vertu de ce travail, de manière directe ou indirecte, doit en principe être restituée au client.

Le fait que le tiers ayant versé la commission (par exemple) souhaite expressément que celle-ci revienne au mandataire uniquement ne joue aucun rôle. Il n'est pas non plus déterminant de savoir que certaines commissions sont usuelles dans la profession et que le mandant (le client) aurait dû le savoir, donc implicitement l'accepter.

Il semblerait que notre Haute Cour ait souhaité fixer dans la pratique une certaine transparence. Ainsi, si l'on doit s'attendre à ce que des rémunérations annexes telles que décrites au début de l'article soient versées au mandataire, il faut alors, si ce dernier entend pouvoir les conserver, qu'une convention soit signée entre les parties dans laquelle il ressort sans aucun doute possible que la volonté du client est bel et bien de renoncer totalement ou partiellement à toute commission, etc que pourrait recevoir le mandataire dans le cadre de son mandat. A défaut de quoi, celle-ci devrait être reversée au client.

Bernard Jahrman
Expert-comptable diplômé
Drys Fiduciaire SA, Lausanne