



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 21/25

Luxembourg, le 27 février 2025

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE e.a.

Services d'intermédiation immobilière : le droit de l'Union ne s'oppose pas au plafonnement de la commission de l'agence immobilière à 4 % du prix de vente ou de location

Une telle mesure doit néanmoins être proportionnée par rapport aux objectifs légitimes qu'elle vise à atteindre

La Cour constitutionnelle slovène examine la constitutionnalité de la loi portant sur les services d'intermédiation immobilière.

Cette loi plafonne la commission appliquée pour ces services en cas d'acquisition, de vente ou de location d'un bien immobilier. S'agissant de l'acquisition ou de la vente, la commission ne peut excéder 4 % du prix contractuel ¹. Quant à la location, le plafond est de 4 % du produit du montant du loyer mensuel et du nombre de mois pour lesquels l'immeuble est loué ². Un contrat d'intermédiation contraire à ce plafonnement est considéré comme nul et non avenue.

Incertaine de la conformité de cette mesure avec le droit de l'Union ³, la Cour constitutionnelle slovène a saisi la Cour de justice. Ses doutes se rapportent au plafonnement appliqué aux services d'intermédiation portant sur une maison unifamiliale, un appartement ou une unité résidentielle, acquis ou loués par une personne physique.

Dans son arrêt, la Cour rappelle qu'une mesure, telle que celle prévue par la loi slovène, peut être admise si elle : i) n'est pas discriminatoire, ii) est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général et iii) est proportionnelle.

Le plafonnement des commissions ne semble pas discriminatoire, dès lors qu'il s'applique indépendamment du lieu du siège de la société immobilière concernée.

S'agissant de la justification, **le plafonnement apparaît de nature à promouvoir l'accessibilité de logements adéquats à des prix abordables**, vu que le montant de la commission est probablement répercuté sur le prix de vente ou sur le loyer. Cela est particulièrement important à l'égard de personnes vulnérables – les jeunes, les étudiants, ainsi que les personnes âgées. Cette mesure peut aussi contribuer à **la protection des consommateurs en renforçant la transparence des prix et en empêchant l'application de tarifs excessifs**.

Il appartiendra à la Cour constitutionnelle slovène de vérifier si le plafonnement des commissions est nécessaire pour atteindre les objectifs susvisés et s'il n'y a pas des mesures moins contraignantes permettant d'obtenir le même résultat. À cet égard, il lui incombera d'examiner, entre autres choses, si le législateur national aurait pu mettre en place une mesure ciblant spécifiquement les consommateurs vulnérables et si la rémunération pour des services d'intermédiation immobilière permet aux sociétés qui les fournissent de couvrir leurs frais et de réaliser un bénéfice raisonnable.

RAPPEL : Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral et, le cas échéant, le résumé](#) de l'arrêt sont publiés sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse : Amanda Nouvel ☎ (+352) 4303 2524.

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur « [Europe by Satellite](#) » ☎ (+32) 2 2964106.

Restez connectés !



¹ Le plafonnement ne s'applique pas lorsque la valeur contractuelle de l'immeuble est inférieure à 10 000 euros.

² En tout cas, la commission ne saurait excéder le montant d'un mois de loyer et être inférieure à 150 euros.

³ Notamment, la [directive 2006/123/CE](#) du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur.