



L'agent immobilier peut-il prétendre à une commission en cas de non réalisation de la vente ?

publié le 11/03/2018, vu 2991 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

Vous avez mandaté un agent immobilier afin qu'il vous trouve un acheteur ? Celui-ci a échoué dans sa mission et ne craint pas pour autant de vous réclamer le paiement d'une commission d'agence. Quels sont vos droits à l'encontre de l'agent immobilier en cas de non réalisation de la vente ? Vous êtes agent immobilier et vous souhaitez percevoir une rémunération car vous estimez avoir été trompé ou dupé ? Notre Cabinet vous éclaire.

En cas de non réalisation de la vente, l'agent immobilier peut-il percevoir une quelconque commission au titre de sa prestation ?

Principe : Aucune indemnisation en cas de non réalisation de la vente

Dans les opérations de transactions immobilières, la commission de l'agent immobilier est source d'un important contentieux, soit parce que la relation contractuelle entre l'agent immobilier et le client n'est pas clairement établie ou ne respecte pas le formalisme imposé par la loi, soit parce que cette rémunération est contestée.

La condition préalable et essentielle à la rémunération de l'agent immobilier est l'existence d'un mandat écrit de vente ou de recherche entre l'agent et le client. Ce mandat est encadré par un formalisme rigoureux, dont la méconnaissance peut emporter la nullité absolue de l'acte.

Sa commission n'est due qu'en cas de réalisation d'une transaction qu'il s'agisse d'un achat, d'une vente ou d'une location en application de l'article 6 de loi Hoguet du 2 janvier 1970 et que ladite opération soit constatée dans un seul et unique écrit contenant l'engagement des parties. La perception anticipée d'honoraires est illicite et punissable.

Ledit mandat peut être assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale aux termes de laquelle il est prévu qu'une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire.

Si l'acte comporte une condition suspensive ou une clause de dédit, l'opération ne sera pas considérée comme effectivement conclue tant que cette condition n'est pas réalisée ou que la faculté de dédit demeure

Quoiqu'il en soit son montant doit être précisé dans le mandat et dans l'engagement des parties qu'il s'agisse d'un avant-contrat de vente ou contrat de location.

Cependant, sous certaines conditions l'agent peut prétendre au paiement de sa commission alors même qu'il n'aura pas conclu la vente.

Tempérament : Perception de dommages et intérêts pour l'agent immobilier

- En cas de manœuvres dolosives ou faute de son mandant ou du tiers :

La question du droit à commission de l'agent immobilier se pose dans les situations où les conditions suspensives se sont réalisées mais soit l'acquéreur refuse d'acquiescer, soit l'acquéreur et le vendeur se sont mis d'accord pour que la vente ne se réalise pas.

S'il est démontré la présence de manœuvres frauduleuses du mandant ou du tiers destinées à priver l'agent immobilier de sa rémunération, celui-ci pourra percevoir des dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité délictuelle inscrite à l'article 1382 du Code civil dont le montant sera souverainement fixé par les juges du fond.

Il en va de même en cas de faute. A titre illustratif, est considérée comme étant une faute : la tromperie, par l'usage d'un faux nom lors des visites par exemple, en cas de non réitération de la vente alors que les conditions suspensives se sont réalisées, ou si une vente s'est faite par l'intermédiaire d'une autre agence ([Civ 3ème 10 octobre 2007](#)).

- En cas de perte de chance

En cas de perte de chance d'avoir pu être rémunéré en raison de la non réalisation de la vente, l'agent immobilier peut solliciter de la juridiction civile des dommages intérêts contre l'acquéreur défaillant, qui seront déterminés par rapport à la commission qu'il aurait dû percevoir dans certaines situations.

Tel est le cas d'une promesse de vente consentie sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire au profit des candidats acquéreurs et les promettants n'avaient pas révélé l'existence préalable d'un permis de construire obtenu à leur profit et non modifiable. A ce titre, il a été admis que la non réalisation de la condition suspensive, à savoir la non obtention du permis par le candidat acquéreur, était de la responsabilité du vendeur et que la résolution de la promesse de vente lui été imputable.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation a reconnu que l'agence immobilière à laquelle le vendeur a donné mandat n'avait commis aucune faute dans l'exécution de son mandat qui ne lui imposait aucunement de rechercher l'existence d'un permis de construire que son mandant lui a caché, et avait donc bien perdu une chance d'être rémunéré du fait des vendeurs, qui étaient responsables de la résolution de la promesse et du préjudice subi. En l'occurrence, le préjudice lié à la perte de chance a été apprécié à l'intégralité de la commission (cass. civ. 3ème 11 février 2014).

Condamnation de l'agent immobilier à des dommages et intérêts

L'agent immobilier peut perdre son droit à rémunération et même être condamné à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur en cas de manquements à ses obligations, en dehors de tout mandat avec l'acquéreur. Sur ce point, la 1ère Chambre Civile de la [Cour de Cassation du 14 janvier 2016](#) a reconnu un tel principe dans un cas où le terrain s'était avéré d'une surface inférieure à celle annoncée et était frappé d'une servitude conventionnelle non aedificandi

interdisant donc de construire sur la parcelle en question.

L'acquéreur avait ainsi pu cumulativement prétendre :

- à la réduction ou la suppression de la commission normalement due à l'agent immobilier par application de l'article [1999 du code civil](#) ;
- à l'octroi de dommages et intérêts en fonction du préjudice subi par application de l'article 1382 du code civil.

je reste à votre disposition pour toute action ou information [en cliquant ici](#)

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

[01 79 73 72 55](tel:0179737255)

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com