



# La rémunération de l'agent immobilier en cas de non-réalisation d'une vente

publié le **03/10/2014**, vu **4055 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Cour de cassation, Civ. 3ème, 9 juillet 2014, pourvoi n°13-19.061**

A l'occasion de cet arrêt de rejet, la Cour de cassation rappelle que le caractère d'ordre public de l'article 6-I de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « Loi Hoguet », fait obstacle au versement de toute somme à l'agent immobilier en cas de non-réalisation de la vente.

Ainsi, aucune commission, ni somme d'argent à quelque titre que ce soit, ne peut être exigée par l'agent immobilier qui a participé à une opération dès lors que celle-ci n'a pas été menée à son terme.

A ce titre, l'agent immobilier n'est notamment pas en mesure d'invoquer une clause pénale afin d'obtenir le paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération.

C'est pourtant ce que tentait de faire le mandataire dans cette affaire.

En effet, une promesse de vente immobilière avait été conclue sous condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire.

En vertu de la clause pénale stipulée dans le contrat de mandat, le professionnel de l'immobilier entendait obtenir du potentiel acquéreur le paiement de dix pour cent du prix de vente, dans la mesure où celui-ci aurait, par son comportement fautif, empêché l'accomplissement de la condition suspensive d'obtention du prêt.

Les juges du fond l'ont débouté de sa demande ; position confirmée par la Cour de cassation.

De manière classique (voir par exemple Civ. 3ème, 19 mai 1999, n°97-14.529), la Haute Juridiction rappelle que le fait que l'acquéreur est responsable de l'absence de levée de la condition suspensive d'obtention du prêt est indifférent sur le plan de la rémunération du mandataire.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)