Image not found or type unknown

La responsabilité de l’acquéreur envers l’agent immobilier évincé

publié le **29/08/2016**, vu **6034 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Dans un arrêt du 6 avril 2016, la Cour de cassation est venue préciser les conditions d’engagement de la responsabilité de l’acquéreur à l’égard de l’agent immobilier.

Les faits de cet arrêt correspondent à une situation courante en pratique : le propriétaire d’un bien immobilier a donné mandat à plusieurs agents immobiliers pour la vente de son bien.

Le premier agent immobilier fait visiter le bien aux futurs acquéreurs qui décident de proposer une offre d’achat.

Entre temps, une seconde offre d’achat plus importante est présentée par l’intermédiaire d’un second agent immobilier ; les acquéreurs décident alors de présenter une offre d’achat supérieure par le biais non pas du premier agent immobilier mais du second.

Ces derniers signent la vente du bien et la commission revient ainsi au second agent, et non au premier qui avait pourtant fait visiter le bien initialement.

Le premier agent immobilier s’estimant lésé dans son droit à commission, assigne alors les acquéreurs sur le fondement de la responsabilité délictuelle, considérant qu’en s’étant adressé au second agent, les acquéreurs lui avaient fait perdre sa commission, alors qu’il avait lui-même procédé à la visite du bien et à la négociation.

La Cour de cassation refuse de retenir la faute des acquéreurs, en décidant que ces derniers n’étaient pas liés contractuellement au premier agent qui avait procédé à la visite.

Les acquéreurs pouvaient alors valablement déposer une seconde offre par le biais du second agent également mandaté par le vendeur.

Par cet arrêt, la Cour de Cassation maintient sa position concernant la responsabilité de l’acquéreur.

En effet, par un arrêt en date du 9 mai 2008 rendu pas l’assemblée plénière de la Cour de Cassation il a été décidé que l’agent immobilier doit être indemnisé du préjudice subi consécutif au comportement fautif de l’acquéreur, quand bien même ce dernier n’était pas tenu de lui verser de commission *(Cass. Ass. Plèn. 9 mai 2008, n°07-12.449)*.

Toutefois, encore faut il que l’agent immobilier rapporte la preuve d’une faute de l’acquéreur, par exemple lorsque celui-ci met en place des manœuvres frauduleuses en se présentant sous une fausse identité *(Cass. Civ 1ère, 18 février 2015, n°14-12.351)*.

En l’occurrence, la Cour estime que l’acquéreur ne commet pas de faute en se rapprochant du second agent immobilier pour proposer une nouvelle offre d’achat.

Si la notion de faute de l’acquéreur est ainsi précisée, elle est en pratique défavorable pour l’agent immobilier.

En effet, ce dernier a pris sur son temps pour prospecter, pour réaliser la visite de l’appartement et pour négocier la première offre.

Il est parfaitement compréhensible que ce dernier s’estime lésé dans ses droits lorsque l’acquéreur propose une offre d’achat au second agent immobilier, qui n’a effectué aucune démarche par rapport à ce client.

Cette décision ne remet pas en cause le préjudice que peut lui causer la vente conclue en dehors de son concours, elle indique qu’aucune faute susceptible d’engager la responsabilité délictuelle de l’acquéreur n’a été commise.

Engagée sur un autre fondement, la solution aurait pu être différente et l’agent immobilier aurait pu être rempli de ses droits.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés