Image not found or type unknown

IMMOBILIER - AGENTS IMMOBILIERS/ AUCUNE COMMISSION N'EST DUE EN CAS D'ECHEC DE L'OPERATION

Fiche pratique publié le **24/02/2015**, vu **1419 fois**, Auteur : Maître Alice Flore COINTET

AGENT IMMOBILLIER - COMMISSION

Le 4 février dernier, dans une affaire où une promesse de vente n'avait pu être réalisée du fait du désistement des candidats acquéreurs, la Cour de cassation a jugé que « qu'aucune commission ne peut être exigée ou même acceptée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue, celui-ci ne pouvant prétendre qu'à des dommages-intérêts en cas d'échec de l'opération du fait du candidat acquéreur»
(Civ.1ère ., 4 févr. 2015, n°13-27312).

Ce faisant, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel qui avait au contraire condamné les candidats acquéreurs à payer à l'agent immobilier le montant de la commission prévue à la promesse en considérant que « l'acte sous seing privé ne contenait pas de faculté de dédit et que la condition suspensive devait être considérée comme accomplie au sens de l'article 1178 du code civil de sorte que l'intermédiaire avait droit à sa rémunération ».

La même solution a été adoptée en cas de non-réalisation d'un bail (Civ.1ère., 4 févr. 2015, n° 14-10477).

Cette jurisprudence paraît sévère pour les agents immobiliers qui se trouvent contraints de saisir les tribunaux pour solliciter des dommages et intérêts. Il convient dès lors de revoir la rédaction de leurs contrats et de prévoir le montant des dommages et intérêts alloués en cas de non-réalisation de l'opération.

Maître Alice Flore COINTET
Avocat au Barreau de PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés