



Pas de commission pour l'agent immobilier si la vente n'est pas conclue !

publié le 27/12/2014, vu 3139 fois, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

La Cour de cassation rappelle l'interdiction pour l'agent immobilier de percevoir une quelconque somme d'argent en l'absence de conclusion de l'opération, y compris au titre d'une clause pénale prévue par le contrat.

1. Quels sont les faits ?

Par acte sous seing privé du 2 janvier 2009, M. et Mme L. ont vendu à M. et Mme L., par l'intermédiaire de l'agence I., une maison à usage d'habitation sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts.

Les époux L. n'ayant pas obtenu leurs prêts ont assigné les époux L. et l'agence I. en caducité du contrat et restitution du montant du dépôt de garantie.

La société I. reproche à l'arrêt attaqué (Cour d'appel de Pau, 15 janvier 2013), de rejeter sa demande de condamnation de M. et Mme L. à lui payer la somme de 18 000 euros à titre de clause pénale.

2. Aucune commission pour l'agent immobilier si la vente n'est pas conclue[1]

Il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6-1 de la loi du 2 janvier 1970 qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue.

La société I. ne peut, dès lors, prétendre, sous couvert de l'application d'une clause pénale, au paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération ; tel est le rappel opéré par la Cour de cassation, dans un arrêt du 9 juillet 2014.

Restant à votre disposition,

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[1] Cass. civ. 3, 9 juillet 2014, n° 13-19.061