Image not found or type unknown

# L’agent immobilier peut avoir droit à sa commission en l'absence d’acte authentique

publié le **19/01/2019**, vu **2204 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

**Dans une décision du 10 octobre 2018, la Cour de cassation a jugé que dès lors qu'un compromis de vente comporte un accord définitif et que les acquéreurs ne peuvent pas, sans commettre une faute, refuser de la réitérer, l’agent immobilier a droit à sa commission.**

Dans une décision du 10 otobre 2018, la Cour de cassation a jugé que dès lors que la **promesse synallagmatique de vente** comporte un **accord définitif sur la chose et le prix et que les acquéreurs ne peuvent pas, sans commettre une faute, refuser de la réitére** r, l'opération peut être considérée comme étant effectivement conclue de sorte que l'agent immobilier a droit à sa commission.

Au cas particulier, à la suite de la signature d'un compromis de vente rédigé par un agent immobilier, une vente devait être **réitérée par un acte authentique.**

Postérieurement, les acquéreurs ont informé l’agent immobilier qu’ils renonçaient à leur achat, demandant à être remboursés de la somme de 21 000 euros versée à titre d’acompte.

Le vendeur a donc assigné les acquéreurs en sollicitant principalement de la juridiction compétente la résolution de la promesse de vente et leur condamnation au remboursement de la somme de 21.000 euros et au paiement de la rémunération de l’agent immobilier.

Ce dernier avait sollicité dans le cadre de cette procédure (de manière reconventionnelle et à titre principal) le paiement de sa commission ou une indemnité compensatrice.

La cour d’appel rejette la demande de l’agent immobilier aux motifs que les dispositions d’ordre public de **l’article 6-1 de la loi 2 janvier 1970** qui prévoit qu’aucune commission ni somme d’argent quelconque ne peut être exigée par l’agent immobilier ayant concouru à une opération n’ayant pas été effectivement conclue.

En d’autres termes, les juges d’appel ont estimé que l’agent immobilier ne pouvait prétendre une quelconque rémunération ou indemnité compensatrice et ce, en dépit de la présence d’une clause pénale.

La Cour de cassation a infirmé l’analyse retenue par la Cour d’appel.

La Haute Cour a estimé que :

*« Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que la signature de la promesse synallagmatique de vente constituait un accord définitif sur la chose et sur le prix, et que M. et Mme X... ne pouvaient, sans commettre une faute, refuser de la réitérer, faisant ainsi ressortir que l'opération avait été effectivement conclue, de sorte que ce refus ne pouvait avoir pour effet de priver l'intermédiaire de son droit à rémunération ou à indemnisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »*

**Il ressort donc de cet arrêt que la rémunération de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel l'opération a été conclue, n'est pas obligatoirement un acte authentique.**

Le cabinet MPMCT se tient à votre disposition.

Cass. civ. 10 octobre 2018, n° 16-21044

Matthieu PUYBOURDIN

Avocat à la Cour

MPMCT AVOCATS A.A.R.P.I.

16 Rue de Naples - 75008 PARIS

Tél : + 33 (0)9 87 14 84 83  Fax: + 33 (0)9 81 40 90 76

mpuybourdin@mpmct-avocats.com

www.mpmct-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés