



La nécessité pour un agent immobilier d'établir la faute du mandant pour obtenir un dédommagement

publié le **04/06/2011**, vu **3027 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Un agent immobilier doit impérativement démontrer que le refus de son mandant de signer la vente est fautif pour prétendre obtenir des dommages-intérêts.

Dans un arrêt en date du 9 décembre 2010, la Cour de cassation est venue rappeler qu'un agent immobilier ne peut obtenir un dédommagement que s'il parvient à démontrer que le refus de son mandant de signer la vente est fautif.

En l'espèce, un couple donne des mandats simples à un agent immobilier pour vendre leur immeuble en deux appartements.

L'agent immobilier leur soumet des offres d'achat obtenus par ses clients.

Le couple dénonce alors les mandats simples en raison de problèmes de division de la copropriété dont ils n'avaient pas eu conscience.

L'agent immobilier assigne le couple en paiement de dommages-intérêts en invoquant le fait qu'il a trouvé des acquéreurs, lesquels ont au demeurant chacun signé une offre d'achat pour chaque appartement au prix des mandats qui étaient à ce moment là toujours valables.

La Cour de cassation ne donne pas satisfaction à l'agent immobilier dans la mesure où elle estime que celui-ci ne justifie pas que son mandant a commis une faute le privant de la réalisation de la vente.

En l'espèce, la Haute cour retient que la cession des appartements est intervenue l'année suivante avec d'autres acquéreurs, et par l'intermédiaire d'une autre agence, mais après établissement d'un état descriptif de division de l'immeuble, sur des bases différentes de ce que mentionnaient les mandats litigieux et après leur révocation.

En outre, la cour considère que le premier agent immobilier ne prouve pas également que les acquéreurs d'origine auraient maintenu leur offre d'achat aux nouvelles conditions.

Enfin, les juges estiment qu'il incombait à l'agent, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, d'informer les vendeurs de l'obligation d'établir un état descriptif de division.

Cass. 1ère Civ. 9 décembre 2010