Image not found or type unknown

Le titulaire d'un droit de préemption n'a pas à supporter la commission de l'agent immobilier

publié le **03/02/2014**, vu **7521 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

La Cour de cassation considère qu'un locataire titulaire d'un droit de préemption en cas de vente, n'a pas à supporter la commission de l'agent immobilier (Cass. 3e civ. 3 juillet 2013 n° 12-19442 (n° 811 FS-PB). Aux termes de cet arrêt, la Cour de cassation confirme qu'un locataire faisant jouer son droit de préemption, n'est pas présenté par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur de telle sorte qu'il n'est pas redevable de la commission d'agence.

La Cour de cassation considère qu'un locataire titulaire d'un droit de préemption en cas de vente, n'a pas à supporter la commission de l'agent immobilier (Cass. 3e civ. 3 juillet 2013 n° 12-19442 (n° 811 FS-PB). Aux termes de cet arrêt, la Cour de cassation confirme qu'un locataire faisant jouer son droit de préemption, n'est pas présenté par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur de telle sorte qu'il n'est pas redevable de la commission d'agence.

En l'espèce, des bailleurs avaient notifié le 29 juillet 2004 un congé à leurs locataires avec offre d'acquérir le logement à **un prix incluant la commission d'agence.**

Ils ont ensuite cédé leur appartement à une tierce personne.

Les locataires, qui avaient accepté l'offre les 3 et 4 janvier 2005, ont assigné les bailleurs et leur mandataire pour se voir déclarer acquéreurs de l'appartement et obtenir le remboursement de sommes et la réparation de divers préjudices.

La Cour d'appel n'a pas donné satisfaction aux locataires.

Les juges du fond ont estimé que la notification du 29 juillet 2004 contenait l'offre de vente pour un « prix commission d'agence compris », que la commission d'agence est un élément du prix compris dans l'offre et qu'il n'y a pas de raison d'en dispenser le locataire acquéreur alors que l'intervention de l'agence était bien nécessaire pour la recherche d'un acquéreur et la fixation d'un accord sur le prix permettant de notifier au locataire les conditions de la vente projetée ».

La Cour de cassation infirme la position adoptée par la Cour d'appel.

La Cour de cassation juge que **le locataire titulaire d'un droit de préemption acceptant l'offre de vente du bien qu'il habite qui n'a pas à être présenté par l'agent immobilier, mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.**

La Haute Cour ajoute que « la méconnaissance du droit de préemption du locataire est

constitutive d’une faute ouvrant droit à réparation du préjudice qui en résulte ».

Cass. 3e civ. 3 juillet 2013 n° 12-19442 (n° 811 FS-PB),

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés