Image not found or type unknown

Validité d’une commission d’agent sans acte définitif de vente

Jurisprudence publié le **22/06/2019**, vu **1553 fois**, Auteur : Me Philippe Ribeiro de Carvalho

La Cour de cassation interpelle les vendeurs et les agents immobiliers des risques d’une promesse de vente n’ayant pas abouti.

Dans une décision récente, la Cour de cassation a condamné un acquéreur à payer à l’agent immobilier sa commission alors que la promesse de vente n’a pas abouti. En l’espèce l’acte authentique devant notaire n’a de plus jamais été signé.

L’acquéreur qui n’est pas allé volontairement au bout de la vente a donc été condamné à rembourser la commission de l’agent immobilier. Le mandat était pourtant signé avec le vendeur.

Elle fonde sa décision de manière très simple : il n’est pas possible de priver l’agent immobilier de sa commission dès lors qu’il y a accord sur la chose et sur le prix et que l’échec de la vente définitive résulte de la faute de l’acquéreur.

I Le raisonnement de la Cour de cassation :

Les raison de cette décision sont triples.

Tout d’abord l’article 6 de la loi Hoguet prévoit un droit de rémunération.
La rémunération est de droit dès qu’un accord est effectivement conclu et constaté dans un seul acte écrit contenant l’engagement des parties. Il n’est pas particulièrement question d’acte définitif de vente.

Ensuite la promesse de vente n’avait pas de condition suspensive et l’échec de celle-ci était de la seule faute des acquéreurs.

Enfin le mandat de vente ne stipulait pas que la commission était conditionnée à la signature d’un acte authentique.

II Les leçons à en tirer

Les différentes parties à la vente doivent donc être attentives lorsqu’elles contractent un mandat ou signe une promesse de vente :

Les agents immobiliers ont intérêt à rédiger correctement leur mandat. Il ne doivent pas rendre la signature de l’acte authentique de vente comme condition à leur rémunération.

Les vendeurs doivent lire avec attention les mandats qu'ils signent. (Car la solution s'applique à eux si la vente échoue par leur faute).

Les acquéreurs doivent avoir conscience de la gravité de l'engagement d'une promesse d'achat. Il doivent donc les rédiger avec grand soin.

Avis à toutes ces personnes : vous pouvez aussi consulter un avocat en droit immobilier.

Suivez également les actualités en droit immobilier sur Linkedin ou directement sur son site .

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés