

Sur le sort de la rémunération due à l'agent immobilier en cas d'absence de réalisation de la vente avec le candidat acquéreur

Au visa de l'article 6 de la loi « Hoguet » du 2 janvier 1970, le droit à rémunération d'un agent immobilier est subordonné à la réalisation effective de la vente, objet du mandat.

Un agent poursuit son mandant, ayant refusé de réaliser la vente avec un candidat, et obtient gain de cause devant la cour d'appel aux motifs que le mandat de recherche d'acquéreur stipulait que « *en cas de non-respect des obligations mises à la charge du mandant, comme l'engagement de signer aux prix, charges et conditions convenues, toute promesse de vente ou tout compromis de vente, avec tout acquéreur présenté par le mandataire, le mandant s'engage à verser au mandataire une indemnité compensatrice forfaitaire d'un montant égal à celui de la rémunération prévue* ».

La décision est cassée par la Cour de cassation [**Cassation 1^{ère} 25 octobre 2020 n°19-18144**] qui rappelle à nouveau avec force que ce type de contrat n'est qu'un mandat d'entremise ne permettant pas au mandataire d'engager le mandant pour l'opération envisagée, à moins qu'une clause du contrat ne l'y autorise expressément.

Le refus du mandant de réaliser la vente avec le potentiel acquéreur serait toutefois sanctionnable s'il est prouvé qu'il a finalement conclu la vente avec ce dernier dans le but de priver délibérément le mandataire de sa rémunération à laquelle il avait droit. [**Cassation 1^{ère} 28 juin 2012 n°10-20192**]

Précisons enfin que le mandant serait tenu d'indemniser l'agent immobilier si son refus de poursuivre survient après que toutes les parties aient signé une promesse synallagmatique de vente constituant un accord définitif sur la chose et sur le prix. [**Cassation 3^{ème} 10 octobre 2018, n°16-21.044**].

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.