



n° 20 / 2016

... Actu de la semaine ...

Indemnisation de l'agence immobilière évincée lors d'une vente immobilière ?

La Cour de Cassation a débouté une agence immobilière, s'estimant évincée d'une transaction, de sa demande en indemnisation, en jugeant que la preuve d'une faute des acquéreurs n'était pas rapportée.

En l'espèce, une agence ayant un mandat exclusif de vente fait visiter un bien, après le terme de la période d'exclusivité, à des acquéreurs qui ont émis une première offre. Des tiers ayant présenté une offre supérieure, les premiers acquéreurs formulent une seconde offre, supérieure à la première, sans nouvelle visite et par l'intermédiaire d'une autre agence (*mandatée sans exclusivité par les vendeurs*). La deuxième proposition est acceptée par les vendeurs. La première agence, ayant fait visiter le bien, assigne vendeur et acquéreur en indemnisation de son préjudice.

L'agence invoque une jurisprudence selon laquelle, même si l'acheteur n'est pas débiteur de la commission, son comportement fautif peut engendrer réparation sur la base de la responsabilité délictuelle, sous forme de dommages intérêts. Elle estime qu'en contractant avec une seconde agence (*avec honoraires moindres*) les acquéreurs l'ont évincée, alors qu'ils étaient liés à elle par leur première offre. Mais les juges rappellent que les acquéreurs ne sont pas liés par leur offre à l'agence mais seulement au vendeur. Il n'y a donc pas eu faute sur cette base, même si les frais d'agence étaient au final moins élevés.

Enfin, l'agence a soulevé le comportement déloyal des acquéreurs. Selon elle, la personne qui visite un bien par l'entremise d'une agence s'oblige à lui soumettre en priorité les offres d'achat qu'il formule. Le fait de transmettre la seconde offre le lendemain de la première à un concurrent serait constitutif d'un comportement déloyal. Les juges estiment que l'ordre des visites en présence de plusieurs mandats simples n'a pas d'impact sur les droits des agences en concurrence, le comportement déloyal n'est pas retenu. Ainsi, aucun comportement fautif n'est validé.

En l'absence d'exclusivité, la commission n'est due qu'à l'intermédiaire qui a effectivement conclu l'affaire, et ce peu importe qui l'a initiée. La Cour de cassation refuse donc la demande d'indemnisation et affirme que la visite d'un bien ne crée aucun lien contractuel entre les acquéreurs et l'agence immobilière.

Source :
Arrêt Cass. Civ. I du 6/4/16 – n° 1514631



Réalisé le 3 juin 2016