



n° 25 / 2018

... Actu de la semaine ...

## **Compromis de vente Droit à rémunération de l'agent immobilier**

Dès lors qu'un compromis de vente est signé par le vendeur et l'acquéreur, l'agent immobilier a droit à sa commission et ce même si l'acte de vente notarié n'est pas signé par la suite. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation.

Un compromis de vente est un acte d'engagement d'achat/vente de la part du vendeur et de l'acquéreur, sous réserve de l'accomplissement de conditions suspensives. Il y a accord sur la chose et sur le prix.

En l'espèce, un compromis de vente, rédigé par un agent immobilier, a été signé par le vendeur et les acquéreurs, les parties devaient ensuite réitérer la vente par acte notarié 2 mois après. Les acquéreurs ont décidé de renoncer à leur achat, toutefois, l'agent immobilier réclamait en justice le paiement de sa commission.

La cour d'appel a rejeté cette demande au motif qu'aucune commission ne pouvait être exigée car la vente n'avait pas effectivement abouti, l'acte notarié n'ayant jamais été signé.

Cet arrêt est cassé. En effet, pour la haute juridiction, l'acte contenant l'engagement des parties, auquel la loi conditionne la rémunération de l'agent immobilier n'est pas nécessairement un acte notarié. La signature du compromis constitue un accord définitif sur le bien et sur le prix, de sorte que le refus de signer l'acte notarié ne peut avoir pour effet de priver l'agence de sa commission.

Il avait déjà été jugé que la renonciation des parties à passer l'acte définitif en la forme authentique, après signature d'une promesse synallagmatique de vente (compromis), ne peut avoir pour effet de priver l'intermédiaire dûment mandaté de la rémunération contractuellement convenue (*Cass. 1<sup>re</sup> civ., 16/5/2013, n° 12-19.274*).

Il en irait différemment si le compromis prévoyait une condition suspensive, telle que l'obtention d'un prêt par exemple, qui empêche finalement la vente de se réaliser, « *lorsque l'engagement des parties contient une clause de dédit ou une condition suspensive, l'opération ne peut être regardée comme effectivement conclue pour l'application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970, s'il y a dédit ou tant que la condition suspensive n'est pas réalisée* ».

Enfin, cet arrêt évoque un compromis de vente. Dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente ou seul le vendeur s'engage à vendre, et l'acquéreur a une faculté de dédit, la renonciation à acheter de la part de l'acquéreur, tout comme la non réalisation d'une condition suspensive, ne permettent pas l'octroi d'une commission à l'agent immobilier.

**Source :**

*Arrêt Cour de cassation I - 10 octobre 2018 n° 16-2*

*Réalisé le 16 novembre 2018*