



JURIDIQUE

Fraude de l'acquéreur et droit à rémunération de l'agent immobilier évincé

Des candidats acquéreurs avaient visité une villa par l'intermédiaire d'un agent immobilier qui détenait un mandat non exclusif prévoyant une commission de 6 % du prix de vente à la charge de l'acquéreur.

Cinq semaines seulement après cette visite, une promesse de vente avait été signée à l'insu de l'agent immobilier. Celle-ci comportait une clause par laquelle les acquéreurs s'engageaient à prendre en charge la totalité des éventuelles poursuites qui pourraient être formulées par les agences immobilières qu'ils auraient contactées pour la présentation de ce bien. L'acte authentique de vente n'évoquait quant à lui ni l'entremise de l'agent immobilier ni cette clause.

La Cour d'appel les ayant condamnés à payer des dommages et intérêts à l'agent immobilier, les acquéreurs se pourvoient en cassation.

La Haute juridiction va rappeler tout d'abord qu'il résulte des articles 1200 et 1240 du code civil qu'un tiers à un contrat qui se rend complice de la violation par une partie de ses obligations contractuelles engage sa responsabilité délictuelle.

Elle souligne également qu'il découle de la jurisprudence antérieure qu'un acquéreur, bien que non débiteur de la commission, engage sa responsabilité délictuelle envers l'agent immobilier lorsque son comportement fautif a fait perdre sa commission à celui-ci. Tel est le cas lorsque l'absence de droit à rémunération de l'agent immobilier procède de manœuvres frauduleuses de l'acquéreur.

Dans cette affaire, la Cour de cassation relève que les acquéreurs avaient connaissance du droit à rémunération de l'agent immobilier qui leur avait fait visiter le bien. Elle souligne également que la promesse de vente, signée à l'insu de ce dernier et peu de temps après la visite, comportait une clause par laquelle l'acquéreur s'engageait à prendre en charge les éventuelles poursuites des agences immobilières contactées. L'acte authentique de vente n'évoquait pas l'entremise de l'agent immobilier et ne reproduisait pas cette clause. La Haute Cour déduit de l'ensemble de ces éléments que le comportement d'ensemble des acquéreurs, éclairé par les termes de la clause stipulée à la promesse de vente, traduisait une volonté



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

d'agir en fraude aux droits de l'agent immobilier, engageant ainsi leur responsabilité délictuelle. Elle rejette donc le pourvoi formé par les acquéreurs.

- [Cour de cassation, 3^{ème} civ., 7 mai 2026, n°24-10.637](#)