

A LA UNE

DIU203z5 Responsabilité délictuelle de l'acquéreur en cas d'éviction frauduleuse de l'agent immobilier

• Cass. 3^e civ., 7 mai 2026, n° 24-10.637

Le tiers acquéreur commet une faute délictuelle lorsqu'il fait échec, par des manœuvres frauduleuses, au droit à rémunération de l'agent immobilier.

Si l'agent immobilier ne peut prétendre à rémunération qu'aux conditions strictement définies par la loi *Hoguet*, encore faut-il que les parties à l'opération ne puissent, par des manœuvres frauduleuses, organiser son éviction afin d'échapper au paiement de sa commission. C'est précisément à cette problématique que répond l'arrêt commenté.

En l'espèce, un agent immobilier s'était vu confier un mandat non exclusif portant sur la vente d'une villa assorti d'une commission à la charge de l'acquéreur. Après avoir découvert le bien et été mis en relation avec les vendeurs grâce à l'intervention de l'agence, des acquéreurs ont néanmoins conclu directement avec ces derniers une promesse de vente puis l'acte authentique de cession, pour un prix finalement inférieur à celui initialement fixé, sans participation de l'intermédiaire et sans règlement de la commission prévue. Estimant avoir été volontairement évincée de l'opération, l'agence immobilière a assigné les acquéreurs en réparation du préjudice résultant de la perte de sa rémunération. Les juges du fond ont fait droit à cette demande en retenant leur responsabilité délictuelle.

Au soutien de leur pourvoi, les acquéreurs soutenaient notamment qu'ils étaient tiers au mandat conclu entre le vendeur et l'agent immobilier et qu'ils demeuraient libres, en présence d'un mandat non exclusif, de négocier directement avec les propriétaires. Selon eux, la seule recherche d'un prix plus avantageux ne saurait caractériser une fraude.

La Cour de cassation écarte toutefois cette argumentation, malgré les conclusions contraires de l'avocat général. Reprenant la solution désormais classique selon laquelle le tiers qui participe sciemment à la violation d'une obligation contractuelle engage sa responsabilité délictuelle, elle s'inscrit dans le droit fil de la jurisprudence de l'assemblée plénière du 9 mai 2008 (Cass. ass. plén., 9 mai 2008, n° 07-12.449). La haute juridiction relève que les acquéreurs avaient connaissance tant de l'existence du mandat que du droit à rémunération de l'agent immobilier et qu'ils avaient participé à une opération destinée à contourner son intervention afin de faire obstacle au paiement de sa commission. Elle approuve dès lors les juges du fond d'avoir déduit de l'ensemble de ces circonstances l'existence d'une fraude aux droits de l'intermédiaire.

L'intérêt de cette décision est double. D'une part, elle confirme la protection accordée à l'agent immobilier contre les stratégies de contournement destinées à éluder le paiement de sa rémunération, par la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle du tiers complice. D'autre part, et surtout, elle présente un intérêt particulier quant à l'administration de la preuve de la fraude. En l'espèce, la Cour attache une importance déterminante à une clause figurant dans la promesse de vente, dont il résultait que les acquéreurs avaient connaissance des droits de l'agent immobilier. Cette solution conduit à s'interroger sur la portée probatoire du bon de visite. Sans pouvoir valoir mandat ni fonder à lui seul une obligation de paiement de la commission, un tel document pourrait néanmoins constituer un indice pertinent de la connaissance, par l'acquéreur, de l'existence de l'intermédiation et des droits qui en découlent. À ce titre, il serait susceptible de contribuer à la caractérisation de la faute délictuelle fondée sur la fraude aux droits de l'agent immobilier.

Louisa Gougot, docteur en droit - LDINPP (UR 3786) Aix-Marseille université

SOMMAIRE

► BAUX

- Premier bail et insertion de la clause de reprise sexennale **2**
- L'impact de la loi dite de simplification de la vie économique sur le statut des baux commerciaux **2**

► CONSTRUCTION

- Petit rappel des rapports entre achèvement et réception **3**

► DOMAINE PRIVÉ

- Vente d'un bien du domaine privé : sans accord des parties, la délibération du conseil municipal ne crée aucun droit ! **3**

► ENVIRONNEMENT

- La limite territoriale d'une « solution alternative satisfaisante » **4**

► FISCALITÉ

- Régime fiscal des sociétés civiles **4**

► PROPRIÉTÉ

- Acte de notoriété acquisitive **5**

► SAISIE

- Le contrôle de la disproportion de la saisie immobilière par le juge de l'exécution **5**

► URBANISME

- Compatibilité d'une opération d'aménagement avec le SCOT : une appréciation globale, à l'échelle de l'ensemble du territoire **6**
- Concession de places de stationnement en parc privé : l'exigence de long terme s'impose **6**
- Le Conseil d'État tranche pour une applicabilité immédiate des garanties environnementales issues de la loi ELAN **7**

► VENTE

- La possibilité pour l'acquéreur victime d'un dol d'agir en indemnisation de l'excès de prix **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université