



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° G2410637	3 décembre 2025	C3	
Décision attaquée : 25 octobre 2023 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence			

M. [H] [F] C/ Maya _____	
rapporteur : Gilles Cassou de Saint-Mathurin	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	Détermination de la faute exposant la responsabilité délictuelle du tiers acquéreur à l'égard de l'agent immobilier pour perte de son droit à commission
Appréciation de la question posée	☐ question complexe

	☐ question nouvelle importante ☐ question transversale à plusieurs chambres ☐ question sériele
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	Aucune
Avis aux parties	☐ déchéance relevée d'office ☐ moyen de cassation relevé d'office ☐ irrecevabilité d'un moyen relevée d'office ☐ éventuel rejet d'un moyen par substitution de motifs ☐ éventuelle cassation sans renvoi ☐ autre
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audiencée)	☐ formation restreinte ☒ formation de section
Le <i>cas échéant</i> , audiencement accéléré	☐ intérêt d'un audiencement accéléré ☐ affaire déjà audiencée (art. 1012 du CPC)
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	☐ Oui ☒ Non
Nombre de projets d'arrêt préparés	Deux projets

1 - RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Le 5 avril 2018, la société Maya (l'agent immobilier) a fait visiter à M. et Mme [F] (les acquéreurs) la villa de M. et Mme [T] (les vendeurs) desquels elle avait reçu un mandat non exclusif de vente prévoyant une commission de 6% du prix de vente à la charge de l'acquéreur.

La vente est intervenue directement entre les vendeurs et les acquéreurs au prix de 2 500 000 euros par acte du 29 août 2018, sans rémunération de l'agent immobilier.

Leur reprochant la perte de sa commission, l'agent immobilier a assigné les acquéreurs en indemnisation.

Par jugement du 6 novembre 2019, le tribunal de grande instance de Grasse a, notamment :

Condamné les acquéreurs à payer à l'agent immobilier la somme de 150 000 euros de dommages-intérêts.

Par arrêt du 25 octobre 2023, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a, entre autres dispositions :

Confirmé le jugement.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi des acquéreurs formé le 17 janvier 2024.**

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° G2410637 Du 17 janvier 2024
Mémoire ampliatif	Déposé le 17 mai 2024 (article 700 CPC : 3 000 euros)
Mémoires en défense et pourvois incidents	Mémoire en défense déposé le 17 septembre 2025 (article 700 CPC : 4 500 euros)

Radiée le 13 juin 2024, l'affaire a été réinscrite au rôle le 17 juillet 2025.

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - EXPOSÉ DU MOYEN

Les acquéreurs font grief à l'arrêt de les condamner *in solidum* à payer à l'agent immobilier une certaine somme à titre de dommages-intérêts, alors :

*que n'est pas fautif ni frauduleux le fait, pour l'acquéreur non lié contractuellement à l'agent immobilier, titulaire d'un mandat non exclusif de vente, par l'intermédiaire duquel il a visité le bien, d'adresser une nouvelle offre d'achat directement aux vendeurs et de conclure finalement la vente avec eux ; qu'en l'espèce, pour déclarer les époux [F] responsables du préjudice de l'agent immobilier et les condamner à lui payer, à titre de dommages et intérêts, la somme de 150 000 euros correspondant à la commission qu'il aurait perçue si la vente avec été conclue avec son entremise, l'arrêt s'est borné à constater que les époux [F] avaient visité le bien une première fois avec la société Maya puis avec un autre mandataire non exclusif, et qu'ils avaient ensuite directement conclu la vente avec les acquéreurs sans l'entremise des agents immobiliers ; qu'en statuant ainsi, quand il résultait de ses constatations que les époux [F] avaient seulement agi dans le sens exclusif de leurs propres intérêts en entrant directement en contact avec les mandants pour leur proposer une nouvelle offre, serait-ce dans le but de payer un prix moindre, notamment du fait de l'absence de commission d'agence, ce qui ne suffisait pas à caractériser une faute ou une fraude aux droits de l'agent immobilier, la cour d'appel **a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1240 du code civil.***

3 - IDENTIFICATION DES POINTS DE DROIT FAISANT DIFFICULTÉ À JUGER

Détermination de la faute exposant la responsabilité délictuelle du tiers acquéreur à l'égard de l'agent immobilier pour perte de son droit à commission

4 - DISCUSSION CITANT LES RÉFÉRENCES DE JURISPRUDENCE ET DE DOCTRINE

Parmi les mesures réglementant l'exercice de la profession d'agent immobilier prévues par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, figurent les règles relatives au droit à rémunération de l'agent immobilier.

Selon l'article 6 de la loi , cette rémunération n'est exigible qu'une fois l'opération « *conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.* »

L'article 73 du décret précise que l'agent immobilier ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autre rémunération que celle prévue au mandat, lequel doit énoncer le montant et la charge de la commission due. Ce texte envisage que la rémunération puisse être mise à la charge de l'autre partie à l'opération immobilière - la partie qui n'a pas mandaté l'agent immobilier -, raison pour laquelle il est exigé que le montant et la charge de la commission soient repris dans l'engagement des parties.

Par une application littérale de ces textes, exigeant de stipuler le droit à commission à la fois dans le mandat et dans l'engagement des parties, il suffirait aux parties à l'opération permise par l'entremise de l'agent immobilier de s'entendre pour ne pas mentionner cette entremise et la commission corrélative dans leur engagement pour échapper au paiement de la rémunération prévue par le mandat.

Ont ainsi été institués plusieurs garde-fous contre ce risque de perte illégitime du droit à commission de l'agent immobilier, qui doivent être distingués.

D'abord, il est jugé, de manière ancienne et constante ¹, que l'opération, bien que traitée directement entre les parties, est réputée accomplie par l'entremise du mandataire, ce qui lui ouvre droit à rémunération, sauf à tenir compte du prix de vente réel et des circonstances ou faute de l'intermédiaire, dans les cas suivants :

- au sujet d'un mandat non exclusif de vente, lorsque le vendeur traite directement avec l'acquéreur auquel l'intermédiaire avait fait visiter le bien pendant la durée du mandat ([1re Civ., 22 mai 1985, pourvoi n° 84-10.572, publié](#) ; [1re Civ., 17 novembre 1993, pourvoi n° 91-19.366, publié](#)) ;
- au sujet d'un mandat non exclusif de vente, lorsque le vendeur traite directement, après l'expiration du mandat, avec l'acquéreur dont l'intermédiaire avait relayé l'offre au vendeur pendant la durée du mandat ([1re Civ., 8 juillet 1994, pourvoi n° 92-14.346, publié](#)) ;
- au sujet d'un mandat non exclusif de vente, lorsque le vendeur traite directement, après l'expiration du mandat, avec l'acquéreur auquel l'intermédiaire avait fait visiter le bien pendant la durée du mandat (neuf mois après l'expiration du mandat et dix-neuf mois après la visite ; [1re Civ., 14 novembre 2000, pourvoi n° 98-10.629, publié](#)) ;
- au sujet d'un mandat non exclusif de recherche, lorsque l'acquéreur qui avait visité un bien par l'intermédiaire du mandataire traite directement avec le vendeur de ce bien après l'expiration du mandat : [1re Civ., 15 mai 2002, pourvoi n° 00-14.897](#) .

Cette présomption permet ainsi à l'agent immobilier, évincé de l'acte d'engagement des parties, de réclamer la commission prévue par le mandat, sous deux réserves :

- le mandat met la commission à la charge du mandant ; lorsque le mandat met la commission à la charge de l'autre partie, ce n'est que par la reprise de ce droit à commission dans l'acte d'engagement des parties que cette autre partie en devient débitrice ; en ce sens, il est jugé qu'un bon de visite signé par l'autre partie est insuffisant ([1re Civ., 6 octobre 1993, pourvoi n° 91-18.231, publié](#)) ;
- le mandat ne contient aucune clause contraire ; rien n'interdit en effet aux parties au mandat d'envisager les règles applicables en cas d'éviction de l'agent immobilier ; à cet égard, précisément, l'article 6 précité de la loi et l'article 78 du décret permettent aux parties au mandat de stipuler « *une clause aux termes de laquelle des honoraires seront*

du par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire », une clause pénale ou une clause d'exclusivité ; selon les prévisions des parties, il peut ainsi arriver que la somme due corresponde, non à la commission contractuelle, mais à une indemnité compensatrice, ou encore que celle-ci ne le soit que pendant un certain temps (l'interdiction faite aux parties de traiter directement ensemble n'étant sanctionnée que pendant une durée fixée par le mandat, en général la durée du mandat et une période subséquente d'interdiction limitée dans le temps) ; en ce cas, il convient d'appliquer le contrat ([3e Civ., 11 septembre 2025, pourvoi n° 23-17.579, publié](#)).

Ensuite, il est ponctuellement admis que l'agent immobilier puisse agir en indemnisation de la perte de son droit à rémunération, que l'opération soit conclue par les parties ou non (sur ce droit à indemnisation en cas de non réalisation fautive de l'opération, qui ne correspond pas à notre cas d'espèce, [1re Civ., 1 juillet 2020, pourvoi n° 19-10.285](#)).

Pour en rester à l'hypothèse étudiée, de l'opération conclue directement par les parties, il a déjà été dit qu'une indemnité pouvait être due par le mandant à l'agent immobilier par application d'une clause pénale stipulée par le mandat.

Il est en outre jugé que l'autre partie (celle qui n'a pas mandaté l'agent immobilier) peut exposer sa responsabilité délictuelle à l'égard de l'agent immobilier, peu important que le mandat mette ou non à sa charge la commission.

Le principe de cette responsabilité a été consacré ² par un arrêt d'assemblée plénière ([Ass. plén., 9 mai 2008, pourvoi n° 07-12.449, publié](#)) :

Sommaire : Même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agence immobilière titulaire d'un mandat du vendeur par l'entremise de laquelle il a été mis en rapport, doit à l'agent immobilier sur le fondement de la responsabilité délictuelle réparation de son préjudice.

Il se déduit du comportement d'un acquéreur ayant, par l'intermédiaire d'un agent immobilier titulaire d'un mandat du vendeur, visité un bien qu'il acquiert ensuite à un prix conforme à son offre après avoir fait usage de manoeuvres frauduleuses pour évincer l'agent immobilier de la transaction, que cet acquéreur avait connaissance du droit à rémunération de l'intermédiaire.

S'est ensuite posée la question du « *comportement fautif* » susceptible d'exposer la responsabilité du tiers au mandat, étant relevé que l'arrêt du 9 mai 2008 l'avait retenu pour des « *manoeuvres frauduleuses* » de l'acquéreur (qui avait emprunté une fausse identité lors de la visite du bien dans le but d'évincer par la suite l'agent immobilier).

Suffit-il, après avoir été mis en relation avec le mandant par l'entremise de l'agent immobilier, qu'il adresse directement une offre au mandant ? Ou faut-il davantage, dès lors que, contrairement au mandant, il n'est pas lié par le mandat ?

C'est la question posée par le pourvoi.

Les arrêts rendus depuis 2008 par la Cour de cassation semblent opter pour la seconde branche de l'alternative ; ainsi :

[1re Civ., 6 octobre 2011, pourvoi n° 10-21.645](#)

« Qu'en statuant ainsi, alors que la seule visite du bien ne pouvait faire naître d'obligation à la charge de M. [N] envers l'agent immobilier, la cour d'appel, qui a exclu l'existence d'un concert

frauduleux entre les parties et n'a pas constaté que la vente intervenue entre Mme [N] et la société Berri Washington avait été conclue par l'entremise de la société IDF, a violé le texte susvisé »

[1re Civ., 18 février 2015, pourvoi n° 14-12.351](#)

« Attendu que, pour statuer comme il le fait, l'arrêt énonce que les acquéreurs ont manifestement agi de concert avec les vendeurs de manière à évincer l'agent immobilier qui leur avait présenté le bien ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans caractériser les manoeuvres frauduleuses dont ceux-ci se seraient rendus coupables, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé »

[1re Civ., 6 avril 2016, pourvoi n° 15-14.631, publié](#)

Sommaire : N'est pas fautif le fait, pour l'acquéreur non lié contractuellement à l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel il a visité le bien, d'adresser une nouvelle offre d'achat au vendeur par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier également mandaté par ce dernier.

[1re Civ., 6 décembre 2017, pourvoi n° 16-15.249](#)

« Mais attendu qu'après avoir retenu qu'aucune faute ne peut être imputée aux mandants qui ignoraient, lorsqu'ils ont conclu l'acte de vente, qu'ils contractaient avec des acquéreurs ayant visité les locaux et formulé une première offre d'achat par l'entremise de l'agent immobilier, l'arrêt écarte l'existence d'une collusion entre les parties à la vente et énonce que, le seul fait d'agir dans le sens exclusif de ses propres intérêts ne suffisant pas à caractériser une faute ou une fraude aux droits d'un tiers, rien n'interdisait aux acquéreurs d'entrer directement en contact avec les mandants pour leur proposer une nouvelle offre, serait-ce dans le but de payer un prix moindre, notamment du fait de l'absence de commission d'agence ; que la cour d'appel a pu en déduire que la responsabilité délictuelle des acquéreurs n'était pas engagée »

Au rapport de ce dernier arrêt, cité par le mémoire ampliatif, on peut lire :

« On peut en déduire que, comme en matière de distribution sélective, le seul fait de se passer des services du mandataire non exclusif, qui lui a fait découvrir le bien convoité, pour transmettre une nouvelle offre d'achat, l'intermédiaire fut-il protégé de cette éventualité par une clause pénale qui n'a d'effet obligatoire que dans ses rapports contractuels avec le vendeur, ne suffit pas à engager la responsabilité délictuelle du tiers acquéreur.

Il faut que ce dernier ait commis une faute distincte dénotant, sinon l'intention de nuire, du moins celle de faire échec, en connaissance de cause et activement à l'exécution d'une obligation découlant du mandat. »

Sur la même ligne, l'avis de l'avocat général dans l'arrêt précité du 18 février 2015 précise :

« En effet, la connaissance par les époux [J] du mandat qui liait le vendeur à l'agence immobilière qui leur avait fait visiter l'appartement, et dont ils savaient le jour de la vente, quoiqu'ils s'en défendent, que ce mandat avait toujours cours, le notaire les ayant notamment informé sur l'action qui pouvait être engagée par l'agence immobilière pour faire valoir ses droits à commission, ne suffit pas à caractériser une faute sur le fondement de l'article 1382 du code civil, aucune preuve n'étant rapportée qu'ils aient usé d'un stratagème ou de manoeuvres frauduleuses pour tromper l'agent immobilier. »

Cette appréciation restrictive de la faute du tiers paraît en outre cohérente avec celle, également restrictive, de la faute du mandant en cas d'éviction de l'agent immobilier. Il est en effet jugé, lorsque l'éviction d'un agent immobilier, titulaire d'un mandat non exclusif, est

imputée non plus au tiers acquéreur mais au mandant, que l'attribution de dommages-intérêts à l'intermédiaire évincé suppose que soit prouvée une faute du vendeur qui, par abus de sa part et compte tenu des diligences accomplies, l'aurait privé de la réalisation de la vente. Cette exigence d'un abus du mandant a néanmoins été posée dans des hypothèses de pluralités de mandataires, la commission n'étant alors due qu'à celui par l'entremise duquel l'opération s'est réalisée, sauf à indemniser le mandataire évincé en cas d'abus ³.

Il n'est en revanche pas certain qu'une telle interprétation restrictive de la faute du tiers soit tout à fait celle qu'avait envisagé l'assemblée plénière de la Cour de cassation dans son arrêt du 9 mai 2008.

Au rapport de cet arrêt, il est d'abord rappelé que le cas de figure litigieux (celui de l'acquéreur qui serait tenté d'adresser une offre en direct au vendeur ayant donné un mandat non exclusif à l'agent immobilier) avait donné lieu à la pratique des « *bons de visite* » que l'agent faisait signer à l'acquéreur et par lequel ce dernier s'interdisait de traiter en direct avec le vendeur sauf à devoir une somme équivalente à la commission ; pratique toutefois censurée comme rappelé *supra*, par l'arrêt précité du 6 octobre 1993 ainsi que par un arrêt du 21 mars 1995 ([1re Civ., 21 mars 1995, pourvoi n° 93-11.009](#)), le bon de visite étant sans valeur à défaut de respecter le formalisme du mandat imposé par la loi Hoguet.

Il est ensuite précisé que si l'effet relatif des contrats fait obstacle à ce que le contractant réclame l'exécution du contrat à un tiers, il ne lui interdit pas d'invoquer l'inexécution du contrat du fait d'un tiers pour réclamer des dommages-intérêts, à la condition que le tiers ait connaissance du contrat dont la violation par complicité lui est reprochée. Il est fait état d'un « *mouvement général de sévérité à l'égard du tiers complice* » (Y. Picot, chron. Dalloz 1997, p. 105) et d'une jurisprudence fournie sur le sujet, plusieurs exemples étant évoqués :

[Com., 11 octobre 1971, pourvoi n° 70-11.892, publié](#)

Sommaire : CELUI QUI AIDE SCIEMMENT AUTRUI A ENFREINDRE SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES COMMET UNE FAUTE DELICTUELLE A L'EGARD DE LA VICTIME DE L'INFRACTION. PAR SUITE, EST CASSE L'ARRET QUI DEBOUTE UN BRASSEUR DE SA DEMANDE EN REPARATION DU PREJUDICE QUE LUI A CAUSE SON ANCIEN CONCESSIONNAIRE EN LIVRANT A DES DETAILLANTS, LIES AVEC CE BRASSEUR PAR DES CONTRATS D'EXCLUSIVITE DIRECTE, DES BIERES D'AUTRE PROVENANCE AU MOTIF QUE CES AGISSEMENTS ETAIENT POSTERIEURS A LA RUPTURE REGULIERE DU CONTRAT LIANT LES DEUX PARTIES A L'INSTANCE, DES LORS QU'IL EST ETABLI QUE LE DEFENDEUR CONNAISSAIT L'EXISTENCE DES CONTRATS UNISSANT LE BRASSEUR ET CES DETAILLANTS.

[2e Civ., 13 avril 1972, pourvoi n° 70-12.918, publié](#)

Sommaire : LA RESPONSABILITE QUASI-DELICTUELLE D'UNE ENTREPRISE D'EDITION EST ENGAGEE POUR AVOIR CONCLU, EN CONNAISSANCE DE CAUSE, AVEC L'AUTEUR D'UN OUVRAGE, UNE CONVENTION AYANT POUR EFFET DE PRIVER, AU MEPRIS D'ENGAGEMENTS PREEXISTANTS, UNE AUTRE SOCIETE D'EDITION DU DROIT DE PREFERENCE QUI LUI AVAIT ETE ACCORDE PAR CET AUTEUR POUR L'EDITION DE SES PROCHAINS OUVRAGES ALORS QUE CETTE SOCIETE AVAIT PRECISE NE PAS Y RENONCER, ET POUR AVOIR ENTREPRIS ET POURSUIVI L'EDITION DE CETTE OEUVRE EN DEPIT DES AVERTISSEMENTS RECUS.

[Com., 4 mai 1993, pourvoi n° 91-14.855, publié](#)

Sommaire : Ayant constaté que l'acquéreur d'un fonds de commerce était informé de l'obligation légale de garantie pesant sur son vendeur à l'égard d'un tiers, acquéreur d'un autre fonds de commerce la cour d'appel a fait l'exacte application de l'article 1382 du Code civil en retenant que l'acquisition du fonds de restaurant par l'intéressé dans de telles circonstances constituait à sa charge une faute délictuelle.

[Com., 5 février 1991, pourvoi n° 88-18.400, publié](#)

Sommaire : Toute personne qui sciemment emploie un salarié en violation d'une clause de non-concurrence souscrite par ce dernier commet une faute délictuelle à l'égard de la victime de l'infraction. Viole dès lors l'article 1382 du Code civil et l'article 5 de la loi du 24 juillet 1966 la cour d'appel qui rejette une action en concurrence déloyale aux motifs que la société est une personne morale distincte des personnes physiques qui la composent, formée de quatre associés dont deux ne peuvent se voir reprocher l'activité litigieuse dès lors qu'ils n'avaient aucun lien antérieur avec la société plaignante et qu'elle n'avait quant à elle souscrit aucune clause de non-concurrence au profit de la plaignante.

Plus récemment, sur le même sujet, on peut citer une autre décision, rendue au visa du nouvel article 1200 du code civil, dans sa rédaction issue de la réforme du 10 février 2016, qui, consacrant la notion d'opposabilité du contrat aux tiers, dispose que « *Les tiers doivent respecter la situation juridique créée par le contrat.* » :

[Com., 19 octobre 2022, pourvoi n° 21-16.169, publié](#)

« Vu les articles 1200 et 1240 du code civil :

14. Il résulte de ces textes que le tiers à un contrat qui se rend complice de la violation par une partie de ses obligations contractuelles engage sa responsabilité délictuelle.

(...)

16. En se déterminant ainsi, sans rechercher si [l'acquéreur] n'avait pas connaissance, lors de l'acquisition du fonds de commerce, de l'accord de distribution exclusive conclu par [le vendeur] et si elle ne s'était pas sciemment rendue complice de l'inexécution de cet accord par [le vendeur], la cour d'appel a privé sa décision de base légale. »

Mais, dans ce type d'hypothèses, la complicité du tiers cessionnaire ne saurait résulter de la seule acquisition ([Com., 15 mai 2007, pourvoi n° 06-12.871, publié](#)).

En doctrine, le principe de la responsabilité délictuelle du tiers complice est régulièrement rappelé ; pour ne citer qu'un exemple, le jurisclasser consacré à l'opposabilité du contrat aux tiers (Solange Becqué-Ickowicz) précise que « *Le plus souvent, le tiers n'agit pas seul mais se rend complice de la violation d'un engagement contractuel par l'une des parties, sa responsabilité se combinant alors avec celle du contractant fautif. Le cocontractant victime va ainsi disposer de deux actions : l'une contractuelle contre son cocontractant, l'autre délictuelle contre le tiers complice. La jurisprudence juge qu'ils sont solidairement tenus* » et encore que « *si les tiers n'ont pas à exécuter les obligations nées du contrat, ils ne peuvent pas faire consciemment obstacle à leur exécution et sont ainsi responsables s'ils aident la partie à ne pas exécuter son obligation, selon une jurisprudence constante* »

Sur les contours plus précis de la faute exigée, lorsqu'il est question de la violation du mandat de l'agent immobilier, la doctrine est plus rare.

Peut néanmoins être évoqué, au sujet de l'arrêt précité du 6 décembre 2017, qui valide une interprétation restrictive de la faute du tiers acquéreur, l'article suivant Le crépuscule du droit à indemnisation de l'agent immobilier à l'aube du « droit à l'égoïsme » des tiers (Moussa Thioye – AJDI 2019. 249), qui semble s'étonner de la solution retenue par l'arrêt au regard du principe énoncé en assemblée plénière en 2008, tout en relevant que l'arrêt n'est pas publié et ne fait que valider, par un contrôle léger, la motivation de la cour d'appel, sans la faire totalement sienne.

Au cas d'espèce, il ressort de l'arrêt que le mandat, non exclusif, confié par les vendeurs à l'agent immobilier a été conclu le 24 novembre 2017, pour une durée de trois mois renouvelable jusqu'à douze mois, moyennant une rémunération de 6% du prix de vente à la charge de l'acquéreur « *en cas de réalisation de l'opération avec un acheteur présenté par le mandataire* ».

L'arrêt relève également :

« Le mandant s'y interdit expressément de traiter directement avec un acquéreur qui lui a été présenté par le mandataire ou ayant visité les locaux avec lui pendant toute la durée du mandat et pendant une période de douze mois suivant son expiration.

Il stipule qu'à défaut de respecter cette clause, le mandataire aura droit à une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale à la charge du mandant d'un montant égal à la rémunération, toutes taxes comprises, du mandataire. »

Pour caractériser une faute délictuelle des acquéreurs à l'égard de l'agent immobilier, lequel a fait le choix de ne pas agir en exécution de la clause pénale contre les vendeurs, la cour d'appel retient en substance :

- qu'il résulte de la clause de la promesse de vente selon laquelle l'acquéreur « *s'engage à prendre en charge la totalité des éventuelles poursuites qui pourraient être formulées par les agences immobilières qu'il aurait contactées pour la présentation de ce bien* » que les acquéreurs savaient qu'en concluant la vente à l'insu de l'agent immobilier, ils s'exposaient à le dédommager ;
- que le comportement des acquéreurs, consistant à visiter le bien par l'entremise de l'agent immobilier puis à finaliser l'achat de ce bien cinq semaines plus tard à l'insu de ce dernier, caractérise une manoeuvre frauduleuse destinée à évincer l'agent immobilier de la transaction immobilière et de son droit à commission et engage leur responsabilité quasi-délictuelle pour avoir conclu, en connaissance de cause, une convention ayant pour effet de priver l'agent immobilier du bénéfice de sa commission ;
- que le fait que les acquéreurs aient aussi visité le bien acquis par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière, également mandatée par les vendeurs, est indifférent.

Dans leur mémoire ampliatif, les acquéreurs font valoir que ces motifs sont insuffisants à caractériser une faute ou une fraude de leur part.

Dans son mémoire en défense, l'agent immobilier soutient que le moyen ne critique que la caractérisation de la faute et non celle de la fraude, laquelle suffit pourtant à justifier la décision attaquée, outre qu'elle est souverainement appréciée ; que le grief manque en droit, en ce qu'il s'appuie sur un arrêt non publié de la Cour de cassation, qui n'énonce pas une règle de droit mais contrôle au cas particulier la qualification de faute retenue par la cour d'appel.

C'est à l'aune de ces éléments que la Cour de cassation devra prendre position.

¹Certains arrêts isolés retiennent plutôt une sanction indemnitaire : [1re Civ., 7 octobre 2020, pourvoi n° 18-12.205](#) ; [3e Civ., 8 juin 2010, pourvoi n° 09-14.949, publié](#)

²Il s'agit d'un revirement de jurisprudence ; voir antérieurement [1re Civ., 27 avril 2004, pourvoi n° 02-10.194, publié](#)

³[1re Civ., 9 juillet 2002, pourvoi n° 00-13.410, publié](#) ; [1re Civ., 25 novembre 2010, pourvoi n° 08-12.432, publié](#)