

Pas de droit à indemnisation en cas de caducité du compromis de vente

dimanche 8 mars 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6, I, de la loi du 2 janvier 1970 qu'un agent immobilier ne peut prétendre, sous couvert de l'application d'une clause pénale (stipulée, qui plus est, dans un contrat auquel il n'est pas partie), au paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération.

En d'autres termes, un agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ne peut « *prétendre, sous couvert de l'application d'une clause pénale, au paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération* » dès lors que, selon l'article 6, I, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, « aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er (agents immobiliers notamment) ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article (ventes immobilières notamment) ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties ».

Tel est le message qui est délivré par la Cour de cassation dans l'arrêt rapporté et qui montre, une fois encore, que le droit textuel et jurisprudentiel est vraiment très dur avec les intermédiaires immobiliers.

En l'espèce, les époux L..... ont, par acte sous seing privé du 2 janvier 2009, vendu à M. et Mme La....., par l'intermédiaire de l'agence I....., une maison à usage d'habitation sous condition suspensive de l'obtention d'un ou de plusieurs prêts.

Mais, n'ayant pas obtenu les prêts escomptés, les acquéreurs ont alors sollicité en justice et obtenu la constatation de la caducité de la vente et la restitution du montant du dépôt de garantie ayant été effectué.

La société I..... ayant, quant à elle, demandé la condamnation de ces derniers à lui payer la somme de 18 000 € à titre de clause pénale stipulée dans la promesse de vente, elle sera déboutée par la cour d'appel de Pau, dans un arrêt infirmatif, au motif, notamment, que la preuve de la mauvaise foi desdits acheteurs n'avait pas été rapportée.

Appelée à son tour à se prononcer sur l'affaire à la suite d'un pourvoi en cassation formé par l'agence immobilière, la troisième chambre civile de la Cour de cassation va, tout en procédant à une substitution de motif refusé à l'agent immobilier son indemnité : « *Attendu qu'il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 6-1 de la loi du 2 janvier 1970 qu'aucune commission ni somme d'argent quelconque ne peut être exigée par l'agent immobilier ayant concouru à une opération qui n'a pas été effectivement conclue ; que la société I..... ne peut, dès lors, prétendre, sous couvert de l'application d'une clause pénale, au paiement d'une indemnité compensatrice de sa perte de rémunération.* »

Pour mémoire rien d'inhabituel dans cette décision puisqu'en cas de la défaillance de la condition suspensive d'obtention d'un ou de plusieurs prêts et l'absence subséquente de réalisation effective de la vente privent l'agent immobilier de tout droit à rémunération, et, partant, neutralisent purement et simplement le jeu de la clause pénale destinée à pallier la perte d'une telle rémunération. Cette solution, applicable lorsque la clause pénale est stipulée dans le mandat d'entremise (Civ. 1re, 27 nov. 2013, n° 12-13.897, Bull. civ. I, n° 230).

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 09 juillet 2014 n° 13-19061