

## Application du droit de suite et manoeuvres frauduleuses

dimanche 2 décembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

En l'absence de manoeuvres frauduleuses, l'agent immobilier chargé d'un mandat de vente non exclusif doit être débouté de sa demande d'indemnisation du préjudice issu de la perte de sa commission en raison de la vente du bien à un acheteur initialement présenté par ses soins par l'intermédiaire d'une autre agence.

En effet, les vendeurs n'ayant pas conclu la vente directement avec l'acheteur mais par l'intermédiaire d'une autre agence, n'est pas applicable la clause du mandat qui stipule que de convention expresse et à titre de condition essentielle sans laquelle le mandataire n'aurait pas accepté la présente mission, le mandant s'interdit pendant la durée du mandat et pendant une période de 3 mois suivant son expiration, de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté ou ayant visité les locaux avec le mandataire.

En outre, l'agence ne rapporte pas la preuve de la faute du mandant, la réalisation de la vente par son intermédiaire n'ayant échoué que parce que l'acheteur a exercé à deux reprises son droit à rétractation et alors que les promesses de vente qui avaient été conclues par son intermédiaire ne contenaient pas la condition suspensive d'obtention d'un prêt contrairement à la promesse ayant abouti à la vente.

De même, l'acheteur ne peut voir sa responsabilité engagée en ce qu'il n'a pas commis une faute pour avoir conclu la vente par l'intermédiaire d'une autre agence à laquelle les vendeurs avaient également consenti un mandat non exclusif de vente. Il n'est pas démontré en outre que l'acheteur ait utilisé des manoeuvres frauduleuses pour évincer l'agence de la transaction.

**Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 1, 9 Novembre 2018 n° 17/08493**