

Promesse synallagmatique et commission de l'agent immobilier

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La commission de l'agent immobilier n'est due qu'au moment où la vente est conclue et non au moment où la promesse de vente est conclue. Ainsi, en cas de non réalisation de la vente, la commission n'est pas due.

Pour mémoire, il résulte de l'article 6-1, alinéa 3, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et de l'article 72 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972, dans sa rédaction issue du décret n° 2010-1731 du 30 décembre 2010, qu'aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties.

Ainsi, un tel mandat ne permet pas à l'intermédiaire qui l'a reçu d'engager le mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément.

Le refus de ce dernier de réaliser cette opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts.

Les parties restent en conséquence libres jusqu'au bout de conclure ou non l'opération que l'intermédiaire immobilier a seulement reçu mission de faciliter et de négocier.

Ainsi, la commission n'est pas due lorsque la promesse de vente est conclue mais seulement au moment où la vente est conclue par acte notarié.

L'agent immobilier ne peut donc prétendre au versement de sa commission en l'absence de régularisation de la vente ensuite de la signature de la promesse synallagmatique.

Cour d'appel, Versailles, 3e chambre, 10 Janvier 2019 n° 17/03574