



**Arrêt du 9 mai 2008
Pourvoi n°07-12.449**

Un couple, qui avait usé d'une fausse identité pour visiter un appartement, s'est ensuite adressé directement au vendeur pour en faire l'acquisition, sans passer par l'agent immobilier qui lui avait fait découvrir le bien.

Privé du paiement de sa commission, l'agent immobilier a assigné les acquéreurs.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence a condamné le couple d'acquéreurs, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, à verser à l'agent immobilier une somme égale au montant de la commission stipulée au contrat de mandat vente que lui avait consenti le vendeur. Elle a jugé que les acquéreurs avaient commis une faute qui avait privé l'agent immobilier de son droit à commission et que le préjudice subi par celui-ci était au moins égal au montant de la commission.

L'arrêt de la cour d'appel a été cassé le 27 avril 2004 par la première chambre civile de la Cour de cassation qui a considéré que la commission n'étant pas due par les acquéreurs, l'agence ne pouvait se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice.

L'affaire ayant été renvoyée devant la cour d'appel de Nîmes, celle-ci a, de nouveau, condamné les acquéreurs à verser à l'agent une somme égale au montant de la commission aux motifs que, par leurs manœuvres frauduleuses consistant en l'emprunt d'une fausse identité, ils avaient fait perdre à l'agent immobilier la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur s'il avait été associé à l'acte de vente.

Cette décision est confirmée par l'assemblée plénière de la Cour de cassation.

Dans un arrêt du 9 mai 2008, la plus haute formation de la Cour de cassation affirme que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice.

L'assemblée plénière, sur les conclusions conformes du premier avocat général, approuve par conséquent la cour d'appel de Nîmes qui, ayant relevé que l'agent immobilier, à une période où il était titulaire d'un mandat de vente, avait fait visiter l'appartement à des personnes qui avaient ensuite acquis le bien à un prix conforme à leur offre « net vendeur » à l'insu de l'intermédiaire, avait fait ainsi ressortir la connaissance par ces derniers du droit à rémunération de l'agent immobilier. Elle a pu en conséquence retenir que les manœuvres frauduleuses utilisées par les acquéreurs, consistant en l'emprunt d'une fausse identité pour l'évincer de la transaction immobilière, avaient fait perdre à celui-ci la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur. Elle était donc fondée à les condamner à lui payer des dommages-intérêts.