

Cour de cassation, 1re chambre civile, 6 Avril 2016 - n° 15-14.631

*Classement par pertinence :****

Cour de cassation

1re chambre civile

6 Avril 2016

Rejet

Numéro de pourvoi : 15-14.631

Numéro d'arrêt : 381

Publié

Cabinet Delaitre immobilier

Battesti

Numéro JurisData : 2016-006441

Résumé

Un mandat exclusif de vente d'une maison a été confié à un agent immobilier, au prix de 460 000 euros, outre les honoraires de l'agent immobilier fixés à la somme de 23 000 euros, soit un prix total de 483 000 euros ; après expiration de la période d'exclusivité, l'agent immobilier a fait visiter le bien à des personnes qui ont émis une offre d'achat d'un montant global de 460 000 euros, frais d'agence inclus ; des tiers ayant présenté une offre supérieure, les candidats acquéreurs ont formulé, par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière, une nouvelle offre au prix total de 475 000 euros, laquelle a été acceptée ; l'agent immobilier a assigné les vendeurs et les acquéreurs sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, en indemnisation de son préjudice.

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 aux vendeurs par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier également mandaté par ces derniers. C'est donc à bon droit que la cour d'appel a décidé qu'il était loisible aux acquéreurs, qu'aucun contrat ne liait à l'agent immobilier dont la clause d'exclusivité était expirée, de recourir, sans faute de leur part, à une autre agence immobilière pour proposer une nouvelle offre d'achat aux vendeurs.

Décision antérieure

- ❖ CA Rouen, 1re civ., arrêt, 14 janv. 2015, n° 13/06194, n° 13/06343, M. c/ M.

La rédaction JurisData vous signale :

Législation

- ❖ Code(s) visé(s) par la décision : C. civ., art. 1382

Note de la rédaction :

Critère(s) de sélection : décision très motivée, décision publiée

Abstract

- ❖ Profession, agent immobilier, mandat exclusif de vente d'une maison, visite du bien effectuée après expiration de la période d'exclusivité, première offre d'achat présenté par l'intermédiaire de l'agent immobilier, seconde offre présentée par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier, acceptation de la seconde offre par les vendeurs, responsabilité délictuelle des acquéreurs envers l'agent immobilier (non), faute (non), absence de contrat liant les acquéreurs à l'agent immobilier, clause d'exclusivité expirée, faculté d'adresser une nouvelle offre d'achat par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier également mandaté par les vendeurs (oui).