# Cour de cassation, troisième chambre civile, 7 mai 2026, n° 24-10.637

Cour de cassation | troisième chambre civile | 7 mai 2026


**Résumé**

L'acquéreur, tiers au mandat de vente confié par le vendeur à un agent immobilier, engage sa responsabilité délictuelle à l'égard de ce dernier lorsque, par son comportement fautif, il lui a fait perdre sa commission. Tel est le cas lorsque l'absence de droit à rémunération de l'agent immobilier procède de manoeuvres frauduleuses de l'acquéreur


## Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 1-1
25/10/2023
N° 19/19086

Cour de cassation
Première présidence
17/07/2025
N° 24-10.637

Cour de cassation
Première présidence
13/06/2024
N° 24-10.637

**Cour de cassation**
Troisième chambre civile
07/05/2026
N° 24-10.637

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

---

Arrêt du 7 mai 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 284 FS-B

Pourvoi n° G 24-10.637

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 MAI 2026

1°/ M. [H] [F],

2°/ Mme [S] [I], épouse [F],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° G 24-10.637 contre l'arrêt rendu le 25 octobre 2023 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant à la société Maya, société à responsabilité limitée, exerçant sous l'enseigne Concorde immobilier, dont le siège est le [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Cassou de Saint-Mathurin, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [F], de la SELAS Froger & Zajdela, avocat de la société Maya, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 10 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 octobre 2023), le 5 avril 2018, la société Maya (l'agent immobilier) a fait visiter à M. et Mme [F] (les acquéreurs) la villa de M. et Mme [T] (les vendeurs) desquels elle avait reçu un mandat non exclusif de vente prévoyant une commission de 6 % du prix de vente, fixé à 2 990 000 euros, à la charge de l'acquéreur.

2. La vente est intervenue directement entre les vendeurs et les acquéreurs au prix de 2 500 000 euros par acte du 29 août 2018, sans rémunération de l'agent immobilier.

3. Leur reprochant la perte de sa commission, l'agent immobilier a assigné les acquéreurs en indemnisation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer à l'agent immobilier une certaine somme à titre de dommages et intérêts, alors « que n'est pas fautif ni frauduleux le fait, pour l'acquéreur non lié contractuellement à l'agent immobilier, titulaire d'un mandat non exclusif de vente, par l'intermédiaire duquel il a visité le bien, d'adresser une nouvelle offre d'achat directement aux vendeurs et de conclure finalement la vente avec eux ; qu'en l'espèce, pour déclarer les époux [F] responsables du préjudice de l'agent immobilier et les condamner à lui payer, à titre de dommages et intérêts, la somme de 150 000 euros correspondant à la commission qu'il aurait perçue si la vente avec été conclue avec son entremise, l'arrêt s'est borné à constater que les époux [F] avaient visité le bien une première fois avec la société Maya puis avec un autre mandataire non exclusif, et qu'ils avaient ensuite directement conclu la vente avec les acquéreurs sans l'entremise des agents immobiliers ; qu'en statuant ainsi, quand il résultait de ses constatations que les époux [F] avaient seulement agi dans le sens exclusif de leurs propres intérêts en entrant directement en contact avec les mandants pour leur proposer une nouvelle offre, serait-ce dans le but de payer un prix moindre, notamment du fait de l'absence de commission d'agence, ce qui ne suffisait pas à caractériser une faute ou une fraude aux droits de l'agent immobilier, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. Il résulte des articles 1200 et 1240 du code civil que le tiers à un contrat qui se rend complice de la violation par une partie de ses obligations contractuelles engage sa responsabilité délictuelle.

6. Il est jugé, sur le fondement de l'article 1382, devenu 1240, du code civil, et des articles 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 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 (Ass. plén., 9 mai 2008, pourvoi n° 07-12.449, Bull. 2008, n° 3).

7. La cour d'appel a énoncé à bon droit que, si l'acquéreur n'est pas partie au contrat de mandat, il est susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle à l'égard de l'agent immobilier, lorsque, par son comportement fautif, il lui a fait perdre sa commission et que tel est le cas lorsque l'absence de droit à rémunération de l'agent immobilier procède de manoeuvres frauduleuses.

8. Elle a constaté, non seulement que les acquéreurs avaient connaissance du droit à rémunération de l'agent immobilier qui leur avait fait visiter le bien, mais aussi que la promesse de vente signée, à l'insu de l'agent immobilier, seulement cinq semaines après la visite, comportait une clause stipulant que l'acquéreur s'engageait « à prendre en charge la totalité des éventuelles poursuites qui pourraient être formulées par les agences immobilières qu'il aurait contactées pour la présentation de ce bien ».

9. Elle a relevé, en outre, que l'acte authentique de vente n'évoquait pas l'entremise de l'agent immobilier et ne reproduisait pas ladite clause.

10. Elle a pu en déduire que, le comportement d'ensemble des acquéreurs, éclairé par les termes mêmes de la clause stipulée à la promesse de vente, traduisant une volonté d'agir en fraude aux droits de l'agent immobilier, les premiers avaient engagé leur responsabilité délictuelle à l'égard du second.

11. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [F] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme [F] et les condamne à payer à la société Maya la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le sept mai deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.