

Pas de paiement de commission d'agence en cas d'acceptation de l'offre de vente du notaire



© 2023 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, un bailleur avait délivré un congé pour vendre à son locataire. Ce congé lui proposait d'acheter en priorité (droit de préemption) le logement dans lequel il résidait pour une somme de 400 000 €. Offre que le locataire avait refusée. Quelques mois plus tard, le bailleur avait consenti une promesse de vente à des acquéreurs pour un montant de 380 000 €, dont 10 000 € de commission d'agence. Comme la loi l'exige, le notaire chargé de la vente avait notifié ce prix au locataire, lequel avait, cette fois, accepté l'offre et conclu la vente. Ce dernier avait toutefois estimé qu'il avait indûment payé la commission de l'agence immobilière. Il avait donc assigné cette dernière en justice.

Saisie du litige, la cour d'appel n'avait pas fait droit à la demande du locataire. En effet, elle avait estimé que l'agence immobilière avait réalisé une prestation de recherche d'acquéreurs et que son intervention avait été déterminante dans la conclusion de la vente. De ce fait, le paiement d'une commission était bien justifié.

Mécontent de cette solution, le locataire avait alors porté l'affaire devant la Cour de cassation. Et celle-ci s'est

prononcée en faveur du locataire. Pour justifier sa décision, elle a souligné que, en l'espèce, le locataire avait exercé son droit de préemption en acceptant l'offre notifiée par le notaire. Cette offre n'ayant donc pas été présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur. En conséquence, le locataire ne pouvait se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

[Cassation civile 3e, 1er mars 2023, n° 21-22073](#)

© 2023 Les Echos Publishing