



demande d'honoraires justifiée ou non

Par **boschet**, le 17/11/2021 à 10:08

Bonjour,

J'ai signé fin février 2021, un compromis pour acheter un terrain constructible à 80 000 €.

J'ai versé 5 % de la somme soit 4 000 € à titre d'indemnité d'immobilisation.

J'ai demandé le permis de construire, qui m'a été accordé mais avec demande de modification, le terrain se situant en zone inondable, chose que j'ignorais au moment de la signature.

Ces modifications entraînant potentiellement un surcoût, et concrètement un retard dans le projet de construction, j'ai décidé de ne pas acheter ce terrain.

J'aurai donc à renoncer au remboursement des 4 000 € ce qui est normal au vu de la législation.

En revanche, l'agent immobilier du vendeur me fait savoir que j'aurai également à leur verser des honoraires, je ne trouve nulle part ce cas de figure et je me demande si cette demande est légale ?

Merci d'avance.

Par **youris**, le 17/11/2021 à 12:12

bonjour,

la commisison à l'agent immobilier n'est dûe qu'en cas de réalisation de la vente.

voir ce lien :

[pas de vente, pas de commission](#)

en outre, la commission est à verser par le vendeur selon le mandat existant entre le vendeur et l'agent immobilier. L'agent immobilier ne peut donc pas réclamer la commisison prévue dans le mandat dont l'acquéreur est un tiers au mandat.

l'agent immobilier dans son devoir de conseil et d'information aurait du vous informer que le

terrain était en zone inondable.

salutations

Par **Marck.ESP**, le 17/11/2021 à 13:22

Bonjour

Désolé l'ami youris, mais la Cour de cassation a rappelé dans une affaire où les acheteurs avaient, trois mois après s'être engagés, renoncé à leur acquisition, que l'agent ne peut pas être privé de son droit à être rémunéré ou indemnisé puisqu'il a rempli sa mission (Cass. 1 re civ. 10 oct. 2018, n° 16-21044).

Ceci apparaît également dans ce lien.

[quote]

Dans cette affaire, un compromis de vente établi par un agent immobilier avait été signé par les parties. Deux mois plus tard, les acquéreurs et le vendeur devaient réitérer la vente par acte authentique. Toutefois, les premiers ayant décidé de renoncer à l'opération, l'agent immobilier réclamait le paiement de ses honoraires. Dans un premier temps, la cour d'appel a rejeté sa demande aux motifs que la vente n'a pas abouti et l'acte notarié n'a jamais été signé.[/quote]

L'arrêt du 10 octobre 2018 a ensuite été cassé par la Cour de cassation qui considère, sur la base de l'article 1589 du Code civil, que la signature du compromis de vente représente un accord définitif sur le bien et sur le prix.

L'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 conditionne la rémunération de l'agent immobilier à la signature de cet acte engageant les parties. Dès lors, l'absence d'acte notarié ne peut avoir pour effet de le priver de ses honoraires.

<https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/les-honoraires-de-lagent-immobilier-dans-le-cadre-dune-vente>

<https://www.journaldelagence.com/1157840-les-honoraires-de-lagent-immobilier-sont-dus-des-lors-que-le-compromis-est-signé>

Par **youris**, le 17/11/2021 à 13:38

mais la commission si elle est due, est à payer par le vendeur et non par l'acquéreur.