

Traitement en direct et responsabilité de l'acquéreur

Quand l'achat sans agence bascule en fraude aux droits de l'agent immobilier

Un acquéreur qui visite un bien par l'intermédiaire d'une agence puis traite directement avec le vendeur n'est pas, en soi, fautif : il agit dans le sens de ses propres intérêts. Mais la frontière entre la liberté de négocier et la fraude aux droits de l'agent immobilier est une ligne jurisprudentielle, et la Cour de cassation vient de la redessiner avec l'arrêt du 7 mai 2026, en condamnant des acquéreurs à qui une clause de leur propre promesse de vente a été fatale.

L'essentiel

L'ESSENTIEL

- L'acquéreur est **tiers au mandat** : il n'est pas débiteur de la commission, et traiter en direct ne constitue pas une faute en soi.
- Sa **responsabilité délictuelle** (art. 1240 du code civil) peut néanmoins être engagée si son comportement fautif prive l'agent immobilier de sa rémunération.
- Depuis l'arrêt de principe de l'assemblée plénière du 9 mai 2008, cette condamnation suppose de véritables **manœuvres frauduleuses**.
- Les juges du fond ne peuvent ni se borner à affirmer un « concert » des parties, ni déduire la fraude d'une simple visite effectuée par un proche.
- Le 7 mai 2026 : la clause par laquelle l'acquéreur s'engage à prendre en charge **les poursuites des agences** qu'il a contactées révèle, à elle seule, la conscience d'évincer frauduleusement le professionnel.

1. Le principe : l'acquéreur, tiers au mandat, n'est pas le débiteur de la commission

Le droit à rémunération de l'agent immobilier trouve sa source dans le seul mandat qui lui a été confié. L'acquéreur, qui n'y est pas partie, ne peut donc se voir réclamer la commission sur le fondement contractuel : il ne saurait être débiteur d'une obligation qu'il n'a pas souscrite. C'est la raison pour laquelle un candidat acquéreur qui visite un bien par l'intermédiaire d'une agence, puis adresse directement une offre au vendeur et conclut la vente sans passer par ce professionnel, ne commet pas une faute de ce seul fait.

La Cour de cassation en a fait une formule nette : « le seul fait d'agir dans le sens exclusif de ses propres intérêts ne suffisant pas à caractériser une faute ou une fraude aux droits d'un tiers, rien n'interdisait aux acquéreurs d'entrer 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 ».^[3] Autrement dit, la recherche d'un meilleur prix — donc le contournement de la commission — n'est pas, en elle-même, un comportement fautif.

Cette solution est d'autant plus significative que, dans cette affaire, l'agent immobilier avait fait signer aux acquéreurs un bon de visite et une offre d'achat : la première chambre civile a écarté toute collusion entre les parties et en a déduit que la responsabilité délictuelle des acquéreurs n'était pas engagée.^[3]

2. L'exception : la responsabilité délictuelle de l'acquéreur indélicat

Le principe de non-responsabilité n'est pas une immunité. Un arrêt de principe rendu en assemblée plénière a fixé le cadre qui vaut encore aujourd'hui : « 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 ».^[2]

Dans cette espèce fondatrice, les candidats acquéreurs s'étaient présentés à l'agence sous une **fausse identité** : c'est précisément ce procédé qui constitue les « manœuvres frauduleuses » retenues contre eux, consistant « en l'emprunt d'une fausse identité pour l'évincer de la transaction immobilière ».^[2] La fraude ne résidait donc pas dans l'achat en direct, mais dans le mensonge qui avait permis de le préparer.

Le raisonnement a été reformulé plus récemment par la troisième chambre civile, sur le terrain de la complicité délictuelle du tiers à un contrat : « 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 ».^[1] L'acquéreur qui aide le vendeur à violer son mandat — et donc à priver l'agent de sa commission — engage sa propre responsabilité, sans être tenu par le contrat.

3. Une exigence probatoire stricte : les manœuvres doivent être caractérisées

La jurisprudence se montre exigeante sur la preuve de la fraude, et c'est là tout son intérêt pratique. La Cour de cassation censure les juges du fond qui se contentent d'une affirmation générale. Ainsi, une cour d'appel qui énonçait que « les acquéreurs ont manifestement agi de concert avec les vendeurs de manière à évincer l'agent immobilier qui leur avait présenté le bien » voit sa décision cassée : en statuant « sans caractériser les manœuvres frauduleuses dont ceux-ci se seraient rendus coupables », elle n'a pas donné de base légale à sa décision.^[4]

Le même arrêt contient un second enseignement, plus technique mais décisif pour la sécurité des agences : « seul le mandat de vente à lui confié pouvant justifier légalement sa rémunération, l'agent immobilier ne peut demander ou recevoir, directement ou indirectement, aucune autre somme, à titre de rémunération, de commission ou de réparation ».^[4] Le bon de visite, s'il reste un élément de preuve utile, ne fonde aucun droit à rémunération : la commission ne s'appuie que sur le mandat.

La rigueur est la même lorsque la fraude est prêtée à un membre de la famille de l'acquéreur. Dans une affaire relative à la vente d'un fonds de commerce, un homme avait visité le bien par l'intermédiaire de l'agence avant que son épouse ne l'achète en direct : la Cour de cassation a censuré la condamnation parce que « la seule visite du bien ne pouvait faire naître d'obligation à la charge de M. X... envers l'agent immobilier », la cour d'appel ayant au surplus « exclu l'existence d'un concert frauduleux entre les parties ».^[5] Une visite familiale, même suivie d'un achat en direct, ne suffit donc pas à établir la fraude.

4. L'arrêt du 7 mai 2026 : quand la clause de la promesse trahit l'intention de frauder

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile le 7 mai 2026 (n° 24-10.637) illustre parfaitement la méthode retenue par la Cour : la faute de l'acquéreur s'apprécie globalement, à la lumière des documents de l'opération.

Les faits sont classiques. Une agence avait fait visiter une villa à des acquéreurs, sur le fondement d'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 ».^[1] Cinq semaines plus tard, les intéressés signaient une promesse de vente — à l'insu de l'agent immobilier — et la vente se concluait en direct : « 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 ».^[1] L'agence, privée de sa commission, a assigné les acquéreurs en indemnisation et obtenu du juge du fond des dommages-intérêts de 150 000 euros.

Devant la Cour de cassation, les acquéreurs plaidaient l'argument classique : ils n'avaient fait qu'agir dans le sens exclusif de leurs propres intérêts, en proposant une offre moins élevée pour compenser l'absence de commission. L'arrêt de la cour d'appel, validé par la Cour, repose sur une constatation bien plus lourde. Non seulement les acquéreurs connaissaient le droit à rémunération de l'agence qui leur avait fait visiter le bien, mais la promesse de vente 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 », clause insérée « à l'insu de l'agent immobilier ».^[1]

Deux autres éléments sont relevés : « l'acte authentique de vente n'évoquait pas l'entremise de l'agent immobilier et ne reproduisait pas ladite clause ».^[1] La clause avait donc organisé, par avance, la neutralisation des recours des agences — puis disparu de l'acte définitif.

La Cour en tire une conclusion de méthode : « 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 acquéreurs ont engagé leur responsabilité délictuelle à l'égard de l'agence.^[1] Le pourvoi est rejeté.

La portée de cet arrêt tient au raisonnement plus qu'à la solution : la clause de garantie, présentée par l'acquéreur comme un simple confort contractuel, devient la preuve de sa mauvaise foi. En acceptant de prendre en charge des poursuites que seul un comportement déloyal peut provoquer, l'acquéreur démontre qu'il a anticipé et assumé l'éviction de l'agence. La conscience du caractère déloyal du procédé est ainsi établie — et c'est exactement ce que la jurisprudence postérieure de 2008 exige.

5. Ce que cela change pour les acteurs de la transaction

Pour l'agent immobilier. Le mandat demeure le seul fondement du droit à rémunération ; le bon de visite est un outil de preuve, pas de facturation.^[4] En revanche, lorsque les circonstances révèlent une intention frauduleuse, l'indemnisation délictuelle peut être recherchée contre l'acquéreur, y compris lorsque les vendeurs sont eux-mêmes hors de cause. Les documents de l'opération — promesse, acte authentique — doivent être examinés et conservés comme des pièces à charge potentielles.

Pour l'acquéreur. Négocier en direct n'est pas fautif, même pour obtenir un meilleur prix.^[3] Mais dès qu'il dissimule l'intervention de l'agence, qu'il emprunte une fausse identité^[2], ou qu'il laisse inscrire dans un acte une clause organisant la prise en charge des poursuites d'agences^[1], il quitte le terrain de la liberté contractuelle pour celui de la fraude.

Pour le vendeur. Il reste tenu par les stipulations de son mandat, y compris sa clause pénale, alors même que l'acquéreur serait seul condamné sur le terrain délictuel. La tentation du traitement direct n'exonère pas le mandant de ses obligations contractuelles.

La ligne de partage est désormais claire : ce qui est sanctionné n'est pas l'achat sans agence, mais la déloyauté du procédé — et le juge l'apprécie « par l'ensemble du comportement » des intéressés, documents à l'appui.^[1] Pour les acquéreurs, la prudence contractuelle est devenue un impératif de responsabilité.

Sources et textes consultés

- [1] <https://app.livv.eu/decisions/LawLex202600004304JBj> — Cass. 3e civ., 7 mai 2026, n° 24-10.637 — texte intégral
« 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 »
« 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. »
« 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 » »
« 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 »
« 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. »
« 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. »
- [2] <https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20080509-0712449> — Cass. ass. plén., 9 mai 2008, n° 07-12.449
« 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 »
« les manœuvres frauduleuses qu'ils avaient utilisées, consistant en l'emprunt d'une fausse identité pour l'évincer de la transaction immobilière »
- [3] <https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20171206-1615249> — Cass. 1re civ., 6 déc. 2017, n° 16-15.249
« le seul fait d'agir dans le sens exclusif de ses propres intérêts ne suffisant pas à caractériser une faute ou une fraude aux droits d'un tiers, rien n'interdisait aux acquéreurs d'entrer 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 »
- [4] <https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20150218-1412351> — Cass. 1re civ., 18 févr. 2015, n° 14-12.351
« les acquéreurs ont manifestement agi de concert avec les vendeurs de manière à évincer l'agent immobilier qui leur avait présenté le bien »
« Qu'en se déterminant ainsi, sans caractériser les manœuvres frauduleuses dont ceux-ci se seraient rendus coupables, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé »
« seul le mandat de vente à lui confié pouvant justifier légalement sa rémunération, l'agent immobilier ne peut demander ou recevoir, directement ou indirectement, aucune autre somme, à titre de rémunération, de commission ou de réparation »
- [5] <https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDECASSATION-20111006-1021645> — Cass. 1re civ., 6 oct. 2011, n° 10-21.645
« alors que la seule visite du bien ne pouvait faire naître d'obligation à la charge de M. X... envers l'agent immobilier, la cour d'appel, qui a exclu l'existence d'un concert frauduleux entre les parties »
« a vendu ce fonds à Mme X... au prix de 650 000 euros, suivant acte du 10 septembre 2007, conclu sans le concours de l'agent immobilier »

Didier Moranval-Vincent

Conseiller en Immobilier EI — eXp France · Serre Chevalier Vallée
Tél. +33 6 13 21 59 93 · didier.moranvalvincent@expfrance.fr
308 B — Résidence Central Parc 1, 7 rue Barthélémy Chaix, 05100 Briançon
Portfolio : linktr.ee/dmv05 · RDV : calendly.com/didier-moranval/30min
N° Siret 340 182 740 — eXp France · didier@moranval.com

