



**PERTE DE CHANCE: COMMISSION DE L'AGENT IMMOBILIER.**  
**Cour de Cassation, 1<sup>e</sup> ch. civ., 8 mars 2012, (11-14.234)**

Seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable, de sorte qu'un agent immobilier, qui ne peut prétendre au versement d'une commission qu'un mandat, ne précisant pas exactement les conditions de sa rémunération en se contentant d'indiquer qu'elle serait déterminée « selon le barème de l'agence », n'a pas régulièrement fixée, n'a pas subi de perte de chance d'en recevoir le paiement (cassation pour violation de l'art. 1147 c. civ.).

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE**  
**A RENDU L'ARRÊT SUIVANT :**

**Sur le moyen unique, pris en sa première branche :**

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que, pour condamner in solidum les époux X..., vendeurs d'un bien immobilier, et Mme A..., acquéreur, à verser à M. Z..., agent immobilier, une somme à titre de dommages-intérêts, l'arrêt énonce, d'abord, que, dans le mandat de vente non exclusif à lui confié par les premiers, la commission à la charge de l'acquéreur n'a pas été précisément chiffrée ou définie proportionnellement au prix de vente résultant de la négociation, puisqu'il a seulement été indiqué que la commission était fixée selon "barème de l'agence" et que cette formule méconnaît les exigences de l'article 73 du 20 juillet 1972, le mandat ne précisant pas exactement les conditions de rémunération de l'agent immobilier, ensuite, que les comportements fautifs des vendeurs et de l'acquéreur ont fait perdre à M. Z... une chance de percevoir sa commission d'intermédiaire, ce qui lui a causé un préjudice financier ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable, de sorte que l'agent immobilier, qui ne pouvait prétendre au versement d'une commission que le mandat n'avait pas régulièrement fixée, n'avait pas subi de perte de chance d'en recevoir le paiement, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait à statuer sur la seconde branche du moyen,  
CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il constate le désistement parfait de M. Z... à l'égard de M. A..., l'arrêt rendu le 15 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;  
remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se



trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers.

**Président** : M. Charruault

**Rapporteur** : Mme Kamara, conseiller

**Avocat général** : M. Mellottée

**Avocat(s)** : SCP de Chaisemartin et Courjon