



## Achat commerce exclusivité

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
Etant intéressé par l'achat d'un commerce, j'ai eu contact avec une agence et le bilan m'a été transmis . Depuis l'actuel propriétaire de ce commerce a dénoncé l'exclusivité par lettre avec AR . De ce fait, puis-je traiter en direct avec le commerçant ou suis-je obligé de passer par l'agence et payer des frais sachant que le propriétaire actuel a également augmenté le prix de vente de son commerce ?

-----  
Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Si pendant longtemps, la Cour de cassation avait une jurisprudence plutôt favorable à l'acquéreur qui se débrouillait pour ne pas passer par l'agence, lorsqu'il n'y avait pas de clause d'exclusivité, il en est différemment aujourd'hui.

Ainsi, dans un arrêt n° 568 du 9 mai 2008, l'assemblée plénière de la Cour de cassation a considéré 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 ; qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'agent immobilier, à une date où il était titulaire d'un mandat, avait fait visiter l'appartement aux époux X qui avaient acquis le bien à un prix conforme à leur offre "net vendeur" à l'insu de l'intermédiaire,

Bien cordialement.