



RESPONSABILITE DE L'AGENT IMMOBILIER

publié le **03/09/2010**, vu **3251 fois**, Auteur : [cabinetvictor](#)

Obligation de délivrer une information suffisante

Un agent immobilier a été mandaté en vue de la vente d'un immeuble exploité en chambres d'hôtes.

En cours de négociation, il transmet aux acquéreurs un bilan financier et une lettre explicative sans attirer leur attention sur leur insuffisance ou leur absence de caractère probant, ce qu'en l'espèce, il ne pouvait ignorer.

L'affaire s'avérant beaucoup moins rentable que prévue, les acquéreurs ont poursuivi l'agent immobilier en responsabilité civile professionnelle pour faute

La Cour de Cassation a retenu la responsabilité de ce professionnel pour manquement à son devoir de conseil et de diligence, en décidant que celui-ci avait transmis des informations insuffisantes aux acheteurs de nature à leur faire croire en la crédibilité de documents qui ne l'étaient pas et relatifs à des éléments déterminants de la volonté de contracter de ces derniers (chiffre d'affaires).

Elle a également précisé que les fautes de la banque n'exonéraient pas le mandataire.

Cette décision de la 3^e Chambre Civile de la Cour de Cassation du 31 JANVIER 2001 illustre l'importance de la fiabilité et la précision des données chiffrées transmises à l'occasion de la vente d'un immeuble dans lequel est exploitée une activité commerciale

L'analyse est transposable à la vente de fonds de commerce, à la différence que l'article 12 de la loi du 29 JUIN 1935 fixe la nature des énonciations devant être délivrées par le vendeur.