



Responsabilité de l'agent immobilier pour manquement à son obligation de conseil

publié le 07/11/2013, vu 4954 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 11 septembre 2013, la Cour de cassation a jugé qu'un agent immobilier doit vérifier la consistance matérielle et juridique des biens vendus et, en cas de discordance entre le descriptif des lots et la configuration des lieux, il manque à son obligation de conseil s'il ne s'informe pas sur la cause de cette discordance (Cass. Civ. I, 11 septembre 2013, N° de pourvoi: 12-23087).

Pour mémoire, l'article 1382 du code civil est le fondement juridique de la responsabilité civile délictuelle.

Autrement, grâce à cet article il est possible d'obtenir la réparation de toute faute civile subie de la part d'un tiers.

En effet, depuis 1804, l'article 1382 du code civil dispose que :

« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

En l'espèce, les époux X ont acquis par l'entremise d'un agent immobilier cinq lots dépendant d'un immeuble en copropriété dont deux caves.

Ils ont découvert ultérieurement qu'une troisième cave, exclusivement accessible depuis leurs lots, était répertoriée comme une partie commune qui ne figurait pas dans le descriptif des biens vendus.

En raison de problème d'étanchéité, les acheteurs se sont trouvés dans la nécessité de régulariser le sort de ce local en obtenant de la copropriété, à leurs frais, la création d'un nouveau lot issu des parties communes et sa cession pour un euro.

Selon les acheteurs, l'agence n'a pas attiré leur attention sur le fait que la cave était exclue de la désignation des biens vendus.

Les acquéreurs ont donc assigné l'agent immobilier en responsabilité pour manquement à son obligation de conseil et solliciter la prise en charge des frais de convocation de l'assemblée générales des copropriétaires, d'acte notarié et de géomètre nécessaires pour mettre la situation juridique de ce local en conformité avec la configuration des lieux.

Les juges d'appel ont débouté les acquéreurs de leur action estimant que cette omission n'avait pas eu d'incidence et que les actes ne pouvaient pas leur transférer la propriété d'un espace non répertorié comme un lot de copropriété.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que :

« il appartenait à l'agence, tenue de vérifier personnellement la consistance matérielle et juridique des biens vendus par son entremise, de s'informer sur la cause de la discordance qu'elle était en mesure de constater entre le descriptif des lots, fût-il conforme au plan annexé au règlement de copropriété, et une configuration des lieux complexe, qui avait conduit son négociateur à présumer que la cave litigieuse était incluse dans l'objet de la vente et à la faire visiter comme telle ».

Il découle de cette décision que l'agent immobilier est tenu de vérifier concrètement la cohérence entre les actes et la configuration des lieux et interroger son mandant sur la situation le cas échéant de façon à informer complètement les acquéreurs sur l'objet ou l'étendue de leur achat.

L'agent immobilier doit donc veiller à attirer l'attention des acheteurs sur la consistance des biens vendus.

Enfin, la seule désignation des lots dans un acte de vente et l'annexion du plan du bien immobilier est insuffisante pour exclure la responsabilité de l'agent immobilier en cas de difficultés sur la consistance ou de défaut de concordances du bien vendu.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com