Image not found or type unknown

Obligation de l'agence immobilière de prévenir les insolvabilités de l'acquéreurs

Question / réponse publié le **24/11/2020**, vu **1449 fois**, Auteur : OprixFixe juridique

L'agent ne justifiant pas avoir conseillé un propriétaire vendeur de l'intérêt de prendre des garanties suffisantes contre les risques d'insolvabilité d'un l'acquéreur peut voir sa responsabilité engagée.

Comme vous le savez déja, la profession d'agent immobilier est réglementé par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ». L'article 3 de la loi a notamment exigé qu'il justifie d'une aptitude, d'une garantie financière suffisante, de la souscription d'une assurance RCP et de l'obtention d'une carte professionnelle pour pouvoir intervenir.

Il doit également respecter un certain nombre de règles pour ses clients, comme la rédaction préalable d'un écrit précisant la nature de sa mission, la durée du **mandat immobilier** ou encore les conditions de sa commission. S'impose également à l'agent immobilier un certain nombre d'obligations, il se doit d'assurer une bonne exécution de la mission en faisant preuve de diligence et est tenu d'obligations d'information, de conseil et de mise en garde.

Dès lors, il engage sa responsabilité en cas de faute manifeste sachant que les articles 1991 et **1992 du code civil**, propres au mandat de vente, le rappellent par ailleurs. La jurisprudence recèle de nombreux exemples de manquements des agents immobiliers à leurs obligations d'information, de conseil et de mise en garde et l'**arrêt de cassation rendu par la première chambre civile le 11 décembre 2019**, appelé à une large diffusion, en est une nouvelle illustration en s'inscrivant par conséquent dans un courant jurisprudentiel bien établi.

> Rendu sous l'empire du droit des contrats antérieur à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, l'arrêt concerne un mandat de vendre un bien immobilier confié par un couple d'époux vendeurs à une agence immobilière. Par l'intermédiaire de l'agent immobilier, ce couple a signé en 2014 une promesse synallagmatique de vente avec un candidat acquéreur (ayant déclaré ne pas recourir à un emprunt pour l'acquisition du bien) mais, le jour de la réitération de la vente par acte authentique, l'acquéreur ne s'est pas présenté. Le lendemain, il s'est engagé à payer diverses sommes, à la fois aux vendeurs et à l'agent immobilier, sans pour autant exécuter cet engagement par la suite. Les vendeurs ont dès lors assigné en indemnisation l'acquéreur ainsi que l'agent immobilier. La cour d'appel d'Amiens, par un arrêt rendu en septembre 2018, a rejeté la demande en indemnisation dirigée contre l'agent immobilier en considérant que les vendeurs étaient tout d'abord au courant de la situation personnelle du candidat acquéreur (« âgé de 25 ans, célibataire, cariste magasinier » et ayant déclaré « ne pas avoir recours à un emprunt ») et l'avaient même acceptée (les éléments précédents figuraient dans la promesse synallagmatique de vente). En outre, pour les juges du fond, les vendeurs étaient « toujours demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes [par le candidat acquéreur] n'étaient pas

suffisantes ». Ils précisent enfin que l’agent immobilier « ne dispose pas de plus de moyens qu’un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l’acquéreur ». Après pourvoi formé par les vendeurs, la Cour de cassation décide de censurer l’arrêt d’appel au visa de l’article 1147 du code civil dans sa version antérieure à celle issue de l’ordonnance portant réforme du droit des contrats de 2016. Pour la Cour, l’agent immobilier « n’avait pas justifié avoir conseillé aux vendeurs de prendre des garanties ou les avoir mis en garde contre le risque d’insolvabilité de l’acquéreur qui leur avait été présenté ».

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés