



Vice du consentement : l'agent immobilier coupable du mensonge des vendeurs ?

Commentaire d'arrêt publié le 11/03/2019, vu 3529 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

Les contours de l'étendue de la responsabilité de l'agent immobilier sont fréquemment abordés en matière de vente immobilière. La responsabilité de l'agent immobilier a été retenue suite au dol des vendeurs.

Dans cette affaire, par acte authentique du 27 décembre 2010 réitérant un acte sous seing privé du 5 octobre 2010 signé par l'entremise de la société N (l'agent immobilier), Monsieur et Madame O. ont vendu leur bien immobilier au prix de 173 000 euros à Monsieur et Madame P. Cette vente a été annulée par un arrêt du 10 juin 2015 pour dol. La propriété a été restituée à Monsieur et Madame O qui ont revendu le bien au prix de 119 000 euros. Ils ont assigné l'agent immobilier en responsabilité et indemnisation.

Rappelons que le dol est un vice du consentement qui est une cause de nullité d'un contrat.

L'article 1137 du code civil dispose que le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.

Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Il est utile d'indiquer que la vente avait été conclue dans les derniers jours de l'année 2010 avant le début des travaux de construction d'une rocade qui avaient démarré en 2011.

Le tracé de cette voie passait à 50 mètres de l'immeuble que les époux O. avaient vendu aux époux P., étant précisé qu'une bretelle d'accès avait aussi été aménagée à proximité de l'immeuble, ce qui était de nature à constituer un supplément de nuisances.

Selon les motifs du jugement et de l'arrêt confirmatif, le dol avait été retenu parce que les acquéreurs n'avaient reçu des vendeurs aucune information concernant l'existence et le tracé de la rocade, alors que le projet et le tracé étaient discutés depuis quelques années.

Pire encore, les vendeurs faisaient partie du comité de défense constitué pour s'y opposer et connaissaient depuis au moins 8 ans le projet.

De leur côté, les époux P. ignoraient tout du projet pour avoir alors habité en outre-mer et n'avaient pas soupçonné ce qui allait se passer. Si les vendeurs avaient évoqué l'imminence de la réalisation de la rocade et le caractère définitif de son emplacement, ils auraient cherché à se renseigner plus avant et ne se seraient pas trouvés dans la situation qui a été la leur.

Le dol avait été établi et la vente annulée. Le bien a été par la suite vendu avec une différence à la baisse de 54.000 euros.

C'est dans ces circonstances que les vendeurs ont assigné l'agence immobilière en responsabilité contractuelle pour ne pas avoir attiré leur attention sur le caractère dolosif de la rétention de leur fait de ces informations essentielles.

En d'autres termes, ils reprochaient à l'agence de ne pas leur avoir conseillé de ne pas mentir et de ne pas les avoir informés des risques liés à ce mensonge sur l'issue de la vente.

La cour d'appel de Pau a rejeté leurs demandes aux motifs que Monsieur et Madame O. n'avaient aucunement besoin du conseil de l'agent immobilier pour se rendre compte que leur silence délibéré trompait leurs cocontractants, que l'agent immobilier ne pouvait rien apprendre à Monsieur et Madame O. qu'ils ne sachent déjà, que, mandataire des vendeurs et non des acquéreurs, l'agent immobilier ne pouvait agir contre les intérêts de Monsieur et Madame O et contre leur volonté de dissimuler ces éléments en diffusant précisément ce qu'ils avaient voulu cacher, et qu'ainsi, l'agent immobilier n'avait commis aucune faute causale.

La cour de cassation dans un arrêt n° 18-10245 en date du 09 janvier 2019 censure la décision de la cour d'appel. En effet, il incombait à l'agent immobilier, tenu d'une obligation de conseil, d'informer ses mandants de la nécessité de porter à la connaissance des acquéreurs l'état d'avancement du projet de rocade.

Je reste à votre disposition [ici](#).

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : [01.42.66.44.84](tel:01.42.66.44.84)