



Responsabilité du vendeur et de l'agence immobilière pour dissimulation de l'illégalité de travaux

publié le **06/07/2015**, vu **3177 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Un vendeur peut-il être reconnu coupable de dol s'il n'a pas signifié aux acheteurs l'irrégularité des travaux réalisés dans le bien vendu? Quid de l'agence immobilière?

Cass. 3e civ. 21 octobre 2014 n° 13-12.433 (n° 1255 F-D)

Si, lors de la vente d'une maison qu'il a agrandie sans en avoir l'autorisation, le vendeur dissimule l'illégalité de l'agrandissement, il se rend coupable d'un dol. La vente peut alors être annulée et l'agence immobilière engage sa responsabilité.

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 novembre 2012), que Mmes Jacqueline et Renée B. (les consorts B.), propriétaires d'une maison d'habitation, ont conclu, par l'entremise de leur mandataire, la société Immobilière Asnières 1 (l'agence immobilière), une promesse de vente avec les époux D., qui ont séquestré une somme d'argent à titre de dépôt de garantie ; que cette maison ayant fait l'objet de travaux d'agrandissement sans autorisation, ceux ci ont renoncé à la vente et ont assigné les consorts B. et l'agence immobilière en annulation de la promesse de vente, restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leur préjudice

Sur le premier moyen :

Attendu qu'ayant constaté que l'extension de la maison était irrégulière et contraire aux prescriptions du plan d'occupation des sols et faisait obstacle au projet d'aménagement des époux D., relevé que, par leur âge, les consorts B. ne pouvaient ignorer à quel moment était intervenue l'extension illicite de cet immeuble qui ne comportait que deux pièces lors de l'établissement de l'acte notarié du 27 avril 1977 et retenu que les venderesses n'avaient remis cet acte aux acquéreurs que quatre mois après la signature de la promesse de vente, la cour d'appel a pu, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'usucapion, en déduire que celles ci avaient commis une réticence dolosive ayant vicié le consentement des époux D. ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de garantie formée par les consorts B. contre l'agence immobilière, l'arrêt retient qu'en qualité de rédacteur d'acte, l'agence n'avait pas à rechercher la régularité des actes translatifs de propriété dont elle a recopié les mentions et que sa responsabilité contractuelle n'était pas engagée à leur égard ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la promesse de vente avait été signée par l'intermédiaire de la société Immobilière Asnières 1, professionnel de l'immobilier, qui était tenue

d'une obligation de renseignement et de conseil et devait s'assurer que se trouvaient réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

Casse et annule, mais seulement en ce qu'il déboute Mmes Jacqueline et Renée B. de leur demande de garantie formée contre la société Immobilière Asnières 1, l'arrêt rendu le 15 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne Mmes Jacqueline et Renée B. aux dépens engagés par les époux D. et condamne la société Immobilière Asnières 1 aux autres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mmes Jacqueline et Renée B. à payer la somme de 3 000 euros aux époux D., condamne la société Immobilière Asnières 1 à payer la somme de 3 000 euros à Mmes Jacqueline et Renée B. ; rejette la demande de la société Immobilière Asnières 1 ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un octobre deux mille quatorze. »