

## Devoir d'information de l'agent immobilier, ça continue....

samedi 27 septembre 2014, par Gabriel Neu-Janicki

L'agent immobilier doit informer l'acquéreur des procédures en cours sinon il fait perdre à l'acquéreur une chance de ne pas s'engager dans la vente. Perte de chance qui doit être indemnisée.

De jurisprudence constante, l'agent immobilier est tenu à un devoir d'information et de conseil sous peine d'engager sa responsabilité.

Un tel litige ne devrait plus se rencontrer à l'avenir. Depuis le 27 mars 2014, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années figurent, en effet, parmi les documents devant être annexés à la promesse de vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (CCH art. L 721-2 créé par la loi Alur 2014-366 du 24-3-2014).

Après avoir signé un compromis de vente portant sur un lot de copropriété, l'acquéreur se rend compte qu'il existe une procédure en cours relative à la non-conformité du sous-sol du garage. Il assigne en responsabilité l'agent immobilier pour ne pas l'avoir informé de l'existence de cette procédure.

Le juge de proximité fait droit à sa demande. Il considère que l'agent immobilier a manqué à son obligation d'information contractuelle. Selon lui, l'agent immobilier ne pouvait pas ignorer l'existence de la procédure et aurait dû communiquer à l'acheteur, avant la signature du compromis, les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale, d'autant que celui-ci les lui avait demandés.

Pour le juge, ce manquement a causé un préjudice à l'acheteur consistant en la perte d'une chance de ne pas s'engager par la signature du compromis.

En effet, la signature de cet acte, qui ne comprenait aucune condition suspensive permettant de se retirer de la vente, exposait l'acheteur à verser 12 000 € au titre de la clause pénale prévue au contrat au cas où il refuserait de réitérer la vente.

La Cour de cassation approuve la décision.

***Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 25 mars 2014 n° 13-16181***