

Responsabilité de l'agent immobilier rédacteur d'actes

dimanche 16 septembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Pour ne pas avoir informé l'agent immobilier de l'existence d'une servitude, le vendeur doit garantir celui-ci de toute condamnation au regard de sa responsabilité en tant que rédacteur de la promesse de vente.

En l'espèce, une société civile immobilière a vendu une maison d'habitation par l'entremise d'un agent immobilier qui a rédigé une promesse de vente n'indiquant pas que le fonds était grevé d'une servitude de passage.

L'acte authentique de vente mentionnait l'existence d'une servitude de passage à pied au profit du fonds voisin mais le plan de l'assiette n'était pas joint à l'acte de vente.

Les acquéreurs ont assigné la SCI, l'agent immobilier et les notaires en nullité de la vente sur le fondement du dol et en paiement de dommages-intérêts.

Des appels en garantie ont été formés.

Pour rejeter le recours en garantie formé par l'agent immobilier contre la SCI venderesse, l'arrêt retient que celui-ci tenu d'une obligation de résultat quant à l'efficacité de l'acte qu'il a rédigé à l'encontre de toutes les parties dont il ne pouvait s'exonérer au motif que la SCI avait commis une faute, doit garantir la venderesse qui l'avait mandaté.

En statuant ainsi, alors que celui qui commet une faute dolosive ne peut être garanti, au titre de la contribution à la dette, par celui qui commet un simple manquement contractuel, la cour d'appel a violé l'article 1213 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et les principes régissant l'obligation in solidum.

Pour rejeter l'appel en garantie de l'agent immobilier à l'encontre des notaires, l'arrêt retient que le dommage ne serait pas survenu sans la faute de l'agent immobilier et qu'il ne pouvait être garanti par les notaires qui n'étaient pas redevables d'une quelconque garantie à son égard.

En statuant ainsi, alors qu'en cas de condamnation in solidum, la contribution définitive des coresponsables dans la réparation du dommage est déterminée en considération de la gravité de leurs fautes respectives, la cour d'appel a violé l'article 1213 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et l'article 1382 du Code civil, devenu l'article 1240 du Code civil, et les principes régissant l'obligation in solidum.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 21 Juin 2018 - n° 17-18408