

Responsabilité de l'agent immobilier et interdiction d'habiter

dimanche 14 mars 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Engagent leur responsabilité l'agent immobilier et le notaire qui n'ont pas attiré l'attention des acquéreurs sur l'interdiction d'habiter un local en sous-sol même à titre gratuit et doivent les indemniser à hauteur de 50% de la valeur du bien.

L'agent immobilier, chargé de la vente d'un studio situé au premier sous-sol d'un immeuble, est bien intervenu dans la vente de ce bien immobilier visité au préalable par les acquéreurs.

Tenu d'une obligation d'information et de conseil, il ne démontre pas avoir mis en garde les acquéreurs sur l'interdiction de mettre à disposition aux fins d'habitation un local situé en sous-sol alors que le bien était destiné à être habité puisqu'il existait une kitchenette meublée et équipée.

Le notaire, rédacteur de l'acte de vente du bien immobilier litigieux, n'a pas assuré l'efficacité juridique de l'acte qu'il avait rédigé, en s'abstenant d'éclairer les acquéreurs sur l'impossibilité de mettre à disposition, à titre gratuit ou à titre onéreux, un logement situé en sous-sol.

En effet, l'acte de vente ne comportait aucune information des acquéreurs sur les dispositions de l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique d'ordre public.

Cette abstention est fautive, et engage la responsabilité délictuelle du notaire, lequel a manqué envers les acquéreurs à son obligation de mise en garde, d'information et de conseil.

Les acquéreurs, qui demeurent propriétaires du bien en cause, ne peuvent réclamer les montants acquittés en leur qualité de propriétaires (droits de mutation, honoraires de l'acte, coût du crédit, de l'assurance et des taxes foncières, charges de copropriété).

En revanche, le préjudice invoqué par eux s'analyse en une perte de chance de ne pas acquérir le bien immobilier ou de l'acquérir à un moindre prix du fait des restrictions portant sur l'habitation.

Cette perte de chance est évaluée à 50 % du prix d'acquisition du bien.

Il y a donc lieu de condamner in solidum le notaire et l'agent immobilier à payer aux acquéreurs la somme de 23 750 euros.

Cour d'appel, Dijon, 1re chambre civile, 23 Février 2021 n°17/01734