

## Sa responsabilité en tant que rédacteur d'acte

dimanche 15 juillet 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 15 juillet 2012).

L'agent immobilier, mandaté pour réaliser la vente d'un bien, doit s'assurer de la réunion de l'ensemble des conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la promesse qu'il établit.

Dans ce cadre, censé en qualité de négociateur avoir visité le bien vendu, il lui appartient de vérifier sa situation exacte, tant d'un point de vue physique que juridique et, à partir de ses constatations, de prévoir dans son acte les dispositions les mieux adaptées pour solutionner les difficultés identifiées afin de permettre de régulariser l'acte authentique.

En l'espèce, au moment de la signature de la promesse de vente d'une maison individuelle, l'état d'enclave de la parcelle vendue, par une bande de terrain dépendant de la parcelle voisine, était connu, de même que le souhait des acquéreurs de ne pas voir perdurer cet état, même s'il constituait un titre légal qui leur permettait d'emprunter cette bande de terre pour rejoindre le fonds vendu à partir de la route, et de se garantir un droit indiscutable que cette bande soit rattachée à la parcelle acquise.

Afin de remplir son obligation à l'égard d'acquéreurs, il appartenait à l'agence de prévoir une clause conditionnant la vente à l'obtention de la propriété de la bande litigieuse et organisant les modalités de négociation avec le tiers concerné. En donnant aux acquéreurs la fausse assurance qu'une rectification cadastrale leur permettrait d'obtenir le rattachement souhaité, l'agence immobilière a commis une faute qui engage sa responsabilité.

Cour d'appel Rennes Chambre 4, 31 Mai 2012 N° 203, 09/06057