

Obligation de vérification du statut de propriétaire

samedi 6 octobre 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 6 octobre 2012).

L'agent immobilier doit vérifier la réalité des déclarations relatives à la procuration donnée par l'épouse au mari dans le cadre d'une vente à peine d'être condamné solidairement pour faute professionnelle.

Cette décision rappelle encore une fois au professionnel qu'il ne suffit pas de se fier aux déclarations du mandant mais qu'il convient de procéder à des vérifications telles que : demande un relevé de propriété au centre des impôts fonciers (gratuit) pour vérifier qui est propriétaire puis en cas de pouvoir en demandé une copie ou vérifier auprès de celui qui a donné ledit pouvoir.

En l'espèce, le mari qui ne peut procéder sans le consentement de son épouse à la vente portant sur un terrain acquis en commun n'engage pas sa responsabilité contractuelle envers les acquéreurs et ne peut être tenu au paiement de la clause pénale stipulée dans la promesse unilatérale de vente qui est frappée de nullité. Le vendeur engage en revanche sa responsabilité délictuelle pour avoir fait preuve d'une légèreté blâmable en déclarant que son épouse avait donné procuration pour être représentée sans s'assurer de la réalité de cette procuration.

Des dommages et intérêts d'un montant de 5 000 euros sont en conséquence accordés aux acquéreurs en réparation du préjudice issu du défaut de réitération de la vente et du retard apporté à leur projet immobilier.

L'agent immobilier intervenu en qualité de mandataire du promettant lors de la rédaction de la promesse unilatérale de vente a commis une faute professionnelle en s'abstenant de vérifier la réalité des déclarations relatives à la procuration donnée par l'épouse ce qui justifie sa condamnation à garantir le promettant de la moitié des condamnations mises à sa charge compte tenu de l'erreur que ses déclarations ont provoqué chez son mandataire.

Cour d'appel de Versailles, Chambre 3, 20 Septembre 2012 N° 10/09334