



JURIDIQUE

En matière de responsabilité civile professionnelle

par Maître Manuel RAISON,

Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

Aux termes de ce jugement, le Tribunal judiciaire de BOURG-EN-BRESSE a rappelé que l'agence immobilière est tenue d'une obligation de renseignement et de conseil et qu'à ce titre elle est notamment tenue de « *vérifier personnellement la consistance matérielle et juridique des biens vendus par son entremise* ».

En l'espèce, la responsabilité de l'agence immobilière a été retenue au motif que le vendeur avait réalisé des travaux d'extension sans autorisation et que l'agence immobilière n'en avait pas informé les acquéreurs et ce, alors que :

- (i) elle avait été mandatée précédemment pour vendre le bien au vendeur actuel et ne pouvait donc ignorer les changements réalisés sur le bien et
- (ii) en vertu de son devoir de conseil elle se devait de « *procéder à un minimum de recherches sur la consistance exacte des biens vendus et interroger le vendeur sur les modifications constatables* ».

L'agence immobilière a ainsi été condamnée in solidum avec le vendeur à indemniser les acquéreurs.

En revanche, dans les rapports entre l'agence immobilière et le vendeur, ce dernier ayant commis une réticence dolosive, a été condamné à garantir l'agence immobilière de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre.

Le Tribunal a en effet précisé que « *les manquements commis par l'agence immobilière sont, dans ses rapports avec le vendeur, entièrement absorbés par la faute, plus grave et prépondérante, commise par ce dernier* ».

➤ *Jugement du Tribunal judiciaire de BOURG-EN-BRESSE du 8 novembre 2024*