



Agents immobiliers : Attention à l'exactitude des informations contenues dans vos annonces et vos fiches descriptives !



Par Jean-Marin LEROUX-QUETEL

Docteur en droit, avocat associé

contact@blp-avocats.com



**5 minutes
pour comprendre**

En vertu de l'article L.111-1 du code de la consommation, l'agent immobilier est tenu à l'égard de l'acquéreur d'une obligation de renseignement sur les qualités essentielles du bien à vendre. En application de l'article L.121-1 du même code, il ne doit pas publier d'annonce comportant sous quelque forme que ce soit des allégations, indications, présentations fausses ou de nature à induire en erreur lorsqu'elles portent sur l'existence, les qualités substantielles, les propriétés des biens qui en sont l'objet. **Dans la mise en œuvre de son obligation d'information, la Cour de cassation rappelle que l'agent immobilier doit vérifier au-delà de l'apparence, le descriptif des annonces qu'il publie** (3ème ch. civile, 3 novembre 2011, n°10-21.052 : Bull. III, n°183). Il en va de même de la fiche descriptive remise lors de la visite des lieux.

Peu importe le caractère non-intentionnel de l'erreur. Ainsi l'erreur provoquée par le vendeur ne permet pas de dégager l'agent immobilier de toute responsabilité. Il lui appartient en effet de vérifier l'exactitude des informations fournies par son mandant (v. en ce sens, s'agissant de la mention d'un tout-à-l'égout en réalité inexistant : CA Lyon, 19 octobre 2006, n° 05/00246).

Pour engager la responsabilité de l'agent immobilier, l'acquéreur devra toutefois rapporter **la preuve que l'erreur a été déterminante de son consentement.** Elle doit avoir porté sur une qualité substantielle de l'immeuble ou présentée comme telle par l'acquéreur. Ainsi, n'a pas été considérée comme portant à conséquence l'erreur de la fiche descriptive portant sur le montant de la taxe foncière dès lors que l'acquéreur ne démontrait pas que ledit montant avait déterminé son consentement (v. en ce sens, CA Rennes, 4ème ch., 17 janvier 2019, n° 17/07858 ; v. cependant dans un sens contraire s'agissant des charges de copropriété : TGI Nanterre, 2ème ch., 24 mars 2006, n° 05/02637).

Il faut enfin que **la mention erronée ne soit pas contredite par les documents contractuels établis entre les parties** (compromis et acte de vente) ces derniers prévalant alors sur la fiche descriptive (v. en ce sens Cass., 3ème chambre civ., 9 mars 2017, n° 16-13.509; TGI Pontoise, 2ème ch., 20 novembre 2017, n° 15/03904 ; CA Paris, Pôle 4, 1ère ch., 19 juin 2020, 18/200397).

Précisions qu'est **sans incidence la mention selon laquelle la fiche descriptive de l'immeuble n'a pas valeur contractuelle** (v. en ce sens, Tribunal de grande instance de Nanterre, 2ème ch., 14 octobre 2005, n° 04/09117). Cette mention, généralement peu visible, ne peut suffire à écarter la responsabilité de l'agent immobilier. Elle reviendrait à l'exonérer de son obligation d'information (v. en ce sens TGI Paris, 2ème ch., n° 15/11151).

L'agent immobilier doit donc être particulièrement attentif à l'exactitude des informations remises aux potentiels acquéreurs quel qu'en soit le support.

© Jean-Marin LEROUX-QUETEL 2023
Crédits photos : © Stocklib / Société EPICTURA

Grégoire BOUGERIE, Jean-Marin LEROUX-QUETEL & Anne-Charlotte POTEL-BLOOMFIELD
Avocats associés au Barreau de Caen

contact@blp-avocats.com | www.blp-avocats.com

55, rue de Strasbourg - 14200 Hérouville Saint-Clair | 02 31 85 41 60