Lire cet article en ligne

Une nouvelle obligation de vigilance et de diligences de l’agence immobilière dans les contrats qu’elle établit ?

Une agence immobilière est sollicitée par les propriétaires d’un bien aux fins de le vendre ou de le louer. A ce titre, la législation française considère qu’elle reçoit un mandat de conclure un contrat sur l’immeuble avec une tierce personne.

En tant que professionnel, la jurisprudence imposait classiquement à l’agent immobilier une obligation de renseignement et de conseil dans l’exercice de sa mission. Aux termes de deux décisions rendues en appel, il devrait également faire preuve de vigilance et de diligences dans les contrats qu’il établit.

L’agent immobilier est traditionnellement considéré comme un intermédiaire professionnel, négociateur et rédacteur d’un acte, qui est tenu de s’assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l’efficacité juridique de la convention, ceci même à l’égard de la partie qui ne l’a pas mandaté[1].

La jurisprudence lui imposait par conséquent une obligation de renseignement et de conseil dans l’exercice de son activité.

La charge de la preuve de la consciencieuse exécution des obligations sus-indiquées incombe à l’agence immobilière.

Toute omission d’information par l’agent immobilier causant un préjudice à l’une ou l’autre des parties contractantes est alors sanctionnée par l’attribution de dommages-intérêts.

Il semblerait à présent qu’une obligation additionnelle de vigilance et de diligences soit mise à la charge de

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

l'agence immobilière.

En effet, une Cour d'Appel en 2012 avait retenu la responsabilité d'une agence immobilière qui n'avait pas promptement présenté à l'encaissement un chèque d'environ 28.000 euros établi par l'acquéreur au titre de la clause pénale prévue dans la promesse de vente rédigée par ses soins[2].

La Cour concluait qu'un délai de huit mois pour déposer à la banque ledit moyen de paiement – qui s'est révélé non provisionné – avait entraîné pour les vendeurs une perte de chance de retrouver rapidement, d'une part, la disposition de leur bien immobilier, et d'autre part, de percevoir la sanction financière correspondant au non-respect de son engagement contractuel par l'acquéreur.

Il convient de noter qu'en l'espèce l'agence immobilière avait un rôle de séquestre des fonds en attendant la réitération de la vente par acte authentique et que les parties n'avaient pas stipulé de délai devant s'écouler avant de procéder à l'encaissement du chèque.

Dans l'arrêt rendu récemment par la Cour d'Appel de Paris, la responsabilité de l'agence immobilière a été retenue au regard d'un paragraphe inséré dans le contrat qu'elle avait rédigé et fait signer aux parties[3].

Cette disposition contractuelle prévoyait en effet que l'acquéreur versait une somme d'environ 13.000 euros par chèque entre les mains d'un notaire nommément désigné et que l'officier ministériel reconnaissait ce versement de fonds et délivrait bonne et valable quittance à l'acheteur.

La juridiction du second degré a, par conséquent, considéré que l'agent immobilier avait a minima l'obligation de s'assurer que le chèque avait bien été déposé en l'étude du notaire, qui tiers au contrat régularisé et absent lors de sa signature ne pouvait valablement ni reconnaître le dépôt du chèque ni en donner quittance.

La Cour conclut, pour condamner l'agent immobilier à verser au vendeur la somme d'environ 13.000 euros sus-indiquée, que la sûreté imaginée par ce professionnel était ainsi inopérante et que les propriétaires du bien avaient donc été privés d'une chance de percevoir immédiatement le montant de la clause pénale.

A la lecture de ces deux décisions, il semblerait que l'agence immobilière, au regard de sa qualité d'intervenant professionnel à un contrat, a désormais une nouvelle obligation de vigilance et de diligences, en sus de l'obligation traditionnellement admise en jurisprudence de renseignement et de conseil dans l'exercice de sa mission.

---

[1] Civ. 1er, 17 janvier 1995, Bull. Civ. I, n°29 ; Civ. 1er, 25 novembre 1997 : Bull. Civ. I, n°321)

© 2025 - **SOULIER Avocats** Tous droits réservés

[2] CA RENNES, 4ème chambre, 29 novembre 2012, n° répertoire général : 09/06473

[3] CA PARIS, pôle 4, chambre1, 5 juin 2014, n° répertoire général : 13/04269

Soulier Avocats est un cabinet d'avocats pluridisciplinaire proposant aux différents acteurs du monde industriel, économique et financier une offre de services juridiques complète et intégrée.

Nous assistons nos clients français et étrangers sur l'ensemble des questions juridiques et fiscales susceptibles de se poser à eux tant dans le cadre de leurs activités quotidiennes qu'à l'occasion d'opérations exceptionnelles et de décisions stratégiques.

Chacun de nos clients bénéficie d'un service personnalisé adapté à ses besoins, quels que soient sa taille, sa nationalité et son secteur d'activité.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.soulier-avocats.com.

Le présent document est fourni exclusivement à titre informatif et ne saurait constituer ou être interprété comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'utilisation qui pourrait être faite des informations qu'il contient.