

## Transaction : Erreur ou Omission lors de la rédaction d'actes



En qualité de rédacteur d'actes, vous devez vous assurer que « *se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention tant à l'égard de votre mandant que de l'autre partie* ».

En la matière, la mise en jeu de la Responsabilité Civile Professionnelle des agents immobiliers découle principalement des causes suivantes :

- Erreur concernant les propriétaires du bien
- Erreur de superficie – Loi CARREZ

Nature des sinistres	Nombre 2000-2001-2002	Charge (en euros) 2000-2001-2002	Coût moyen (en euros) 2000-2001-2002
Mauvaise rédaction d'actes	75	394 886	5 265
Sinistres « Loi CARREZ »	26	113 287	4 357

### ERREUR CONCERNANT LES PROPRIETAIRES DU BIEN

Monsieur X a conclu un mandat de vente avec un agent immobilier le 30/10/2002 et le 07/11/2002 un compromis de vente est signé avec des acquéreurs.

Ce n'est que lors de la signature du compromis que l'agent immobilier a demandé le titre de propriété au vendeur qui le renvoie vers Maître Y, notaire qui lui a vendu le terrain sur lequel il a fait construire sa maison.

En décembre 2002, l'agent immobilier est averti de l'existence de Madame Z, propriétaire indivis du bien. Le jour même, il se rend auprès de celle-ci afin de lui faire signer le compromis mais celle-ci refuse catégoriquement de vendre sa part indivise.

Les acquéreurs informés de cette situation, mettent en demeure l'agent immobilier de leur restituer les fonds séquestrés et de les indemniser pour le préjudice subi.

Dans cette affaire, la responsabilité de l'agent immobilier est incontestable, celui-ci n'a pas vérifié l'acte de propriété dès la signature du mandat. Ce dossier a été réglé amiablement entre l'agence et les acquéreurs pour un coût retenu de 5.000 € à la charge de l'agence et avec restitution des fonds séquestrés.

### ERREUR SUPERFICIE – LOI CARREZ

Un mandat de vente exclusif est donné à l'agent immobilier pour la vente d'un immeuble et un compromis de vente est signé par les acquéreurs.

Le bien vendu dépendant d'une copropriété horizontale, le contrat qui réalise la vente devait, en application de l'article 46 de la loi du 10/07/1965 modifié par la loi du 18/12/1996, mentionner la superficie de la partie privative du lot vendu ; la nullité de l'acte pouvant être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

En l'espèce, le compromis signé ne comportait pas mention de la superficie de la partie privative du lot vendu et le certificat de superficie avait été établi postérieurement à la signature du compromis.

Les acquéreurs ont donc fait part à l'agent immobilier de leur volonté de ne plus acheter invoquant la nullité de l'acte sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Les vendeurs qui avaient pris un appartement en location dans la croyance erronée de la validité du compromis, ont assigné l'agence immobilière afin d'obtenir réparation du préjudice compte tenu de l'immobilisation de l'immeuble.

La nullité du compromis a été prononcée et l'agent immobilier a été condamné à restituer le séquestre aux acquéreurs, à payer les sommes de 7.500 € aux vendeurs et 3.000 € aux acquéreurs au titre de dommages et intérêts. (TGI DE SENLIS DU 27/08/2002)