



## JURIDIQUE

### Devoir de contrôle de l'Agent immobilier

Dans les faits, un vendeur indiquait avoir réalisé des travaux d'entretien sur la toiture d'un bien vendu. Après la vente, l'acquéreur constate que ces travaux n'avaient pas été réalisés conformément aux déclarations faites.

Les acquéreurs ont, après expertise, assigné la venderesse et l'agent immobilier en réparation de leurs préjudices.

La Cour de cassation censure l'arrêt de la Cour d'appel.

Elle vient préciser l'étendue de l'obligation de vérification qui pèse sur l'agent immobilier dans le cadre d'une vente immobilière. Elle affirme que l'agent ne peut se contenter de transmettre les informations fournies par le vendeur, il doit s'assurer de leur exactitude.

#### Ce qu'il faut retenir :

Le devoir de contrôle de l'agent immobilier est plus étendu que traditionnellement.

Au départ, l'agent immobilier était tenu d'un devoir d'information, de conseil et d'une obligation de vérification des éléments juridiques essentiels.

Aujourd'hui, il pourra être tenu de vérifier la réalité des travaux annoncés, de demander les justificatifs voire d'attirer l'attention de l'acquéreur en cas de doute.

Il sera nécessaire de vérifier si cette décision est un cas isolé ou si elle s'inscrit dans une volonté plus large de la Haute juridiction de renforcer les obligations professionnelles de l'agent immobilier.

Cette décision pourrait avoir un impact sur les assurances RCP et les agences devront redoubler dans leurs pratiques et procédures internes de vérifications préalables à la vente.

- Cass, 3<sup>ème</sup> civ, 13 novembre 2025, n°23-18.899