

Responsabilité de l'agent immobilier (module 3)

A. Infractions à la loi Hoguet

En cas de violation des obligations relatives à l'accès et l'exercice de la profession, l'agent immobilier est passible de sanctions pénales et administratives (Loi 709 du 211970 art. 14 s.). Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur et du Code de déontologie (des agents immobiliers du 2882015 : JO 30 p. 15377), l'agent immobilier est également passible de sanctions disciplinaires (n° 2412 s.).

Est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende (Loi 709 du 211970 art. 14 et 17) :

- le fait d'exercer la profession sans être titulaire de la carte professionnelle ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ou en dépit d'une interdiction définitive ou temporaire d'exercer ;
- le fait de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité ;
- le fait d'exercer la profession en méconnaissance d'une interdiction disciplinaire définitive ou temporaire d'exercer, prononcée par la Commission de contrôle et devenue définitive. La condamnation à cette infraction emporte également interdiction de participer à la fondation ou à la gestion des sociétés de construction (CCH art. L 2413);
- le fait d'exercer sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues pour l'obtention de la carte ;
- le fait d'exercer pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, sans habilitation ;
- le fait de faire obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits ;
- le fait, pour l'agent immobilier, de ne pas délivrer à ses clients les informations relatives aux éventuels liens directs de nature capitalistique ou de nature juridique qu'il a avec une entreprise dont il propose les services (Loi 709 du 211970 art. 41).

Le gérant d'une société mandatée par un promoteur pour commercialiser ses programmes immobiliers ne peut réclamer le paiement des commissions prévues et doit être condamné pour exercice illégal de la profession d'agent immobilier dès lors qu'il ne se limitait pas à des activités de commercialisation par publicité pour représenter le promoteur, mais se livrait ou prêtait son concours, d'une manière habituelle, à des opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à la vente d'immeubles (Cass. crim. 2342013 n° 1283.576).

Est puni de 2 ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende le fait de recevoir des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques en violation des conditions posées pour l'obtention de la carte professionnelle ou en violation des obligations relatives à la tenue des documents et à la délivrance des reçus ainsi que le fait d'exiger ou d'accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques en infraction aux dispositions relatives aux mandats (Loi 709 du 211970 art. 16).

Est puni des peines prévues à l'article 3131 du Code pénal, soit 5 ans d'emprisonnement et 375 000 € d'amende, le fait d'exercer ou de tenter d'exercer une activité professionnelle en violation des incapacités prévues en cas de condamnations (Loi 709 du 211970 art. 15).

Est sanctionné par une amende administrative, prononcée par l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, dont le montant ne peut excéder 15 000 € pour une personne physique et 75 000 € pour une personne morale, le fait, pour un agent immobilier, de mettre en location aux fins d'habitation des locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité (CSP art. L 133122, L 133125, L 1331261 ou L 133128) ou d'un arrêté de péril (CCH art. L 5111

s.). La procédure est celle prévue à l'article L 5117 du Code de la consommation. Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, à sa demande, les mesures de police arrêtées permettant de caractériser l'infraction (Loi 709 du 21/1970 art. 171). Est puni de 1 500 € d'amende :

- le fait, pour un agent immobilier, d'effectuer une publicité en violation de l'obligation de mentionner le montant toutes taxes comprises de ses honoraires (Loi 709 du 21/1970 art. 61 et 172, al. 1er) ;
- le fait, pour un agent commercial, d'effectuer une publicité en violation de l'obligation de mentionner qu'il exerce sous ce statut d'agent commercial (Loi 709 du 21/1970 art. 172 al. 2).

Les sanctions pénales prévues en cas d'infraction à la loi du 2 janvier 1970 s'appliquent lorsque les biens sont situés en France ou si la clientèle est française, ou encore si le paiement est effectué en France. Elles s'appliquent donc aux ressortissants étrangers qui se livrent à des activités d'entremise immobilière en France (Rép. Raoult : AN 431991 p. 864 n° 32882).

Nature de la responsabilité (2 Types de responsabilités)

La responsabilité de l'agent immobilier pour les dommages subis par toutes les personnes parties à une opération dont l'échec est imputable à une faute professionnelle de l'agent immobilier a un fondement contractuel à l'égard de ses clients et délictuel à l'égard des autres parties (Cass. 1e civ. 16/12/1992 n° 9018.151 : Bull. civ. I n° 316).

L'agent immobilier reçoit un pouvoir et agit pour le compte d'autrui en vue de procéder à :

- La vente d'un bien,
- La recherche d'un acquéreur ou d'un locataire,
- L'administration d'un bien

Il ne pourra procéder à la transaction que s'il est muni d'un mandat écrit qui fixera les limites de sa responsabilité.

Ainsi, l'agent immobilier répondra de toute inexécution ou mauvaise exécution du mandat dans les conditions de droit commun ; étant précisé qu'en présence d'un tel mandat, l'agent immobilier n'est tenu que d'une obligation de moyens (A).

Néanmoins, une obligation de résultat pèse sur l'agent immobilier lorsque ce dernier intervient en qualité de rédacteur d'actes (B).

Enfin, la responsabilité de l'agent immobilier peut être engagée en cas de manquement à son obligation de conseil et d'assistance (C).

A L'obligation de moyens de l'agent immobilier mandaté

L'article 1992 du code civil dispose que "le mandataire répond non seulement du dol, mais des fautes ou négligences qu'il commet dans sa gestion."

L'agent immobilier est donc responsable de l'inexécution du mandat selon les principes généraux de la responsabilité contractuelle.

A ce titre, il répond des fautes qu'il commet dans l'exercice de sa mission dès lors qu'elles ont causé un

préjudice au mandant et qu'un lien de causalité est établi entre la faute contractuelle et le dommage.

Les hypothèses de fautes contractuelles sont extrêmement nombreuses.

Ainsi, par exemple, en matière de bail, l'agent immobilier est tenu de s'assurer de la solvabilité des locataires (CA Versailles 3ème ch. 7 novembre 2003 n°01/06928) ainsi que de celles des cautions (CA Versailles 3ème ch. 17 octobre 2003 n°01/04984).

L'agent immobilier doit également demander au locataire la souscription d'une assurance et vérifier que cette dernière a effectivement été prise (Cass Civ 2ème, 13 octobre 2005 n°04/16.139).

La mise en cause de la responsabilité de l'agent immobilier suppose donc que soient établis la faute et le lien de causalité entre cette faute et le préjudice invoqué par leur mandant.

En l'absence de preuve d'une faute, les tribunaux écartent toute responsabilité.

Ainsi, la jurisprudence a exonéré un agent immobilier qui avait donné congé au locataire avec offre de renouvellement malgré le décès du bailleur dont il avait ignoré la survenance (cass 3ème Civ 19 juillet 1995 n°93-14.579). Les Tribunaux ont également retenu que l'agent immobilier ne répondait pas des dégradations commises par les locataires (CA Paris, 25ème ch. A 10 février 1984 RD imm 1984 p333) ; pas plus qu'il ne devait garantir le respect des obligations locatives du locataire.

Enfin, lorsque les conditions de mise en cause de sa responsabilité sont remplies, l'agent immobilier peut toutefois l'écartier en démontrant l'existence d'un cas de force majeure ou de dol de l'une des parties.

Néanmoins, l'agent immobilier ne pourra faire échec à la mise en œuvre de sa responsabilité en excipant d'une faute de l'un de ses préposés, l'agent immobilier étant responsable de leurs agissements fautifs.

B L'obligation de résultat de l'agent immobilier rédacteur d'actes

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées, l'agent immobilier peut être amené à rédiger des actes juridiques pour le compte de son client.

Lorsqu'il intervient en qualité de rédacteur d'actes, la responsabilité de l'agent immobilier est plus importante puisqu'il est tenu pour responsable de :

1. toutes les conditions de forme
2. toutes les formalités consécutives (enregistrements, privilège du vendeur de fonds de commerces)
3. la sécurité des parties (capacité juridique et état juridique de l'immeuble).

Néanmoins, il convient de préciser qu'aucune faute ne peut être reprochée à l'agent immobilier qui se contente de diffuser auprès de ses clients des modèles types sans les adapter à la situation de chacun.

C Le devoir de conseil et d'assistance

La jurisprudence retient assez aisément la responsabilité de l'agent immobilier pour manquement à son obligation de renseignement et devoir de conseil dont l'étendue ne cesse de s'accroître.

Les tribunaux rattachent artificiellement ce devoir au mandat qui comporterait une obligation accessoire de conseil à côté de l'obligation principale d'exécuter la prestation promise.

Ce devoir de conseil s'explique essentiellement par le fait que les agents immobiliers sont des professionnels qui doivent, en raison de leur supériorité technique, informer leurs clients, non-professionnels, sur les circonstances qui entourent l'opération qu'ils envisagent mais aussi sur ses conséquences.

Ainsi, la jurisprudence a sanctionné le manquement à ce devoir de conseil dans le cas d'un agent immobilier qui n'avait pas informé ses mandants de l'absence de droit au renouvellement d'un bail commercial (cass 1re civ 11 juin 2002 n°99-21.147) ou avait proposé à son client la location de locaux "à usage d'activité" qui se révèlent incompatibles avec son activité de concessionnaire (CA Versailles 12 ch. 1, 14 octobre 2004 n°03/05370).

Ce devoir de conseil impose à l'agent d'informer son client de tous les risques que lui fait courir l'opération projetée ainsi que sur la réglementation applicable et ensuite de consulter utilement son client sur la façon de les éviter.

Néanmoins la responsabilité de l'agent qui a failli à ce devoir ne sera pas retenue lorsque le mandataire est un professionnel qui peut se renseigner lui-même.

Responsabilité contractuelle

L'agent immobilier répond des fautes professionnelles qu'il commet envers son mandant, c'est à dire généralement le vendeur, en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de son mandat. Cette responsabilité, fondée sur les articles 1984 et suivants du Code civil, est de nature contractuelle.

Responsabilité délictuelle

Le mandat de vendre donné par le propriétaire à une agence immobilière n'établit un rapport contractuel qu'entre ces deux personnes (Cass. 1e civ. 252001 n° 9814.983).

Mais d'une manière générale, le mandataire est responsable envers le tiers lésé des délits ou quasi délits qu'il peut commettre (Cass. ch. mixte 2631971 : JCP 1971, II, 16762, note Lindon).

L'agent immobilier peut donc également engager sa responsabilité à l'égard des tiers, mais ce sera alors non pas sur le fondement de l'article 1984 du Code civil (contractuel), mais sur celui de l'article 1382 du même Code. Tous les tiers peuvent agir en indemnisation dès lors qu'ils établissent l'existence d'un préjudice causé par une faute commise par l'agent immobilier. Il peut s'agir par exemple du cocontractant de celui qui l'a mandaté, c'est à dire généralement l'acquéreur. Mais il peut s'agir également d'un tiers à l'opération immobilière, tel celui qui, sans avoir contracté avec le vendeur, aura été injustement évincé de l'opération. Ainsi, même s'il est mandaté par le vendeur, l'agent immobilier est susceptible d'engager sa responsabilité envers l'acquéreur qui dépose le premier une offre d'achat et qui se voit évincé au profit d'un second par l'agent immobilier (Cass. 1e civ. 771993 n° 9118.075).

La responsabilité de ce dernier est alors de nature délictuelle.

L'agent immobilier qui, à l'occasion d'un contrat de bail, se présente comme un mandataire du bailleur et commet une faute à l'endroit du locataire engage sa responsabilité délictuelle envers celui ci et ne peut être admis à se prévaloir de la prétendue méconnaissance des dispositions de la loi pour se soustraire aux conséquences de sa

faute à l'égard de ce tiers au contrat de mandat (Cass. 1e civ. 28102010 n° 0970.109 : RJDA 2/11 n° 112, BPIM 1/11 n° 84). (le fait de se présenter comme mandataire entraîne de facto la notion de connaissances des réglementations qui régissent cette activité.

A Dépassement de pouvoirs

L'agent immobilier répond tout naturellement de l'ensemble des actes qui relèvent d'un dépassement de pouvoirs.

De même, sa responsabilité délictuelle peut être engagée par le tiers lorsque l'agent immobilier agit en son nom propre, sans faire connaître ses qualités.

B Délit ou quasi-délit

L'agent immobilier engage sa responsabilité pour tous les délits et quasi-délits commis dans l'exécution de son mandat, sans qu'il soit besoin de rechercher s'il a agi conformément ou pas aux instructions de son mandant.

Ainsi, il a été jugé que la responsabilité délictuelle de l'agent immobilier était engagée lorsque ce dernier avait omis de présenter aux acquéreurs un état parasitaire (CA Bordeaux, 16 septembre 2002, n°98/00780).

C Violation de son devoir de conseil

Le devoir de conseil qui puise sa source dans le mandat ne devrait exister qu'à l'égard du mandant et non à l'égard du cocontractant de ce dernier.

Néanmoins, très tôt la jurisprudence a retenu la responsabilité de l'agent immobilier en cas de manquement à son devoir de conseil vis-à-vis du tiers en posant pour principe que le rôle de l'agent immobilier ne consistait pas seulement à rapprocher deux personnes autour d'une transaction immobilière mais aussi à réunir les conditions qui assureront la régularité de cette transaction.

Fondée sur l'article 1382 du code civil, cette obligation consiste pour l'agent immobilier qui prête son concours à la rédaction d'un acte à s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique dudit acte, même à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté.

Ainsi, la responsabilité délictuelle de l'agent immobilier a été retenue lorsque ce dernier a :

- rédigé un compromis de vente de parkings alors que le vendeur n'en était pas propriétaire (CA Dijon, 12 février 1998 JCP E 1998 p 1716)
- inséré une clause nulle dans un bail commercial dont il était le rédacteur, cette clause ayant généré un préjudice au cocontractant du mandant (Cass 1 ère civ, 7 avril 1999, n°90-18.151)
- vendu un immeuble sachant qu'il était frappé d'une servitude de démolition (Cass 3eme civ, 29 mars 2000, n°98-15.215).

La jurisprudence apprécie très rigoureusement le respect de ce devoir de conseil et estime que le respect de ce devoir s'impose même lorsque l'agent immobilier intervient sans être rémunéré. Ainsi, la responsabilité de l'agent immobilier qui était intervenu gratuitement à titre amical a été retenue pour

n'avoir pas vérifié la consistance du bien loué (CA Paris, 6eme ch. B 1er mars 2007, n°06/05700).

Enfin, il y a lieu de préciser que depuis la loi du 17 juin 2008, le délai de prescription pour engager la responsabilité de l'agent immobilier est de cinq ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (article 2224 du code civil).

Comme pour toute action en responsabilité civile, la réparation du préjudice prend la forme de dommages-intérêts dont le montant est souverainement apprécié par le juge et calculé sur la valeur du dommage au jour de la décision du tribunal.

L'indemnisation devra couvrir l'intégralité du préjudice.

Ainsi, l'agent immobilier qui choisit un locataire dont la solvabilité est insuffisante pour faire face à ses engagements doit être condamné au paiement des loyers impayés et au versement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la remise des clés, ainsi qu'au règlement des primes d'assurance inutilement payées par le propriétaire (CA Paris, 6ème ch. B, 25 mars 2004, no 2002/11824, SA Sté Isambert c/ Prud'homme : Revu. Loyers 2004, 482, note J. Rémy).

Les différends entre agents immobiliers et particuliers sont souvent dus à une insuffisante compréhension des droits et obligations de chaque partie.

Le propriétaire d'un logement peut confier à un agent immobilier la tâche de trouver un locataire et de conclure un contrat de bail pour son compte. Il s'agit d'un mandat de location.

Il doit rechercher un locataire

L'agent immobilier doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour chercher un locataire (annonces, visites). Il ne pourra pas être sanctionné si le bien ne trouve pas de locataire alors qu'il a pris des mesures suffisantes (CA de Caen du 12.3.13, n° 11/00634). Dans cette affaire, le logement était resté inoccupé à cause d'un loyer excessif que le propriétaire avait refusé de baisser.

Une fois que l'agent immobilier a sélectionné un ou plusieurs locataires, il doit obtenir l'accord et la signature du propriétaire sur le bail. Un professionnel qui avait remis les clés aux locataires sans faire contresigner le contrat de bail par le propriétaire a été condamné à verser une indemnité d'occupation à ce dernier, car les locataires s'étaient installés dans les lieux sans payer le loyer (CA d'Aix-en-Provence du 15.2.13, n° 11/22075).

Il a une obligation de conseil

L'agent engage sa responsabilité vis-à-vis du propriétaire si, lors de la conclusion du bail, il a manqué à son devoir d'information. Un professionnel a ainsi été condamné car il n'avait pas attiré l'attention du propriétaire sur la durée minimale de location d'un bien meublé (1 an). Il avait, à sa demande, reconduit le bail pour 6 mois, une durée ensuite contestée par le locataire (cass. civ. 3e du 22.5.13, n° 12-17768). De même, un agent immobilier est tenu d'informer son client des conséquences juridiques de la signature

d'un contrat de location avec un locataire âgé de plus de 70 ans ayant de faibles ressources: il pourra difficilement lui donner congé, et donc aura du mal à vendre son bien, s'il le souhaite (CA de Paris du 20.6.13, n° 11/18804).

L'agent immobilier n'a pas exigé de garantie financière de notre locataire alors que celui-ci n'a pas de revenus réguliers. Est-ce normal? Non

L'agent chargé de la location doit s'assurer de la solvabilité des locataires

Avant la conclusion du bail, l'agent immobilier doit s'assurer de la solvabilité des locataires. S'il a reçu en plus un mandat de gestion de la location, il doit être réactif en cas d'impayés.

Il doit effectuer toutes les vérifications nécessaires

Il a été jugé à plusieurs reprises que se faire remettre des copies de bulletins de salaire ne constituait pas une précaution suffisante. Pour les juges, l'agent immobilier ne doit pas se contenter de vérifier «la capacité financière théorique des locataires à honorer leur loyer» (CA de Bordeaux du 6.9.12, n° 11/02340). Dans cette affaire, le professionnel avait demandé aux candidats une copie de deux bulletins de salaire sans exiger les dernières quittances de loyer délivrées par le précédent bailleur. S'il l'avait fait, il aurait constaté que les locataires étaient débiteurs d'une somme de 3 353 €. L'agent immobilier a donc été condamné à payer 9 000 € à ses clients, pour leur avoir fait perdre une chance de conclure un bail avec des locataires sérieux.

Les juges ont aussi estimé que les vérifications effectuées étaient insuffisantes dans une affaire où le mauvais payeur avait, en outre, en tant qu'agent commercial, des revenus fluctuants. De plus, il avait réglé le dépôt de garantie et les 2 premiers mois de loyer par lettre de change, et ce mode de paiement inhabituel aurait dû éveiller l'attention de l'agent immobilier (cass. civ. 1re du 4.5.12, n° 10-28313).

Il doit exiger des garanties financières

Un professionnel qui n'avait demandé à une société récente souhaitant louer des locaux ni engagement de caution personnelle ou bancaire, ni dépôt de garantie, ni justificatif de ressources de la gérante a également été jugé fautif. Il a été condamné à verser 26 400 € de dommages et intérêts au propriétaire, correspondant non pas aux loyers et charges impayés mais à la perte d'une chance de les recouvrer, évaluée à 75 % de ceux-ci (CA de Versailles du 11.10.12, n° 10/09477). En revanche, si l'agent immobilier vérifie la solvabilité de la locataire, couverte par une assurance de responsabilité locative sans exiger de caution, il ne commet pas de faute. Dans ce cas, le cautionnement n'est pas obligatoire (CA de Paris du 4.6.13, n° 11/20083). Notez que l'agent doit vérifier la solvabilité des personnes qui se portent caution (CA de Dijon du 13.11.12, n° 11/01813) ; exiger leur signature - avec leur présence à l'acte - et s'assurer qu'elles présentent des garanties suffisantes: ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'un homme âgé de 93 ans (CA d'Aix-en-Provence du 21.6.13, n° 12/11615).

Il doit réagir vite en cas d'impayés

Lorsqu'il est chargé de la gestion locative, l'agent immobilier doit intervenir dès les premiers incidents de paiement. Un professionnel a été condamné car il avait réagi avec retard aux manquements des locataires, pourtant prévisibles compte tenu de l'absence de provision du chèque de réservation qu'ils lui avaient remis. Il avait informé le bailleur de leur redressement judiciaire plus de 18 mois après, alors que la dette s'était accumulée et il avait tardé à leur adresser un commandement de payer (CA d'Aix-en-Provence du 21.6.13, précité ci-dessus). En revanche, un agent immobilier qui avait délivré un commandement de payer dans les 2 mois et saisi le tribunal pour demander la résiliation du bail et l'expulsion dans la foulée a été mis hors de cause (CA de Chambéry du 19.3.13, n° 12/00135).

Nous étions acquéreurs au prix demandé d'un bien, mais l'agent n'avait pas le mandat de tous les propriétaires. Pouvait-il vendre le bien?» Non

L'agent immobilier doit avoir un mandat valable pour proposer un bien à la vente

L'agent immobilier doit disposer d'un mandat écrit du propriétaire (art. 6 de la loi du 2.1.70) et s'assurer de la validité de ce mandat.

Il ne peut pas mettre en vente sans mandat écrit

Une agence immobilière avait proposé un bien sans avoir de mandat écrit. Un acheteur avait fait une offre au prix demandé dans l'annonce (ce qui engage le propriétaire), il croyait légitimement que la vente était acquise. Mais les propriétaires (en indivision) n'avaient pas donné suite, n'étant engagés par aucun mandat. Les juges ont considéré que l'agence était responsable à l'égard de l'acheteur, puisqu'elle avait fait naître chez celui-ci un espoir vain, clairement manifesté dans les courriers qu'il avait adressés pour solliciter la réalisation de la vente, et l'avait conduit à s'investir dans une opération qui avait abouti à un échec. Ils lui ont octroyé 3 000 € de dommages et intérêts (CA de Paris du 26.9.13, n° 11/22098).

Le titre de propriété doit être vérifié

L'agent immobilier qui met en vente un bien doit s'assurer que celui qui l'a mandaté en avait bien la capacité. Un père avait fait donation d'un logement à son fils en stipulant, dans l'acte de donation, l'interdiction de le vendre sans son accord. Son fils avait pourtant mandaté une agence pour le vendre, sans que celle-ci ne vérifie l'acte de propriété (elle s'était contentée d'une lettre du notaire du fils lui indiquant qu'il était bien propriétaire du bien). L'agence a rédigé un compromis de vente, signé par le fils, dans lequel il s'engageait à verser une indemnité aux acquéreurs, à défaut de réitération de l'acte devant notaire. Mais le père est intervenu pour s'opposer à la vente. Les juges ont estimé que c'était à l'agent fautif (et non au fils) d'indemniser les acquéreurs: il aurait dû vérifier l'acte de propriété (CA d'Amiens du 2.7.13, n° 11/04392).

Nous avons appris qu'un centre commercial allait être construit au bout de notre jardin. L'agent immobilier qui nous a vendu la maison aurait-il dû nous prévenir? Oui

L'agent immobilier doit renseigner correctement l'acquéreur du bien

L'agent immobilier doit fournir au futur acquéreur toutes les informations sur le bien immobilier qu'il vend et, s'il rédige une promesse de vente, sur le financement du projet.

L'acheteur doit être informé des contraintes pesant sur le bien

Un agent immobilier peut être jugé responsable du préjudice subi par des acheteurs s'il a manqué à son devoir d'information. C'est, par exemple, le cas: s'il vend un chalet situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) en sachant qu'ils projettent d'importants travaux, car ils ne seront pas autorisés à les réaliser dans ce site protégé (CA d'Agen du 3.7.13, n° 12/01254) ; s'il négocie la vente d'une maison en ayant connaissance d'un projet de constructions sur le terrain voisin, mais n'en dit rien (CA de Toulouse du 13.05.13, n° 12/01918) ; s'il ne vérifie pas l'existence d'une servitude de passage pesant sur le bien (CA de Grenoble du 5.11.13, n° 11/00094) ; s'il ne se renseigne pas sérieusement au point de mettre en vente un immeuble frappé d'un arrêté de péril (CA de Metz du 19.6.13, n° 12/00965) ; ou encore s'il oublie d'attirer l'attention des acquéreurs sur la présence d'insectes xylophages et une humidité anormale dans l'immeuble (CA de Caen du 9.4.13, n° 10/01948).

L'acquéreur doit être conseillé sur son plan de financement

Un agent immobilier a failli à son devoir de conseil, selon les juges, pour avoir manqué d'informer les acquéreurs que s'ils comptaient financer leur bien par la vente de 2 immeubles, ils devraient certainement solliciter un prêt relais, compte tenu des délais de vente (CA d'Amiens du 19.3.13, n° 10/05216). A aussi été jugé fautif celui qui n'a pas prévenu les acquéreurs que le prêt relais prévu pour le financement n'était pas mentionné dans la condition suspensive d'obtention de prêt (CA de Paris du 16.5.13, n° 12/01890).

L'agent immobilier est aussi responsable vis-à-vis du vendeur

Mandaté par le vendeur, l'agent immobilier est responsable des fautes qu'il pourrait commettre à l'occasion de son mandat, surtout si celui-ci inclut, en plus de la recherche d'un acquéreur, la rédaction de la promesse de vente.

Il doit s'assurer que l'acquéreur est solvable

Selon les tribunaux, l'agent immobilier doit se procurer des renseignements sur la situation financière d'un acquéreur qui propose de financer le bien à l'aide de deniers personnels et sur la manière dont celui-ci entend s'acquitter de sa dette s'il doit emprunter. Il s'agit pour lui de s'assurer de «sa solvabilité au moins apparente» (CA de Douai du 21.1.13, n° 12/00414). Dans cette affaire, les juges ont été d'autant plus sévères avec l'agence que l'acquéreur, de nationalité étrangère, résidait chez un tiers et avait signé une autre promesse pour un second bien par l'intermédiaire de la même agence. Celle-ci n'avait effectué aucune vérification sur son adresse, ni demandé d'acompte lorsqu'elle lui avait fait signer la promesse de vente. L'acquéreur ayant disparu, il était impossible de lui faire payer une pénalité. Pour être libéré de son engagement, le vendeur avait dû attendre que le délai prévu pour signer la vente définitive soit expiré.

En revanche, l'agent immobilier, qui, lors de la signature du compromis de vente, avait vérifié que le

compte de l'acquéreur était suffisamment approvisionné pour payer au comptant, avait correctement fait son travail, selon les juges. Car il ne pouvait pas prévoir que le père de l'acquéreur, qui avait procuration sur le compte de son fils, retirerait l'argent après la signature du compromis (cass. civ. 1re du 2.4.09, n° 07-21186).

La promesse de vente doit être notifiée aux acquéreurs

L'acquéreur bénéficie d'un délai de rétractation de 7 jours à compter de la notification du compromis par l'agent immobilier. Pendant ce délai, il peut renoncer à l'achat à tout moment sans pénalités. Lorsqu'un couple se porte acquéreur, chacun doit recevoir une notification personnelle et séparée de l'acte pour que le délai commence à courir. Si l'agent immobilier néglige cette formalité, c'est à lui d'indemniser le vendeur (CA de Reims du 4.12.12, n° 10/02524).

Faute de l'agent immobilier

Pour que la responsabilité de l'agent immobilier soit engagée, il faut qu'il ait commis une faute, c'est à dire qu'il ait manqué à l'une des obligations mises à sa charge, soit par le mandat, soit par la législation, soit par la jurisprudence.

En matière de vente immobilière, la principale source de responsabilité de l'agent immobilier réside dans son activité de rédacteur d'actes. Sa mission consiste en effet à trouver un acquéreur pour le compte du vendeur ou encore un bien immobilier pour le compte d'un candidat à l'acquisition. Puis il rédige un document qui recueille le consentement des parties. Ce document produit des effets juridiques aux conséquences potentiellement extrêmement lourdes. C'est la raison pour laquelle la jurisprudence exige de ce professionnel l'accomplissement de nombreuses vérifications d'une part et l'information complète des parties qui s'engagent d'autre part. Le juge est très exigeant et sanctionne essentiellement sur le fondement du manquement au devoir de conseil, considérant que les obligations de vérification visent précisément à informer correctement les parties. Mais avant tout et en toute occasion, l'agent immobilier doit respecter une obligation générale d'impartialité, de loyauté et de prudence.

1. Obligation d'impartialité, de loyauté et de prudence

Obligation d'impartialité et de loyauté

Le devoir d'impartialité et de loyauté s'impose à tous les stades de la négociation mais trouve toute son importance au moment de la réception du consentement des parties, car leur accord doit être donné en parfaite connaissance de cause. A ce titre, et d'une manière très générale, l'agent immobilier ne doit jamais inciter l'une des parties, qu'elle soit son mandant ou non, à effectuer un acte contraire aux intérêts qui sont les siens.

Par exemple, un agent immobilier commet une faute en incitant l'acquéreur à se désister de son engagement d'achat et à abandonner la somme consignée, sans attendre de savoir s'il obtiendrait la garantie des prêts sollicités et si la condition suspensive du financement serait ou non réalisée, ce qui manifestement était prématuré et contraire à ses intérêts (CA Paris 3042004 n° 0300627).

La rétention d'une information dont l'agent immobilier a connaissance et qui peut influencer sur la décision des parties est également susceptible d'engager sa responsabilité. Ainsi, l'agent immobilier qui procède à la vente d'un bien qu'il sait frappé d'une servitude de démolition engage sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur qu'il n'a pas

informé (Cass. 3e civ. 2932000 n° 9815.215).

Si la dissimulation de la vérité est source de responsabilité, l'altération de la réalité, a fortiori, l'est également. Ainsi, un agent immobilier commet une faute lourde équivalente au dol en ne révélant pas à l'acquéreur d'un terrain l'impossibilité d'y construire une maison d'habitation et en dénaturant une lettre du directeur départemental de l'urbanisme (Cass. 1e civ. 5121961 n° 6012.228 : Bull. civ. I n° 577).

Obligation de prudence générale

D'une manière générale, l'agent immobilier doit exercer son activité avec vigilance afin de ne causer à autrui aucun dommage. Ainsi, il doit effectuer une surveillance attentive de façon à éviter toute indécatesse, tout vol ou toute dégradation lors des visites opérées dans le bien (CA Paris 20121996 : Rev. Loyers 1997 p. 179). De même, l'agent immobilier qui confie les clés à un client pour qu'il aille visiter le bien sans l'alerter des dangers que celui-ci recèle (fragilité du plancher des combles) engage sa responsabilité (CA Paris 1092001 : Gaz. Pal. 1212002 somm. p. 263).

2. Devoir de vérification, d'information et de conseil

Dans la grande majorité des décisions, les juges visent le manquement au devoir d'information et de conseil comme fondement de la responsabilité de l'agent immobilier. En outre, l'intermédiaire professionnel qui prête son concours à la réalisation d'une opération est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à la validité de la convention, même à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté (Cass. 1e civ. 25111997 n° 9612.325 : BPIM 2/98 inf. 159). Pour ce faire, il est tenu de procéder à diverses vérifications et formalités et à informer les parties sur les caractéristiques du bien et de l'opération. L'étendue des vérifications et des conseils à donner est donc très large. Elle est même illimitée dans la mesure où elle diffère selon les circonstances de la cause (voir n° 71330).

a. Capacité et pouvoir des parties

L'agent immobilier doit vérifier que les parties ont la qualité pour consentir à la vente. A défaut, la nullité de la promesse peut être considérée comme source d'un préjudice causé à l'acquéreur, constitué par la perte de chance d'effectuer une opération immobilière fructueuse (Cass. 1e civ. 1831997 n° 9515.477) ou au contraire de ne pas l'effectuer. Ainsi par exemple, l'agent immobilier qui n'informe pas l'acquéreur de l'existence d'une procédure judiciaire cause un préjudice à

l'acheteur consistant en la perte d'une chance de ne pas s'engager par la signature du compromis. En effet, la signature de cet acte, qui ne comprenait aucune condition suspensive permettant de se retirer de la vente, exposait l'acheteur à verser 12 000 € au titre de la clause pénale prévue au contrat au cas où il refuserait de réitérer la vente (Cass. 3e civ. 2532014 n° 1316.181 : BPIM 4/14 n° 295).

Dans le cadre de la vente de parts, la vérification de la capacité à agir pour le compte de la société est qualifiée par la Cour de cassation de « précaution élémentaire » qui s'impose à l'agent immobilier (Cass. 1e civ. 1331990 n° 8719.288).

De même, si aux termes de la promesse, le vendeur se déclare retraité, avoir la capacité d'aliéner les biens et n'être pas en liquidation des biens, règlement judiciaire ou cessation des paiements, l'agent immobilier rédacteur est tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible (infogreffe et Bodaac), les déclarations faites par son mandant, promettant, et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent

la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse (Cass. 1e civ. 16102013 n° 1224.267 : Defrénois 2014 p. 67 note F. Vauvillé).

Ce n'est que s'il n'a pas pu suspecter le défaut de qualité de propriétaire du vendeur qu'il sera exonéré (pour un cas d'homonymie, CA Versailles 2611988 : Rev. Loyers 1988 p. 381).

Le mandant qui induit en erreur l'agent immobilier sur la propriété du bien engage sa responsabilité à l'égard de ce

professionnel.

Ainsi, le mandant qui confie la vente d'un immeuble en se présentant comme le seul propriétaire du bien et en omettant de révéler l'existence de coïndivisaires est tenu à réparation du préjudice résultant de l'absence de rémunération perçue par le mandataire qui a trouvé un acquéreur (CA Toulouse 1662005 n° 043067).

b. Caractéristiques du bien

D'une manière générale, la jurisprudence estime qu'en sa qualité de professionnel, un agent immobilier agissant contre rémunération a l'obligation de renseigner avec exactitude et loyauté les acquéreurs potentiels d'un bien immobilier. Il doit donc attirer l'attention de l'acquéreur sur l'existence de tout vice, juridique ou technique, dès lors que ce vice ou les conséquences qui en découlent ne sont pas évidents pour un profane et dès lors que l'agent immobilier les connaissait ou, au regard des compétences qui doivent être les siennes, aurait dû les déceler.

Présentation conforme à la réalité

L'agent immobilier doit faire une présentation du bien qui soit conforme à la réalité. Il doit donc visiter l'immeuble mis en vente afin de vérifier que l'offre est conforme au bien (CA Nancy 132000 n° 9901804).

Ainsi, il commettrait une faute à proposer un bien avec la mention « maison rénovée » alors que l'état intérieur de ce bien présenterait une apparence de vétusté interdisant l'emploi de ce qualificatif (CA Pau 2442004 n° 026, en l'espèce, la responsabilité du professionnel a cependant été écartée car le client avait visité le bien et avait pu se rendre compte de son état réel). De même, l'agent qui publie une annonce sur laquelle il est mentionné que le bien dispose d'un nouveau toit d'ardoise commet une faute s'il s'avère par la suite que le bien est affecté de vices touchant la charpente et le chauffage (Cass. 3e civ. 3112011 n° 1021.052, SCI des Martenots c/ Morel).

Vérification des déclarations des parties

L'obligation de présenter le bien loyalement lui impose de vérifier les déclarations des parties, au besoin avec l'assistance d'un tiers. Ainsi, engage sa responsabilité l'agent immobilier qui, confirmant les dires des vendeurs, inscrit dans le compromis de vente que l'immeuble est libre de toute occupation au moment de la signature alors que ce dernier est grevé d'un droit d'usage et d'habitation (CA Reims 1362002 n° 992585).

De même, les juges retiennent la responsabilité de l'agence immobilière en sa qualité d'intermédiaire au motif qu'elle n'a pas constaté que la maison avait fait l'objet de travaux d'agrandissement sans autorisation (Cass. 3e civ. 21102014 n° 1312.433 : BPIM 1/15 inf. 51). A défaut de procéder aux vérifications des déclarations des parties, il pourra même être déclaré responsable de n'avoir pas déjoué les éventuelles tromperies commises par l'une d'entre elles (CA Rennes 1352003 n° 016543).

Mais encore faut-il qu'il existe

soit un moyen de vérifier les déclarations des parties, soit des éléments de nature à éveiller ses soupçons sur leur caractère erroné.

Caractéristiques techniques du bien

En l'absence même de déclaration sur l'une des caractéristiques du bien, l'agent immobilier doit vérifier les caractéristiques techniques du bien, dès lors qu'elles sont suffisamment substantielles.

Ainsi, l'agent immobilier n'a pas à vérifier la surface indiquée par le vendeur. En revanche, il commet une faute s'il indique aux acquéreurs potentiels la surface comme garantie alors qu'il est en possession d'un document indiquant de manière approximative la surface de l'appartement et s'il n'attire pas l'attention du vendeur sur la nécessité de procéder à un mesurage précis conforme à l'article 41 du décret 67223 du 1731967.

A défaut, il s'expose à devoir rembourser au vendeur la réduction du prix obtenue par l'acquéreur (CA Metz 2842008 n° 052351).

De même, l'agent immobilier, étant tenu de vérifier la consistance matérielle et juridique des biens qu'il vend, doit s'informer sur la cause de la discordance entre le descriptif des lots, même conforme au plan annexé au règlement de copropriété, et une configuration des lieux complexe, qui lui avait fait présumer que la cave litigieuse était incluse dans l'objet de la vente (Cass. 1e civ. 1192013 n° 1223.087 : BPIM 6/13 inf. 440). Enfin, l'agent immobilier qui reporte la surface d'une maison individuelle dans le compromis de vente commet une faute qui engage responsabilité si cette surface est erronée (CA Orléans 2922016 n° 14/03703). En l'espèce, la surface mentionnée dans le compromis était de 120 m² alors que la surface réelle était de 106,77 m².

En ce qui concerne le risque d'infestation par des termites ou champignons, l'agent immobilier manque à ses obligations s'il omet de signaler à ses clients le risque de présence de champignons attaquant le bois des charpentes dans la mesure où les désordres causés par ce parasite sont courants dans la région, notamment dans les maisons traditionnelles, bien connus des professionnels de l'immobilier, et constituent des vices cachés pour des profanes des techniques de la construction (CA Toulouse 2122004 n° 032003).

En revanche, la découverte d'une infestation mycologique dans une maison ne peut engager la responsabilité de l'agent immobilier qui a participé à la transaction si la vente du bien a eu lieu à une époque où ce risque commençait seulement à être connu des professionnels, que l'acquéreur était un artisan professionnel du bâtiment et que cette infestation n'a été révélée qu'à la suite de la démolition de doublages (CA Rennes 8122005 n° 044496).

Lorsqu'un diagnostic contient des termes opaques pour un profane, mais transparents pour un professionnel, l'agent immobilier peut être condamné solidairement avec le diagnostiqueur et le notaire, car il doit s'assurer que les acheteurs ont compris le sens et la portée de ce rapport et leur en expliquer les conséquences (CA Rennes 2032008 n° 064251).

Les obligations en matière d'infestation par des microorganismes varient donc en fonction du degré de connaissances et de compétences de l'agent immobilier, d'une part, et des clients, d'autre part (voir n° 71330).

L'agent immobilier doit encore vérifier la réalité du raccordement au tout à l'égout en sollicitant des vendeurs les justificatifs des travaux. A défaut, il pourra être condamné in solidum avec les vendeurs au paiement des sommes déboursées pour le raccordement au réseau communal (CA Lyon 19102006 n° 05246).

Lorsque la promesse de vente mentionne l'existence de combles aménagés, le professionnel qui présente le bien doit s'assurer que la résistance du plancher est suffisante pour pouvoir aménager les combles sans faire de travaux supplémentaires (Cass. 1e civ. 29112005 n° 0215.021 : BPIM 1/06 inf. 83). L'agent immobilier doit informer l'acquéreur sur la nature du matériau de structure

du bien vendu, qualité substantielle et déterminante de l'acquisition (Cass. 3e civ. 26102005 n° 0415.354 : RJDA 4/06 n° 398). La Cour de cassation considère également que l'agent immobilier ne peut ignorer, ni qu'un bien se trouve au centre d'une zone ayant fait l'objet d'une déclaration de catastrophe naturelle, ni les conséquences des mouvements de terrain.

Dès lors, il manque à son devoir de conseil s'il omet d'informer l'acquéreur que la présence de fissures affectant le bien est liée à sa situation dans une zone frappée d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle, et cela alors même que la vente est intervenue avant que l'arrêté ne soit rendu (Cass. 3e civ. 842009 n° 0721.910 et 0721.953: RJDA 89/09 n° 719, BPIM 4/09 inf. 326).

Limites aux obligations portant sur les caractéristiques techniques

L'agent immobilier n'est pas tenu à une obligation d'information particulière sur l'importance des travaux de rénovation à entreprendre pour la mise en oeuvre du projet de l'acquéreur (Cass. 3e civ. 1452013 n° 1222.459) dès lors qu'il n'a qu'une mission d'entremise (Cass. 3e civ. 432014 n° 1225.801

: BPIM 3/14 inf. 191). Et il n'a pas à se substituer aux techniciens experts. Dès lors qu'il a vérifié le caractère constructible du terrain, l'agent immobilier n'est pas tenu de procéder lui-même au mesurage de ce terrain et à l'examen des titres de propriété des riverains (Cass. 1e civ. 511985

n° 8313.560 : Bull. civ. I n° 1). De même, il n'a pas à vérifier l'absence de vices cachés constitués par exemple par l'existence de désordres affectant la charpente si ceux-ci sont inapparents (Cass. 1e civ. 1612007 n° 0412.908 : RJDA 10/07 n° 1031). Ce n'est que s'il a des raisons de soupçonner l'existence d'un risque que des vérifications

supplémentaires peuvent s'imposer à lui. Même s'il est expert judiciaire en immobilier, dès lors qu'il n'est pas expert en bâtiments et ne peut donc être considéré comme un professionnel de la construction, il n'a pas à identifier l'existence d'une infestation par la mэрule, surtout lorsque la détection a nécessité des sondages destructifs et lorsque les indices susceptibles de laisser suspecter la présence de mэрule ne sont pas suffisamment évidents pour un non professionnel et peuvent s'expliquer par la vétusté du

bien. Aucune faute ni manquement ne peut donc être reproché à l'agent immobilier pour qui le vice est caché et l'appel en garantie du vendeur est sans objet (Cass. 3e civ. 842014 n° 0972.747

: RJDA 7/14 n° 614, BPIM 3/14 inf. 215).

Attention, la notion de vice caché n'est pas absolue. Les juges peuvent décider que les désordres affectant un immeuble sont indécélables pour des personnes non averties mais visibles pour un agent immobilier. Dans ce cas, ce dernier manque à son devoir de conseil s'il omet d'informer l'acheteur de l'immeuble de l'existence des désordres, qui pour lui sont apparents et qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier il ne peut ignorer (Cass. 1e civ. 1841989 n° 8712.053 : Bull. civ. I n° 150). Ainsi, il lui appartient, en sa qualité d'agent immobilier réputé avoir une bonne connaissance du bien à vendre, non pas d'inspecter lui même l'immeuble techniquement, ce qui n'est effectivement ni de son rôle ni de sa compétence, mais d'informer loyalement tant le vendeur que l'acquéreur du risque de révélation d'une infestation par le champignon mэрule en demandant la délivrance par le propriétaire d'un certificat de non infection parasitaire, ou en effectuant toute autre démarche de portée équivalente de nature à attirer l'attention des acquéreurs, qui en l'espèce n'étaient pas de la région (CA Rennes 4122003 n° 032003).

Même lorsque les vices sont apparents, l'agent immobilier peut être tenu à une obligation

d'information à l'égard de l'acquéreur. Ainsi, en présence d'un bien qui présente un affaissement du toit visible et non contesté par les acquéreurs, un agent immobilier peut néanmoins être condamné pour n'avoir pas attiré leur attention sur cet affaissement et ne les avoir pas incités à visiter les lieux en présence d'un professionnel (Cass. 3e civ. 792011 n° 1010.596, Delvalle c/ Courtemanche : BPIM 6/11 inf. 514).

Caractéristiques financières du bien

L'agent immobilier est tenu d'une obligation de renseignement et de conseil vis à vis de son mandant et doit à cet égard lui donner des informations loyales sur la valeur du bien mis en vente, lorsqu'il apparaît que le prix demandé est manifestement sous évalué sans raison (Cass. 1e civ. 30101985 n° 8412.326 : Bull. civ. I n° 277).

L'appréciation correcte de la valeur du bien vaut également lorsque le prix est consenti moyennant une rente viagère. Ainsi, commet une faute l'agent immobilier qui incite une cliente, dont l'état de santé est alarmant, à conclure une opération contraire à ses intérêts en raison du prix de vente inférieur à la valeur réelle de l'immeuble (Cass. 3e civ. 471979 n° 7812.455 : Bull. civ. III n°

150). Il peut également être mis à la charge de l'agent immobilier l'obligation de vérifier le rendement locatif du bien proposé à la vente (Cass. 3e civ. 2352006 n° 0515.383)

ou d'informer son client des particularités d'un investissement réalisé dans un but de défiscalisation (CA Paris du 10122015 n° 14/13646). L'agent immobilier engage aussi sa

responsabilité pour « préjudice moral de déception » en cas de surévaluation de la valeur d'une propriété (CA Lyon 522015 n° 12/02435 la maison évaluée à 450 000 € s'était vendue à 263 000 €).

Caractéristiques juridiques du bien

L'agent immobilier est d'une manière générale tenu de vérifier si l'immeuble que le vendeur l'a chargé de vendre peut être affecté à l'usage auquel l'acheteur le destine (Cass. 1e civ. 2631996 n° 9412.228 : RJDA 12/96 n° 1518).

Ainsi, manque à son devoir de conseil l'agent immobilier qui omet de vérifier le caractère constructible d'un terrain à bâtir (Cass. 1e civ. 511985 n° 8313.560

: Bull. civ. I n° 1) ou qui omet d'informer les acquéreurs que le bien choisi était à destination

exclusivement agricole, alors que les acquéreurs l'avaient informé de leur projet d'y édifier une école (Cass. 3e civ. 1371994 n° 9214.298).

Certains arrêts mettent également à la charge de l'agent immobilier l'obligation de vérifier les caractéristiques du bien au regard des servitudes d'urbanisme (Cass. 1e civ. 1412016

n° 1426.474 : BPIM 2/16 inf. 147). Ainsi, il a été jugé que l'agent immobilier commettait une négligence professionnelle en ne vérifiant pas, par l'obtention des certificats d'urbanisme, les servitudes inhérentes aux immeubles qu'il était chargé de vendre (Cass. 3e civ. 711982

n° 8014.443 : Bull. civ. III n° 3), telles que l'existence d'un plan d'élargissement de la voie communale qui affecte l'immeuble dans sa totalité (Cass. 3e civ. 20121971 n° 7012.467 : Bull. civ. III n° 636).

En pareil cas, il pourra être condamné à garantir le vendeur des condamnations prononcées contre lui. Le devoir d'information d'un professionnel de l'immobilier s'étend au classement d'un terrain dans les plans d'urbanisme car ce type de renseignements n'appartient pas aux faits qui sont à la connaissance de tous et que les parties sont supposées savoir. Il nécessite une démarche en mairie qui relève du devoir d'information du professionnel envers ses clients (CA Versailles 1e ch. A 2462008 n° 072686).

Lorsque des travaux ont été réalisés dans un appartement soumis au régime de la copropriété, l'agent immobilier doit vérifier que ces travaux ont été autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires. La circonstance que le vendeur ait caché une information à cet égard est sans incidence sur sa responsabilité envers l'acquéreur (Cass. 1e civ. 13111997 n° 9520.123 : BPIM 2/98 inf. 121). Voir n° 71405 sur la faute d'un tiers.

De même, lorsque l'immeuble objet de la vente a été construit depuis moins de 10 ans, l'agent immobilier doit informer l'acquéreur de l'importance de l'assurance dommage ouvrage (CA Paris 2091996 : D. 1996 IR p. 221).

Engage encore sa responsabilité l'agent immobilier qui inscrit dans le compromis de vente que l'immeuble est libre de toute occupation alors qu'il est grevé d'un droit d'usage et d'habitation (CA Reims 1362002 n° 992585).

Manque à son obligation d'information contractuelle l'agent immobilier qui ne communique pas à son client, avant la signature du compromis, les trois derniers procès verbaux

d'assemblée générale qui lui auraient permis d'avoir connaissance de l'existence d'une procédure judiciaire, surtout si l'acquéreur les lui avait demandés (Cass. 3e civ. 2532014 n° 1316.181).

On rappelle que, depuis le 27 mars 2014, les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années figurent parmi les documents que le rédacteur a l'obligation d'annexer à la promesse de vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété (CCH art. L 7212).

Limites aux obligations portant sur les caractéristiques juridiques

L'agent immobilier intervient, non pas au moment de la réalisation de la vente, mais au moment de la promesse de vente. Or cet acte a précisément une finalité préparatoire puisqu'il a pour but de ménager le temps au notaire de procéder aux vérifications juridiques nécessaires à la réitération en la forme authentique. L'agent immobilier n'a donc pas à contrôler rigoureusement l'identification et la désignation des biens, la description donnée par le client et l'origine de propriété, formalités qui incombent au notaire (CA Versailles 2331989 : Gaz. Pal. 10111989 somm. p. 7). De même, il « n'est pas tenu des obligations d'un conseil juridique ou financier ni investi d'une mission d'expert ». Il n'a donc pas à vérifier l'existence d'une stricte concordance du classement d'un hôtel avec la réglementation se rapportant à ce classement ; c'est à l'acquéreur (professionnel) qu'il appartient de le faire (Cass. com. 1351997 n° 9419.614 : RJDA 89/97 n° 1029).

Sa mission ne s'étend pas non plus à la vérification des signatures portées sur les accusés de réception de lettres recommandées adressées à chacun des époux acquéreurs (Cass. 3e civ. 1032016 n° 1512.735 : BPIM 3/16 inf. 189). En revanche, il doit s'assurer, dès la signature de l'acte préparatoire, que les intérêts des parties sont protégés en insérant les conditions suspensives qui permettent aux parties de ne pas être engagées au cas où un risque s'avérerait par la suite confirmé. Plus que l'obligation de vérifier la situation urbanistique du bien par exemple, c'est l'obligation d'insérer une condition suspensive relative à l'absence de servitude d'urbanisme ou à la constructibilité du bien par exemple, qui est donc exigée de lui.

c. Conditions financières et opportunité économique de l'opération

L'agent immobilier n'a pas à vérifier la solvabilité de l'acquéreur, ce qu'il n'est d'ailleurs pas en mesure de faire. Mais il se doit de conseiller à l'acquéreur d'insérer dans la promesse d'achat une condition suspensive relative à la vente préalable de son propre bien, dès lors qu'il savait que sans cette revente l'acquéreur ne disposerait pas des fonds nécessaires à l'acquisition à laquelle il s'engageait (Cass. 1e civ. 1571999 n° 9718.984 : Bull. civ. I n° 231). Il doit également conseiller à l'acquéreur d'insérer une condition suspensive d'obtention d'un prêt si une clause pénale a été prévue en cas de défection des parties (CA Caen 20122001 n° 003844).

A l'égard du vendeur également, l'agent immobilier doit informer celui-ci que les acquéreurs, jeunes mariés avec deux enfants, aux ressources modestes pourront difficilement obtenir un prêt bancaire (Cass. 1e civ. 1071979 n° 7810.534).

Mais cette obligation tenant à la disponibilité des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération n'est que de moyens et doit s'apprécier en fonction des circonstances de l'opération, et, en particulier, de la volonté, de la situation et des connaissances des parties. Ainsi, la responsabilité de l'agent peut être écartée s'il est établi que les acquéreurs, en leur qualité de commerçants ayant une certaine expérience des affaires, se devaient de veiller à leurs intérêts et de s'assurer

que toutes dispositions utiles étaient prises (Cass. 1e civ. 1021987 n° 8514.435 : Bull. civ. I n° 43).

Les obligations d'information et de conseil portant sur les conditions économiques de la vente ne valent donc que si l'agent immobilier est informé de la situation des parties et qu'il a des raisons de soupçonner l'existence d'un risque financier. Dès lors, d'une part, que l'agent immobilier n'a pas connaissance que l'achat est lié à la vente de leur propre bien par les acquéreurs, ces derniers ayant confié la vente à un autre intermédiaire, et, d'autre part, que les acquéreurs déclarent dans

l'acte acquérir en payant comptant et en renonçant à toute condition suspensive, l'agent immobilier ne faillit pas à son devoir de conseil (Cass. 1e civ. 28112000 n° 9815.636).

Les circonstances permettant de déterminer s'il y a eu faute s'analysent également au regard de l'agent immobilier. S'il s'entremet habituellement dans des opérations immobilières de placement, l'agent immobilier doit informer et conseiller l'acquéreur éventuel sur les caractéristiques de l'investissement proposé, sur les choix à effectuer et sur les risques qu'il recèle (Cass. 1e civ. 2102013 n° 1220.504 : BPIM 6/13 inf. 435).

La vérification de la solvabilité de l'acquéreur diffère selon le domaine d'activité de l'agent immobilier, vente ou location. En matière de baux, il a la stricte obligation de vérifier la solvabilité des locataires qu'il choisit en sa qualité de mandataire du bailleur, en vérifiant notamment leurs ressources. En matière de vente immobilière, ce n'est que s'il a des raisons de douter des capacités financières des acquéreurs qu'il doit informer le vendeur du risque de non-réalisation

et insérer les clauses nécessaires à la protection des acquéreurs en cas de non-obtention des sommes nécessaires à l'acquisition.

d. Respect du droit positif et des dispositions conventionnelles

Respect du droit positif

L'agent immobilier doit connaître le droit positif et vérifier que le projet est compatible avec celui-ci.

Commet ainsi une faute l'agent immobilier qui omet d'enregistrer une promesse unilatérale de vente (CA Caen 1621970 : Gaz. Pal. 1970 p. 241). Il doit se tenir informé de la législation mais également de la jurisprudence, même récente. Ainsi, il doit informer ses clients de l'existence d'une loi nouvelle, promulguée pendant l'exécution de son mandat et susceptible de modifier les conditions de la vente (Cass. 1e civ. 2162005 n° 0218.898, il s'agissait en l'espèce de la Loi Carrez). Il doit également rechercher si, à la date de son intervention, un récent arrêt de la Cour de cassation n'aurait pas amorcé une évolution de la jurisprudence de nature à compromettre l'opération à laquelle il apporte son concours (Cass. 1e civ. 732006 n° 0410.101 : RJDA 7/06 n° 750).

Respect des dispositions conventionnelles

L'agent immobilier doit respecter les conditions posées par l'acte qu'il a rédigé et aux termes duquel mandat lui a été donné. Ainsi, l'agent immobilier qui reçoit un chèque avec mission de l'encaisser commet une faute en mettant tardivement ce chèque à l'encaissement. Si ce chèque reste impayé, il sera tenu, non pas de restituer une somme qu'il n'avait jamais eue en sa possession, mais seulement de réparer le préjudice résultant pour les vendeurs de la perte d'une chance d'obtenir le paiement de ce chèque (Cass. 1e civ. 2121995 n° 9312.436 : RJDA 11/95 n° 1234). De même, la rétention abusive de l'acompte après la nonréalisation de la condition suspensive du financement, alors que la convention des parties prévoit une restitution immédiate et intégrale, constitue une faute source de responsabilité (Cass. 1e civ. 2941997 n° 9515.263).

L'agent immobilier qui incite un acheteur à faire des paiements anticipés en violation du compromis de vente (CA Colmar 1511974 : D. 1974 somm. p. 121) ou qui fait preuve d'un mutisme fautif dans la délivrance des documents nécessaires à la régularisation de la vente (Cass. 3e civ. 2171993 n° 9119.521) commet également une faute.

3. Etendue du devoir de conseil

D'une manière générale, la jurisprudence impose à l'agent immobilier de vérifier et d'informer les parties sur tout ce qui peut faire obstacle à la vente ou influencer sur le consentement des parties. Mais l'étendue des vérifications auxquelles il doit procéder et des conseils qu'il doit prodiguer varie en fonction des circonstances propres à chaque opération. La majorité de ces obligations n'a donc qu'un caractère relatif.

Il y a ainsi des obligations qui, en temps normal, ne s'imposent pas, mais qui deviennent exigibles en raison des circonstances de l'opération. Ainsi en principe, l'agent immobilier n'a pas à lever un état hypothécaire avant la vente immobilière. En revanche, si l'acquéreur verse un acompte entre les mains du vendeur dès la signature de l'acte sous

signature privée, il doit alerter le vendeur des risques à le faire avant d'avoir vérifié la situation hypothécaire du bien (Cass. 3e civ. 3101969 n° 6810.200 : Bull. civ. III n° 612).

A contrario, il y a des vérifications ou conseils qui normalement s'imposent, mais qui au regard des circonstances particulières n'engageront pas la responsabilité de l'agent immobilier même s'il les a omis. Ainsi, il se doit normalement d'informer les acquéreurs dont l'achat est soumis à la vente préalable d'un autre bien de la nécessité d'inclure une clause suspensive, à moins qu'il ne s'agisse de commerçants ayant l'expérience des affaires.

Les circonstances qui peuvent moduler à la baisse ou à la hausse l'étendue des obligations exigées de l'agent immobilier sont nombreuses. Une liste exhaustive est impossible à établir car elles dépendent d'éléments factuels aux possibilités illimitées. Mais les plus fréquemment invoquées sont celles liées à l'étendue de sa mission, aux compétences personnelles du client et à la présence d'un tiers conseiller lors de la visite ou de la signature de l'acte. Si sa mission est limitée à la visite des lieux et non la rédaction du compromis, l'étendue des obligations de l'agent immobilier est moindre (CA Lyon 14102004 : JurisData 2004256576).

D'une manière générale, la compétence personnelle de son client ne dispense pas l'agent immobilier de procéder aux vérifications qui lui incombent personnellement (Cass. 1e civ. 29112005 n° 0214.628).

En revanche, il sera plus facile pour l'agent immobilier de prouver la faute de la victime si cette dernière dispose de connaissance dans le domaine de l'immobilier (voir n° 71400) : La jurisprudence considère que les agents immobiliers doivent remplir leur devoir de conseil, même à l'égard de leurs clients professionnels (Cass. 1e civ. 29112005, n° 0214.628).

Cependant, pour rejeter l'action en responsabilité dont il est la cible, l'agent immobilier peut invoquer la faute de la victime. Celle-ci sera d'autant plus facilement admise que la partie qui allègue une faute commise par le professionnel dispose de compétences personnelles dans le domaine immobilier ou juridique (voir n° 71330) ou est assistée de conseillers tiers.)

Ainsi, la responsabilité de l'agence immobilière est écartée dès lors que les acheteurs d'une maison ancienne et nécessitant des travaux reconnaissent avoir visité trois fois la maison et que, lors d'une de ces visites, ils étaient accompagnés d'un artisan professionnel de la maçonnerie, de la restauration et du carrelage pour établir un devis pour des travaux de cuisine (CA Rouen 1662004 : JurisData

2004246738).

Il y a des formalités, vérifications ou conseils qui s'imposent en toute occasion à l'agent immobilier. Ainsi, il se doit de respecter la législation et ne peut en aucun cas rédiger un acte contraire à l'ordre public, quelles que soient les circonstances dans lesquelles l'opération est réalisée.

4. Limites au devoir de conseil

Domaine de compétences de l'agent immobilier

L'étendue des vérifications que l'agent immobilier doit opérer et des conseils qu'il doit donner est limitée par l'étendue de son domaine de compétences. Ainsi, en principe et sauf circonstance particulière, il n'a pas à se substituer au notaire en contrôlant rigoureusement la désignation des biens (voir n° 71245), ni à l'expert en procédant lui-même au mesurage (voir n° 71215). De même, la jurisprudence semble considérer que les conséquences fiscales d'une opération n'entrent pas dans le domaine de ses compétences (CA Paris 2e ch. A 1642008 n° 0707938).

Degré de connaissance de l'opération

L'agent immobilier n'a pas à informer les parties d'un risque qui résulte d'éléments dont il n'a pas été informé. Ainsi, il n'a pas à conseiller aux contractants de ne pas dissimuler une partie du prix s'il n'a pas été informé de « cette particularité » (Cass. 3e civ. 14111972 n° 7014.120 : Bull. civ. III n° 604).

De même, si l'agent immobilier n'a pas connaissance que l'achat est lié à la vente de leur propre bien par les acquéreurs, il n'a pas à leur conseiller d'insérer une condition suspensive d'obtention d'un prêt (Cass. 1e civ. 28112000 n° 9815.636).

Il n'est pas non plus tenu d'identifier des vices cachés non détectables (Cass. 1e civ. 1612007 n° 0412.908 : RJDA 10/07 n° 1031, désordres non apparents affectant la charpente ; Cass. 3e civ. 2112015 n° 1317.982 : BPIM 2/15 inf. 125, traces d'infiltration d'eau cachées sous la peinture).

Information connue du client

L'agent immobilier n'a pas à informer les parties de ce qu'elles savent déjà (Cass. 1e civ. 1021987 n° 8514.435 : Bull. civ. I n° 43). Ainsi, s'il est établi que l'acquéreur a été clairement informé de l'humidité présente dans certains murs, et donc des risques potentiels d'infiltrations, les juges peuvent considérer qu'en raison du caractère apparent du vice, la responsabilité de l'agent immobilier pour manquement à son obligation d'information et de conseil ne peut pas être engagée (Cass. 3e civ. 2392014 n° 1320.461 : AJDI 2014 p. 882). De même s'il qualifie faussement un bien vétuste de « maison rénovée », cette faute ne sera pas source de responsabilité dès lors qu'il est établi que les clients ont pu mesurer l'état exact du bien lors de leurs visites (CA Pau 2442004 n° 026).

Dans le même ordre d'idée, s'il est établi que l'agent immobilier a informé les acquéreurs du risque de l'existence d'une infestation parasitaire de la charpente, il ne peut être considéré comme fautif de ne pas leur avoir expressément conseillé d'insérer dans la promesse de vente une clause de garantie de ce vice caché (Cass. 3e civ. 2622003 n° 0112.750 : RJDA 6/03 n° 578).

Faute de la victime et fait d'un tiers

Faute de la victime

La jurisprudence considère que les agents immobiliers doivent remplir leur devoir de conseil, même à l'égard de

leurs clients professionnels (Cass. 1e civ. 29112005, n° 0214.628).

Cependant, pour rejeter l'action en responsabilité dont il est la cible, l'agent immobilier peut invoquer la faute de la victime. Celle-ci sera d'autant plus facilement admise que la partie qui allègue une faute commise par le professionnel dispose de compétences personnelles dans le domaine immobilier ou juridique (voir n° 71330). La faute de la victime, si elle est établie, peut conduire les juges soit à condamner l'agent immobilier à une réparation seulement partielle, soit à l'exonérer totalement. Ainsi par exemple, le mandant qui obtient sa radiation du registre du commerce et des sociétés et donne congé de son bail commercial et qui n'en informe pas l'agent immobilier commet une faute contractuelle à l'origine exclusive de son préjudice et, partant, la responsabilité de l'agent immobilier n'est pas engagée (Cass. 1e civ. 18122014 n° 1410.112). Sa responsabilité pourra également être écartée si le demandeur en réparation a commis une faute intentionnelle. Le juge du fond peut en effet décider d'écarter tout recours en garantie ou en responsabilité contre l'agent immobilier, en dépit de la faute commise par celui-ci, de la part du contractant qui s'est rendu coupable de dol. Un dol, en droit français des contrats, est une manœuvre d'un cocontractant dans le but de tromper son partenaire et provoquer chez lui une erreur. Le dol est, avec l'erreur et la violence, l'un des trois vices du consentement. (Cass. 1e civ. 20101998 n° 9618.270

: Bull. civ. I n° 305). Ainsi, le vendeur condamné pour avoir trompé sciemment l'acquéreur, en lui laissant croire qu'il existe un vide sanitaire, ne peut pas obtenir réparation auprès de l'agent immobilier pour manquement à son obligation de conseil au motif qu'il aurait dû vérifier la présence du vide sanitaire (Cass. 1e civ. 1671987 n° 8518.216).

Si la responsabilité de l'agent immobilier peut être écartée à l'égard de celui qui a commis une faute et qui se prétend victime, elle peut demeurer engagée en revanche à l'égard du cocontractant qui, lui, n'a commis aucune faute s'il a subi un préjudice (Cass. 1e civ. 13111997 n° 9520.123 : BPIM 2/98 inf. 121).

Faute d'un tiers

De même, l'agent immobilier n'est pas responsable des préjudices qui résultent de la faute exclusive d'un tiers. Ainsi, la responsabilité de l'agent immobilier n'est pas engagée envers l'acquéreur si le préjudice subi par celui-ci résulte du dol commis par le vendeur, dol dont l'agent immobilier ne connaissait pas l'existence (Cass. 1e civ. 20101998 n° 9618.270 : Bull. civ. I n° 305).

En revanche, la circonstance que le vendeur ait caché une information à l'agent immobilier est sans incidence sur sa responsabilité envers l'acquéreur, dès lors qu'il aurait pu déjouer cette tromperie en accomplissant son devoir de vérification (Cass. 1e civ. 13111997 n° 9520.123 : BPIM 2/98 inf. 121).

En outre, s'il a commis une faute ayant concouru à la réalisation du dommage, sa responsabilité ne saurait être effacée par celle commise par un tiers, tel un notaire (Cass. 1e civ. 16121992 n° 9018.151 : Bull. civ. I n° 316). Si les juges estiment que plusieurs fautes ont concouru à la réalisation du dommage, l'agent immobilier sera condamné in solidum avec le tiers à la réparation du préjudice. Ainsi, le vendeur, le notaire et l'agent immobilier, en possession de plans détaillés et actualisés des lieux vendus, qui n'informent pas clairement l'acquéreur du risque de démolition possible, engagent leur responsabilité in solidum à l'égard de la victime. Celle-ci peut alors demander entière réparation à l'un ou l'autre des coauteurs de son dommage, qui sont chacun tenus pour le tout. Celui qui aura payé la victime bénéficiera d'une action récursoire à l'encontre des coauteurs, à hauteur de la répartition fixée par le juge.

Faute d'un employé de l'agent immobilier

L'agent immobilier ne peut pas être exonéré au motif que la faute a été commise par l'un de ses préposés car il répond expressément de leurs manquements commis dans l'exercice de leurs fonctions, en application de l'article 1242 du Code civil (art. 1384 jusqu'au 3092016 ; Cass. 2e civ. 1011968 n° 6611.247 : Bull. civ. II n° 8).

Préjudice et lien de causalité

Une fois la faute établie, pour qu'elle soit source de responsabilité, encore faut-il qu'elle soit à l'origine d'un préjudice. Le demandeur doit donc rapporter la preuve de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité direct entre la faute et le dommage allégué. L'agent immobilier peut échapper à la condamnation si les juges estiment que l'une ou l'autre de ces conditions n'est pas remplie.

Ainsi, un agent immobilier qui mentionne volontairement une surface inexacte dans un fax commet une faute. Mais cette faute n'est pas à l'origine de la non réalisation de la vente si finalement il n'y a jamais eu accord sur la chose et sur le prix (Cass. 1e civ. 2452005 n° 0220.137).

En outre, la victime ne doit pas avoir été négligente dans la défense de ses intérêts. Ainsi, l'agent n'est pas responsable du préjudice causé par l'erreur de mesurage si l'acquéreur a laissé s'opérer la déchéance de son action en diminution du prix contre le vendeur (CA Versailles 1852006 n° 051162).

A défaut de préjudice subi, l'agent immobilier, même fautif, n'engage pas sa responsabilité. C'est au demandeur de rapporter la preuve de l'existence et de l'ampleur du préjudice. L'évaluation se fait au jour de la décision du tribunal, à la valeur du dommage subi, mais pas au delà.

Ainsi, l'agent immobilier qui n'a pas conseillé au vendeur de procéder au mesurage l'a exposé à une action en réduction de prix. Mais le préjudice subi par le vendeur n'est pas égal à la somme qu'il a remboursée à l'acheteur. Il consiste dans l'immobilisation du bien pendant le temps nécessaire au mesurage et à la mise en place d'un nouveau rendez-vous chez le notaire (CA Versailles 912004 : JurisData 2004232740).

Le préjudice se limite parfois à la perte d'une chance d'obtenir un gain. Ainsi, l'agent immobilier qui reçoit un chèque avec mission de l'encaisser commet une faute en mettant tardivement ce chèque à l'encaissement. Si par la suite le chèque est impayé, l'agent immobilier est seulement tenu, non pas de restituer la somme indiquée sur le chèque, mais de réparer le préjudice résultant pour les vendeurs de la perte d'une chance d'obtenir le paiement de ce chèque (Cass. 1e civ. 2121995 n° 9312.436 : RJDA 11/95 n° 1234).

E. Mise en oeuvre de la responsabilité

Charge de la preuve

La charge de la preuve de la faute commise par l'agent immobilier pèse, en général, sur le client qui s'estime victime d'un préjudice. Mais en ce qui concerne le devoir d'information et de conseil, la jurisprudence considère que celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation (Cass. 1e civ. 2521997 n° 9419.685 : RJDA 6/97 n° 752). La charge de la preuve de l'accomplissement

du devoir de conseil pèse donc sur l'agent immobilier. Ainsi, dès lors qu'il ne rapporte pas la preuve que les acquéreurs ont renoncé en connaissance de cause à l'insertion d'une condition suspensive tenant au paiement du prix, sa responsabilité pour manquement au devoir de conseil sera retenue (Cass. 1e civ. 241997 n° 9512.724).

L'agent immobilier qui exerce son devoir de conseil en informant le client de l'existence d'un risque ou d'une caractéristique technique ou juridique quelconque du bien a toujours intérêt à s'en ménager la preuve. Il peut, par exemple, faire signer une reconnaissance de conseil donné qui sera insérée soit dans l'acte préparatoire, soit dans un écrit séparé signé de la main de celui à qui l'information a été délivrée. Rappelons à cet égard que, dans une affaire où l'acquéreur agissait en nullité de la vente pour dol commis par le vendeur, il a été jugé que l'attestation de l'agent immobilier ne pouvait à elle seule démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques affectant le bien (Cass. 3e civ. 332010 n° 0821056 : Bull. civ. III n° 52).

Mode de preuve

La preuve peut être rapportée par tout moyen. Un écrit est donc plus prudent, mais pas indispensable. Ainsi, la preuve de l'accomplissement du devoir d'information peut résulter de ce que les acquéreurs ne contestent pas que l'agent immobilier leur avait signalé l'existence d'une infestation de capricornes dans la charpente et leur avait conseillé de prendre l'avis d'un spécialiste (Cass. 3e civ. 2622003 n° 0112.750 : RJDA 6/03 n° 578).

Mais dans la mesure où c'est sur lui que pèse la charge de la preuve du conseil donné, il est conseillé de conserver une reconnaissance écrite de conseil donné signée par les parties, qui atteste qu'il a correctement accompli son devoir d'information et de conseil. Ce document doit être rédigé clairement afin de remplir son rôle exonératoire. Si l'opération recèle un risque de fraude, se constituer une preuve du conseil donné est cependant inutile. En pareil cas, l'agent immobilier n'a d'autre choix que de refuser de participer à l'opération. La seule exception réside dans les opérations qui ont fait l'objet d'une déclaration de soupçon. La déclaration offre en effet au professionnel de bonne foi une immunité en cas de réalisation ultérieure d'une opération qui se révélerait délictueuse (C. mon. fin. art. L 56122).