

Obligation de l'agent immobilier à raison de la promulgation de la loi « Carrez »

AJDI 2005 p.932

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse I, chargé de cours à l'IEJUC

Il résulte de l'analyse de l'arrêt rapporté que, même si « nul n'est censé ignorer la loi », le donneur d'ordre d'un agent immobilier est en droit d'attendre de ce dernier qu'il le tienne informé, au cours du mandat, du droit applicable à l'acte (de vente) projeté et de son évolution, s'agirait-il de textes seulement promulgués. En l'espèce, M. Daudet, par acte authentique du 3 octobre 1997, avait acquis de M. Khoury des lots de copropriété d'une superficie déclarée calculée « en conformité des dispositions du décret du 23 mai 1997 par le vendeur » (ce décret qui a créé les articles 4-1 à 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, a été pris en application de la loi « Carrez » du 18 décembre 1996 qui, en insérant un article 46 à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, a l'obligation de mentionner, à peine de nullité, la superficie des lots ou fractions de lot de copropriété dans les actes de vente de ces droits immobiliers et ouvert une action en réduction proportionnelle du prix lorsque la superficie indiquée à l'acte est inférieure d'un vingtième à la superficie réelle appréciée selon des critères définis par ledit décret). Mais, excitant de « la moindre mesure de la superficie véritable », l'acquéreur demanda en justice la réduction proportionnelle du prix, le vendeur appelant alors en garantie, notamment, l'agent immobilier. La cour d'appel de Paris accueillit la demande en réfaction contractuelle de l'acquéreur, mais rejeta le recours en garantie formé contre l'agent immobilier par le vendeur au motif, notamment, que ce dernier n'était pas fondé à invoquer un manquement de son mandataire à l'obligation de l'informer de tous éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de la vente, notamment en matière de prix ou de législation, puisque à la date d'entrée en vigueur de la loi du 18 décembre 1996 (six mois à compter de la date de promulgation, soit le 18 juin 1997), le mandat avait déjà pris fin. Autrement dit, pour les juges parisiens, l'expiration du mandat de transaction (survenue le 15 avril 1997) à la date de prise d'effet de la loi « Carrez » avait libéré l'agent immobilier de toute obligation contractuelle d'informer l'ex-mandant des incidences d'un tel texte sur le contenu du futur contrat de vente. Ce raisonnement est, par l'arrêt commenté, désapprouvé par la Cour de cassation et ainsi censuré pour violation de « l'article 1147 du NCPC [sic] » (il faut sans doute lire « article 1147 du code civil » (1)) : dès l'instant que « la cour d'appel avait constaté que le mandat conféré à M^{me} Forgeot s'était exécuté pendant la période du 15 octobre 1996 au 15 avril 1997 et que pendant cette période avait été promulguée la loi précitée du 18 décembre 1996 », il en résultait que, « pendant la durée du contrat, était survenu un élément nouveau susceptible de modifier les conditions de la vente dont l'agent immobilier s'était obligé à informer son mandant ». Moralité : même si « nul n'est censé ignorer la loi », le mandant très peu au fait de l'évolution du droit doit pouvoir compter sur son agent immobilier, au cours et sur la seule base de son mandat, pour lui fournir des services de veille législative et réglementaire, y compris lorsqu'il s'agit de textes (de loi) seulement promulgués

(on remarquera, en effet, que la Cour de cassation a pris en considération, non la date de l'entrée en vigueur de la loi « Carrez » comme avaient cru devoir le faire les juges du fond, mais plutôt celle - antérieure - de sa promulgation). Voilà une règle qui, quoique versant dans une tendance certaine à la sévérité vis-à-vis des intermédiaires immobiliers, ne manquera pas d'atténuer, aux yeux des mandants, le caractère somme toute kafkaïen, voire démagogique, de la présomption précitée, surtout à une époque marquée par une inflation indéniable des textes.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Responsabilité * Mandat d'entremise * Vente * Information

(1) Certes, l'arrêt vise « l'article 1147 du nouveau code de procédure civile », mais il s'agit là, sans doute, d'un *lapsus calami* pour au moins deux raisons : *primo*, un tel article n'existe pas dans ledit code ; *secundo*, s'agissant d'une responsabilité contractuelle, le visa de l'article 1147 du code civil s'impose sans coup férir (d'ailleurs, c'est bien ce texte qui est expressément invoqué par le demandeur au soutien du premier moyen de son pourvoi).