

Etendue du devoir d'information et de conseil de l'intermédiaire

AJDI 2006 p.396

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

On sait que l'agent investi d'un mandat d'entremise ou de gestion doit, en tant que professionnel, remplir sa mission avec diligence, compétence et exécuter son devoir de renseignement voire de conseil (ou de mise en garde), tant vis-à-vis de son mandant qu'à l'égard des contractants de celui-ci. A ce titre, il doit au besoin « s'informer pour informer », procéder à toutes les vérifications utiles ou nécessaires, recueillir et communiquer toutes données pouvant influer sur le consentement des parties (données relatives, notamment, aux caractéristiques ou attributs techniques ou juridiques de l'immeuble objet de l'opération considérée). Et ce, sans pouvoir se retrancher derrière sa propre ignorance ou derrière le seul fait que la personne créancière de ses lumières était assistée ou compétente. A défaut, l'agent risque d'engager sa responsabilité civile qui, comme l'illustrent les deux arrêts rapportés, sera de nature contractuelle ou de nature délictuelle selon qu'il entretient ou non des liens contractuels avec la victime du dommage.

Dans la première espèce, un administrateur de biens investi d'un mandat de gestion avait donné à bail commercial un immeuble. Mais, par la suite, l'administration fiscale avait prononcé la déchéance du régime fiscal de faveur et procédé au redressement des droits d'enregistrement en considérant que l'affectation mixte du bien n'avait pas été respectée. Il s'ensuivit alors une action du mandant tendant à faire condamner le gérant pour violation de son obligation d'information et de conseil. Cette demande allait néanmoins être rejetée par la cour d'appel de Paris pour les motifs suivants : le gérant d'immeuble, qui avait pu tenir pour juridiquement exactes les déclarations du mandant qui avait des compétences certaines en matière de gestion immobilière, n'avait pas commis de faute en s'abstenant de procéder à un contrôle du titre de propriété avant de conclure le bail commercial. Cette décision sera toutefois censurée, sous le visa de l'article 1147 du code civil relatif à la responsabilité contractuelle, par la première chambre civile de la Cour de cassation. En effet, pour les hauts juges, « la compétence personnelle de son client ne dispensait pas l'agent immobilier de procéder, notamment par la consultation du titre de propriété, à la vérification qui lui incombaient personnellement de ce que l'immeuble qu'il était chargé de louer pouvait être affecté à l'usage auquel son mandant le destinait ».

Dans la seconde espèce, un agent immobilier, mandataire du propriétaire, s'était entremis dans la vente d'une maison d'habitation, le compromis de vente ultérieurement réitéré par acte authentique mentionnant expressément l'existence de combles aménagés. Mais alors qu'ils envisageaient de procéder à un aménagement complémentaire desdits combles, les acquéreurs allaient avoir la désagréable surprise de se voir opposer un refus pour des raisons techniques tenant à l'absence de plancher porteur. Dès lors, ils décidèrent d'assigner en indemnisation l'agent immobilier qui avait, selon eux, failli à son obligation d'information ainsi qu'à son obligation de loyauté en leur faisant signer une promesse de vente relative à un logement comprenant, prétendument, des « combles aménagés » alors que, en réalité, il s'agissait de « combles perdus ». Les demandeurs seront néanmoins déboutés de leur action par la cour d'appel (dans un arrêt confirmatif) au motif que l'agence immobilière, « qui est un professionnel de l'immobilier et non du bâtiment [...] », n'était pas tenue de s'assurer que le plancher en aggloméré revêtu d'un lino qui se trouvait dans les combles de la maison [...] reposait sur des solivettes dont la résistance était suffisante pour pouvoir aménager ces combles sans faire de travaux supplémentaires ». Soumise à l'appréciation de la Cour de cassation, cette argumentation sera condamnée

par celle-ci en ces termes : en statuant comme ils l'ont fait, « alors que l'agent immobilier est tenu en sa qualité de professionnel de vérifier au besoin avec l'assistance d'un tiers que l'immeuble vendu par ses soins est conforme à la description qui en a été faite aux acquéreurs », les juges riomois ont violé l'article 1382 du code civil (relatif à la responsabilité délictuelle pour faute).

Autant dire, en définitive, que la profession de l'intermédiaire immobilier l'oblige à une lourde diligence dont il ne pourrait se décharger en se réfugiant derrière sa propre incompétence technique ou derrière le seul fait que le créancier (mandant ou tiers) était assisté d'un « expert » ou doté de compétences spéciales.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Obligation d'information et de conseil * Responsabilité délictuelle