

Responsabilité délictuelle de l'agent immobilier pour violation de son obligation d'information et de conseil

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

AJDI 2009 p.146

Il va sans dire que l'intermédiaire immobilier investi d'un mandat doit, en sa qualité de professionnel, remplir sa mission avec diligence, compétence, et s'acquitter de sa dette de renseignement, voire de conseil (et de mise en garde) tant vis-à-vis de son mandant qu'à l'égard des éventuels tiers contractants. A ce titre, il doit au besoin « *s'informer pour informer* », procéder à toutes les vérifications utiles ou nécessaires, recueillir et communiquer toutes les données susceptibles de peser sur le consentement des parties comme les éléments relatifs aux caractéristiques ou attributs techniques ou juridiques du bien sur lequel porte l'opération considérée. Et, à défaut, l'agent risque fort d'engager sa responsabilité civile qui, selon le cas, sera de nature contractuelle (à l'égard du mandant : Civ. 1^{re}, 29 nov. 2005, 1^{re} esp., AJDI 2006. 396, obs. Thioye) ou délictuelle (vis-à-vis des tiers : Civ. 1^{re}, 29 nov. 2005, 2^e esp., AJDI 2006. 396, obs. Thioye).

Certes, l'application du principe de l'effet relatif des conventions fait que le mandataire qui a agi ès qualités ne peut être, à l'égard des tiers contractants, tenu personnellement du contrat qu'il a conclu et n'a donc pas à répondre vis-à-vis d'eux de sa bonne ou mauvaise exécution (art. 1997 c. civ.). Néanmoins, ce représentant pourrait, en cas d'agissements fautifs envers ces personnes, engager sa responsabilité délictuelle (laquelle est souvent recherchée, assurance professionnelle aidant), celle-ci étant entendue comme « *toute obligation, pour l'auteur du fait dommageable (ou la personne désignée par la loi), de réparer le dommage causé par un délit civil (que celui-ci soit ou non un délit pénal), en indemnisant la victime, presque toujours par le versement d'une somme d'argent à titre de dommages-intérêts* » (Cornu, ss. la dir. de, *Vocabulaire juridique H. Capitant*, PUF/Quadrige, v^o Responsabilité délictuelle). L'arrêt rapporté nous offre une énième illustration d'un tel contentieux relativement à une affaire assez complexe (comme l'illustrent, entre autres, la pluralité des parties et la combinaison d'un pourvoi principal et d'un pourvoi incident) dont la présente analyse sera ciblée sur le problème de la responsabilité délictuelle de l'agence immobilière (problème soulevé, notamment, dans le premier moyen du pourvoi incident). En l'espèce, la société Paul-Vaillant-Couturier, promoteur d'un ensemble immobilier à vocation sociale, en avait confié, par mandat exclusif du 18 novembre 1999, la commercialisation à la société Quatrinvest, membre du groupe Entenial, professionnel de l'immobilier. Etant précisé que, sauf pour les lots bénéficiant de dérogations (en vue d'une affectation autre que locative), tout candidat acquéreur ne devrait être retenu que s'il s'engage, en contrepartie d'avantages fiscaux et de prix, à mettre le logement acquis en location avec plafonnement des loyers. Nonobstant cette condition claire d'affectation locative des locaux à construire, la société Quatrinvest n'en allait pas moins conclure, en dehors des lots

pour lesquels des « *ventes dérogatoires* » étaient permises, un contrat préliminaire de réservation d'un appartement en l'état futur d'achèvement où le réservataire, M^{me} Y., entendait fixer sa résidence principale (cette dernière n'ayant pas été informée par l'intermédiaire immobilier qu'une telle affectation n'était pas possible ou, à tout le moins, qu'elle présentait un caractère aléatoire). C'est ainsi que, après avoir découvert sa « méprise » sur l'affectation sociale du bien réservé, M^{me} Y. allait assigner en responsabilité civile, ensemble, le promoteur mandant et la société mandataire, sachant qu'il était reproché à cette dernière d'avoir commis une faute en lui proposant un logement pour sa résidence principale alors qu'elle était censée savoir que le bien litigieux était seulement à vocation locative et, partant, ne pouvait lui servir d'habitation principale. Cette demande fut accueillie par les juges du fond, la cour d'appel de Versailles ayant condamné la société Quatrinvest à verser à M^{me} Y., à titre de dommages-intérêts, la somme de 12 000 €, tout en mettant à la charge du mandant la charge définitive des deux tiers de ladite condamnation. Dans le premier moyen de son pourvoi en cassation, l'intermédiaire ainsi condamné reprochait aux juges versaillais d'avoir violé l'article 1998 du code civil pour avoir statué comme ils l'ont fait sans avoir recherché, comme ils y étaient invités, s'il n'avait pas fidèlement offert le bien litigieux à la vente, pour un usage d'habitation principale, à raison même du mandat qui lui avait été confié en ce sens par le promoteur-vendeur. Et ce, alors que, selon lui, « *le mandant est responsable vis-à-vis des tiers des fautes commises par le mandataire dans l'exercice du mandat, de sorte que le mandataire qui, pour respecter les termes du mandat qui lui est confié, commet une faute au préjudice d'un tiers doit être intégralement garanti par son mandant des conséquences de cette faute* ». La première chambre civile de la Cour de cassation ne se rendra toutefois pas aux raisons de ce grief puisque, par l'arrêt rapporté, elle va clairement et pleinement approuver la solution retenue par la cour de Versailles. Il faut dire que, en l'espèce, il y avait un faisceau d'indices accréditant la réalité de la faute délictuelle du mandataire exclusif (sans préjudice de celle, contractuelle, du mandant, qui a été du reste condamné à s'acquitter des deux tiers de l'indemnité due à la victime pour sa « *part de responsabilité prépondérante en sa qualité de promoteur* »). En effet, il s'évince de la lecture de l'arrêt versaillais, approuvé par la Cour de cassation, plusieurs « charges » qui, dès lors qu'elles étaient établies et reconnues, ne pouvaient que conduire à la mise en œuvre de la responsabilité civile de la société Quatrinvest à l'égard du signataire du contrat de préliminaire de réservation : *primo*, l'intermédiaire considéré avait omis d'informer le réservataire que l'affectation à la résidence principale du lot litigieux n'était pas possible ou qu'elle présentait, pour le moins, un caractère aléatoire ; *secundo*, il avait même aggravé son comportement « dolosif » en laissant croire audit réservataire que la dérogation pour un usage de logement principal allait être obtenue alors que le principe d'une telle dérogation en avait été exclu dès l'origine par la mairie compétente, sachant qu'il ne pouvait ignorer cette exclusion dès l'instant qu'il était chargé, comme mandataire exclusif, de la commercialisation du programme immobilier. De tels reproches étant justifiés, entre autres, par les éléments suivants : d'une part, l'existence d'un avenant au mandat confié par la société mandante à la société mandataire par lequel cette dernière reconnaissait avoir, avec l'accord de la première, tenté de commercialiser des lots en résidence principale sans avoir averti les acheteurs que cette affectation était dérogatoire au projet initial ; d'autre part, le fait que le contrat type que le mandant avait remis au mandataire était sans équivoque sur la vocation locative du bien litigieux.

Force est de constater qu'il s'agit là d'une responsabilité de nature délictuelle, même si cela n'apparaît qu'en filigrane dans la décision rendue, aucune référence n'y étant faite à ce qualificatif

ou aux articles 1382 ou 1383 du code civil. En effet, puisqu'il n'y a pas de lien de droit contractuel entre le mandataire et les tiers, qu'il s'agisse de tiers absolus ou des tiers ayant contracté avec le mandant, la responsabilité du premier à l'égard des seconds ne peut être que de nature délictuelle ou quasi délictuelle (Cass., ch. mixte, 26 mars 1971, Bull. n° 6 : « *Attendu que le mandataire est responsable personnellement envers les tiers des délits et quasi-délits qu'il peut commettre, soit spontanément, soit même sur les instructions du mandant, dans l'accomplissement de sa mission* » ; Civ. 1^{re}, 13 oct. 1992, Bull. civ. I, n° 250 ; RDI 1993. 237).

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Promoteur immobilier * Programme immobilier *
Vocation locative