

Obligation de conseil de l'agent immobilier : la responsabilité contractuelle suppose un manquement

AJDI 2010 p.332

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

Aux termes de l'article 1147 du code civil, « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ». Ainsi, lorsqu'un mandataire manque à ses devoirs, sa responsabilité contractuelle peut s'en trouver engagée, comme le rappellent expressément les alinéas 1^{er} des articles 1991 et 1992, du code civil. Il s'agit d'une responsabilité pour faute, une faute qui doit matériellement exister et être établie, sauf dans les hypothèses d'inexécution totale où, en dehors d'un cas de force majeure, elle est exceptionnellement présumée (Civ. 1^{re}, 18 janv. 1989, Bull. civ. I, n° 26 ; 16 mai 2006, *ibid.*, n° 241). En effet, de manière traditionnelle, on considère que les mandataires, dont les intermédiaires immobiliers (à moins qu'ils ne soient intervenus en qualité de rédacteurs d'actes), sont tenus d'une obligation de moyens (ou, parfois, d'une obligation de résultat atténuée) sur la base des textes précités. Ainsi, en cas de mauvaise exécution du mandat formé conformément aux dispositions légales et réglementaires, il revient au mandant d'établir les fautes contractuelles, volontaires ou involontaires, du mandataire (Civ. 1^{re}, 18 janv. 1989, préc. ; Paris, 2^e ch. B, 25 nov. 1994, RDI 1995. 126, obs. Tomasin ; Civ. 1^{re}, 24 mai 2005, n° 02-20.137, inédit ; 16 mai 2006, préc.), preuve sans laquelle ce dernier doit être dégagé de toute responsabilité (Civ. 3^e, 14 nov. 1972, Bull. civ. III, n° 604 ; Civ. 1^{re}, 16 juill. 1987, D. 1987. IR. 179 ; Civ. 3^e, 19 juill. 1995, Bull. civ. III, n° 190 ; Civ. 1^{re}, 20 oct. 1998, Bull. civ. I, n° 305 ; 20 déc. 2000, *ibid.*, n° 335 ; Com. 13 juill. 2004, n° 01-01.934). Mais, s'agissant de l'obligation accessoire d'information, de conseil ou de mise en garde, la règle ordinaire, fondée sur l'article 1315 du code civil, est qu'il appartient au débiteur de prouver, s'il y a lieu, qu'il l'a exécutée, de sorte que le créancier n'a pas à établir qu'il n'a pas été éclairé par son partenaire (Civ. 1^{re}, 25 févr. 1997, Bull. civ. I, n° 75 ; 17 févr. 1998, *ibid.*, n° 67 ; *contra*, Civ. 1^{re}, 28 févr. 1989, *ibid.*, n° 99). Mais encore faut-il, pour une condamnation, que l'obligation soit litigieuse et, en outre, que son manquement soit effectif. Tel était, dans l'affaire à l'origine de l'arrêt rapporté, l'enjeu puisqu'il y était reproché à un agent immobilier d'avoir manqué, notamment, à son obligation de conseil. Le conflit proprement est parti d'un acte du 17 décembre 2004 par lequel une société civile immobilière (SCI) (vendeur) et M^{me} X. (acheteur) ont signé, par l'entremise de la société Citya immobilier, un compromis de vente immobilière stipulant une condition particulière aux termes de laquelle la venderesse s'obligeait à remettre en état de fonctionnement le système de fermeture des fenêtres du toit. Mais, prétendant que cette remise en état n'avait pas été réalisée, M^{me} X. a, après avoir refusé de signer l'acte

authentique de vente, obtenu la condamnation de l'agent immobilier à lui verser des dommages-intérêts pour manquement à son obligation de conseil et de rédacteur d'acte tenu d'assurer l'efficacité de son acte : l'intermédiaire n'ayant pas, selon la cour d'appel de Versailles, prouvé avoir rempli son obligation d'information et de conseil sur le défaut d'inclusion de la volonté de M^{me} X. de voir réparer les fermetures parmi les conditions suspensives du contrat. Alors saisie de l'affaire, à la suite d'un pourvoi formé par l'agence immobilière, la Cour de cassation va, sous le visa de l'article 1147 du code civil, rendre un arrêt de cassation au motif suivant : la juridiction versaillaise a violé le texte précité en statuant comme elle l'a fait « *alors qu'elle avait dit non établi le fait que M^{me} X. aurait entendu ériger en condition suspensive de son engagement la remise en état des fermetures de l'appartement* ».

Au vu des faits relatés (tant dans l'arrêt que dans le moyen annexé à celui-ci), la décision des hauts juges mérite, nous semble-t-il, d'être pleinement approuvée tant sous l'angle de la technique juridique que sous celui de la politique juridique.

- Sous l'angle technique, il appert que la mise en oeuvre de la responsabilité contractuelle suppose la réunion de certaines conditions dont l'une, au moins, semblait faire défaut en l'espèce : à savoir le manquement contractuel du débiteur ! Il paraît établi, en effet, que l'agence immobilière n'a commis aucune faute malgré les allégations de l'acheteur qui lui reprochait d'avoir omis de lui conseiller de faire élever au rang de condition suspensive du contrat la réalisation, par le vendeur, des travaux de remise en état du système de fermeture des fenêtres de toit. M^{me} X. soutenait, certes, que « *la réalisation de ces travaux constituait un élément déterminant de son consentement* » et qu'elle aurait entendu en faire « *une condition déterminante de son engagement* ». Et, de ce fait, l'agent entremetteur et, qui plus est, rédacteur de l'acte aurait « *commis une faute en négligeant de l'informer qu'elle ne pouvait s'opposer à la vente si les travaux n'étaient pas effectués* ». Mais la lecture et l'analyse des faits, tels qu'ils sont précisément exposés dans le moyen du pourvoi, incitent à militer pour un autre son de cloche : « *Il n'est produit aucun document sur les négociations précontractuelles* » et « *le compromis du 17 décembre 2004, lui-même, ne contient aucun indice de ce que M^{me} X. aurait entendu faire de la condition de remise en état des fermetures une condition déterminante de son engagement* », et, en particulier, une modalité de son obligation ou condition suspensive (la remise en état de fonctionnement du système de fermeture des fenêtres du toit ayant seulement été rangée, expressément, parmi les obligations particulières du vendeur).

- Sous l'angle politique, la décision rendue a le mérite de rappeler, implicitement mais certainement, que le droit à l'information et/ou au conseil du créancier est tempéré par son devoir de coopérer avec le débiteur et de lui faire connaître, le cas échéant, ses *desiderata*. « *Vigilantibus jura subveniunt* » ou, en d'autres termes, « *le droit vient en aide aux vigilants* » (Civ. 3^e, 22 nov. 1995, Bull. civ. III, n° 242 ; Com. 13 mai 1997, RJDA 8-9/1997, n° 1029 ; Civ. 3^e, 26 févr. 2003, Bull. civ. III, n° 53 ; AJDI 2003. 609, obs. Thioye) !

Ainsi, quand bien même la charge de la preuve de l'exécution de l'obligation d'information et de conseil reviendrait à l'agent immobilier en sa qualité de débiteur, il serait sans doute excessif d'exiger de lui un devoir (ou tout simplement le pouvoir) de deviner toutes les attentes possibles et imaginables de ses clients, et, notamment, l'éventuel besoin de stipuler une condition suspensive purement volontaire (on peut d'ailleurs se demander si le fait, pour les parties à la vente, d'avoir

stipulé une clause particulière aux termes de laquelle la venderesse s'obligeait à remettre en état de fonctionnement le système de fermeture défectueux n'exprimait pas, implicitement, leur volonté de ne pas en faire une condition *stricto sensu* puisque celle-ci est, selon les articles 1168 et suivants du code civil, un événement futur et incertain dont la réalisation ne doit pas dépendre de la seule volonté du débiteur). Voilà le message que la première chambre civile de la Cour de cassation a, semble-t-il, voulu rappeler, même si elle n'a visiblement pas voulu faire sien, *in extenso*, le considérant suivant tel que suggéré par l'auteur du pourvoi : « *Il ne résulte pas des dispositions combinées de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, ni de l'article 1147 du code civil que l'agent immobilier, tenu d'exécuter sa mission avec diligence, compétence et de remplir son devoir de conseil, notamment vis-à-vis de son mandant, puisse néanmoins se voir reconnaître un manquement à une obligation d'information sur un élément de la vente pour lequel ce dernier ne lui a fourni aucune indication préalable, [...] dès lors que ledit élément ne peut, par ailleurs, se voir objectivement reconnaître un caractère déterminant dudit consentement.* »

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Rédaction d'acte * Vente * Travaux de remise en état