

## **L'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier n'est pas une panacée pour son client dépité**

Moussa Thioye, Professeur à l'université Toulouse Capitole, membre de l'IEJUC, doyen de la faculté d'administration et communication.

AJDI 2024 p.395

Si les intermédiaires immobiliers sont habituellement poursuivis et souvent condamnés pour violation de leur obligation d'information et/ou de conseil vis-à-vis de leurs clients ou de tiers déçus ou s'estimant floués, ainsi qu'en atteste l'abondante jurisprudence déjà commentée dans les colonnes de la présente revue (V. not. Civ. 3<sup>e</sup>, 26 févr. 2003, Bull. civ. III, n° 53 ; AJDI 2003. 609, obs. M. Thioye ; 21 sept. 2022, AJDI 2023. 361, obs. M. Thioye ; Civ. 1<sup>re</sup>, 21 juin 2005, AJDI 2005. 932, obs. M. Thioye ; 29 nov. 2005, 2 esp., AJDI 2006. 396, obs. M. Thioye ; 3 févr. 2021, AJDI 2021. 787, obs. M. Thioye ; 28 juin 2023, AJDI 2023. 856, obs. M. Thioye), il arrive quelquefois qu'ils soient jugés avoir été irréprochables et « dédouanés » sur ce terrain. Et c'est dans le lot de cette jurisprudence plutôt indulgente qu'il convient de ranger l'arrêt qui a été rendu le 21 décembre 2023 par la troisième chambre civile de la Cour de cassation à propos d'une affaire où, après avoir fait l'acquisition d'une maison par l'entremise d'une agence immobilière, l'acheteur qui y avait découvert des fissures et lézardes après avoir détapissé les murs avait, après expertise, assigné tant la venderesse aux fins d'annulation de la vente sur le fondement du dol et, subsidiairement, de résolution de la vente pour défaut de délivrance conforme et en garantie des vices cachés que l'intermédiaire immobilier en vue d'une indemnisation pour manquement de ce dernier à son obligation d'information et de conseil à son égard. Et, s'agissant de cette dernière action indemnitaire (à laquelle sera exclusivement consacrée la présente note), l'acheteur reprochait à l'agence à laquelle il avait confié un mandat de recherche (c'est ce que laisse deviner le fondement du pourvoi sur la violation de l'article 1992 du code civil) d'avoir commis, dans sa mission contractuelle de gestion, une faute consistant à avoir omis d'attirer son attention « sur l'origine très vraisemblable des fissures apparentes et sur leur gravité potentielle pouvant affecter la structure de l'immeuble ». Voilà, à ce propos, l'essentiel des éléments avancés au soutien du moyen de son pourvoi après que la cour d'appel de Bourges eut rejeté sa demande au motif qu'il n'avait pas été établi que la présence des fissures et lézardes affectant un immeuble construit en 1979 aurait permis à l'agent immobilier d'envisager l'existence d'un désordre général d'ordre structurel : l'agence immobilière avait connaissance de l'existence de la lézarde affectant le mur porteur intérieur au sous-sol ; l'agent immobilier, même s'il n'est pas un professionnel de la construction, se doit de conseiller le potentiel acquéreur, en cas de doute, sur la nécessité de réaliser une contre-visite avec un professionnel du bâtiment ; la lézarde située au droit du mur de refend en sous-sol aurait dû conduire l'agence immobilière à conseiller à l'acquéreur de s'entourer des conseils d'un maçon et d'un BET structures ; l'agence immobilière avait l'obligation de se renseigner davantage et d'alerter l'acquéreur sur la nécessité de procéder à des vérifications complémentaires. Autant d'arguments qui n'allaient toutefois pas convaincre la Cour de cassation puisque, après avoir

effectué un contrôle léger (révélé par l'emploi de la formule « elle a pu en déduire »), celle-ci va se réfugier derrière les constatations de la cour d'appel avant de s'approprier sa décision : « la cour d'appel a, d'abord, retenu qu'il résultait du procès-verbal de constat et du rapport d'expertise que les fissures et lézardes affectant l'intérieur de la maison pouvaient être décelées en raison des nombreux plis affectant le revêtement mural les recouvrant, que l'acquéreur avait pu lui-même constater au cours des deux visites réalisées avant la vente » (autrement dit, les désordres en question étaient apparents, voire évidents, de sorte l'acquéreur était censé les avoir connus avant la vente et les avoir agréés au moment de la vente) ; « elle a, ensuite, relevé que le désordre structurel affectant l'immeuble n'avait été révélé que par l'expert judiciaire, et n'avait été décelé ni par les diagnostiqueurs immobiliers, ni par le bureau d'étude mandaté par l'acquéreur (autrement dit, l'agence immobilière, qui n'est pas un professionnel de la construction, a pu légitimement ne pas détecter des désordres qui ont pu échapper à la vigilance de véritables professionnels de la construction) ; « elle a pu en déduire que, même si la présence d'une lézarde affectant le mur porteur intérieur au sous-sol avait pu être constatée par l'agent immobilier, il n'était pas établi, celui-ci n'étant pas un professionnel de la construction, que cela lui aurait permis d'envisager l'existence d'un désordre général d'ordre structurel, ce dont il ressortait que l'acquéreur n'avait été privé d'aucune information dont [il] ne disposait pas [lui]-même » (autrement dit, l'acquéreur ne pouvait légitimement pas reprocher à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation de renseignement et de conseil puisque ce dernier ne s'est pas abstenu de lui révéler ce qu'il aurait pu ou dû raisonnablement savoir).

Au vu des faits relatés, 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 œuvre de la responsabilité contractuelle suppose la réunion de certaines conditions dont l'une, au moins, semblait faire défaut en l'espèce : le manquement contractuel du débiteur. Il paraît établi, en effet, que l'agence immobilière n'avait commis aucune faute malgré les allégations de l'acheteur qui lui reprochait de ne pas l'avoir suffisamment informé et conseillé.

Sous l'angle politique, la décision rendue a le mérite de rappeler, implicitement mais certainement, que l'obligation d'information et/ou de conseil de l'intermédiaire immobilier ne doit pas confiner à une obligation de divination de toutes les situations ou attentes possibles et imaginables de son client et ne doit pas permettre à celui-ci de faire de lui un bouc émissaire.

### **Conseil pratique**

Quand bien même la charge de la preuve de l'exécution de l'obligation d'information, de conseil et de mise en garde reviendrait à l'agent immobilier en sa qualité de débiteur, il serait excessif d'exiger de lui un devoir (ou tout simplement le pouvoir) de deviner toutes les situations ou attentes possibles et imaginables de ses donneurs d'ordre.

### **Mots clés :**

PROFESSIONS \* Agent immobilier \* Obligation d'information \* Obligation de conseil \* Vice