

Investissement locatif décevant : le notaire « dédouané » et l'agent immobilier « chargé » !

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

Il ne se passe pas une année sans qu'un ou plusieurs commentaires soient consacrés à une ou plusieurs décisions relatives à des affaires d'investissement locatif ou d'optimisation fiscale ayant mal tourné et aboutissant à la recherche, souvent fructueuse, de la responsabilité civile contractuelle ou extracontractuelle d'intermédiaires immobiliers pour manquement à leur devoir d'information, de conseil ou de mise en garde (pour des illustrations, V., not., Civ. 3^e, 26 févr. 2003, AJDI 2003. 609, obs. M. Thioye ; Civ. 1^{re}, 21 juin 2005, AJDI 2005. 932, obs. M. Thioye ; 29 nov. 2005, AJDI 2006. 396, obs. M. Thioye ; 12 nov. 2015, AJDI 2016. 62, obs. M. Thioye ; 16 nov. 2016, n° 15-23.790, AJDI 2017. 367, obs. M. Thioye ; 11 déc. 2019, AJDI 2020. 469, obs. M. Thioye ; 3 févr. 2021, AJDI 2021. 787, obs. M. Thioye ; 21 sept. 2022, AJDI 2023. 361, obs. M. Thioye). L'arrêt de cassation commenté, honoré d'une publication au *Bulletin*, nous en offre une pertinente nouvelle illustration avec au menu de l'affaire litigieuse une énième histoire d'investissement locatif qui, comme d'habitude hélas, n'a pas tenu toutes ses promesses financières. En l'espèce, tout a débuté lorsque, par l'intermédiaire de la société Winner-Winner, M^{me} [W] a acquis, par acte notarié passé dans le sillage d'un contrat de réservation, une « habitation légère de loisirs » au sein d'un ensemble immobilier avec souscription d'un engagement de location du bien à usage de résidence de tourisme au profit de la société chargée de l'exploitation de ladite résidence (un projet de bail commercial ayant alors été annexé au contrat). Mais, malheureusement, cette société locataire allait ultérieurement cesser de payer les loyers avant de faire l'objet d'une procédure collective dans le cadre de laquelle le mandataire judiciaire allait, le 4 mars 2013, informer l'acheteuse bailleuse de son intention de ne pas poursuivre le bail conclu avec elle. Et c'est sur ces entrefaites que cette dernière, s'estimant avoir été victime, d'une part, d'un dol de la part de la société vendeuse (puisque l'exploitation du bien était déjà déficitaire à la date de la signature du contrat de réservation) et, d'autre part, d'un manquement du notaire instrumentaire et de l'agence immobilière à leur devoir de conseil et de mise en garde (quant aux risques généraux et aux aléas financiers circonstanciés de l'opération et quant aux risques propres au bail commercial), allait assigner « tout ce beau monde » en nullité de la vente pour vice du consentement ainsi que, s'agissant spécialement de l'officier ministériel et de l'intermédiaire immobilier, en indemnisation de ses préjudices liés tant à la perte des loyers escomptés qu'à l'impossibilité d'obtenir la restitution du prix de vente du fait de l'insolvabilité du vendeur en liquidation judiciaire (indemnisation sur le fondement de l'article 1382, devenu 1240, du code civil).

L'action en responsabilité civile dirigée contre le notaire allait toutefois être rejetée, purement et simplement, par la cour d'appel de Toulouse aux motifs qu'il n'était pas intervenu au stade de la négociation ni dans l'élaboration de la plaquette d'information dans le cadre de la commercialisation du projet et n'avait pas établi le contrat de réservation et le bail commercial. La demande indemnitaire formée contre l'agent immobilier allait aussi être rejetée par les juges

toulousains : elle est d'abord repoussée, s'agissant de l'impossibilité d'obtenir la restitution du prix de vente du fait de l'insolvabilité du vendeur en liquidation judiciaire, au motif que la perte du bien immobilier découlait du seul choix procédural de l'acquéreur de maintenir sa demande d'annulation de la vente nonobstant l'état de liquidation judiciaire de son vendeur insolvable et était ainsi étrangère à la faute imputable à l'agent immobilier ; elle est ensuite repoussée, s'agissant de la perte du placement financier annulé, au motif que, à la suite de l'annulation à effet rétroactif de la vente, l'acquéreur ne pouvait prétendre avoir subi un préjudice imputable à son vendeur au titre de loyers impayés, l'immeuble acquis étant censé n'être jamais entré dans son patrimoine et que, à défaut de s'être engagé, il n'aurait pu prétendre à des loyers en exécution d'un bail qu'il n'aurait pas souscrit, de sorte que les indemnités qu'il réclamait au titre des loyers impayés ne constituaient pas un préjudice en lien de causalité avec les manquements reprochés à l'agent immobilier.

Mais, en ne s'estimant pas (con)vaincue, M^{me} [W] forma alors un pourvoi en cassation qui allait connaître des fortunes diverses devant la haute juridiction puisque celle-ci va, par l'arrêt commenté, le rejeter concernant l'étude notariale tout en le déclarant bien fondé à propos de l'agence immobilière. En effet, la Cour de cassation a, dans un premier temps et à l'issue d'un contrôle léger (révélé par l'emploi de l'expression « a pu en déduire »), « dédouané » totalement l'officier ministériel au motif que, « ayant ainsi fait ressortir que le notaire n'avait pas eu connaissance du projet de défiscalisation de l'acquéreur, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire qu'il ne pouvait être reproché à celui-ci de ne pas avoir informé l'acquéreur sur les risques inhérents à un bail commercial auquel il était étranger ou sur l'absence de sécurité du placement et qu'il n'avait ainsi pas commis de faute ». En revanche, la Cour régulatrice a, dans un second temps, décidé de « charger » lourdement l'intermédiaire immobilier, en le déclarant responsable tant pour le préjudice résultant du défaut de restitution du prix de vente en raison de l'insolvabilité du vendeur en liquidation judiciaire que pour le préjudice lié à la perte des loyers escomptés, puisqu'est cassé l'arrêt attaqué aux motifs que, en statuant comme elle l'a fait, après avoir constaté :

- que l'agent immobilier avait commis une faute ayant contribué à l'annulation de l'acte prononcée pour dol et sans laquelle l'acquéreur ne se serait pas engagé et,
- que le vendeur était placé en liquidation judiciaire, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

Ainsi, puisque « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer » intégralement, le vendeur dont le dol est à l'origine de l'annulation de la vente et l'agent immobilier dont la faute a concouru à la nullité de la vente sont, à juste titre, déclarés tenus de réparer toutes les conséquences dommageables qui en résultent pour l'acquéreur !

Conseil pratique

Les intermédiaires immobiliers professionnels et, notamment, ceux qui s'entremettent dans les opérations dites de défiscalisation doivent être conscients du fait qu'ils sont redevables envers les investisseurs concernés, même s'ils ne sont pas liés contractuellement avec eux, d'une obligation

très lourde de renseignement, de conseil et/ou de mise en garde qui a toutes les allures d'une véritable bombe à retardement difficile à désamorcer dans une démarche ou perspective préventive.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Notaire * Mandat d'entremise * Investissement immobilier * Défiscalisation * Vente * Bail commercial * Obligation d'information * Obligation de conseil * Obligation de mise en garde * Dol * Nullité * Faute * Préjudice * Lien de causalité * Responsabilité extracontractuelle

AJDI 2023 p.856

Décision rendue par Cour de cassation, 1re civ.

28-06-2023

n° 21-21.181 (n° 445 FS-B)

Sommaire :

Il résulte de l'article 1240 du code civil - aux termes duquel « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer » intégralement - que le vendeur dont le dol est à l'origine de l'annulation de la vente et l'agent immobilier dont la faute a concouru à la nullité de la vente sont tenus de réparer toutes les conséquences dommageables qui en résultent pour l'acquéreur.