



La responsabilité de l'intermédiaire immobilier à l'épreuve de la fermeté de la jurisprudence et de l'administration

Alors que le secteur de l'intermédiation immobilière est en pleine mutation avec les nouveaux modes de consommation (co-living, colocation, habitations partagées, etc.) et d'acquisition (commission à 1 €, commission libre, etc.), de nombreux nouveaux acteurs se positionnent sur ce marché en pleine effervescence.

Partant, se pose inéluctablement la question de la responsabilité des intermédiaires dans l'accomplissement de leurs missions respectives.

Rappelons tout d'abord que l'activité d'intermédiaire immobilier est strictement réglementée par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, complétée par le décret d'application du 20 juillet 1972.

Ainsi, outre la justification d'une aptitude professionnelle, les intermédiaires immobiliers doivent, pour bénéficier de leur carte professionnelle, attester la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière suffisante.

Cependant, et malgré ces pré-requis, preuves pourtant d'une certaine compétence, il n'est pas rare que la responsabilité des agents immobiliers, et plus généralement des intermédiaires immobiliers, soit engagée, notamment au titre de diverses obligations d'informations, de conseils et de mise en garde.

C'est ainsi qu'au gré du temps, s'est construit un courant jurisprudentiel visant à établir l'étendue de la responsabilité des intermédiaires immobiliers.

Récemment l'actualité a notamment été bousculée par plusieurs décisions qui sont venues confirmer et préciser les contours des différentes obligations imputables aux intermédiaires immobiliers. Tour d'horizon !

Obligation de mise en garde de l'agent immobilier contre le risque d'insolvabilité d'un acquéreur

Dans un arrêt en date du 11 décembre 2019, la Cour de cassation a confirmé une tendance jurisprudentielle bien établie (notamment en ce qui concerne les risques d'insolvabilité des locataires) en considérant que l'agent immobilier est

tenu à une obligation de mise en garde contre le risque d'insolvabilité d'un acquéreur (*Cass. Civ. 1ère, 11 décembre 2019, n°18-24.381*).

A travers le concours d'un agent immobilier, des vendeurs ont conclu une promesse synallagmatique de vente, aux termes de laquelle l'acquéreur avait déclaré ne pas avoir à recourir à un emprunt pour acquérir le bien. Le jour de la réitération de la vente par acte authentique, l'acquéreur ne s'est pas présenté. Le lendemain, l'acquéreur s'est engagé à régler diverses sommes, sans pour autant que cet engagement ne soit suivi d'effet, de sorte que les vendeurs ont assigné l'acquéreur et l'agent immobilier en indemnisation.

Aux termes d'un arrêt en date du 13 septembre 2018, la Cour d'appel d'Amiens a rejeté la demande d'indemnisation, en rappelant d'une part, que si l'acquéreur, âgé de 25 ans, célibataire, cariste magasinier, a déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien, ces

éléments, qui figuraient à la promesse de vente, n'ont jamais été dissimulés aux vendeurs qui les ont acceptés et sont donc toujours demeurés libres de ne pas contracter, s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes, et d'autre part, que l'agent immobilier ne disposait pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur.

Mais, dans son arrêt en date du 11 décembre 2019, la Cour a cassé l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens, en considérant que l'agent immobilier "n'avait pas justifié avoir conseillé aux vendeurs de prendre des garanties ou les avoir mis en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur qui leur avait été présenté.", de sorte que les vendeurs auraient dû être indemnisés.

Si l'argumentaire soulevé par la Cour d'appel semble, dans les faits, difficilement contestable, il est particulièrement intéressant de relever que la Cour de cassation ne sanctionne pas, en soit, le fait pour l'agent immobilier de ne pas avoir contrôlé la solvabilité réelle de l'acquéreur, mais au contraire le fait de ne pas avoir mis en garde les vendeurs sur les risques de l'absence d'un tel contrôle.

Professionnels de l'immobilier, soyez-en donc avertis.

Obligation d'information de l'agent immobilier concernant la réalisation de travaux anti-mérule

Dans une décision récente, la Cour de cassation est venue confirmer une décision de la Cour d'appel de Rennes qui avait sanctionné l'agent immobilier qui s'était abstenu de réclamer au vendeur, avant la signature de la promesse de vente, son titre de propriété, lequel aurait permis d'informer l'acquéreur de l'existence de travaux anti-mérule (*Cass. Civ. 1ère 14 novembre 2019, n°18-21.971*).

En l'espèce, des acquéreurs ont signé, par acte sous seing privé, une promesse synallagmatique de vente avec le concours d'un agent immobilier. Quelques temps avant la réitération de l'acte de vente par acte authentique, les acquéreurs ont refusé d'y procéder, invoquant le fait qu'ils n'ont pas été prévenus de la réalisation dans la maison par le passé, de travaux liés à la présence d'un champignon attaquant le bois (la mérule).

Ne pouvant user de leur droit de rétractation compte tenu de l'expiration du délai, les acquéreurs ont engagé la responsabilité de l'agent immobilier. Dans un arrêt en date du 26 juin 2018, la Cour d'appel de Rennes a estimé que l'agent immobilier avait commis une faute en ne vérifiant pas, par simple consultation du titre de propriété du vendeur, si la maison avait fait l'objet d'une ancienne attaque de mérule.

Dans son arrêt du 14 novembre dernier, la Cour de cassation a donc confirmé la décision, en s'appuyant sur un principe désormais bien établi, selon lequel l'agent immobilier est tenu de s'assurer que les toutes les conditions nécessaires à l'efficacité de la convention négociée par son intermédiaire sont réunies. Partant, l'agent immobilier aurait dû se procurer auprès du vendeur son titre de propriété, ce qui lui aurait permis d'informer les acquéreurs de la réalisation de travaux ayant traité l'amiante.

Une telle décision est une énième illustration de la politique de fermeté employée par la Cour de Cassation à l'encontre des professionnels de l'intermédiation en matière immobilière.

Néanmoins, les professionnels de l'immobilier demeurent en droit de s'interroger sur la pertinence d'une telle décision, dès lors qu'en l'espèce, le diagnostic technique faisait état de l'absence de mérule et que les acquéreurs n'avaient pas non plus fait part de leur volonté d'acquérir un immeuble n'ayant jamais fait l'objet d'une attaque de mérule, même ancienne et totalement éradiquée.

Enfin, une telle décision peut présenter des difficultés pratiques, puisque dans une application extensive de cette jurisprudence, il appartiendrait aux agents immobiliers, pour être exonéré de leur responsabilité, de faire établir une liste à la Prévert, cataloguant l'ensemble des informations propres à l'immeuble, et ce, même si ces informations sont anciennes ou ne concernent plus l'immeuble.

Obligation de renseignement sur l'origine des fonds utilisés

Enfin on notera, que la commission nationale des sanctions, acteur de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, est également venue préciser l'étendue de l'obligation, imputable aux professionnels de l'immobilier, de rassembler et conserver des informations sur l'objet et la nature de la relation d'affaires qu'ils entretiennent avec leurs clients au titre de la vigilance anti blanchiment conformément aux dispositions des articles L. 561-5 et suivants du Code monétaire et financier (*Commission nationale des sanctions, 12 novembre 2019, n°2019-18*).

Dans cette affaire, suite à un contrôle de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF), il a été reproché à une agence immobilière l'absence d'informations permettant d'établir l'origine des fonds utilisés par ses clients dans le cadre de plusieurs projets d'acquisitions et de ventes immobilières. Suite au rapport d'intervention, le ministre de l'économie et des finances a saisi la Commission Nationale des Sanctions.

L'agence immobilière a tenté de justifier ce manquement aux motifs qu'elle ne manipulait pas de fonds au cours de la transaction et que compte tenu du profil de sa clientèle de nature familiale, elle ne pouvait exiger plus d'informations que celles actuellement demandées au travers d'une fiche de suivi.

Toutefois, dans sa décision en date du 12 novembre 2019, et considérant que les professionnels de l'immobilier doivent s'informer et se documenter sur l'origine des fonds utilisés par leurs clients, l'autorité administrative indépendante a écarté les arguments avancés et sanctionné fermement l'agence immobilière et son gérant par une interdiction temporaire d'exercer avec sursis et une sanction pécuniaire.

En conséquence, on comprend que dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, il n'est fait preuve, probablement à juste titre, d'aucune tolérance, et qu'il appartient désormais aux intermédiaires immobiliers d'être particulièrement vigilants sur l'origine des fonds utilisés.

A la lumière de ces récentes décisions, on constate donc une confirmation de la tendance jurisprudentielle. Si dans certains faits d'espèces, on peut aisément comprendre l'approche entreprise, il ne demeure pas moins qu'il peut exister certaines difficultés pratiques auxquelles les professionnels de l'immobilier devront se heurter pour pouvoir s'exonérer de leur responsabilité et/ou se mettre en conformité.