



Responsabilité de l'agent immobilier pour manquement à son obligation d'information et de conseil

publié le 21/10/2013, vu 20578 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 2 octobre 2013, la Cour de cassation a jugé que l'agent immobilier doit informer et conseiller l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier sur les caractéristiques de l'investissement locatif qu'il lui propose, la sécurité et la fiabilité du placement immobilier ainsi que les risques que comporte l'opération. (Cass. Civ. 1, 2 octobre 2013, n° 12-20504)

Pour mémoire, il ressort de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 que l'agent immobilier est une personne qui, d'une manière habituelle, se livre ou prête son concours à des opérations portant sur les biens immobiliers d'autrui et relatives notamment à l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location d'immeubles.

A ce titre, l'agent immobilier peut être mandaté par une personne en vue de procéder à :

- la vente d'un immeuble ;
- la recherche d'un acquéreur ou d'un locataire ;
- l'administration d'un bien immobilier ;
- l'achat d'un bien dans le cadre d'un investissement locatif.

Dans le cadre de ce dernier type de mission, la jurisprudence traite l'agent immobilier comme un professionnel en ce qu'elle le contraint au respect d'une obligation d'information et de conseil envers son client.

Ce devoir d'information et de conseil impose à l'agent d'informer l'acquéreur de tous les risques que lui fait courir l'opération afin notamment de lui éviter de signer un engagement préjudiciable à ses intérêts.

Ce devoir s'explique essentiellement par le fait que les agents immobiliers sont des professionnels qui doivent, en raison de leur qualité d'intermédiaires, informer les acquéreurs, non-professionnels, sur les circonstances entourant l'opération envisagée mais aussi sur les risques que comporte cette dernière.

De ce fait, la jurisprudence retient assez aisément la responsabilité de l'agent immobilier pour manquement à son obligation d'information et de conseil dont l'étendue ne cesse de s'accroître.

En témoigne cet arrêt du 2 octobre 2013 qui a retenu la responsabilité d'une agence immobilière dont la plaquette publicitaire utilisait des termes de nature à convaincre les acquéreurs de la sécurité et de la fiabilité du placement immobilier envisagé sans réellement les informer sur les risques que comportait l'opération.

En l'espèce, des époux ont acquis un appartement dépendant d'une résidence touristique à construire dans une zone de revitalisation rurale.

Ensuite, ils ont donné à bail commercial, pour une durée de dix ans, à une société d'exploitation chargée de sous-louer ce bien en location saisonnière meublée.

Lorsque le locataire a été placé en liquidation judiciaire, le bail a été repris par un autre locataire.

Estimant les conditions de cette reprise moins avantageuses pour eux, les époux ont assigné en dommages et intérêts l'agence immobilière qui leur avait vendu l'opération ainsi que son assureur de responsabilité.

Pour les époux, l'agence immobilière avait manqué à son obligation d'information et de conseil, pour s'être abstenue les éclairer sur les aléas de leur investissement locatif.

La cour d'appel a accueilli ces demandes en condamnant l'agence immobilière et son assureur à payer aux époux des dommages intérêts à titre d'indemnisation.

Pour ce faire, les juges du fond ont relevé que les termes employés dans la plaquette publicitaire distribuée par l'agence, annonçaient la perception de loyers « **nets de charge** », « **garantis par un bail minimum de neuf ans, quel que soit le taux d'occupation de la résidence** ».

Or, selon les juges, de telles expressions étaient de nature à convaincre les époux, investisseurs non avertis, que ce type d'investissement présentait des caractéristiques de sécurité et de rentabilité certaine.

La cour d'appel en a déduit que ces éléments d'information ne pouvaient alerter les époux sur les risques que comportait l'opération.

Les juges du fond ont donc jugé que l'agence immobilière avait manqué à son obligation d'information et de conseil en s'abstenant d'alerter les époux sur les risques de non-perception des loyers auxquels ils se trouveraient exposés en cas d'insolvabilité du locataire.

Cette solution est confirmée par la Cour de cassation qui a considéré que :

« Un agent immobilier qui s'entremet habituellement dans des opérations immobilières de placement se doit d'informer et de conseiller l'acquéreur éventuel sur les caractéristiques de l'investissement qu'il lui propose et sur les choix à effectuer »

Il en résulte que l'agent immobilier commet une faute en méconnaissant son obligation d'informer ou de conseiller l'éventuel acquéreur et doit donc, le cas échéant, réparer les préjudices financier et moral résultant d'un tel manquement.

En outre, la Cour de cassation a estimé que le préjudice subi par les époux dans le cadre de l'opération de placement immobilier ne se limitait pas à une perte de chance dès lors que la sécurité du placement était essentielle pour les époux qui auraient refusé de souscrire à l'opération s'ils avaient été complètement informés des risques.

Par conséquent, les époux ont été en droit d'obtenir une indemnisation de leurs préjudices financier et moral.

En définitive, il convient de retenir de cet arrêt que l'agent immobilier qui intervient dans une opération de placement immobilier en tant qu'intermédiaire est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de l'éventuel acquéreur.

De ce fait, les acquéreurs qui n'auraient pas été informés par un agent immobilier sur les caractéristiques les moins favorables d'un placement immobilier et sur les aléas financiers corollaires des avantages annoncés dans une plaquette publicitaire par exemple, pourraient, avec l'assistance d'un avocat spécialisé, rechercher la responsabilité de l'agent immobilier pour être indemnisés de leurs préjudices.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com