

Responsabilité de l'agent immobilier même lors d'une ancienne présence de mérules

L'agent immobilier doit se faire communiquer par les vendeurs leur titre de propriété avant la signature de la promesse de vente, ce qui lui aurait permis d'avertir les acquéreurs de l'existence de travaux ayant éradiqué une ancienne attaque de mérules.

Le devoir de conseil des agents immobiliers devient de plus en plus exigeant et la jurisprudence sévère à leur égard. Dans cette espèce, une agence avait été chargée de vendre une maison et avait fait signer aux vendeurs une promesse de vente synallagmatique au profit des acquéreurs qui, après avoir versé un acompte de 10 000 €, ont refusé de réitérer la vente par acte authentique au motif qu'une information substantielle, à savoir la réalisation de travaux liés à la présence de mérules, n'avait été portée à leur connaissance qu'après l'expiration du délai de rétractation. Les acquéreurs ont ensuite demandé la résolution de la vente, la restitution de l'acompte versé et la condamnation de l'agence au versement de dommages-intérêts. Celle-ci a objecté qu'elle avait demandé à un professionnel un diagnostic portant sur l'existence de champignons et mérules qui avait exclu leur présence dans l'immeuble et que, par conséquent, elle n'avait pas à procéder à des investigations complémentaires. Il appartenait, en outre, aux acheteurs de l'informer, avant la vente, de leur intention d'acquérir un immeuble qui n'avait jamais fait l'objet d'une attaque de mérules même ancienne.

Condamnée à verser des dommages-intérêts par les juges du fond, l'agence voit son pourvoi rejeté par la Cour de cassation pour laquelle « il appartenait à l'agent immobilier de s'assurer que se trouvaient réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité de la convention négociée par son intermédiaire ». A cette fin, l'agence immobilière aurait dû se faire communiquer par les vendeurs leur titre de propriété avant la signature de la promesse de vente, lequel lui aurait permis d'informer les acquéreurs de l'existence de travaux précédents ayant traité la présence de mérules. A défaut de l'avoir fait, ainsi que l'a jugé la cour d'appel, « l'agent immobilier avait commis une faute en s'en étant abstenu ».

Cette décision retient donc une faute par abstention à la charge de l'intermédiaire, de nature à engager sa responsabilité délictuelle, ce qui n'est pas une nouveauté, mais il se montre particulièrement sévère dans la mesure où l'agent avait demandé un diagnostic à un professionnel et qu'il lui est reproché, en quelque sorte, de ne pas avoir retracé l'histoire de l'immeuble et recherché si, par le passé, des travaux de traitement des champignons et mérules n'avaient pas été effectués. Dès lors, la question est de savoir si l'absence de travaux antérieurs pour éradiquer des champignons a fait partie du champ contractuel. C'est ce que prétendaient les acquéreurs dans le cas présent. Or, dans la situation habituelle, l'acquéreur veut acquérir un immeuble qui, au moment de la vente, n'est pas infesté. En général, il n'est pas remonté dans le temps sauf si l'acheteur en fait une condition substantielle de son consentement. On comprend que l'agent immobilier ait estimé qu'il appartenait aux acheteurs de l'informer du caractère déterminant, pour eux, d'acheter un immeuble n'ayant jamais fait l'objet d'une attaque de mérules, même ancienne (4 ans en l'espèce) et totalement éradiquée. Mais cette objection n'a pas convaincu les magistrats afin d'inciter les intermédiaires à connaître parfaitement l'état actuel et passé de l'immeuble qu'ils sont chargés de vendre.

Corinne Saint-Alary Houin, Professeur émérite de l'Université de Toulouse 1 Capitole
Cass. 1re civ., 14 nov. 2019, n°18-21.971, n° 943 P + B + I
Editions Législatives