

Le devoir de conseil et la responsabilité de l'agent immobilier

Nous allons développer successivement :

- Les principes juridiques
- Les exemples d'applications jurisprudentielles
- Les exonérations possibles et les précautions à prendre

Les principes juridiques

Le devoir de conseil est une construction jurisprudentielle qui impose des obligations au professionnel qui vont au delà des limites du contrat et de la loi, afin de protéger le non professionnel, le consommateur.

Il découle des articles 1134 et 1135 du code civil : les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.

Comment le définir ?

On a parlé d'obligation de prudence et de diligence, de renseignements, d'information, de devoir de fiabilité et de vérification.

Le professionnel doit connaître les règles applicables, il doit éclairer les parties non seulement sur la portée et les conséquences des actes auxquels il prête son concours, mais aussi sur les risques inhérents à l'opération.

On attend du professionnel un comportement irréprochable, diligent et compétent, dit la jurisprudence.

Voici donc selon nous une bonne définition du devoir de conseil :

“Le devoir d'influer positivement sur le comportement d'un client dans le sens de son intérêt”

A qui est dû ce devoir de conseil ?

- Au mandant d'abord ;
- le cocontractant de l'agence ;
- mais également à l'autre partie à l'acte, en général l'acquéreur ; puisque la jurisprudence considère que l'agent immobilier est mandaté par le vendeur et l'acquéreur dès lors qu'il y a signature d'un compromis. C'est un mandataire commun.

Le manquement au devoir entraîne la mise en cause de la responsabilité de l'agent.

N'oublions pas que pour cela il faut :

- une faute du professionnel
- un préjudice
- un lien de causalité entre la faute et le préjudice.