

# ■ Les DI de la chaîne des métiers de l'Immobilier

Par Par Jean-Jacques Martel  
Expert immobilier. Codirecteur du Master 2  
ICEU à l'Université de Lille 2. Président  
de l'Atelier des professionnels de l'immobilier



L'obligation de conseil concerne l'expert en estimation immobilière, le diagnostiqueur, l'agent immobilier et le notaire. L'ordre d'étude des différents professionnels se conforme ici à la chronologie propre à la vente d'un bien immobilier : évaluation, diagnostics techniques, recherche d'un acquéreur et réitération de l'acte authentique de vente.

## L'expert en estimation immobilière

La profession d'expert en estimation immobilière n'est pas réglementée, et l'acte d'expertise est régulièrement pratiqué par plusieurs professions distinctes. Il existe néanmoins deux statuts d'experts qui coexistent, avec plusieurs normes d'expertises nationales, européennes ou internationales<sup>1</sup>. Il est établi que l'expert en estimation immobilière a une obligation de moyens qui lui impose d'accomplir toutes les diligences nécessaires à l'obtention du résultat économique recherché qui n'est pas garanti. Il peut engager sa responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle, mais on ne peut attendre de l'expert qu'il s'engage sur la valeur économique, qu'il détermine aux termes de ses travaux. L'expert est chargé d'émettre un avis objectif sur la valeur vénale d'un bien ou d'un droit immobilier, or, le prix finalement obtenu dépendra également d'éléments subjectifs, de la stratégie de commercialisation ou d'une modification des lieux qui interviendrait entre l'expertise et la réalisation du bien<sup>2</sup>, ces éléments échappant à la considération de l'expert au moment de son appréciation économique quelques semaines ou mois plus tôt.

Cette obligation de moyens (et non de résultat), combinée à l'absence d'un statut réglementé explique certainement la rareté des actions en responsabilité contre les experts en estimation immobilière dès lors qu'ils respectent la principale norme d'expertise, la charte de l'expertise en évaluation immobilière (IFEI 4e édition 2012). Il est, à ce jour, exceptionnel que la responsabilité d'un expert soit retenue sur la question précise qui lui est posée, c'est-à-dire la valeur.

L'expert en estimation immobilière n'est donc pas vraiment concerné, pour l'instant, par le devoir de conseil, qui ne serait finalement que la conséquence d'une obligation de résultat ou de la force du statut du professionnel mis en cause. D'ailleurs, la charte de l'expertise en évaluation immobilière, dans sa dernière édition, ne reprend ni de devoir de conseil, ni même de devoir d'information dans le chapitre relatif aux devoirs de l'expert en évaluation immobilière. Il est cependant attendu sur les notions particulières que sont l'indépendance, la loyauté, la probité et l'honneur.

Les notions d'indépendance et de transparence<sup>3</sup> sont actuellement au centre des discussions entre experts, puisqu'on peut s'interroger sur le risque de conflits d'intérêts au sein des groupes financiers ou bancaires qui font établir leurs expertises par des intervenants filialisés ou subordonnés, ou lorsque les cabinets d'expertise constituent l'une des branches d'activité d'un groupe multiservice dont la rentabilité est notoirement assurée par la branche transaction. Ce risque est illustré par le journal « Les Échos » du 24 mars dernier, dans un article intitulé « Immobilier de bureau : la grande illusion... » : « lors des grand-messes réunissant les acteurs du secteur et les analystes financiers, les principales sociétés de conseil fournissent des chiffres faux ! » Le papier est dénoncé par plusieurs économistes de l'immobilier.

Autre illustration du faible sentiment de responsabilité : l'un des collaborateurs d'une véritable institution expertale m'apprenait que la valeur de l'immeuble expertisé n'avait aucune influence sur le montant du devis, que seul le temps passé comptait pour la facturation ! À l'avenir, on peut supposer que la responsabilité de l'expert devrait s'accroître, notamment par l'instauration de directives européennes, ce qui devrait nous conduire à accentuer la nécessité de définir les contours d'un véritable statut, faute de quoi le risque des crises passées restera d'actualité.



## Le devoir de conseil du diagnostiqueur

Le diagnostic décrit une réalité via des signes apparents, ou envisage une réalité que l'on ne peut directement appréhender. Le technicien doit donc trouver un positionnement intermédiaire entre le fait d'en dire trop (extrapoler ce qu'il voit, au risque d'alarmer inutilement le donneur d'ordre), ou pas assez (s'en tenir à une description pure). D'ailleurs, en matière de diagnostics avant vente, l'interdiction générale de réaliser des sondages destructifs (le principe étant que, dans le cadre d'une vente, on ne porte pas atteinte à l'intégralité de l'immeuble) impose certaines limites matérielles. Toutefois, en tant que professionnel, le diagnostiqueur est tenu par une obligation de conseil que la jurisprudence étend au-delà d'une simple exécution des prescriptions réglementaires.

Comme pour l'agent immobilier, la responsabilité du diagnostiqueur est contractuelle vis-à-vis de son client, et délictuelle vis-à-vis des tiers. L'obligation de conseil et de renseignement pesant sur le diagnostiqueur se base donc sur les mêmes fondements juridiques (articles 1134, 1135 et 1382 du Code civil, cf. infra). Selon la Cour de cas-

sation, en matière d'amiante, le devoir de conseil du diagnostiqueur l'oblige non seulement à prendre en compte l'ensemble des prescriptions réglementaires relatives aux modalités du contrôle, mais l'oblige également à utiliser son expérience pour déterminer les parties de l'immeuble dans lesquelles la recherche doit être faite prioritairement. La Cour de cassation pose ainsi le principe qu'en présence de simples constatations visuelles réalisées par le technicien, « le contrôleur technique chargé d'établir le diagnostic réglementaire est tenu d'une obligation de conseil et doit s'enquérir par lui-même des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante » (Civ. 3e, 2 juill. 2003, D.2003 1881). Ce devoir de conseil est très étendu, puisqu'il conduit le technicien, dans son rapport, à attirer l'attention sur des points de contrôle dont la prise en compte est nécessaire à une pleine efficacité du diagnostic. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 3 janvier 2006 (AJDI 2006. 222), pour laquelle « il résulte des termes du contrat que le contrôleur [technique] n'était pas en droit de limiter son intervention à un simple contrôle visuel ni à certaines parties de l'immeuble, et qu'en ne procédant pas à une recherche systématique [le contrôleur technique] qui avait reçu une mission complète de diagnostic, avait engagé sa responsabilité ». En l'espèce, les échantillons (pourtant en nombre, et conformes à la réglementation), dont l'analyse s'est

## Les acquéreurs, créanciers d'un droit à l'information

Un compromis de vente est signé le 9 mars 2005 entre X et l'agence Z qui précise, d'une part que les biens à vendre, loués selon un bail annexé au compromis, seront libres le jour de l'entrée en jouissance, et d'autre part que X aura la propriété du bien à compter de la signature de l'acte authentique ainsi que la jouissance, au plus tard le 9 juin 2005. Le local étant toujours occupé le 11 juillet 2005, plus d'un mois après la date prévue pour l'entrée en jouissance, X informe Z qu'il considère le compromis caduc au motif que le bien est loué et qu'en conséquence il renonce à la vente. Z qui réclama alors sa commission, fut non seulement débouté de sa demande mais encore condamné à des dommages et intérêts ainsi qu'aux dépens pour défaut d'information. (CA-Aix en P-11ème Ch. A-n°2009/530-25 sept.2009).

Mme Y a acquis une maison d'habitation et un terrain attenant auprès des conjoints A, le 15 juillet 2005, devant Me J, notaire. Peu de temps après elle a appris l'existence d'un projet de construction d'un atelier de peinture sur une parcelle lui appartenant préemptée par la mairie, et découvert le classement de la parcelle en zone artisanale alors que les vendeurs lui avaient consenti un droit de préemption en cas de mise en vente. Attendu que l'agence immobilière et les vendeurs auraient dû l'informer de ce classement qui l'expose à un environnement contraire à celui recherché, les conjoints A et l'agence immobilière ont été condamnés, ITAL=in solidum, à verser des dommages et intérêts à Mme Y. (CA/Angers/1re ch. A/RG : 07.02686/9 mai 2009).

A contrario, on peut rapporter cet arrêt de la Cour d'appel de Reims (Civ 1/RG : 07.00952/2 juin 2008) selon lequel le manquement au devoir de conseil de l'agent immobilier n'est pas établi dès lors que les désordres affectant l'immeuble vendu par son intermédiaire n'étaient pas apparents et que la preuve n'est pas rapportée qu'il avait eu connaissance du vice caché. L'agent, non

informé par le vendeur de ces désordres non apparents (insectes xylophages), qui ne fait alors pas procéder à une expertise pour constater cet état parasitaire, ce que la loi n'impose pas, respecte son devoir de conseil.

M. A. s'est porté acquéreur d'une petite maison. La fiche d'informations envoyée par l'agence immobilière indiquait une surface habitable de 67 m<sup>2</sup>, et dans la case réservée à la désignation des pièces, il était précisé, au rez-de-chaussée une salle à manger avec cuisine à l'américaine (18 m<sup>2</sup>) + salon (16 m<sup>2</sup>), et à l'étage, une salle de douche (7 m<sup>2</sup>) + chambre avec coin bureau (13 m<sup>2</sup>) soit une superficie de 54 m<sup>2</sup> ; en outre il n'était noté ni le montant des charges, ni celui de la taxe d'habitation. Un compromis amiable fut établi lorsque M.A. est venu visiter la maison et la vente put être conclue sans difficultés.

En date du 8 septembre 2009 Monsieur et Mademoiselle D acquièrent une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 90 000 €. Le compromis de vente ne stipule d'aucune manière l'existence d'un PPRi sur la commune, ni la situation de l'immeuble à l'égard de ce plan. L'acquéreur n'a semble-t-il aucune information sur les risques encourus. Le notaire adresse un projet d'acte, ce projet d'acte mentionne l'existence d'un PPRi concernant la commune en général mais ne mentionne pas la situation de l'immeuble à l'égard de ce PPRi (ni l'emplacement de l'immeuble sur le document cartographique). La vente par acte authentique est régularisée en décembre 2009, l'acte reprenant en annexe le Certificat d'urbanisme délivré en date du 23 novembre 2009 par la commune, celui-ci mentionnant l'existence d'un PPRi sur la commune et mentionnant manuscritement « terrain situé en zone rouge et bleu hachurée : concernée par le PPRi zone inondable ».

À l'appui du cas exposé, on constate les données économiques suivantes :

- Mutations : en 1994, au prix de 22 867 € ; en 2004, au prix de 89 350 € ; en 2006, au

prix de 105 000 € ; en en 2009 au prix de 90 000 €.

- L'approbation du PPRi date du 28 décembre 2007, une modification est intervenue en date du 13 octobre 2008. Les « aléas » historiques repris sur le document cartographique relatent des inondations en 1991, 1994, 2001, 2005. Deux déclarations de catastrophe naturelle ont été effectuées en 1991 et en 2002.
- Deux précédents propriétaires ont effectué des déclarations de sinistre en mairie en 1991 et en 2002 (celle de 2002 précisant « de toute façon ça n'a pas changé depuis 2001 ») dans ces déclarations on peut relever une hauteur d'eau de 0,7 m à l'intérieur de la maison.
- Considérant que l'information du PPRi zone rouge n'a pas été effectuée lors de l'avant-contrat établi par l'agent immobilier, la formation du prix de vente n'a pas pu tenir compte de l'extrême gravité de cette situation « révélée » par ce zonage.

Cette affaire<sup>4</sup> est actuellement pendante devant la juridiction compétente. Elle associe les problématiques de nos différents intervenants, la valeur du bien déterminé par un expert, l'ERN<sup>5</sup> (État des risques naturels, miniers et technologiques) recherché par un diagnostiqueur, la négociation par une agence et la rédaction de l'acte de vente par un notaire.

Enfin voici une photographie parue récemment dans la Voix Du Nord le 15 avril et reprise dans le Figaro le 16 avril dernier, elle illustre de façon très caricaturale un contentieux très médiatisé entre 26 particuliers et un notaire. Le représentant de ces acquéreurs a déployé une banderole devant l'hôpital d'Arras, sur laquelle était écrit : « Donne 1 rein contre solde crédit ! Voilà ce qui arrive quand vous faites confiance à votre notaire !!! La justice bafouée ». Il concerne un programme de logements non achevés pour lequel la garantie d'achèvement figurant à l'acte de vente s'est révélée inopérante.

révélée négative, ont été considérés non représentatifs, et il a été reproché au diagnostiqueur de ne pas avoir poussé plus en avant ses investigations.

Enfin, on peut relever une obligation de mise en garde énoncée par l'arrêt rendu par la cour d'appel de Rennes le 20 mars 2008 (n° 06/04251), dans lequel, conformément au contrat conclu, le diagnostiqueur avait constaté des traces de pourriture cubique dans son diagnostic, traces dont il savait qu'elles manifestaient une attaque de champignons de type basidiomycète (la mérule). Sa responsabilité a été engagée puisqu'il « *n'a pas attiré l'attention des lecteurs profanes de son rapport sur le risque sérieux que le champignon soit également présent dans les parquets recouverts et, par suite, non visibles et non examinés, et ne leur a pas conseillé de faire poursuivre leurs investigations dans cette direction.* »

Le devoir d'information et de conseil amène les diagnostiqueurs experts à prendre toutes les précautions, en relevant tout trouble de l'immeuble pouvant porter atteinte à des personnes physiques (ex : nid de guêpes, humidité/moisissures/champignons, défauts de structures), même s'il ne s'agit que de traces de séquelles, et en conseillant le propriétaire de se rapprocher d'un conseil spécialisé. Cette précaution prise par les diagnostiqueurs permet, outre le fait de remplir son devoir de conseil, de satisfaire les parties (le vendeur ne sera pas inquiété par une éventuelle action pour vice caché, l'acquéreur sera pleinement informé) mais également le notaire, dont la responsabilité ne pourra que plus difficilement être recherchée. Toutefois, une telle précaution peut entraîner des difficultés avec certains agents immobiliers peu scrupuleux, puisque la vente est ralentie, et risque même de ne pas aboutir. Cette large application du devoir d'information et de conseil permettra d'éviter les actions abusives de vice caché d'acquéreurs peu scrupuleux qui achètent en connaissance de cause, et permettra également au diagnostiqueur de gagner, sur le long terme, une notoriété sérieuse.

Le diagnostiqueur technique bénéficie d'un statut récent, et son dossier de diagnostic technique est prévu par l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (art. 76). Depuis le 1er novembre 2007, tous les diagnostiqueurs immobiliers doivent se faire certifier par un organisme indépendant, et accréditer par le Cofrac (Comité français d'accréditation) selon la norme ISO 17024. Nul doute que leur responsabilité va s'accroître à l'avenir, et qu'ils seront confrontés à une augmentation de leur mise en cause.

## Le devoir de conseil de l'agent immobilier

L'agent immobilier, en qualité d'intermédiaire, est « *responsable du dommage subi par toutes les personnes parties à l'opération dont l'échec était imputable à ses fautes professionnelles, le fondement de cette responsabilité étant contractuel à l'égard de ses clients et délictuel à l'égard des autres parties* » selon la Cour de cassation (Civ. 1er, 16 déc. 1992, Bull. civ. I, n° 316). Il est donc tenu à une obligation contractuelle de conseil et de renseignement envers son mandant sur la base 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* ». Mais il est également tenu à une obligation de conseil envers le cocontractant de son mandant, pour lequel il peut engager sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du Code civil (qui fonde la responsabilité extra-contractuelle de droit commun et qui est également le fondement juridique du devoir

de conseil des notaires - cf. infra).

Ce devoir l'oblige à recueillir toutes les indications sur ce qui peut influencer sur le consentement des parties ou faire obstacle à la vente. Il doit informer sur l'objet ou la prestation en cause. À ce titre, il a l'obligation de vérifier l'exactitude des renseignements qu'il donne aux parties. Il doit également aider le futur contractant à prendre sa décision, en s'assurant que la chose ou la prestation proposée est adaptée à ses besoins (conseil), en l'informant sur les inconvénients de son choix, voire en le dissuadant de contracter (mise en garde). Cette obligation concerne aussi bien les risques juridiques (ex : risque de non-renouvellement d'un bail), les risques administratifs (ex : caractère inconstructible d'un terrain), que les risques économiques ou financiers (ex : insolvabilité réelle ou supposée du client ou de son garant).

Il a également l'obligation d'informer les cocontractants des vices apparents du bien vendu, qu'il ne peut ignorer en qualité de professionnel. La Cour de cassation juge qu'il doit attirer l'attention des acquéreurs sur l'origine très vraisemblable des fissures apparentes et sur leur risque éventuel d'affecter la structure de l'immeuble (Civ. 3e, 8 avr. 2009 n°07-21.910 et n° 07-21.953). Il doit aussi désigner l'existence d'insectes ayant attaqué la charpente et le plancher du grenier (Civ. 1er, 18 avr. 1989, Bull. civ. I n° 150). Cependant, sa responsabilité pour manquement au devoir d'information ne pourra être recherchée si le vice est suffisamment apparent (Civ. 3e, 29 mars 2011) : « *ne commet pas une réticence dolosive le vendeur d'un immeuble qui ne révèle pas à l'acquéreur le mauvais état de la toiture dès lors que ces désordres étaient apparents et qu'il n'a rien fait pour les cacher* ».

Le devoir de conseil de l'agent immobilier comprend également une limite relative aux vices cachés. En effet, sa responsabilité n'est pas engagée en présence de vices cachés dans l'ignorance desquels son mandant l'a laissé, volontairement ou non. Elle ne pourra être engagée que s'il est démontré qu'il avait connaissance du vice, ce qu'a jugé la Cour de cassation pour des désordres affectant la charpente : « *après avoir constaté que les désordres affectant la charpente n'étaient pas apparents au moment de la vente, et qu'ainsi la preuve n'était pas rapportée que l'agent immobilier avait eu connaissance du vice caché, ce dont il résultait que le manquement au devoir de conseil n'était pas établi, la cour d'appel a légalement justifié sa décision* » (Civ. 1er, 16 jan. 2007, Bull. civ. n° 15). Cette limite du devoir de conseil de l'agent immobilier le distingue du vendeur professionnel (marchand de biens) et du professionnel de la construction.

Les compétences sur lesquelles peut être engagée la responsabilité de l'agent immobilier sont étendues : juridiques (rédaction d'actes de type promesse de vente), commerciales (le bien présenté doit être en adéquation avec les besoins du client), techniques, afin de permettre à l'agent immobilier de délivrer la « parfaite » information au client sur la chose vendue. Toutefois, en dépit de leur maigre réputation, on constate un nombre réduit d'actions en responsabilité pour les agents immobiliers. D'ailleurs, en 17 ans d'expérience, une seule action en responsabilité a été engagée contre notre intervenant. Toutefois, cette action portait justement sur un manquement au devoir de conseil. Bien que cette action n'ait pas abouti, il semble que ce retour d'expérience confirme notre sentiment sur cette tendance : la responsabilité civile des agents immobiliers est rarement engagée, mais le manquement au devoir de conseil semble être le motif retenu pour mettre en cause cette responsabilité. Il semblerait, alors, qu'en cas de manquement au devoir d'information et de conseil, les parties à la vente soient plus enclines à engager la responsabilité du notaire que celle de l'agent immobilier. Cet état de fait peut être mis en corrélation avec le statut de ces deux acteurs de l'immobilier. D'un côté, le notaire qui, en tant qu'officier ministériel, semble représenter l'État et remplir

une mission de service public, et dispose donc du statut le plus fort des professionnels de l'immobilier, et de l'autre, l'agent immobilier, dont le statut et l'intervention sont encadrés et régies par la loi 70-9 du 2 janvier 1970, dite *loi Hoguet* et son décret d'application du 20 juillet 1972. Cette distinction semble être le fruit de la pratique, puisqu'aucune disposition ne module l'intensité de la responsabilité pour manquement au devoir d'information et de conseil en fonction du statut du professionnel concerné, et paraît plutôt être en lien avec la garantie, plus ou moins grande pour la victime, du manquement à ce devoir d'obtenir réparation. Enfin, relevons que le statut d'Officier ministériel titulaire d'une charge et d'officier public est, de loin, le statut le plus reconnu entre ces différents professionnels. Ce métier remonte à la révolution, même si l'organisation professionnelle « moderne » du notariat repose sur un schéma défini par l'ordonnance du 2 novembre 1945 et le décret du 19 décembre 1945.

## Le devoir de conseil du notaire

La formule classique utilisée par la jurisprudence est la suivante : « *le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui* ». Il s'agit d'un avertissement donné aux parties sur la meilleure façon d'exercer leurs droits, et sur les conséquences de cet exercice. Il ne s'agit pas uniquement d'une obligation de recherche et d'information, mais d'assurer la validité des actes que le notaire reçoit, et de permettre leur efficacité.

« *Le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité et l'information la plus complète* », énonce l'article 3.2.1 du règlement national des notaires, approuvé par arrêté du 21 juillet 2011.

À l'origine, des facteurs atténuent ce devoir de conseil, comme la compétence du client ou la présence d'un notaire confrère à ses côtés. Aujourd'hui, dans la lignée de cette récente disposition législative qui consacre son devoir d'information, la jurisprudence renforce le devoir de conseil du notaire. Il a été jugé que celui-ci persistait, indépendamment des compétences personnelles du client (Civ. 1er, 12 juill. 2005, Bull. civ. I n° 323), et ce même dans le cas d'un client notaire lui-même (Civ. 1er, 3 avr. 2007, Bull. civ. I, n° 142). D'ailleurs, ce devoir de conseil est également obligatoire dans le cas où le client lui-même indique faire son affaire personnelle des conséquences de certaines informations utiles auxquelles il était en mesure d'accéder. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation dans un arrêt du 14 novembre 2012, par lequel elle censure le raisonnement des juges du fond au motif qu'« *il appartenait au notaire, en vertu de son devoir de conseil, de s'assurer que ses clients avaient eu connaissance de la teneur du jugement et de son incidence sur l'opération que constatait l'acte reçu* », et ajoutant même que « *le notaire ne pouvait se dégager de toute responsabilité en arguant que son client avait entendu faire son affaire personnelle des conséquences du jugement rendu* ».

Toutefois, ce devoir de conseil trouve certaines limites, et la responsabilité du notaire ne peut être engagée que s'il a réellement participé à l'opération réalisée, ce qu'a jugé la Cour de cassation par un arrêt du 30 mai 2012, en exposant que les parties ne peuvent se prévaloir du défaut de conseil du notaire si, après l'avoir sollicité, elles ont décidé de se passer de ses services en rédigeant elles-mêmes un acte sous seing privé.

Finalement, le notaire est souvent montré du doigt, et sa responsabilité engagée quand un acquéreur ne sait plus vers qui se tourner, soit dans une situation individuelle où il pense avoir fait une mauvaise affaire concernant l'immeuble qu'il achète, soit dans une situation

collective où la responsabilité pourrait également être partagée entre plusieurs professionnels, et où l'on craint un risque à l'ordre public ou une action de masse. Sans doute, l'assurance responsabilité civile professionnelle dont dispose la profession, la haute compétence, la réussite économique et professionnelle attachée à l'image du notaire, lui confèrent une responsabilité financière et l'obligent à un résultat, alors qu'il n'apporte, bien souvent, qu'une contribution partielle à la chaîne des intervenants de l'immobilier. Il ne faudrait pas le transformer en bouc émissaire de la protection absolue du consommateur immobilier, ou assortir sa charge d'officier ministériel d'une qualité d'assureur. La sécurité juridique mise en avant par cette profession et la force probante de l'acte notarié expliquent sans doute aussi cette responsabilité accrue. Si les notaires ne déniaient pas l'importance de leur responsabilité, elle est, par contre, difficile à concilier avec l'accélération du traitement des dossiers, l'inflation et l'insécurité législative.

## En conclusion

Doit-on considérer que la responsabilité des professionnels s'accroît à mesure que l'on se rapproche de l'intervention finale de l'acte de vente, ou faut-il lier l'accentuation du devoir de conseil à la force du statut du professionnel concerné ? L'expert immobilier, pas de statut, pas ou très peu de responsabilité, le diagnostiqueur, un statut récent et une responsabilité naissante, l'agent immobilier, un statut bien établi et une responsabilité accrue, enfin le notaire, un statut d'officier ministériel et public, et une responsabilité prépondérante. L'expert immobilier peut-il se considérer le « chanceux » de cette chaîne de responsabilité, ou bien cela révèle-t-il finalement le peu d'intérêt accordé au métier qu'il exerce, puisque l'on parle, finalement, d'avantage d'une pratique professionnelle que d'une profession à proprement parler ? Bien sûr, la valeur vénale ou locative est une articulation d'éléments objectifs (que l'expert peut apprécier), et subjectifs ou stratégiques (que l'expert n'est souvent pas en mesure d'apprécier), mais aussi une articulation d'éléments passés (que l'expert peut apprécier) et futurs (que l'expert n'est pas en mesure d'apprécier). Il n'empêche que la conclusion du travail de l'expert est un résultat économique, et non un pronostic aléatoire. Comment ne pourrait-il donc avoir qu'une simple responsabilité de moyen ? Quel que soit le litige, la problématique ou la solution du problème posé est souvent liée à la valeur vénale du bien. Il serait donc assez étonnant que les professionnels de la valeur vénale ou locative restent très longtemps épargnés par la judiciarisation grandissante de notre société, et l'aspiration sans limite à la protection du consommateur...

Après tout, Oscar WILDE ne disait-il pas « *l'expert est un homme ordinaire qui, lorsqu'il n'est pas tranquillement à la maison, donne des conseils* » ?

### NOTES

1. L'avenir de l'homo sapiens expertus immobilis, entre normes et statut... JJM Revue EXPERTS – août 2013
2. À dire d'expert... immobilier ! JJM Revue EXPERTS – octobre 2012
3. L'expertise d'assurance à bon dos ! AJDI/DALLOZ – février 2014
4. La création d'une zone PPRI affecte-t-elle la valeur d'un immeuble régulièrement inondé ? JJM AJDI – Novembre 2010
5. ERNT : pas si anodin ! JJM Magazine DI MAG — avril 2011

*Merci à Maître Nathalie Loock, Notaire à LILLE, à Monsieur Olivier ECREPONT, Expert en Diagnostics et expert près la cour d'Appel de DOUAI, à Messieurs Jean-Marc et Adrien VACHERAND, Agents Immobiliers à LILLE ainsi qu'à Annabelle Leblond, ma collaboratrice, pour l'aide efficace et diligente qu'ils ont apporté à cette contribution.*