

## Responsabilité couverte par l'assurance de l'agent immobilier

dimanche 13 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La police d'assurance couvrant l'activité de « transactions immobilières », au sens de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, couvre également, à titre accessoire, le conseil en investissement patrimonial, notamment aux fins de défiscalisation.

En l'espèce, dans le cadre d'une opération de défiscalisation, un particulier conclut, par l'intermédiaire d'un agent immobilier, un contrat préliminaire de vente en l'état futur d'achèvement, qu'il finance intégralement au moyen d'un prêt.

Par la suite, l'acquéreur se plaint d'un préjudice financier résultant d'une inadaptation de l'opération à sa situation personnelle et reproche à l'agent immobilier un manquement à son obligation de conseil.

Il assigne en indemnisation le mandataire liquidateur de l'agence immobilière, ainsi que l'assureur de cette dernière.

La cour d'appel rejette le recours diligenté contre l'assureur de l'agent immobilier. Elle retient que la police d'assurance garantit l'assuré pour l'activité de « transactions immobilières », tandis que la prestation à l'origine du sinistre correspond à une activité différente, celle de conseil en investissement patrimonial.

L'acquéreur forme alors un pourvoi en cassation, au terme duquel l'arrêt d'appel est cassé.

La Haute juridiction se fonde sur l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, réglementant l'activité d'agent immobilier, selon lequel l'activité de transaction immobilière renvoie au fait de prêter son concours, de manière habituelle, à des opérations portant sur la vente de biens immobiliers, y compris à titre accessoire.

Il en résulte qu'à défaut de conditions particulières limitant la garantie, ou de clauses d'exclusion, une police d'assurance qui couvre une activité déclarée de « transaction immobilière », entrant dans le champ d'application de la loi du 2 janvier 1970, est susceptible de garantir la responsabilité de l'assuré pour des conseils délivrés à l'occasion d'une vente immobilière. Ce faisant, la Cour de cassation considère que la police d'assurance litigieuse couvre accessoirement l'activité de conseil en investissement et défiscalisation, et doit donc être mobilisée.

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 14 novembre 2018 n°16-23730***