

SOS CONSO CHRONIQUE

L'agent immobilier et la surestimation



par Rafaële Rivais

Le propriétaire qui n'arrive pas à vendre un bien surestimé par son agent immobilier peut faire condamner celui-ci. Les magistrats, en effet, comparent « *le prix proposé par l'agent à celui de biens similaires vendus récemment* ». La cour d'appel de Rouen a ainsi observé, le 25 mars, qu'une société, Tristant Immobilier, n'avait « *fourni aucun élément précis* » permettant de le faire. Elle a jugé que cette dernière avait surestimé un bien et ainsi manqué à son « *obligation d'information et de conseil* ».

Les X, anciens clients de Tristant Immobilier, à l'origine de cette décision, ne sont pas satisfaits pour autant : l'indemnisation qu'ils ont obtenue est loin de correspondre à leurs attentes. En 2012, l'agence évalue leur propriété au prix de 400 000 euros. Ils décident alors d'acheter, sans attendre, une maison plus petite, vendue 309 000 euros, qu'elle leur a fait visiter. Pour disposer de l'avance nécessaire, ils obtiennent un prêt relais, remboursable sous dix-huit mois, de 331 000 euros.

Or, pendant plus de deux ans, leur propriété ne trouve pas preneur : ils doivent prolonger leur prêt relais et payer 6 500 euros d'intérêts supplémentaires. Après avoir, enfin, vendu, au prix de... 242 000 euros, ils assignent Tristant Immobilier : ils l'accusent de les avoir poussés à acheter la seconde maison, afin de toucher sur sa vente une commission de 22 000 euros. Ils espèrent qu'elle sera condamnée à leur verser les quelque 90 000 euros qui leur manquent.

Mais, dans ce genre de litige, les magistrats considèrent que le préjudice du client consiste seulement en « *une perte de chance* » de ne pas avoir acheté le deuxième bien. Le tribunal de grande instance du Havre, qui juge cette probabilité forte, alloue aux X « *90 % de la différence entre le prix annoncé et le prix d'acquisition de leur nouveau bien* », soit 82 638 euros. Un montant que la cour d'appel de Rouen vient de réduire à 28 500 euros, correspondant au remboursement de la commission et des frais bancaires. L'avocat de la société, M^e Claude Aunay, juge pourtant cette condamnation « *inhabituelle* », et devant faire l'objet d'« *un pourvoi en cassation* ».

L'étude de la jurisprudence montre en effet que, le plus souvent, les magistrats condamnent l'agent à ne payer que l'équivalent de sa commission. La décision suivante étonne même par son extrême clémence : le 5 février 2015, la cour d'appel de Lyon considère que les propriétaires d'un bien estimé 450 000 euros en 2006 et vendu 263 000 en 2008 n'ont subi qu'un « *préjudice moral de déception, tenant à ce que l'opération ne s'est pas réalisée dans la quiétude qu'ils avaient espérée* ». Elle leur alloue... 2 000 euros. A côté, les X peuvent s'estimer heureux

