

# **La responsabilité du vendeur et des intermédiaires chargés d'expertiser, de vendre ou de louer l'immeuble**

## **Rapport de droit anglais**

**Stathis Banakas**

**Professeur**

**University of East Anglia, Norwich**

### **A la responsabilité des personnes chargées d'expertiser l'immeuble**

Les personnes chargées d'expertiser l'immeuble sont d'abord responsables vis-à-vis eux qu'ils les ont engagées contractuellement de fournir un rapport expert sur l'immeuble, par exemple, un tiers prêteur d'un prêt immobilier (Banque). Elles sont aussi responsables en contrat vis-à-vis l'acquéreur, si celui-ci les engage contractuellement pour un avis expert à propos de l'achat de l'immeuble.

Dans l'absence d'une relation contractuelle entre ces experts et l'acquéreur, les experts n'ont pas, en principe, une responsabilité extracontractuelle, s'agissant d'une perte économique pure qui n'est pas réparable, dans ce contexte, par le droit anglais de responsabilité civile pour négligence (*Negligence*). Mais, il y a une exception : dans le cas d'un immeuble 'ordinaire', acheté par un consommateur pour domicile, un arpenteur employé par le tiers prêteur (Banque) pour évaluer l'immeuble peut-être responsable d'une faute de négligence (responsabilité extracontractuelle) vis-à-vis l'acquéreur pour une erreur dans l'évaluation de l'immeuble (voir l'arrêt *Smith v Eric S. Bush*). Dans ce cas-là une délimitation de responsabilité de cet expert n'est pas valide (étant en principe déraisonnable). Le préjudice indemnisable est, en principe, la remise en état du bien.

### **B La responsabilité de l'agent immobilier**

La nature de la responsabilité de 'l'agent immobilier vis-à-vis de l'acquéreur est, en principe contractuelle, mais ça n'exclut pas la possibilité d'une responsabilité délictuelle, le concours des deux responsabilités étant possible dans le droit anglais. L'agent immobilier peut voir sa responsabilité engagée si le bien est entaché d'un vice ou d'un défaut que l'acquéreur ne connaissait pas, si il a fait de fausses déclarations pendant les négociations de l'achat, et ces déclarations ont induites le contrat de l'achat, d'après la *Misrepresentation Act 1967*, et peut aussi avoir une responsabilité extracontractuelle pour une déclaration fautive (*misstatement*), suivant les règles du régime commun de responsabilité pour négligence (*Negligence*). Mais il n'y a pas de responsabilité en droit anglais de la *common law* pour une omission pure d'information, pour le silence : l'agent immobilier peut seulement être responsable pour les choses qu'il dit, et pas pour les choses qu'il omette à dire. Le droit anglais garde toujours l'ancienne doctrine de '*caveat emptor*'. Suivant ce principe, l'agent immobilier n'a pas de devoir de conseil, mais peut être responsable s'il décide de offrir des conseils ; il n'a pas un devoir de rechercher des informations sur l'immeuble mais il peut être responsable pour communications des informations incorrectes sur l'immeuble, qu'il a passé au acquéreur.

### **C La responsabilité du vendeur de l'immeuble**

Du point de vue de la *common law*, le vendeur de l'immeuble est, comme l'agent immobilier, responsable si le bien est entaché d'un vice ou d'un défaut que l'acquéreur ne connaissait pas, si il a fait de fausses déclarations pendant les négociations de l'achat, et ces déclarations ont induites le contrat de l'achat, d'après la *Misrepresentation Act 1967*, et peut aussi avoir une responsabilité extracontractuelle pour une déclaration fautive (*misstatement*), suivant les règles du régime commun de responsabilité pour négligence (*Negligence*). Il n'y a pas de responsabilité pour une omission pure d'information, pour le silence. Mais le vendeur est, néanmoins, responsable pour tout dommage matériel, y compris un préjudice corporel, causé par un vice ou défaut de l'immeuble qui rend l'immeuble dangereux, quand il connaissait, ou il devrait connaître, ce vice ou défaut et ne l'a pas réparé ou n'a pas averti l'acheteur de ce danger, suivant l'arrêt important *Murphy v Brentwood London Borough Council*. Dans le cas d'un immeuble pollué, si la condition de l'immeuble pose un risque pour la santé, le vendeur a une obligation d'avertissement du

vendeur de cette condition dangereuse de l'immeuble causée par la pollution, d'après les mêmes principes. Il n'y a pas une garantie spécifique hors la garantie des constructeurs pour des vices cachés.

## **D Les Règlements sur les pratiques commerciales déloyales**

En 1 octobre 2014, des nouveaux règlements sur la protection des consommateurs et commerçants sont introduits, qui misent à jour les règlements qui ont transposé en droit anglais la directive européenne sur les pratiques commerciales déloyales. Il s'agit de la législation *Consumer Protection (Amendment) Regulations 2014 (SI/2014/870) (Regulations)* et *The Business Protection from Misleading Marketing Regulations 2008*, législation importante pour la vente d'un immeuble, et seule législation en vigueur sur la responsabilité des vendeurs et des agents immobiliers, après l'abrogation en 2013 de la *Property Misdescriptions Act*. Un des objets principaux de cette nouvelle législation est d'attribuer une nouvelle responsabilité au vendeur d'un immeuble et l'agent immobilier de ne pas s'engager à une pratique commerciale déloyale dans la publicité et la vente d'un immeuble. Le bureau du commerce loyal (*Office of Fair Trading*), a fourni des informations pour mieux comprendre l'effet de cette législation. Selon les conseils du *OFT*, l'agent immobilier et le vendeur ont maintenant des nouveaux devoirs spécifiques en faisant publicité de la vente d'un immeuble :

-Devoir de vérifier que toute information, en écrit, en images ou oral, est correcte, y compris la description de la propriété et des affiliations professionnelles de l'agent, en évitant les comparaisons déloyales avec des concurrents.

-Ce qui est un départ important du régime de la *common law*, l'agent et le vendeur ont un devoir de ne pas cacher toute information importante dont un consommateur a besoin afin de prendre une décision bien renseignée. Ce devoir d'information, qui remplace le 'droit de silence' de la *common law*, couvre tout aspect de la vente, y compris les négociations et les formalités juridiques de la conclusion du contrat, ainsi que l'inspection de la propriété. La nouvelle législation interdit toute omission trompeuse d'une information matérielle nécessaire pour que l'acheteur-consommateur prenne une décision bien

renseignée. Les vices importants de l'immeuble et des défauts structurels importants, ainsi que défauts de titre ou possession, comptent comme informations matérielles. En plus, autres informations que une personne raisonnable considérerait comme importantes pour décider l'achat d'un immeuble, et qui sont connues à l'agent ou le vendeur, pourraient être de nature matérielle, par exemple, dans l'affaire *Sykes v Taylor-Rose* [2004], les Taylors avaient acheté une maison sans savoir que dans cette maison un propriétaire antérieur avait assassiné son enfant, mais ils ont pris connaissance de cet événement ultérieurement. Quand ils ont décidé de vendre la maison, une des questions posées par l'acheteur, les *Sykes*, sur la condition de l'immeuble était 'est-ce qu'il y a d'autre chose que l'acheteur pourrait avoir un droit à savoir ?' Suivant l'avis de leur avocat ils ont répondu 'non' à cette question. Les *Sykes* en ignorant l'assassinat de l'enfant dans cette maison ont acheté la maison et après, quand ils ont appris cette histoire, ont essayé de vendre la maison, mais quand ils ont informé les personnes intéressées de cette histoire, ils ont seulement réussi de la vendre avec une perte de valeur de 25000 livres sterling, perte de valeur attribuée totalement à l'histoire de l'assassinat de l'enfant. Ils ont poursuivi les *Taylors* en dommages-intérêts pour omission d'information trompeuse. La cour n'a pas accepté à cette occasion que cette information était matérielle, mais on a observé que si il y avait plusieurs meurtres dans la propriété la conclusion sur la nature de l'information serait différente.

-L'agent immobilier a aussi un devoir de ne pas presser l'acheteur pour une décision rapide. et d'adopter une procédure simple et efficace pour répondre à une plainte d'un client.

La responsabilité de l'agent immobilier et du vendeur introduite par cette législation pour violation de ces devoirs peut-être pénal ainsi que civil. En pénal, les sanctions sont une amende ou emprisonnement pour un maximum de deux semaines, ou tous les deux.

L'acheteur a trois remèdes :

- (a) résoudre le contrat ;
- (b) demander une réduction de prix, et
- (c) demander des dommages-intérêts pour tout dommage souffert.

## II. La responsabilité du propriétaire et des personnes chargés d'entretenir l'immeuble

### A La responsabilité du fait de la ruine des bâtiments

La personne qui a contrôle d'un bâtiment et qui s'appelle dans la législation '*occupier*', a une responsabilité spéciale, prévue dans la *Occupiers' Liability Act (OLA) 1957* et la *Occupiers' Liability Act (OLA) 1984*, quand suite à un défaut d'entretien, l'immeuble tombe en ruine et cause un préjudice à autrui. La personne occupante peut-être le propriétaire lui-même ou son locataire. Cette responsabilité est une responsabilité pour faute, y compris la faute de négligence, mais s'engage aussi dans le cas d'une omission de la personne occupante de prévenir un tel préjudice, quand elle connaissait, or devrait connaître le défaut ou la source du danger. En revanche, elle est engagée seulement vers tiers invites dans le bâtiment ('*visitors*') ou personnes qui ont un permis, express ou implicite, d'entrer dans le bâtiment (OLA 1957). Vers les personnes qui entre le bâtiment sans permis ou autorisation ('*trespassers*'), la responsabilité de la personne occupante est plus limitée, un devoir 'humanitaire', qui consiste d'un devoir de offrir une protection raisonnable dans les circonstances contre un danger connu aune personne connue comme étant dans la proximité du bâtiment (OLA 1984). Personnes employées par le propriétaire ou le locataire pour entretenir le bâtiment ou faire autres travaux sont responsables eux-mêmes pour leur activités fautives qui cause préjudice a l'autrui, mais le propriétaire ou locataire sont seulement responsable si 'ils n'ont pas choisi des personnes apparemment compétentes, et ne peuvent pas répondre pour defaults d'une nature nécessitent connaissances spéciales ou une expertise professionnelle. Le droit anglais ne reconnaît pas un régime spécial de responsabilité du fait des choses (voir ci-dessous).

Troubles de voisinage : Le propriétaire, le locataire et toute personne chargée d'entretenir l'immeuble peuvent aussi être responsables d'un trouble de voisinage ('*Nuisance*'), quand un défaut ou une activité émanant de l'immeuble est une intrusion déraisonnable a la jouissance de sa propriété par son voisin. Cette responsabilité est sans faute, mais dommages-intérêts sont maintenant seulement disponibles si la victime peut établir la prévisibilité du dommage (selon l'arrêt de la Chambre des Lords *Cambridge Water Co v Eastern Leather*). Et le propriétaire, le locataire et toute personne chargée d'entretenir

l'immeuble seront en plus responsables, d'une responsabilité sans faute, pour l'échappe d'une chose ou substance dangereuse qui est dans l'immeuble à la propriété d'un autre, selon la règle de *Rylands v Fletcher* (un arrêt qui monte au 19ème siècle), mais dommages-intérêts seront aussi disponibles seulement si la victime fait preuve de la prévisibilité du dommage causé par l'échappe. Cependant, en cas de incendie, qui s'étend à la propriété d'un voisin, une loi spéciale du 18ème siècle (*The Fires Prevention (Metropolis) Act*), prévoit seulement la responsabilité pour faute (négligence), et pas une responsabilité objective. Dans son arrêt *Read v Lyons*, la Chambre des Lords a refusé de créer une règle générale de responsabilité du fait de chose et a limitée l'application de la règle *Rylands v Fletcher* au cas d'une échappe d'une propriété à l'autre. Dans le même arrêt la Chambre des Lords a indiqué que, en tout cas, si le dommage est un dommage corporel, la règle ne s'applique pas et on doit appliquer le régime commun de responsabilité pour faute (négligence).

Mais le propriétaire, ou une autre personne occupante un bâtiment, n'ont pas un devoir d'agir pour protéger la propriété d'un voisin contre l'acte dommageable d'un tiers qui gagne accès sans autorisation au bâtiment à cause son état de ruine. Dans l'affaire *Smith v Littlewoods*, décidé par la Chambre des Lords, le propriétaire d'un bâtiment vide n'était pas responsable quand un tiers a entré facilement dans le bâtiment, à cause de son état de ruine, et a mis en feu le bâtiment voisin.

## **B La responsabilité du propriétaire légalement chargé d'entretenir un bien protégé**

Le propriétaire d'un bâtiment classé ou protégé qui ne l'entretient pas conformément à ses obligations peut voir sa responsabilité engagée d'après les règles contenues dans une législation spéciale, la *The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act*. L'autorité publique (*Planning Authority*), a le pouvoir d'intervenir à faire des travaux nécessaires pour la préservation physique du bien protégé, et ensuite peut demander au propriétaire le remboursement de ces dépenses. L'autorité peut aussi adresser au propriétaire une demande formelle (ordre) de réparations (*repairs notice*), avec une liste des réparations que l'autorité considère comme nécessaires. Si le propriétaire n'obéit pas cette ordre, le

bâtiment peut-être exproprié (expropriation pour cause d'utilité publique) par l'autorité et vendu à un autre, qui est prêt de faire les travaux de réparations nécessaires.

Le propriétaire d'un bâtiment classé ou protégé a aussi besoin d'une licence (*Listed Buildings consent*) pour faire de travaux à l'extérieur ou l'intérieur du bâtiment, et d'une autre licence (*Conservation area consent*) pour la démolition du bâtiment ou d'une partie substantielle du bâtiment. Des licences additionnelles pourraient être nécessaires dans le cas des catégories des bâtiments classés particuliers, comme les églises de l'Eglise d'Angleterre (*Church of England*). Toute personne (propriétaire ou autre personne, par exemple, architecte, ingénieur etc.), qui agit sans licence ou qui n'agit pas conformément à une licence et n'obéit pas à une notification de mise en vigueur de la protection d'un bâtiment classé (*Listed Buildings Enforcement Notice*), a aussi une responsabilité pénale (amende d'un maximum de £20000 per infraction plus remboursement des dépenses de l'autorité, et les personnes professionnelles peuvent aussi être disciplinées par leur association professionnelle (par exemple, un architecte peut être discipliné par l'institut royal des architectes britanniques). Acheteurs de bâtiments classés peuvent aussi être responsables pour contraventions dans le passé qu'ils ont héritées, et avocats ont un devoir professionnel d'avertir un client qui est en train d'acheter un bâtiment classé de tout aspect juridique.

### **C La responsabilité des personnes contractuellement chargées d'entretenir l'immeuble**

Locataires d'immeubles ont une responsabilité contractuelle vis-à-vis le propriétaire, comme prévue dans leur contrats de location, pour tout dommage causé à l'immeuble. Mais comme le concours des responsabilités est accepté pas le droit anglais, ces personnes peuvent aussi être chargées d'une responsabilité extracontractuelle pour faute, selon les principes du droit commun (*Negligence* ou *Tresspass to property*). Comme le droit anglais des contrats ne connaît pas les contrats spéciaux, il n'y a pas de règles spéciales imposées aux contrats de location.

Le locataire, et pas le propriétaire, sera responsable pour le dommage causé à un tiers d'après les règles de responsabilité de la personne occupante dont on a déjà parlé, sauf

si le dommage est le produit d'un défaut structurel du bâtiment, pour lequel le propriétaire reste responsable, selon le contrat de location ou la législation spéciale (*The Landlord and Tenant Act 1985*). En ce cas-la, le propriétaire peut aussi est responsable pour un dommage causé au locataire ou un tiers.

Une législation récente, la *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, a introduit la seule forme de copropriété reconnue par le droit anglais. La *commonhold* est une forme de copropriété d'un condominium, dans la quelle chaque copropriétaire a la propriété de son appartement et est membre de la société *commonhold* qui est le propriétaire de la structure du bâtiment et des ses parts communs. Dans le cas d'un *commonhold*, chaque copropriétaire est responsable de tout dommage causé par un défaut de son appartement, tandis que la société *commonhold* est responsable pour les défauts des parts communs du bâtiment et défauts structurels. Chaque propriétaire d'appartement sera chargé proportionnellement par la société d'une contribution financière pour l'entretien des parts communs et la réparation des défauts structurels du bâtiment.