

LA RESPONSABILITÉ CIVILE ET PÉNALE DU PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

En droit français, le non-respect des obligations entraîne deux types de responsabilités :

- Civile (contractuelle ou délictuelle, elle vise à réparer un dommage causé à autrui) ;
- Pénale (vise à sanctionner une action contraire aux lois).

Lors d'un procès, les deux responsabilités peuvent être engagées si l'infraction commise a causé un préjudice à une personne.

La responsabilité civile

Les conséquences de l'inexécution du contrat

Le contrat a force de loi, mais un juge peut intervenir si ce dernier n'a pas été respecté, en cas d'ambiguïté ou lors d'une modification des conditions d'exécution. Le non-respect conduit :

- L'anéantissement du contrat (le contrat est résolu ou résilié) ;
- L'exécution forcée (réparation en nature ou par équivalent en dommages-intérêts).

La mise en œuvre de la responsabilité contractuelle

Le créancier doit mettre en demeure son débiteur afin qu'il réponde de ses obligations. En cas de non-paiement, la réparation peut être sous forme :

- De dommages-intérêts compensatoires (remplacer l'exécution en nature) ;
- De dommages-intérêts moratoires (sanctionner le retard de paiement).

La preuve de la faute contractuelle

Le créancier doit prouver la faute de son débiteur, le préjudice subi et le lien de causalité.

- Dans le cas d'une causalité de moyen, le débiteur doit tout mettre en œuvre pour payer le créancier.

Cadre de responsabilité	Nature de l'obligation
Exécution du mandat	Le professionnel est tenu par l'obligation de moyens ; Le professionnel doit accomplir son travail avec diligence.
Rédaction des actes	Le professionnel est tenu par l'obligation du résultat ; Le professionnel doit s'assurer de l'efficacité juridique des contrats ;

	Les actes doivent être accomplis dans la légalité.
Devoir de conseil et d'information	Le professionnel doit informer ses clients des risques et des conséquences financières et fiscales des opérations.

Responsabilité civile délictuelle

En cas de faute préjudiciable, l'agent immobilier peut engager sa responsabilité vers celui qui ne l'a pas mandaté pour le cocontractant de son mandat.

La responsabilité pénale

Caractères généraux du droit pénal

Dans le Code pénal, les infractions sont classées selon leur gravité. Les crimes punis par la prison sont les plus graves et les amendes sont les moins graves. L'infraction réunit trois éléments :

- **Un élément légal** : elle est prévue dans le Code ;
- **Un élément matériel** : elle est caractérisée par des actes ;
- **Un élément moral** : elle est accomplie par une personne saine d'esprit.

La responsabilité pénale des agents immobiliers

- **Les domaines généraux du droit pénal** :
 - Abus de confiance ;
 - Discriminations ;
 - Escroquerie ;
 - Faux en écritures privées ;
 - Publicité mensongère ;
 - Blanchiment de capitaux.
- **Les domaines spéciaux** :
 - Exercer comme mandataire dans des conditions irrégulières ;
 - Exercer avec une incapacité professionnelle ;
 - Irrégularité en matière de perception des fonds ;
 - Irrégularité en matière de perception d'une rémunération ;
 - Refuser de communiquer des documents obligatoires lors d'un contrôle.