

# À propos des risques de responsabilité de l'estimateur immobilier

[Les estimateurs immobiliers font face à un certain risque de responsabilité si un rapport d'évaluation se révèle inexact a posteriori. La Dr Sibylle Schnyder, avocate FSA spécialisée en droit de la construction et de l'immobilier, se penche sur la question.](#)

Les éventuelles prétentions du client, contractant au même titre que l'estimateur, sont au centre du débat sur les risques pour l'estimateur. Mais des tiers aussi (par ex. un acquéreur ultérieur du bien) sont susceptibles d'engager des poursuites contre un estimateur pour cause d'évaluation inexacte. Les conditions de responsabilité sont cependant relativement strictes, comme nous le verrons ci-après. Cela explique peut-être pourquoi si peu de jugements statuant de la responsabilité des estimateurs immobiliers ont été publiés à ce jour.

## Responsabilité vis-à-vis du client

On retrouve généralement une relation contractuelle entre l'estimateur et son client: selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'estimation de la valeur d'un bien est une question d'appréciation. L'estimateur n'est donc pas tenu de livrer un résultat clairement et objectivement vérifiable, mais « simplement » d'agir avec diligence.

Pour déterminer si l'estimateur a fait preuve de la diligence requise, on se base sur les compétences d'un expert immobilier moyen. Si un estimateur accepte une mission pour laquelle il n'est pas qualifié, l'estimateur n'agit pas avec diligence; il se rend alors coupable d'une « acceptation fautive d'un mandat » (Übernahmeverschulden). Pour juger du déploiement de la diligence requise, les tribunaux s'appuient aussi sur les codes de conduite généraux et les usages comme les recom-

mandations du secteur d'activité ou les manuels.

L'objet de l'évaluation précisément convenu a également toute son importance. S'agit-il par exemple d'une expertise de la valeur (c.-à-d. une évaluation « classique » d'un bien) ou d'une expertise des vices? À la différence d'une expertise de vices, l'estimation de la valeur d'un bien ne prend en considération, selon la jurisprudence, que les vices pouvant être constatés « simplement et sans inspection spécifique ».

S'il est question de négligence dans le chef de l'estimateur, le client doit, pour obtenir la mise en cause de la responsabilité de l'estimateur, apporter la preuve d'un dommage financier et d'un lien de causalité entre le dommage et la négligence de l'estimateur. Dans la

---

«L'estimateur n'est pas tenu de livrer un résultat clairement et objectivement vérifiable, mais « simplement » d'agir avec diligence.»

---

pratique, il est souvent difficile d'apporter la preuve d'un dommage. Le fait qu'un propriétaire vende son bien trop bon marché à cause d'une évaluation inexacte et qu'il prouve par des offres concrètes qu'il aurait effectivement pu en obtenir un prix plus élevé peut constituer une preuve de dommage.

La responsabilité de l'estimateur peut en principe aussi être engagée si les personnes auxiliaires qu'il fait intervenir commettent une erreur. Si la personne auxiliaire – par ex. un estimateur aux connaissances spécifiques – intervient uniquement dans l'intérêt du client, la responsabilité de l'estimateur

se limite à la sélection et à la communication des consignes. Dans tous les autres cas, l'estimateur est entièrement responsable vis-à-vis du client des erreurs commises par les personnes auxiliaires qu'il fait intervenir.

Le délai de prescription pour les recours en matière de responsabilité contractuelle pour évaluation erronée est de 10 ans après le rapport d'expertise.

## Responsabilité vis-à-vis de tiers

Selon les circonstances, des tiers non-cocontractants peuvent obtenir des dommages de la part de l'estimateur. L'affaire suivante, jugée par le Tribunal fédéral, fait office d'exemple<sup>1</sup>: *Un propriétaire fait évaluer son bien dans le cadre de l'augmentation de son crédit hypothécaire. Deux ans plus tard, il revend le bien; au cours des négociations de vente, il fait parvenir à l'acheteur une copie du rapport d'expertise qu'il avait fait réaliser. Après la vente, l'acheteur constate de nombreux vices ne figurant pas dans le rapport. Il intente ensuite une action contre l'estimateur et lui réclame des frais de remise en état. L'on peut supposer que l'acheteur*

*a renoncé à imputer ces vices au vendeur, pour la raison que, généralement, les contrats de vente de biens immobiliers excluent largement la responsabilité du vendeur.*

Le Tribunal fédéral a estimé que la responsabilité de l'estimateur vis-à-vis de tiers non-cocontractants est fondamentalement possible. Cela présuppose une relation dite « particulière » entre l'estimateur et le tiers. Il ne faut pas nécessairement de contact direct pour qu'il y ait relation particulière. Il suffit, par

<sup>1</sup> Décision du Tribunal fédéral du 23 décembre 2003 (DTF 130 III 345).

exemple, que l'estimateur ait accepté que son rapport soit transmis à un tiers ou qu'il ait dû du moins tenir compte de ce fait.

Dès lors, il est conseillé de mentionner clairement dans le rapport d'évaluation ou dans le contrat le(s) destinataire(s) et le contexte de cette évaluation.

Concernant l'affaire susmentionnée, le Tribunal fédéral a toutefois estimé que la responsabilité de l'estimateur n'était nullement engagée parce que l'expertise avait eu lieu dans le cadre d'une augmentation de crédit et que l'estimateur n'avait aucunement connaissance des intentions de vente de son client. Par conséquent, l'estimateur ne devait pas tenir compte du fait que son rapport serait transmis à un tiers.

#### Limites de la non-responsabilité

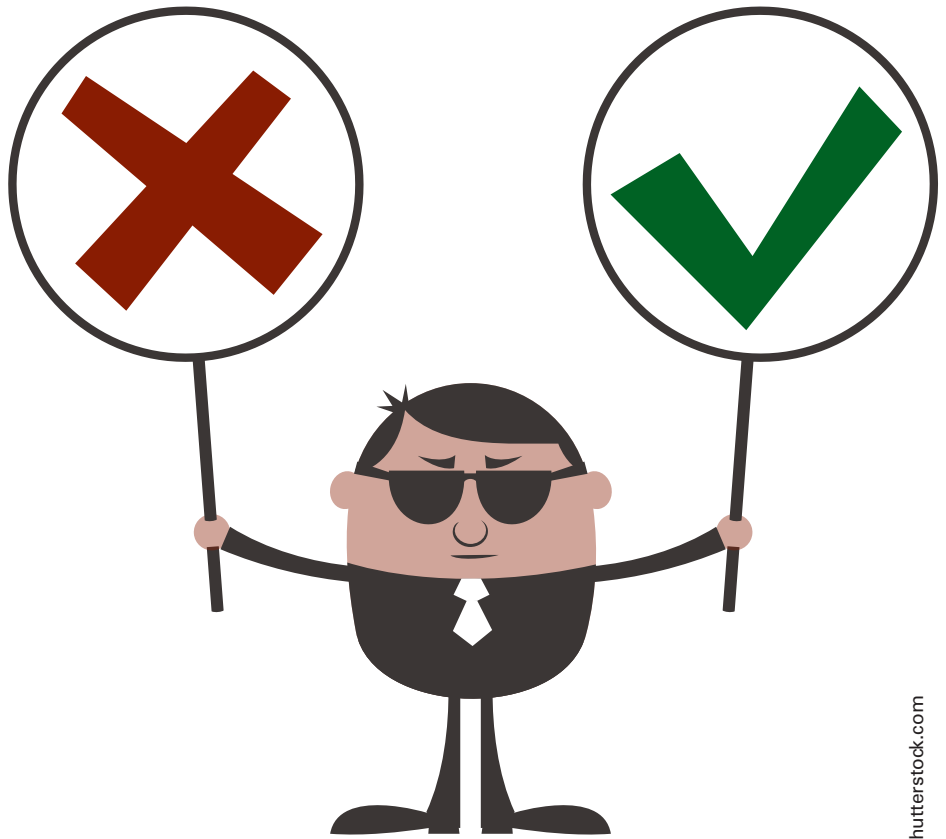
Souvent, les estimateurs immobiliers essaient de se protéger par une clause de non-responsabilité dans le contrat. En pratique, de nombreuses formulations utilisées sont toutefois partiellement ou totalement non contraignantes sur le plan juridique. La loi interdit d'exclure ou de limiter la responsabilité en

---

«C'est sur la base des compétences d'un expert immobilier moyen que l'on peut déterminer si l'estimateur a fait preuve de la diligence requise.»

---

cas de faute intentionnelle ou de négligence grave. Ainsi, la formulation «Dans tous les cas, la responsabilité de l'estimateur se limite au montant des honoraires» est inopérante s'il y a négligence grave ou faute intentionnelle. La prudence est de mise aussi pour les clauses de non-responsabilité dans



shutterstock.com

les conditions générales de vente: de telles dispositions peuvent être nulles lorsqu'elles sont défavorables ou inattendues pour les consommateurs.

#### Recommandations et conclusion

Dans la pratique, il convient d'établir un contrat écrit pour les missions d'évaluation qui reprend notamment l'objectif, le(s) destinataire(s) et le jour fixé pour cette évaluation. Par ailleurs, ce contrat doit stipuler sur quels documents (avec mention de dates) et hypothèses repose cette évaluation. Souvent, on indique que la transmission du rapport d'évaluation à un tiers n'est possible que moyennant l'approbation préalable de l'estimateur.

D'autres mesures permettent de limiter le risque de responsabilité de l'estimateur, à savoir le choix de la forme juridique (société anonyme ou société à responsabilité limitée) ou la souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle adéquate.

En résumé, on peut conclure que les situations où l'estimateur est tenu pour responsable des erreurs d'évaluation vis-à-vis de son client ou de tiers sont

tout à fait possibles. Une formulation rigoureuse du contrat et surtout la mention écrite du nom du ou des destinataires permettent toutefois de réduire le risque. À ce jour, la jurisprudence en matière de responsabilité des estimateurs immobiliers se montre plutôt réticente à donner gain de cause aux plaignants.



**Dr Sibylle Schnyder**  
Avocate auprès de CMS von Erlach  
Henrici AG à Zurich, principalement en droit immobilier.