



# En cas de remise en location tardive du bien, que risque l'agence immobilière ?

Question / réponse publié le **04/08/2023**, vu **781 fois**, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

**Cet article aborde la location sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.**

Dès qu'un locataire donne congé, l'agence immobilière doit remettre en location le bien immobilier dont la gérance lui a été confiée par mandat. Elle doit de manière effective procéder à la recherche d'un nouveau locataire dès la délivrance du congé et être capable de justifier les diligences accomplies. A défaut, elle commet une faute et le préjudice résultant de la perte de loyers ouvre droit à des dommages-intérêts.

En effet, en application des articles 1991 et 1992 du Code civil, le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé et répond des fautes commises dans sa gestion et des dommages et intérêts qui pourraient résulter de son inexécution.

L'article 1231-1 du Code civil dispose quant à lui que :

" Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure " .

Dans une affaire, un propriétaire avait confié la gestion de ses 2 appartements à une agence immobilière. L'un des locataires avait donné congé puis le bailleur, estimant que l'agence immobilière n'avait entrepris aucune démarche pour relouer le bien l'avait **mise en demeure** par lettre d'avocat de lui payer une somme en règlement du préjudice né de la mauvaise exécution du mandat de gérance puis, l'avait assigner devant le **juge des contentieux de la protection** près le tribunal judiciaire [1].

Le juge a précisé qu'**il incombe à l'agence immobilière, dès que le bien immobilier du bailleur pour lequel elle a mandat de gestion est devenu libre, et même en amont dès la délivrance du congé par le locataire, de rechercher un nouveau locataire. Il lui appartient d'apporter les preuves des diligences accomplies.**

En l'espèce, il a été relevé que le locataire avait donné congé pour le 27/05/2019 et que l'agence en avait informé le bailleur le 01/03/2019 indiquant qu'elle remettait « dès aujourd'hui » le bien en location. Après une relance du bailleur au mois de septembre 2019, ce dernier avait découvert que le logement n'était toujours pas reloué. Il avait alors mis son bien à la location sur le site « Leboncoin » en janvier 2020 et avait reçu 17 emails en quelques heures. Sans justifier de la signature d'un bail, le bailleur prétendait avoir reloué l'appartement en 72 heures.

Il a également été relevé que l'agence immobilière, absente à l'audience, ne rapportait nullement

la preuve des diligences accomplies pour la mise en location de l'appartement et n'avait d'ailleurs justifié d'aucune démarche suite à la mise en demeure qui lui avait été adressée.

Il a été jugé que l'agence avait manifestement commis une faute causant au bailleur un préjudice résultant de la perte de loyers pendant plusieurs mois. Elle a été condamnée à lui payer une somme de 3360 € correspondant à la perte de loyers de juin 2019 à janvier 2020.

## **Notes de l'article :**

[1] Tribunal judiciaire d'Amiens, 24/07/2020, n° RG 11-20-000327