Image not found or type unknown

Responsabilité de l’agent immobilier et absence de garantie locative

Actualité législative publié le **03/04/2014**, vu **3873 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

L’agent immobilier est responsable si ces manquements ne permettent pas à la garantie locative de couvrir l’impayé de loyers du locataire indélicat.

Il convient de s’intéresser à deux jurisprudences qui ont été rendues par des cours d’appel de Bordeaux et de Versailles.

La première concernant la cour d’appel de Bordeaux, Première Chambre, du 6 septembre 2012, n°11/02340, qui fait état de l’obligation de vérification de la solvabilité des locataires.

Ainsi cette cour précise que, « *procède à une vérification insuffisante de la solvabilité des locataires, le mandataire qui n’exige que deux copies de bulletins de salaire et pas les dernières quittances de loyer délivrées par le précédent bailleur*. »

A ceci s’ajoute l’arrêt de la cour d’appel de Versailles, Troisième Chambre, du 11 octobre 2012, n°10/09477, concernant la responsabilité de l’agent immobilier pour absence de prise de garantie locative.

Il convient de rappeler que, le propriétaire qui entend louer un bien et le confie à un agent immobilier, souhaite avant toute chose, trouver un locataire solvable.

C’est pourquoi se pèse véritablement sur l’intermédiaire mandaté, l’agent immobilier, une véritable obligation de diligence et de vérification, pour s’assurer par le biais de vérifications sérieuses, de la solvabilité de ces locataires en devenir.

Il est bien évident que demander la copie des bulletins de salaire est une précaution minimum, mais qui ne suffit pas forcément.

Les bulletins de salaire permettent effectivement de vérifier la solvabilité suffisante pour couvrir le montant du loyer, mais il ne s’agirait que d’une solvabilité théorique, puisqu’il convient également de vérifier si, par le passé, le futur locataire n’aurait pas déjà rencontré des difficultés de paiement de loyer, d’où l’importance de la production de quittance de loyer, ce que n’avait pas demandé l’agent immobilier !

C’est ce pourquoi la cour d’appel de Bordeaux l’a sanctionné et a considéré que l’agent immobilier avait manqué à son obligation de diligence et de vérification, de telle sorte qu’il engageait sa responsabilité.

Et plus encore, il convient également de vérifier, si, justement, faute pour lui d’avoir procédé aux vérifications d’usage, il a assuré la pleine et entière efficacité du contrat de bail dont il assure par ailleurs la rédaction, et qui est le préalable nécessaire à la prise en charge des garanties locatives par une quelconque compagnie d’assurance.

C’est ce que souligne la cour d’appel de Versailles dans son deuxième arrêt, en ce qu’elle rappelle que l’agent immobilier négociateur et rédacteur d’acte doit s’assurer que sont réunis toutes les conditions nécessaires à l’efficacité juridique du contrat.

Par voie de conséquence, l’agence immobilière en charge d’un mandat, consistant à mettre en location les biens des loueurs, engage sa responsabilité au titre des conséquences, résultant de la défaillance de la société locataire pour ne pas avoir pris les précautions élémentaires relatives aux garanties financières de l’exécution des obligations du preneur.

Il appartenait donc à l’agence immobilière de s’assurer de la solvabilité du preneur à bail, et notamment, de vérifier si les engagements de caution existaient.

Elle aurait pu s’assurer effectivement de la solvabilité tant théorique que pratique, mais également de s’assurer d’un engagement de caution personnel.

Dans l’arrêt en question, l’agence immobilière a également été défaillante puisqu’elle n’a pas demandé de justificatif de ressource.

Faute pour l’agence immobilière d’avoir assuré la prise de garantie locative, ou d’avoir permis de réunir l’ensemble des conditions suffisantes pour que la garantie locative soit opérationnelle et effective, il est force est de constater que l’agent immobilier a manqué à son obligation de diligence et n’a pas réuni toutes les conditions nécessaires à l’efficacité juridique de son contrat, qu’il propose bien souvent à un tarif important.

Par voie de conséquence, il convient de rappeler que, l’agent immobilier est tenu de mettre tout en œuvre pour vérifier non seulement la solvabilité théorique et pratique des preneurs à bail, mais également s’assurer que lorsqu’un contrat d’assurance des garanties locatives est contracté, que celle-ci aura bien vocation, en cas de sinistre, à prendre en charge les loyers impayés.

Cela est extrêmement important, car faute pour l’agent immobilier d’avoir procédé aux vérifications d’usage, et avoir fait les diligences nécessaires, le propriétaire se retrouverait finalement à avoir un locataire qui ne paye pas, et corrélativement aucune prise en charge par l’assurance de garantie locative. Ce qui peut amener dans certains cas des situations particulièrement dramatiques, d’autant plus qu’il n’est pas rare que parallèlement à cela les propriétaires ont eux-mêmes des obligations financières et bancaires.

Dès lors que l’agent immobilier était défaillant, il est bien évident que ce dernier expose sa responsabilité face au propriétaire qui peut donc se retourner, afin d’être indemnisé du préjudice qu’il a subi, contre l’agent immobilier.

Le contrat de mandat est celui par lequel une partie, le mandant, charge l’autre, le mandataire, d’accomplir en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques, et ce conformément à la définition de l’article 1984 du Code civil.

Le pouvoir du mandataire qui découle de ce contrat s’entend de son aptitude à engager le mandant.

Par voie de conséquence, il découle de ce contrat de mandat, ou, du contrat d’administration de bien proposé par l’agent immobilier, un certain nombre d’obligations pesant sur le mandataire vis-à-vis du mandant.

En premier chef il est bien évident qu’il appartient au mandataire d’accomplir sa mission et de l’exécuter avec diligence dans le respect des instructions données.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

En cas d’inexécution, le mandataire, comme tout contractant, engage sa responsabilité.

La jurisprudence précise que cette responsabilité est contractuelle envers le mandant et que cette responsabilité est classiquement appréciée avec sévérité lorsque le mandat est conclu à titre onéreux.

L’article 1992 du Code civil précise en effet :

Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu’il commet dans sa gestion.

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu’à celui qui reçoit un salaire.

Dans pareil cas, le mandataire répond de toutes ses défaillances.

Dès lors, une simple faute suffit à engager sa responsabilité, Cass com, 4 février 2004, n°01-13.516, Bull civ IV, n°23.

Bien plus, et en ce qui concerne la charge de la preuve, la jurisprudence consacre une véritable présomption légale de faute en cas d’inexécution, la simple inexécution de la mission du mandataire le faisant présumer responsable à l’égard du mandant, Cass 1ère civ, 18 janvier 1989, n°87-16.530, Bull civ I, n°26.

Pèse dès lors sur le mandataire une véritable obligation de résultat d’exécution.

Il est bien évident que pèse sur l’agent immobilier une obligation d’exécution de bonne foi, qui implique que le mandataire agisse dans l’intérêt du mandant, Cass com 27 février 1996, n°94-11.241.

Or, pour une agence immobilière, qui se prévaut commercialement du bénéfice d’une garantie de loyers impayés, l’exécution du mandat consiste bel et bien à trouver un locataire.

Mais pas n’importe locataire !

Il appartient à l’agent immobilier de trouver un locataire remplissant les conditions requises pour la garantie puisse s’appliquer.

Pèse donc sur l’agent immobilier une véritable obligation de résultat dans l’exécution de sa mission qui consiste simplement à trouver un locataire qui remplit les conditions de ressource permettant la mise en jeu de la garantie des loyers impayés.

Par ailleurs, et tant bien même il ne pèserait sur l’agent immobilier qu’une simple obligation de moyens, comme celui-ci le laisse à penser il n’en demeure pas moins que le mandataire se doit d’exécuter sa mission en « bon père de famille », ou encore en « professionnel avisé ».

Concernant la question spécifique de l’obligation de trouver un locataire répondant aux conditions de la garantie de loyers impayés, il est bien évident qu’il appartient au mandataire de trouver un locataire qui remplisse parfaitement les conditions de ressources et d’occupation.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’agent immobilier, devant agir en bon père de famille, se doit également, dans le cadre de ses vérifications et investigations, corroborer l’ensemble des éléments fournis afin d’éviter justement à son mandant qu’il soit la victime de personnes de mauvaise foi ou qui n’auraient pas dit toute la vérité.

Ainsi, l’agent immobilier est tenu d’une obligation de conseil en vertu de laquelle il doit recueillir toutes indications sur tout ce qui peut faire obstacle à la signature de l’acte et à sa parfaite exécution, CA Dijon, 1ère ch, 7 janvier 1997, n°00002312/95, Deroche c/Alphimmo, Lamyline.

Il doit également remplir son devoir de conseil lorsque l’opération lui parait hasardeuse ou à la validité incertaine, Cass 1ère civ, 7 mars 2006, n°04-10.101.

La responsabilité de l’agent immobilier est reconnue par le fait pour l’agent immobilier de ne pas s’être assuré du consentement du bailleur, dès lors qu’il devait vérifier que se trouvaient réunies toutes les conditions nécessaires à l’efficacité juridique de la convention, Cass 1ère civ, 17 janvier 1995, n°92-21.193.

En outre, l’agent immobilier engage sa responsabilité pour ne pas avoir vérifié la solvabilité de l’acquéreur, Cass 1ère civ, 25 novembre 1997, n°96-12.235, mais également du locataire.

La jurisprudence sanctionne le fait de n’avoir exigé que peu quelques éléments parcellaires sans s’assurer du sérieux, de la solvabilité et des facultés contributives réelles du locataire, avec notamment le contrat de travail, les fiches de paye, l’avis d’imposition.. Cass 3ème civ, 11 février 1992, n°90-16.976 ; Cass 1ère civ, 10 février 1987, n°85-14.435.

Dès lors, il est bien évident que l’agent immobilier engage sa responsabilité en ne s’assurant pas de la solvabilité des locataires qu’il propose au propriétaire du bien.

L’agent immobilier engage donc sa responsabilité puisque ce dernier, en faisant preuve de légèreté blamable, en manquant à ses obligations de vérification, d’information et de conseil, empêchant par là même l’efficience de l’acte de bail et de la mise en jeu de la garantie des loyers impayés.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés