



La responsabilité de l'agent immobilier à défaut de vérification de la solvabilité du locataire

publié le 17/10/2017, vu 5578 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

L'agent immobilier peut-il engager sa responsabilité en cas de non-respect de son obligation de vérification de la situation économique et financière du locataire ?

La loi prévoit que le contrat de mandat est l'acte par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir de faire quelque chose en son nom et pour son compte.

Le contrat de mandat suppose l'acceptation du mandataire.

En pratique et à titre d'exemple, il est fréquent que le propriétaire d'un bien immobilier donne le pouvoir à une agence de trouver des locataires pour trouver des locataires.

L'agent immobilier, en sa qualité de mandataire, doit accomplir les obligations du mandat tant qu'il en est chargé et répondre de son inexécution éventuelle outre des éventuels dol et fautes de gestion.

De plus, le mandataire doit souvent rendre compte de sa gestion au mandant.

En cas de non-respect de l'une de ses obligations, l'agent immobilier verra sa responsabilité engagée et devra, le cas échéant, indemniser le mandant.

Ainsi, dans une affaire jugée par la Cour d'appel de Versailles, le 7 septembre 2017, une agence immobilière a été mandatée par des particuliers pour trouver des locataires de l'appartement dont ils étaient propriétaires.

L'agence immobilière avait bien trouvé des locataires, mais ces derniers n'ont pas payé leurs loyers et à leur départ ont laissé de nombreux dégâts dans l'appartement pris à bail.

Les propriétaires ont assigné l'agence immobilière afin d'obtenir le paiement de dommages et intérêt à titre d'indemnisation :

- du défaut de paiement des loyers par les locataires,
- des dégâts occasionnés,
- de divers autres préjudices subis.

En première instance, le tribunal a jugé que les locataires avaient rapidement après leur entrée dans les lieux cessé de payer les loyers et que l'assureur avait refusé sa garantie à la société Per et Mer au motif notamment que celle-ci lui avait communiqué des informations erronées sur la situation financière des locataires.

Malgré que l'agence immobilière ait fait appel de ce jugement, la Cour d'appel de Versailles a confirmé le premier jugement en jugeant que :

« les revenus réel des locataires -même en y ajoutant les prestations familiales dont le montant n'était pas connu- lors de la souscription du contrat de location fixant un loyer de 1.300 euros ne leur permettaient pas de faire face à leurs obligations.

La recherche de locataires ne s'est donc pas faite, en dépit des engagements de la société Per et Mer, "selon des critères stricts" mais avec un réel manque de rigueur (...). » (Cour d'appel de Versailles, Chambre 3, 7 septembre 2017, RG n°15-05976)

Les agences immobilières doivent donc, dans le cadre de la recherche de locataires, pour le compte de clients, en qualité de mandataire rechercher la proportionnalité entre les revenus réels des locataires postulants et le loyer de l'appartement.

A défaut, la responsabilité des agences immobilières peut être utilement poursuivie pour défaut de respect de leur « obligation de gestion », afin de couvrir les pertes financières subies par leurs clients, en cas de loyers impayés et/ou de dégâts après libération des lieux par les locataires.

De plus, les juges ont également estimé que la responsabilité de l'agence immobilière devait être mise en jeu pour défaut d'information du propriétaire sur le risque de défaut de prise en charge des dégradations ou du sinistre par la compagnie d'assurance.

Il résulte de cette décision que les agences immobilières doivent faire preuve d'une vigilance particulière dans l'exécution du mandat qui les lie à leurs clients, propriétaires de biens immeubles et dont ils ont la gestion, s'agissant de l'efficacité des contrats d'assurance responsabilité civile proposée et de la solvabilité des locataires sélectionnés

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem

Avocat à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 26 25 01

abem@cabinetbem.com