Image not found or type unknown

le mandataire de gestion locative et sa responsabilité

publié le **04/09/2010**, vu **174290 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

De nombreux propriétaires qui n'ont pas le temps de trouver un locataire pour occuper leur bien immobilier confie cette tâche à un mandataire de gestion. Variante de la catégorie plus large de "gestion immobilière", le mandat de gestion locative est celui par lequel l'administrateur de biens réalise, au nom et pour le compte du propriétaire, l'ensemble des actes usuels d'administration et de conservation du ou des immeubles gérés, la conclusion de baux et suivi de leur exécution par les parties. C'est le mandataire de gestion qui doit partir à la recherche d'un locataire et qui se charge de conclure le contrat de location avec ce dernier. Il pèse alors un certain nombre d'obligation sur le mandataire de gestion chargé de conclure ce contrat de location. C'est pourquoi, la mandataire de gestion locative doit être très vigilent pour ne pas commettre de faute dans l'exécution de son mandat et ainsi éviter de voir sa responsabilité engagée.

Il est rappelé que le mandataire de gestion locative répond de l'inexécution du mandat reçu ou de sa mauvaise exécution.

En effet, conformément aux termes de l'article 1992 du Code Civil, le mandataire répond non seulement du dol mais également des fautes qu'il commet dans sa gestion.

La jurisprudence a précisé que le mandataire de gestion locative est tenu de toute faute ou négligence dans sa gestion.

Il s'agit d'une faute constituant une violation d'une obligation de moyen ou de prudence ou de diligence.

Ainsi, la responsabilité du mandataire est engagée lorsqu'il ne justifie d'aucune diligence pour trouver un nouveau locataire (CA Paris, 23ème Chambre A, 24 Janvier 1985).

De plus, le mandataire doit vérifier la solvabilité des locataires et de leur caution lorsqu'il est chargé de conclure un bail.

Pour cela, la mandataire se doit de réunir tous les renseignements utiles sur la situation des candidats à la location, notamment ceux relatifs à leur solvabilité du candidat à la location et à cette fin procéder à des vérifications suffisantes sur la situation personnelle, professionnelle et financière.

Le mandataire qui ne fait pas signer le bail aux locataires et n'exige pas de garantie sur leur solvabilité commet des négligences qui justifient la résiliation du mandat à ses torts exclusifs et des dommages intérêts (CA Aix-en-Provence, 11e ch., 30 juin 2004, SARL Molière Gestion c/ Braidy)

Ainsi, les justificatifs que doit généralement exiger le mandataire sont les suivants : derniers

bulletins de salaires, attestation d'emploi, avis d'imposition, quittances de loyers et quittances EDF, relevé d'identité bancaire.

Mais le mandataire n’a pas juste à se contenter des éléments qui ressortent des justificatifs exigés pour en déduire la solvabilité du candidat à la location.

Le mandataire doit également vérifier la pertinence de tous les documents surtout lorsque les pièces produites recèlent des éléments de nature à faire naître certaines craintes (notamment CA Versailles, 3ème Chambre, 17 Octobre 2003, n°01/04984 et CA PARIS 27 Mai 1987).

Ainsi par exemple, le mandataire doit être particulièrement vigilent et vérifier qu’il n’existe pas une distorsion considérable entre les avis d’imposition et les bulletins de salaire fourni par le candidat.

Face à un candidat locataire titulaire d'un CDD et de revenus insuffisants pour couvrir le montant des loyers, le mandataire doit s'assurer, avant la conclusion du bail, de la fourniture d'une caution.

Ainsi, si le mandataire n'est pas fautif pour avoir conclu le bail avec un simple accord de principe d'un tiers garant, il doit s'assurer que le locataire a fait les démarches pour obtenir la mise en place définitive de la garantie (CA Paris, 25 ch. B, 10 nov. 2005, Bernard c/ Sté Axa France IARD).

Le mandat de gestion locative impose à l'administrateur de biens de veiller au respect des clauses essentielles du bail, parmi lesquelles figure l'obligation pour le locataire de s'assurer.

Il doit vérifier que le locataire a bien souscrit une assurance garantissant le risque locatif (Cass. 2e civ., 4 oct. 1995 et s'assurer chaque année du maintien de cette assurance. À défaut, il commet une faute de nature délictuelle à l'égard de la compagnie d'assurance du bailleur tenue de dédommager ce dernier de l'incendie de l'immeuble loué et doit la garantir des condamnations prononcées contre elle (CA Chambéry, 2e ch., 11 févr. 2003, SA Rhodia Assurances c/ SARL La Chaumière et a).

Le mandataire de gestion doit donc être très vigilent en vérifiant avec précaution que le candidat locataire sera en mesure de payer les loyers, faute de quoi, il pourra voir sa responsabilité engagée.

La Cour de Cassation vient de rendre un arrêt en date du 30 septembre 2010 dans lequel elle retient la responsabilité délictuelle de l'agent immobilier, pris en sa qualité de mandataire du propriétaire, en raison du retard apporté à l'exécutiond es travaux nécessités par un dégât des eaux.(Cass. 1er civ., 30 sept. 2010, n° 09-69.129, F-D, Société Boyer Torrollion immobilier c/ Lourdel)

La Cour de cassation avait déjà rendu un arrêt en date du 6 oct. 2006 dans lequel elle avait reconnu à un tiers le droit d'invoquer un manquement contractuel sur le fondement de la responsabilité délictuelle, le présent arrêt permet au locataire d'invoquer l'inertie contractuelle du gérant pour obtenir réparation de son préjudice, sans qu'il y ait pour autant violation de l'article 1165 du Code civil.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires dont vous auriez besoin.

Maître J.DRAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés