Image not found or type unknown

# la responsabilité du mandataire de gestion par le locataire

publié le **08/12/2012**, vu **51872 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

**Il convient de rappeler que l'agent immobilier est un mandataire rémunéré chargé d'intervenir de manière habituelle dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que ventes d'immeubles et de fonds de commerce, locations ou échanges d'appartements, de terrains et des maisons individuelles. À ce titre, il doit faire preuve de diligence et déployer tous les efforts nécessaires pour le succès de l'affaire qui lui est confiée. Ainsi, le professionnel qui s'est vu confier un mandat de gestion pour la location d'un appartement est susceptible de voir sa responsabilité engagée à l'égard de son mandant en raison d'une mauvaise exécution de son contrat de gestion et plus exceptionnellement à l'égard du locataire, s'il a commis une faute caractérisée résultant de son ignorance de sa négligence ou du non respect de son devoir de conseil. La question ici posée est de savoir dans quelle mesure et sous quelles conditions un mandataire de gestion d'un bien loué peut engager sa responsabilité à l'égard du locataire avec lequel il n'est pas contractuellement lié.**

Il convient de rappeler que l'agent immobilier est un mandataire rémunéré chargé d'intervenir de manière habituelle dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que ventes d'immeubles et de fonds de commerce, locations ou échanges d'appartements, de terrains et des maisons individuelles.

À ce titre, il doit faire preuve de diligence et déployer tous les efforts nécessaires pour le succès de l'affaire qui lui est confiée.

Ainsi, le professionnel qui s'est vu confier un mandat de gestion pour la location d'un appartement est susceptible de voir sa responsabilité engagée à l'égard de son mandant en raison d'une mauvaise exécution de son contrat de gestion et plus exceptionnellement à l'égard du locataire, s'il a commis une faute caractérisée résultant de son ignorance de sa négligence ou du non respect de son devoir de conseil.

La question ici posée est de savoir dans quelle mesure et sous quelles conditions un mandataire de gestion d'un bien loué peut engager sa responsabilité à l'égard du locataire avec lequel il n'est pas contractuellement lié.

? Les conditions de responsabilité

Il convient de rappeler que bien que le professionnel de la gestion locative ne soit que le représentant du bailleur à l'égard du locataire et ne soit pas contractuellement lié à ce dernier, il peut voir sa responsabilité engagée à l'égard du locataire.

Sa responsabilité peut, en effet, être reconnue sur un fondement délictuel ou quasi délictuel si une faute caractérisée commise par lui a causé un préjudice au locataire y compris lorsque le mandataire a agi sur les instructions de son mandant (Cass. ch. mixte, 26 mars 1971 : JCP 1971, II, 16762).

Il en est ainsi, notamment, en cas de dépassementd e ses pouvoirs par le

mandataire : l'acte sera nul, mais le tiers pourra demander au mandataire réparation du préjudice causé par cette nullité (C civ art 1997 a contrario).
De même, il est admis par la jurisprudence que la mauvaise exécution d'un contrat par l'une des parties peut causer un préjudice à un tiers qui peut alors en solliciter réparation sur un fondement extra-contractuel (art 1382 C civ).

En d’autres termes, la mauvaise exécution du contrat de mandat par le mandataire de gestion, par exemple, l’absence de suivi ou de contrôle de travaux de rénovation d’un appartement par un agent immobilier, peut non seulement constituer une faute contractuelle à l’égard du mandant-propriétaire, mais également un faute extra contractuelle à l’égard du mandat propriétaire mais également une faute extra contractuelle à l’égard du locataire si celui-ci peut prouver que l’agent a agi avec négligence à son égard.

Mais encore faut-il que le locataire rapporte la preuve d'une faute caractérisée ou d'une négligence grave du mandataire à son égard.

Autrement dit, la défaillance du propriétaire au titre de ses propres obligations ne pourra pas autoriser le locataire à engager ipso facto la responsabilité de l'agent immobilier.

C'est d'ailleurs ce principe que la Cour de cassation a rappelé dans un arrêt du 23 juin 2009 aux termes duquel elle a cassé une décision qui avait mis à la charge de l'agent immobilier les frais de remise en état de l'appartement loué ainsi que le remboursement du dépôt de garantie après avoir relevé que les juges du fond n'avaient pas identifié une faute personnelle commise par l'agent à l'égard des locataires ( C Cass. 1ère Ch. civ 23 juin 2009 n°: 08-13938).

Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle que les locataires doivent avant tout agir

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

en responsabilité contractuelle contre leur bailleur et que la responsabilité du mandataire à leur égard ne peut reposer que sur un fondement délictuel qui impose de caractériser une faute spécifique.

Enfin, le simple défaut de conseil ou la simple négligence peut engager sa responsabilité.

A cet égard, il a été jugé par le Tribunal de commerce de Bordeaux dans un arrêt en date du 6 juin 1997 que « la responsabilité de l'agent est engagé à l'égard des locataires évincés du fait que la bailleresse, soumis à une procédure collective, ne pouvait passer valablement le bail d'immeuble » (T. com. Bordeaux, 6 juin 1997 : Inf. FNAIM févr. 1998, p. 19).

Toutefois, la jurisprudence a posé des limites à la responsabilité quasi délictuelle de l'agent immobilier à l'égard du locataire.

Ainsi, si l'agent immobilier n'est pas automatiquement responsable du non remboursement du dépôt de garantie retenu par le propriétaire ou de la non exécution de travaux d'entretien ou de remise en état par le propriétaire, il peut voir sa responsabilité délictuelle engagée en cas de défaillance personnelle et grave. Cette solution est illustrée par un arrêt rendu par la Cour d'appel de Versailles le 17 mai 1996 où un agent immobilier avait été condamné à indemniser un locataire pour avoir reloué un logement en mauvais état alors que les propriétaires euxmêmes, faisant preuve d'une extrême passivité, refusaient manifestement d'exécuter les travaux de remise en état.

? Sur le régime de la responsabilité :

Sur bien des points, la responsabilité contractuelle et la responsabilité délictuelle obéissent à des règles identiques tant et si bien qu'une erreur de qualification peut rester sans incidence (Cass. 1re civ., 4 janv. 1995 : Bull. civ. 1995, I, n° 10) : ainsi, notamment, la responsabilité doit être écartée lorsque la faute délictuelle n'est pas établie (CA Versailles, 1re ch., 23 mars 1989 : Gaz. Pal. 1989, somm. p. 50. – Cass. 3e civ., 26 févr. 2003 : Bull. civ. 2003, III, n° 53. – Cass. 3e civ., 25 mai 2004 : AJDI 2004, p. 828, obs. M. Thioye).

En outre, comme pour toute action en responsabilité civile, la réparation du préjudice prend la forme de dommages-intérêts dont le montant est souverainement apprécié par le juge et calculé sur la valeur du dommage au jour de la décision du tribunal.

L'indemnisation devra couvrir l'intégralité du préjudice.

Toutefois, sur d'autres points, la distinction entre les deux ordres de responsabilité

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

civile est nette et produit des conséquences déterminantes.

Ainsi, par exemple, l'article 2270-1 du Code civil dispose que l'action en responsabilité délictuelle se prescrit par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation.

Enfin, la mise en demeure n'est jamais nécessaire en matière délictuelle et, celle-ci étant d'ordre public, les clauses limitatives ou exclusives de responsabilité y sont nulles (CA Paris, 19e ch., 21 févr. 1997 : RD imm. 1997, p. 624, obs. P. Capoulade).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

**Joan DRAY**
**Avocat à la Cour**
**joanadray@gmail.com**

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**

**FAX: 01.76.50.19.67**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés