

La responsabilité de l'agent immobilier en dehors du mandat de gestion

publié le 08/03/2017, vu 829 fois, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

Une agence immobilière peut être en charge de trouver un locataire ou plus largement de gérer le bien aux lieu et place du bailleur. Pour autant, lorsque l'agent immobilier n'est pas le gestionnaire de bien, sa responsabilité est-elle moins grande en cas d'insolvabilité du locataire?

La Cour de cassation vient de rendre un arrêt intéressant quant à la responsabilité de l'agent immobilier qui n'est pas titulaire d'un mandat de gestion et qui a pour seule et unique mission, de trouver un locataire.

Un bailleur avait confié pour mission à un agent immobilier la recherche d'un locataire. Le locataire s'était avéré mauvais payeur.

Le propriétaire avait assigné l'agent immobilier en responsabilité. Ce dernier s'était défendu en indiquant qu'il n'était pas le gestionnaire du bien mais juste l'agent immobilier mandaté pour rechercher un locataire, et qu'il n'avait donc pas à vérifier la solvabilité du locataire.

Il est en effet courant que des visites d'un appartement soit réalisées, qu'après la visite le locataire donne juste quelques éléments financiers qui suffisent au propriétaire pour signer le bail.

La Cour d'appel avait donné raison à l'agent immobilier en indiquant qu'étant donné l'absence de mandat de gestion, il n'avait pas à réaliser de vérifications sérieuses quant à la solvabilité des locataires (il pouvait donc s'en tenir à la recherche d'un locataire sans autre vérification).

La Cour de cassation casse l'arrêt.

Ainsi, les agents immobiliers doivent se montrer très prudents : même lorsqu'ils ont pour seule mission de rechercher des locataires, ils doivent impérativement s'assurer de leur solvabilité et effectuer des recherches sérieuses en ce sens.

A partir du moment, selon la Cour de cassation, où l'agent est "***négociateur d'une opération locative***" il doit s'assurer de cette solvabilité (Cass, 1ère civ 16 novembre 2016 n°15-23790).

Dans le même sens, la Cour d'appel de Montpellier est allée plus loin en jugeant que même si le locataire n'a été défaillant qu'un an après son entrée dans les lieux, le fait que son dossier n'était pas assez solide à la signature du bail (le locataire ne percevait que le RSA) suffisait à engager la responsabilité de l'agent immobilier (CA Montpellier 5 décembre 2016).