



Manquement par un administrateur de biens à son devoir de conseil

publié le 17/06/2011, vu 3838 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a jugé récemment que l'administrateur de biens manque à son devoir de conseil s'il n'a pas informé le bailleur que les logements conventionnés dont il a la gestion ont bénéficié de subventions de l'Anah.

Dans un arrêt récent du 28 avril 2011, la Cour de cassation a jugé que l'administrateur de biens ayant la gestion de logements qu'il sait être conventionnés doit engager les investigations indispensables à l'exécution de son devoir de conseil à l'égard de ses clients.

En pratique, le versement de subventions pour l'accomplissement de travaux dans des logements loués est soumis à l'obligation de conclure au préalable une convention avec l'ANAH. Ce conventionnement impose au bailleur de respecter certaines conditions dans le cadre de la mise en location de son bien.

En l'espèce, la gestion de logements conventionnés avait été confiée à un administrateur de biens.

La Cour d'appel n'avait pas donné satisfaction au bailleur qui demandait la condamnation du professionnel de l'immobilier au paiement d'une indemnité en réparation du préjudice que lui avait généré la demande en restitution des aides de l'ANAH. Ils ont considéré qu'aucune faute ne pouvait être retenue à l'égard de l'administrateur de biens qui, certes, avait connaissance du caractère conventionné des logements, mais n'avait pas été informé au préalable de l'obtention des subventions.

La Cour de cassation a cassé la décision rendue par les juges du fond et a estimé que l'administrateur de biens qui gère des logements dont il sait qu'ils sont conventionnés doit accomplir des diligences complémentaires pour satisfaire à son devoir de conseil à l'égard de son client.

En d'autres termes, un agent immobilier qui gère des logements conventionnés devra être particulièrement diligent et renseigner précisément son mandant sur les engagements qu'il devra respecter.

Cass. 1ère civ. 28 avril 2011, n° 10-13.549.