Image not found or type unknown

Résiliation d'un bail : responsabilité de l'intermédiaire envers le bailleur

publié le **03/08/2010**, vu **4543 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

L'agent immobilier chargé de trouver un locataire commet une faute envers son mandant s'il ne vérifie pas le contenu du règlement de la ZAC afin de rechercher un candidat répondant aux conditions d'installation posées par le règlement.

CA Paris 26 mai 2010 n° 08-24325, ch. 5-3, SARL SPF Labati c/ SA Foncia Efimo

L'agent immobilier chargé de trouver un locataire commet une faute envers son mandant s'il ne vérifie pas le contenu du règlement de la ZAC afin de rechercher un candidat répondant aux conditions d'installation posées par le règlement.

Une société propriétaire de locaux commerciaux avait donné à une agence immobilière le mandat de rechercher un locataire, de constituer un dossier, de le lui présenter et de rédiger le contrat suivant le modèle fourni par elle. Le locataire trouvé par l'agence n'avait pas pu obtenir le *permis de construire* dont il avait besoin pour transformer les locaux et y exercer son activité en raison de la non-conformité de son activité avec le règlement d'aménagement de la ZAC où étaient situés les locaux. Le *bail* avait été *résilié aux torts du bailleur* et celui-ci avait alors appelé l'agence immobilière en garantie.

Il a été fait droit à cet appel en garantie pour les raisons suivantes.

- En sa qualité de professionnel, l'agence immobilière devait s'informer du règlement d'aménagement de la ZAC pour rechercher un candidat répondant aux conditions d'installation posées par ce règlement et s'assurer de l'efficacité du bail. Elle ne pouvait pas utilement reprocher au propriétaire de ne pas l'avoir informée des dispositions de ce règlement alors qu'elle ne lui avait posé aucune question à ce sujet et que le contenu du règlement lui était aisément accessible.

- Le fait que le bail devait être rédigé suivant le modèle fourni par le propriétaire n'exonérait pas l'agence de son obligation de veiller à l'efficacité de l'acte.

- La circonstance que la société propriétaire ait pour objet d'apporter une assistance juridique aux sociétés du groupe dont elle faisait partie et qu'elle soit installée dans des locaux jouxtant ceux donnés en location n'atténuait pas la responsabilité de l'agence car il n'était pas établi que la société l'avait délibérément trompée et que sa compétence était telle que l'agence pouvait se montrer moins vigilante.

Cette décision applique à l'agent immobilier des règles du droit commun du mandat selon lesquelles le mandataire est responsable envers le mandant des manquements à ses obligations contractuelles (C. civ. art. 1992).

En tant qu'intermédiaire professionnel prêtant son concours à la réalisation d'une opération, l'agent immobilier est tenu de s'assurer que toutes les conditions nécessaires à la validité de la convention sont réunies (Cass. 1e civ. 25-11-1997 n° 96-12.325 : Bull. civ. I n° 321). Il doit notamment vérifier si l'immeuble que son client l'a chargé de vendre ou de louer peut être affecté à l'usage auquel le candidat acquéreur ou locataire le destine (Cass. 1e civ. 26-3-1996 n° 94-12.228 : RJDA 12/96 n° 1518). Par exemple, il manque à son devoir s'il omet de vérifier le caractère constructible d'un terrain à bâtir (Cass. 1e civ. 5-1-1985 n° 83-13.560 : Bull. civ. I n° 1).

Source : Editions Francis Lefebvre 2010

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés