

Responsabilité de l'agent immobilier pour « légèreté blâmable » dans l'exécution de son mandat de location

AJDI 2007 p.676

Arrêt rendu par Cour d'appel de Paris
6e ch. C

20-02-2007
n° 05/04445

Sommaire :

Engage sa responsabilité contractuelle l'agent immobilier qui, en se contentant de la copie d'un permis de conduire datant du 5 octobre 1968, de trois feuilles de paie de mai, juin et juillet, indiquant au surplus que l'ancienneté du salarié dans l'entreprise datait de janvier de la même année, d'un relevé d'identité bancaire et d'une attestation d'assurance responsabilité civile des lieux loués valable seulement pour trois mois, a fait preuve d'une légèreté blâmable dans l'exécution de son mandat de location, ce laxisme ayant été préjudiciable au mandant qui a dû poursuivre l'expulsion du locataire défaillant et n'a pas pu jouir de son bien dans les conditions définies dans le mandat.

Texte intégral :

M^{me} X., propriétaire d'un appartement situé aux Lilas, a conclu un mandat écrit de location sans exclusivité le 2 septembre 2000 avec la SARL mutuelle immobilière des Lilas (ci-après la société mutuelle immobilière) lui confiant la mission de louer son appartement.

Estimant que la société mutuelle immobilière avait commis des fautes dans l'exécution de la mission, M^{me} X. l'a assignée devant le tribunal de grande instance en paiement de dommages et intérêts.

Par jugement du 7 octobre 2004 assorti de l'exécution provisoire, le tribunal de grande instance de Bobigny a :

- condamné la société mutuelle immobilière à payer à M^{me} X. la somme de 1500 € à titre de dommages et intérêts,
- rejeté le surplus des demandes de M^{me} X.,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,
- condamné la société mutuelle immobilière aux dépens.

M^{me} X. a interjeté appel de ce jugement.

Par conclusions signifiées le 21 novembre 2006, M^{me} X. demande à la cour, réformant le jugement, de condamner la société mutuelle immobilière au paiement de la somme de 24 192,52 € avec intérêts légaux à titre de dommages et intérêts et de la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile tant en première

instance qu'en appel.

Par conclusions signifiées le 21 décembre 2006, la société mutuelle immobilière conclut à la confirmation du jugement, sauf en ce qu'il l'a condamnée au paiement de dommages et intérêts, et demande la condamnation de M^{me} X. au paiement de la somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et celle de 3500 € au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile en première instance et en cause d'appel.

Sur ce, la cour :

[...]

Considérant que le second grief formulé par M^{me} X. consiste à reprocher à la société mutuelle immobilière d'avoir violé une obligation d'information et de conseil en ne vérifiant pas la solvabilité du locataire retenu et en ne lui soumettant pas le choix du locataire;

Considérant toutefois qu'aux termes du mandat du 2 septembre 2000, le mandataire n'avait pas l'obligation, avant d'établir un bail, de soumettre le choix du locataire pressenti à l'accord préalable du bailleur; qu'en revanche, il lui appartenait d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour mener à bien la mission confiée, à savoir la location d'un appartement à un certain prix pour une durée de trois ans; que la bonne exécution de cette obligation suppose que le mandataire s'assure du sérieux du candidat locataire, notamment du point de vue financier;

Qu'en l'espèce, en se contentant de la copie d'un permis de conduire datant du 5 octobre 1968, de trois feuilles de paie de mai, juin et juillet, indiquant au surplus que l'ancienneté du salarié dans l'entreprise datait de janvier de la même année, d'un relevé d'identité bancaire, et d'une attestation d'assurance responsabilité civile des lieux loués valable seulement pour trois mois, la société mutuelle immobilière, professionnel dans son secteur, a fait preuve d'une légèreté blâmable, l'indigence de ces éléments devant la conduire à exiger des justificatifs récents confortant l'identité, la situation de famille et la solvabilité du candidat; que les conséquences de son laxisme se sont révélées immédiatement puisque dès le mois d'octobre 2000, le locataire s'est abstenu de payer le loyer, M^{me} X. faisant signifier dès le mois de janvier 2001 un commandement de payer visant la clause résolutoire inscrite au bail;

Qu'il résulte de ces constatations que l'exécution du mandat a été fautive;

Que cette faute est à l'origine du préjudice subi par M^{me} X., qui a dû poursuivre l'expulsion du locataire défaillant et n'a pas pu jouir de son bien dans les conditions définies dans le mandat; que ce préjudice, qui ne peut inclure le remboursement du montant des loyers pour le paiement desquels le mandataire ne saurait être substitué au locataire ni les frais de procédure inhérents à des instances distinctes, sera justement indemnisé par l'octroi d'une somme de 5000 € au paiement de laquelle la société mutuelle immobilière sera condamnée avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt; que le jugement sera réformé en ce sens;

Considérant que la société mutuelle immobilière, qui succombe, est mal fondée à reprocher à M^{me} X. le caractère abusif de l'action qu'elle a entreprise; que la société mutuelle immobilière sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts;

[...]

Par ces motifs confirme le jugement entrepris dans toutes ses dispositions, sauf en celles fixant à la somme retenue le montant de l'indemnisation due à M^{me} X.;

Statuant à nouveau sur le seul chef de dispositif réformé:

Condamne la SARL mutuelle immobilière des Lilas à payer à M^{me} X. la somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt; [...]

Demandeur : Mas (Mme)

Défendeur : Mutuelle immobilière des Lilas (Sté)

Composition de la juridiction : M. Rémond, prés. - Mmes Patte et Kermina, cons. - SCP Ménard-Scelle-Millet et Me Erb, av.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat écrit de location * Choix du locataire *

Négligence de l'agent immobilier * Légèreté blâmable * Locataire insolvable * Préjudice *

Responsabilité de l'agent immobilier