

Mandat d'entremise : l'agent immobilier doit s'assurer de la solvabilité des candidats à la location

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse 1 Capitole, membre de l'IEJUC

AJDI 2017 p.367

Il apparaît que les intermédiaires immobiliers sont très souvent réduits, dans l'imagerie populaire, à des agents immobiliers ainsi entendus *lato sensu*. Il est pourtant nécessaire, en droit, de dénoncer la fausseté de cette équation en rappelant que la catégorie large des intermédiaires immobiliers, notion générique et plutôt fourre-tout, comprend, outre les agents immobiliers *stricto sensu* (titulaires d'une carte portant la mention « Transaction sur immeubles et fonds de commerce »), de nombreux autres professionnels parmi lesquels :

- les administrateurs de biens que sont, d'une part, les syndics professionnels de copropriété (personnes physiques ou morales titulaires d'une carte portant la mention « Syndic de copropriété ») et, d'autre part, les gérants locatifs (personnes physiques ou morales titulaires d'une carte portant la mention « Gestion immobilière ») ;
- les marchands de listes (personnes physiques ou morales titulaires de la carte portant la mention « Marchand de listes ») ;
- les collaborateurs-négociateurs immobiliers (personnes physiques, salariées ou indépendantes, habilitées par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, à s'entremettre ou à s'engager pour le compte de ce dernier) ;
- les autres professionnels qui sont légalement autorisés, sous certaines conditions, à accomplir les mêmes missions (les notaires, les avocats, les huissiers de justice, les géomètres experts, les administrateurs judiciaires, les experts fonciers et agricoles, les experts forestiers et les titulaires d'une licence d'agent de voyages pour la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé).

Il convient ainsi de noter, en particulier, que l'agent immobilier, titulaire d'un mandat d'entremise ou mandat de transaction (lequel ne constitue, en l'absence d'une clause spéciale et expresse conforme aux dispositions de l'article 72, alinéa 3, du décret du 20 juillet 1972, qu'un simple courtage ne conférant à l'agent qu'une mission de recherche de clients et de négociation du contrat projeté - comme un bail - sans pouvoir de le conclure lui-même), ne doit pas être confondu avec le gérant locatif qui est titulaire, lui, d'un mandat de gestion... locative (lequel est un véritable mandat par lequel le gérant est chargé, d'une part, de la conservation et de l'entretien de l'immeuble géré, et, d'autre part, de la conclusion des baux et du suivi de leur exécution par les parties). Ainsi, si le gérant locatif a toujours pour mission (complète) de rechercher des candidats locataires, d'instruire

leur dossier et, au final, de sélectionner et de signer le bail avec le meilleur d'entre eux, l'agent immobilier, lui, doit ordinairement se contenter de trouver un « bon candidat » à présenter à son donneur d'ordre, à qui il appartiendra, le cas échéant, de « transformer l'essai » en signant lui-même le contrat de location (à moins qu'un véritable mandat de location, avec autorisation spéciale et expresse de s'engager au nom et pour le compte du mandant, ne lui ait été donné). Mais, qu'il soit signataire d'un mandat de gestion locative ou d'un simple mandat d'entremise (courtage dont le régime est néanmoins calqué, à la suite d'une qualification artificielle, sur celui du mandat), l'intermédiaire immobilier est toujours tenu de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires ou opportuns pour accomplir efficacement sa mission, et, dès lors, il doit, comme tout mandataire ou réputé mandataire, répondre de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de son mandat ou assimilé conformément aux dispositions des articles 1991 et suivants du code civil. En effet, la responsabilité contractuelle de l'intermédiaire peut être engagée pour toutes ses « fautes ou négligences susceptibles d'avoir causé tout ou partie des dommages » subis par son mandant (Com. 21 mai 1979, Bull. civ. IV, n° 162), et, notamment, lorsqu'il a failli à son devoir de rigueur dans la sélection du locataire du point de vue, par exemple, de sa solvabilité (Paris, 20 févr. 2007, n° 05/04445, AJDI 2007. 676, obs. M. Thioye ; Civ. 1^{re}, 19 mars 2009, n° 06-20.983, AJDI 2009. 738, obs. M. Thioye) ou encore lorsqu'il ne s'est pas prudemment assuré de la validité et/ou de l'efficacité de ses actes de gestion (Civ. 1^{re}, 16 oct. 2008, n° 07-14.542, AJDI 2009. 376, obs. M. Thioye ; 12 nov. 2015, n° 14-25.568, AJDI 2016. 62, obs. M. Thioye). Il s'agit là d'une jurisprudence constante à laquelle l'arrêt rapporté fait un nouvel écho fort intéressant, puisque la Cour de cassation y souligne, dans un attendu posé sous le visa des articles 1991 et 1992 du code civil, que « l'agent immobilier, négociateur d'une opération locative, est tenu, quelle que soit l'étendue de sa mission, de s'assurer de la solvabilité des candidats à la location à l'aide de vérifications sérieuses ». Les hauts juges ont ainsi, à très juste titre, censuré leurs homologues du fond qui, pour écarter la responsabilité d'une agence immobilière à laquelle avait été confié un mandat de recherche de locataires, avaient retenu, après que le bail litigieux eut été résilié pour non-paiement des loyers, que ladite agence n'avait pas, en l'absence de mandat de gestion, à s'assurer par des vérifications sérieuses de la solvabilité réelle des locataires. Il importe de souligner que, en l'espèce, l'agent immobilier n'était titulaire que d'un simple mandat d'entremise, et, dès lors, s'était borné à rechercher et à sélectionner les candidats locataires qu'il avait ensuite présentés à son « mandant » qui, fort de cette « recommandation », avait lui-même signé le contrat de location avec les intéressés. Et c'est sur la foi de cette situation (absence de tout mandat de gestion et même de tout véritable mandat de location) que la cour d'appel de Poitiers avait estimé, dans un arrêt infirmatif, que l'agent immobilier n'avait pas à s'assurer par des vérifications sérieuses de la solvabilité réelle des locataires et que, dès lors, devait être débouté de sa demande d'indemnisation le mandant-bailleur qui reprochait à son mandataire d'avoir commis une faute dans l'exercice de son devoir de conseil et d'assistance (pour lui avoir présenté sans réserve les candidats locataires concernés, sans avoir préalablement vérifié leur solvabilité ainsi que, avec tout le sérieux qui s'impose en pareille circonstance, les renseignements relatifs à leur situation financière).

Saisie de l'affaire, la Cour de cassation ne pouvait évidemment pas se rendre aux raisons ainsi avancées par les juges d'appel poitevins qui, rappelons-le encore une fois, ont étrangement cru devoir écarter toute faute de l'agent immobilier en se bornant à constater que celui-ci n'avait pas, en l'absence de mandat de gestion, à s'assurer par des vérifications sérieuses de la solvabilité réelle des locataires.

Il appert que ce motif simpliste et même insolite n'avait aucune chance de tenir devant le juge du droit pour une raison aussi simple qu'imparable : même si l'agent immobilier ne garantit pas (sauf ducroire conventionnel) que le locataire qu'il a « agréé » exécutera convenablement ses obligations à l'égard du mandant-bailleur (Paris, 25^e ch. A, 10 févr. 1984, RDI 1984. 333 ; Paris, 1^{re} ch. B, 8 déc. 1995, Gaz. Pal. 1996. Somm. 18 ; Paris, 25 nov. 1994, RDI 1995. 126, obs. D. Tomasin ; Paris, 19 juin 2001, n° 1999/12581, AJDI 2001. 1015), il n'en doit pas moins être déclaré responsable en cas de manquement fautif et dommageable au devoir élémentaire de prudence et de diligence qui lui incombe dans l'accomplissement de sa mission de recherche, de négociation et de sélection du candidat preneur. Un agent immobilier, fût-il seulement investi d'une mission de pure entremise bien éloignée de celle plus large et plus complexe d'un gérant locatif, doit évidemment s'assurer, par des vérifications sérieuses et minutieuses, de la crédibilité - notamment financière - du candidat preneur avant de jeter celui-ci dans les bras de son mandant qui, par un contrat de confiance, l'a « salarié » pour faire la recherche et le tri pour son compte.

Il doit, pour ainsi dire, faire de son mieux pour mettre son mandant à l'abri du risque de voir entrer un loup (locataire potentiellement ou réellement indélicat) dans la bergerie (bail et bien loué). Pour avoir pris le contre-pied de cette règle de bon sens tirée du droit commun des contrats en général (C. civ., art. 1217 et 1231-1) et du droit commun du mandat en particulier (C. civ., art. 1991 et 1992), les juges d'appel de Poitiers ont été, fort logiquement, rappelés à l'ordre.

Conseil pratique

Quand bien même il serait seulement chargé d'une simple mission d'entremise, un agent immobilier doit toujours s'assurer, par des vérifications sérieuses et minutieuses, de la solvabilité des candidats à la location.

Mots clés :

PROFESSIONS * Agent immobilier * Mandat d'entremise * Location * Non-paiement des loyers
* Résiliation