

Responsabilité contractuelle de l'intermédiaire en gestion locative

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse I, chargé de cours à l'IEJUC

AJDI 2009 p.376

Variante de la catégorie plus large de gestion immobilière, le mandat de gestion locative est celui par lequel l'administrateur de biens réalise, au nom et pour le compte du propriétaire, l'ensemble des actes usuels d'administration et de conservation du ou des immeubles gérés (à l'exclusion des actes de disposition comme une vente, même si celle-ci est exceptionnellement permise dans les conditions drastiques posées par l'art. 69 du décret n° 72-678 du 20 juill. 1972) : conservation, entretien ou amélioration de l'immeuble ; conclusion de baux et suivi de leur exécution par les parties (avec possibilité de « *recevoir des sommes représentant des loyers, charges, indemnités d'occupation, prestations, cautionnements, avances sur travaux, et, plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui* »). Dans le cadre juridique ainsi tracé, le gérant locatif doit mettre en œuvre tous les moyens nécessaires ou opportuns pour accomplir sa mission, et, partant, est tenu, comme tout mandataire, de répondre de l'inexécution du mandat reçu ou de sa mauvaise exécution (V. art. 1991, al. 1^{er}, 1992, al. 1^{er}, et 1994, al. 1 à 3 c. civ.). Ainsi doit-il, en particulier, être déclaré responsable de toutes « *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). Tel est le cas lorsqu'il a failli à son devoir de prudence ou de diligence dans la sélection des tiers contractants (Paris, 6^e ch. C, 20 févr. 2007, AJDI 2007. 676, obs. Thioye) ou, plus généralement, lorsqu'il n'a pas pris suffisamment de précautions pour rendre valables et efficaces les actes de gestion qu'il a accomplis en exécution de son mandat. L'arrêt rapporté nous offre une nouvelle illustration d'un tel contentieux de responsabilité contractuelle. Une responsabilité qui, même si elle repose en principe sur une simple obligation de moyens (il revient, en effet, au mandant d'établir les fautes contractuelles, volontaires ou involontaires, du mandataire, sauf dans les hypothèses d'inexécution totale où, en dehors d'un cas de force majeure, la responsabilité est exceptionnellement présumée), est appliquée d'autant plus rigoureusement que l'intermédiaire considéré est un mandataire professionnel « *qui reçoit un salaire* » (art. 1992, al. 2, c. civ.).

En l'espèce, l'agence immobilière Foncia Robache, agissant comme mandataire (gérant locatif) de M^{me} Y., avait loué, par acte du 12 août 1998, des locaux commerciaux à M^{me} Z. Mais, le clos et le couvert de l'immeuble n'étant pas assurés, la locataire avait alors assigné la bailleresse aux fins d'exécution de travaux de réparation et d'indemnisation de ses préjudices. Cette dernière ayant, en réaction, appelé en garantie la société Foncia Robache à laquelle elle reprochait d'avoir commis une faute pour avoir signé le bail litigieux sans avoir recueilli son accord (alors qu'elle lui aurait, semble-t-il, exprimé son souhait de vendre) et, surtout, sans s'être préoccupée au préalable de l'état de l'immeuble géré. Après avoir confirmé l'obligation de délivrance de la bailleresse à l'égard de la locataire en vertu du mandat donné à la société Foncia Robache (le mandat ayant été déclaré

valable et opposable à l'époux commun en biens de la bailleresse), la cour d'appel d'Aix-en-Provence prononça, entre autres, la résiliation du bail aux torts de M^{me} Y. à compter du 30 septembre 2005 (pour violation de son obligation, posée par l'art. 1720 du code civil, de « *délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* ») et condamna celle-ci à payer à M^{me} Z. la somme de 50 820,97 € à titre de dommages-intérêts, cela sans préjudice de l'application d'une moins-value de 348,04 € sur le montant du loyer mensuel à compter du jugement entrepris jusqu'à la date de libération des lieux (30 sept. 2005). Puis, faisant droit à la demande de la bailleresse, les juges aixois condamnèrent la société Foncia Robache, gérante locative, à la garantir intégralement de sa condamnation à l'égard de la locataire et, en outre, à l'indemniser de la moins-value sur le montant du loyer mensuel. Ne se rendant pas aux raisons de cette décision, le mandataire condamné forma alors un pourvoi en cassation en contestant, non ses fautes de négligence, mais seulement l'existence et, subsidiairement, l'étendue du préjudice subi par la bailleresse du fait des fautes considérées. Voici, en effet, les deux griefs faits à la cour d'appel tels qu'ils résultaient du moyen du pourvoi :

- remise en cause de l'existence du préjudice : « *Alors qu'un préjudice ne saurait résulter, pour une partie, d'un paiement auquel elle est contractuellement tenue ; qu'en mettant à la charge de la société Foncia Robache, à qui la conclusion du bail avait été imputée à faute, l'ensemble des condamnations prononcées contre les époux Y. en vertu de ce bail, bien qu'elle ait elle-même relevé que ces derniers avaient ratifié cette convention conclue par l'intermédiaire de la société Foncia Roche, ce dont il résultait que les condamnations prononcées contre les bailleurs, tenant au défaut de délivrance de la chose louée, ne constituaient que la conséquence d'un engagement librement souscrit, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil* » ;

- remise en cause de l'étendue du préjudice : « *Alors en toute hypothèse qu'il doit être tenu compte, dans l'évaluation du préjudice, des avantages que la victime a pu retirer de la situation dommageable ; qu'en mettant à la charge de la société Foncia Robache l'ensemble des condamnations prononcées à l'encontre des bailleurs, sans tenir compte, ainsi qu'elle y avait pourtant été invitée par les conclusions de l'exposante, de l'avantage tiré, par ces bailleurs, de la perception de loyers de novembre 1998 à fin septembre 2005, la cour d'appel a encore violé l'article 1147 du code civil.* »

Il n'y avait ainsi, nulle part dans le moyen du pourvoi formé par l'intermédiaire immobilier, une contestation de la faute à lui reprochée. Bien au contraire, cette faute était même clairement avouée parce que, d'une part, il y était fait allusion expresse, sans résistance, dans la première branche et, d'autre part, il y avait un acquiescement implicite ou en filigrane dans la seconde par l'emploi des termes de « *situation dommageable* ». Il faut dire qu'il eût été illusoire pour l'administrateur de biens de chercher à être déclaré irréprochable tant ses défaillances semblaient tomber sous le sens commun. La décision de la cour d'appel est, d'ailleurs, très diserte et très sévère à ce sujet puisqu'il y est explicitement reproché à la société mandataire les manquements suivants : avoir « *commis une faute d'une légèreté blâmable en signant un bail sans se préoccuper au préalable de l'état de l'immeuble, qui s'est avéré en partie insalubre, en n'alertant pas la bailleresse sur cet état de chose et en n'attirant pas son attention sur la nécessité d'effectuer des travaux* » ; avoir « *contrevenu gravement à son obligation de conseil vis-à-vis de sa cliente* » pour avoir signé le bail au nom de cette dernière sans avoir pris « *la précaution élémentaire de visiter préalablement les lieux avec*

l'attention nécessaire » et sans avoir envisagé de « réaliser les travaux indispensables avant la passation du contrat ». Bref, pour la cour d'appel, « la société Foncia Robache, professionnelle rémunérée, a commis une négligence, constitutive d'une faute professionnelle, en liaison avec le préjudice subi, engageant sa responsabilité contractuelle ». Et, en faisant jouer leur pouvoir d'appréciation, les juges aixois ont estimé devoir fixer le montant des dommages-intérêts dus à la bailleresse à celui des condamnations prononcées à son encontre au profit de la locataire à laquelle il n'avait pas été délivré une « chose en bon état de réparations de toute espèce » (art. 1720 c. civ.) alors qu'aucune clause de location en l'état n'avait été valablement stipulée.

Alors saisie d'un pourvoi en cassation contre cette décision, la première chambre civile de la haute juridiction l'a purement et simplement déclaré non fondé à ce sujet-là après avoir constaté que « *le moyen [...] ne tend[ait], en réalité, qu'à remettre en cause devant la Cour de cassation l'appréciation souveraine, par la cour d'appel, de l'existence et de l'étendue du préjudice subi par la bailleresse en raison des fautes de négligence commises par son mandataire* ». La décision est sèche mais imparable eu égard, en effet, à l'argumentaire développé par la demanderesse qui, ainsi qu'il a été dit plus haut, n'a jamais nié ses fautes alors que, dans le même temps, la réalité des dommages subis par son mandant n'était légitimement pas contestable. Il était sans doute possible, comme cela a été fait à titre subsidiaire, de s'interroger *a priori* sur la « *légalité* » de l'arrêt d'appel relativement à l'estimation de l'étendue des dommages causés et, donc, quant à l'évaluation de l'indemnité corrélative. Mais, comme l'a rappelé la décision commentée, il est une règle bien connue en matière de responsabilité civile selon laquelle l'évaluation du préjudice (indispensable dès lors qu'un préjudice a été constaté) et, par voie de conséquence, de la créance de dommages-intérêts, relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond (la Cour de cassation se contentant de poser quelques directives juridiques). Autant dire, alors, que la stratégie juridique qui a été, en l'espèce, suivie par l'intermédiaire fautif pour se tirer d'affaire avait de fortes chances de « *faire pschitt* » (pour reprendre un néologisme politique popularisé par un ancien président de la République).

Mots clés :

PROFESSIONS * Administrateur de biens * Mandat de gestion locative * Négligence