

Devoir de conseil et d'information de l'administrateur de biens

dimanche 17 mai 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Engage sa responsabilité au titre de ses obligations de renseignements, de devoir de conseil et d'information, l'administrateur de biens qui (1) n'a pas vérifié suffisamment la solvabilité des locataires, (2) de ne pas avoir informé son mandant de l'impossibilité de trouver une autre assurance pour le locataire et (3) n'a pas agi en résiliation du bail au regard de l'arriéré locatif.

En application de l'article 1992 du Code civil, le mandataire répond non seulement de son dol mais des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Outre le fait que le mandataire doit exécuter la mission qui lui est confiée avec prudence et diligence, il est tenu à l'égard de son mandant d'une obligation de renseignement consistant à lui fournir des informations objectives lui permettant d'opérer un choix éclairé et d'un devoir de conseil en attirant l'attention de son mandant sur les avantages et les inconvénients de l'opération envisagée et lui indiquant alors le choix le plus opportun.

L'étendue de ces obligations s'apprécie in concreto, variant en fonction des circonstances de la cause et des connaissances personnelles du mandant.

En l'espèce, l'agent immobilier, chargé de la gestion locative d'un appartement, a commis plusieurs fautes.

Première faute : il n'a pas vérifié suffisamment la solvabilité des locataires.

En effet, le loyer charges comprises représentait 36 pour-cent des revenus des locataires, ce qui constituait une charge trop importante ayant entraîné rapidement un arriéré locatif.

Deuxième faute : le mandataire a manqué à son obligation d'information et de conseil.

S'il a informé le mandant de la résiliation de l'assurance garantissant les risques locatifs, il ne l'a pas informé de l'impossibilité de trouver un autre assureur compte tenu des carences des locataires dans le paiement du loyer.

Troisième faute : alors qu'il était investi du pouvoir d'agir en résiliation du bail, le mandataire est resté inactif malgré l'augmentation constante de l'arriéré locatif depuis 2013.

Le mandataire doit donc réparer le préjudice subi par le mandant.

Il convient de tenir compte du fait que le mandant est une SCI, qui est propriétaire d'une vingtaine d'immeubles et qui a l'expérience de la location.

Le préjudice doit être fixé à 80 pour-cent de l'arriéré locatif à la date de résiliation du mandat, soit 3727 euros.

Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 19 Mars 2020 n° 18/06578