



n° 14 / 2016

... Actu de la semaine ...

BAIL, ADRESSE DU BAILLEUR ET RESPONSABILITÉ DE L'AGENCE

Parmi les mentions obligatoires du bail figure l'adresse du bailleur. Cela permet, en cas de litige de pouvoir agir directement contre le bailleur. Cette mention est obligatoire également lorsque le bailleur donne son bien en gestion à un professionnel mandataire, qu'il soit agent immobilier ou administrateur de bien.

Une des conséquences de l'absence des coordonnées du bailleur est l'impossibilité d'agir en justice, puisque toute action judiciaire doit être intentée contre le bailleur, et non contre son représentant : c'est notamment le cas dans le cadre d'une procédure en non décence, en régularisation de charges ou en restitution de dépôt de garantie...

Cette décision de la cour de cassation pose le principe d'une responsabilité de l'agence qui a omis la mention de l'adresse du bailleur sur le contrat de location : elle est responsable du préjudice subi par le locataire, qui n'a pu exercer de recours contre le bailleur en restitution du dépôt de garantie.

L'agence mandataire est ainsi condamnée à verser des dommages et intérêts au locataire. C'est à notre connaissance la première fois qu'une décision de la haute juridiction est rendue sur cette question pratique fréquente : comment agir lorsqu'un locataire ne peut obtenir les coordonnées de son propriétaire.

Source :

Cour de cassation III : 31 mars 2016



Réalisé le 8 avril 2016