



n° 50 - 2013 ... Actu de la semaine ...

L'AGENT IMMOBILIER ET CHOIX DES LOCATAIRES

La préoccupation première d'un propriétaire bailleur est de trouver un locataire solvable. C'est pourquoi un administrateur de bien doit être vigilant dans la sélection des candidats.

En effet, un bailleur pourra mettre en jeu la responsabilité de l'agent immobilier s'il estime que ce dernier n'a pas vérifié de manière sérieuse la solvabilité des locataires.

Ainsi, l'agent immobilier ne peut se limiter à demander une copie des bulletins de salaires des deux derniers mois avant la signature du contrat de bail, sans exiger les dernières quittances de loyer délivrées par le précédent bailleur. En faisant de la sorte, l'agent immobilier n'a pas procédé à une vérification suffisamment sérieuse de la solvabilité des candidats locataires : il aurait fallu qu'il s'assure que les candidats n'avaient pas, dans le passé, connu des difficultés pour payer leur loyer, sans pour autant rechercher la manière dont ils acquittaient les loyers. La vérification de la capacité financière théorique des candidats locataires est insuffisante.

Cette faute justifie certes la responsabilité de l'agent immobilier à l'égard du bailleur, entraînant l'octroi de dommages et intérêts. Toutefois n'étant tenu qu'à une obligation de moyen et non de résultat, l'agent n'est pas condamné à rembourser l'intégralité des impayés.

Source :

*CA Bordeaux, 1^{er} ch., 6 septembre 2012, n°11/02340,
Bernad c/ Cad'Immo*



Réalisé le 25 janvier 2013