

La responsabilité du mandataire de gestion locative : illustration

Benjamin Ménard

Doctorant contractuel à l'université Jean Moulin Lyon 3

17-02-2014

Parmi les diverses formes que peut prendre le contrat de mandat, le mandat de gestion est de ceux que l'on peut qualifier de courant. Contrat par lequel un client (le mandant) délègue à un professionnel (le mandataire) l'initiative de gérer son patrimoine, celui-ci prend généralement deux formes : le mandat de gestion de portefeuille de valeurs mobilières et le mandat de gestion immobilier. L'affaire présentée a trait à ce second type de contrat.

Il s'agit plus précisément, en l'espèce, d'un mandat de gestion locative conclu en 2001 par un couple avec une société spécialisée. Les termes du problème sont des plus fréquents ; les particuliers assignent l'intermédiaire en responsabilité pour les fautes de gestion commises à l'occasion de l'exécution du mandat. De ce point de vue, la solution est d'un grand classicisme, se présentant notamment comme une énième manifestation d'un manquement à l'obligation d'information. Si l'engagement de la *responsabilité* ne pose ici pas véritablement problème, il n'est pas inutile d'en rappeler les contours. L'*indemnisation* semble quant à elle susciter davantage difficulté. Reprenons successivement ces deux points.

La responsabilité du mandataire. Les demandeurs reprochent à la société immobilière de n'avoir, depuis 2008, reçu aucune information sur la gestion pendant près de deux années, à l'issue desquelles ils ont pu constater que les loyers n'avaient pratiquement pas été perçus. Confirmant la décision des premiers juges, la cour d'appel de Lyon précise que le mandataire « a fait preuve d'une absence de réactivité face à la situation d'impayés des loyers de la part des locataires, et de manquements à son devoir d'information de ses mandants, alors que les incidents de paiement se sont produits dès le début du bail ». En somme, ce que reprochent les magistrats lyonnais à l'intermédiaire, c'est d'avoir commis des fautes dans le cadre de sa mission.

Rappelons qu'en la matière le mandataire est, par principe, responsable envers son mandant pour ses fautes commises sur le terrain de la responsabilité contractuelle ; cela résulte des articles 1991 et suivants du Code civil. Ces fautes peuvent ainsi consister en l'inexécution pure et simple d'une obligation prévue par le mandat – auquel cas la faute sera présumée (Soc. 10 novembre 1945, *D.* 1946, p. 155) –, ou simplement en une mauvaise exécution du contrat – auquel cas le demandeur devra en apporter la preuve (Civ. 1^{re}, 18 janvier 1989, *D.* 1989, p. 302, note Ch. Larroumet ; *RTD civ.*, 1989, p. 558, obs. P. Jourdain et p. 572, obs. Ph. Rémy). C'est bel et bien ce second cas

de figure qui est porté devant les juges, et la négligence de la société dans le recouvrement des impayés paraît patente.

Il est encore reproché au mandataire d'avoir failli à son devoir d'information. Car, en effet, il résulte de l'article 1993 du Code civil que le mandataire est non seulement tenu d'exécuter sa mission, mais doit également rendre des comptes au mandant. Ainsi la reddition de compte oblige-t-elle notamment le mandataire à tenir informé le mandant des éventuelles difficultés rencontrées, et ce aussi bien en cours qu'en fin de mission (cf. en ce sens P. Puig, *Contrats spéciaux*, 5^e éd., Dalloz, 2013, coll. « HyperCours », n° 918). En la matière, les exemples jurisprudentiels abondent et on ne peut ici que donner raison aux magistrats d'appel d'avoir constaté ce manquement en affirmant que la société n'avait « rendu compte ni du défaut de paiement des loyers, ni des mesures de mises en œuvre pour recouvrer l'arriéré ».

L'indemnisation du mandant. Si l'engagement de la responsabilité civile se justifie ici aisément, l'appel formé par les mandants a pour fondement principal une contestation de l'indemnisation délivrée par les premiers juges. Se pose en effet la question de savoir sur quelle période calculer le montant des dommages-intérêts. Les appelants soutiennent ainsi que l'indemnité doit d'abord être calculée pendant toute la durée du contrat de mandat, c'est-à-dire aussi bien en tenant compte des mois d'impayés pendant la location (de novembre 2008 à septembre 2009), que des mois pendant lesquels l'appartement n'était pas loué mais dont les clés restaient en possession du mandataire (de septembre 2009 à fin 2010, en supposant, au regard des faits, que le contrat de mandat ait pris fin à cette date).

La réparation doit ensuite, selon eux, s'étendre au-delà même de la durée du contrat de mandat et tenir compte du temps écoulé après sa résiliation, au cours duquel la société détenait abusivement les clés (jusqu'à décembre 2011). En clair, ce qu'invoquent ici les demandeurs c'est une nouvelle fois la violation de l'article 1993 du Code civil, qui exige précisément que le mandataire est tenu de restituer au mandant tout ce qu'il détient pour son compte. Caractérisant la rétention abusive des clés, la cour d'appel de Lyon ira pleinement dans ce sens : « après la résiliation du contrat de mandat, elle n'a restitué les clés [...] qu'au mois de décembre 2011, alors qu'elle les détenait deux ans après la restitution de l'appartement ». Il en résulte que la réparation devra s'étendre au-delà du mandat, en comptabilisant les mois jusqu'à la restitution définitive des clés.

En résumé, le calcul des dommages-intérêts se fait donc en deux temps. Les juges d'appel commencent par soulever le préjudice de perte de chance de percevoir les loyers au cours de la période de location de 11 mois. La cour d'appel ajoute ensuite l'indemnisation d'une seconde période s'étendant au-delà de la durée du mandat, au cours de laquelle l'appartement n'était pas loué. Elle estime ainsi que « les carences fautives postérieures ont empêché [les demandeurs] de remettre en location l'appartement restitué et de percevoir la somme mensuelle de 700 euros durant vingt-cinq mois ».

Si l'arrêt présenté est indéniablement de ceux que l'on qualifiera « d'espèce », l'argumentation est parfaitement convaincante. Au final, le montant de l'indemnisation sera plus que triplé par rapport à celui octroyé par le tribunal de première instance.

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre civile 1, section B, 17 septembre 2013, n° 12-05134