



JURIDIQUE

Mauvaise réalisation de travaux par une entreprise et mise en cause de la responsabilité de l'administrateur du bien

par Maître Manuel RAISON,
Avocat à la Cour et membre
du Think tank du droit immobilier

En l'espèce, les propriétaires d'un bien avaient fait réaliser des travaux au sein de leur bien par une entreprise RN DESIGN. Considérant que ces travaux avaient été mal réalisés, ils recherchaient la responsabilité de la société RN DESIGN mais également celle de leur gestionnaire de bien en qualité de maître d'œuvre et en qualité de gestionnaire de bien.

Le Tribunal a débouté les demandeurs de leurs prétentions formulées à l'encontre de l'agence immobilière au motif que cette dernière, titulaire d'un simple mandat de gestion, ne peut être qualifiée de maître d'œuvre et n'est pas responsable, à l'égard du maître d'ouvrage, du défaut d'exécution de sa mission par le professionnel du bâtiment intervenu sur l'ouvrage.

Il a jugé que l'agence immobilière « *qui ne dispose d'aucune compétence particulière dans le domaine de la construction et ne peut pour cette raison être qualifiée de sachant, n'a fait que jouer un rôle de boîte aux lettres pour faciliter les échanges avec les maîtres de l'ouvrage [...] sans à aucun moment s'immiscer dans le choix de l'entrepreneur finalement retenu ni dans la conception ou l'exécution des travaux, les seules informations relayées aux maîtres de l'ouvrage sur l'état d'avancement du chantier consistant en des photographies dépourvues de toute appréciation technique* ».

Conseil à l'attention des agences immobilières :

Il est important de bien se cantonner à un rôle de « boîte aux lettres » sans porter d'appréciation technique, sans participer à la réception de l'ouvrage, etc. A défaut, l'agence immobilière risque d'être qualifiée de maître d'œuvre et d'engager sa responsabilité à ce titre (outre le fait qu'elle s'expose à un refus de prise en charge du sinistre par l'assureur RCP qui ne couvre généralement pas l'activité de maître d'œuvre).

- Jugement du Tribunal judiciaire de TOULOUSE du 11 juillet 2024