



Responsabilité de l'agence immobilière en cas d'absence d'assurance des loyers impayés

Commentaire d'arrêt publié le 19/03/2020, vu 2026 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Qu'en est-il de la responsabilité de l'agence immobilière en charge de la gestion locative d'un bien lorsqu'elle ne s'assure pas du bon suivi du contrat d'assurance des loyers impayés choisi par ses clients ?

Il convient de s'intéresser à une décision rendue le 27 décembre 2019 par le Tribunal d'Instance qui vient aborder le cas de la responsabilité de l'agence immobilière au motif pris de ses manquements à son obligation de conseil et de mise en garde en termes d'assurances.

Dans cette affaire, les consorts R ont engagé une action en responsabilité contre l'agence immobilière F au visa des articles 1134 et 1992 et suivants du Code civil pour

« Dire et juger que la SARL F avait engagé sa responsabilité pour ne pas avoir rechercher une nouvelle assurance pouvant garantir les loyers impayés.

La condamner à leur payer les sommes de 6 660,22 euros au titre des loyers restant dus par le locataire et 4 247.04 euros au titre des frais de la précédente procédure, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et la condamner à leur régler la somme de 1500 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens »

Les consorts R expliquaient qu'ils avaient confié un mandat de gestion de leur bien immobilier à la SARL F en vue de la location et de la souscription d'une assurance garantie locative et qu'un contrat de location meublée avait été conclu le 08 juin 2016 avec Monsieur R pour un loyer de 590 euros par mois

Malheureusement, des impayés locatifs ont été constatés.

Ils reprochaient à l'agence immobilière, en charge de la gestion locative de leur bien, de ne pas les avoir informés de la résiliation du premier contrat d'assurance A en 2013 par la compagnie d'assurance et de son remplacement par un contrat F.

En outre, alors que les impayés locatifs s'étaient accrus à compter de décembre 2016, l'agence les avait avisés être en attente de la prise en charge des loyers dus par l'assurance loyers impayés alors qu'ils n'étaient plus assurés, ce qu'ils ignoraient.

Ils ont alors engagé sa responsabilité de l'agence immobilière en qualité de mandataire pour faute en ce qu'elle n'avait réalisé aucune diligence dans le cadre du contrat de gestion locative et surtout leur avait fait croire qu'ils étaient assurés par une assurance garantie des loyers alors qu'ils ne l'étaient pas.

Ils estimaient avoir subi une perte financière consécutive au montant final à 5 660,22 euros auquel s'ajoutait les frais d'huissier outre les frais d'avocat engagés.

L'agence immobilière contestait la version des faits énoncée par les propriétaires et précisait que l'absence d'assurance garantie des loyers ne résultait aucunement d'une faute de sa part.

Elle indiquait avoir fait souscrire aux époux R une telle assurance dès l'origine et que la compagnie d'assurance A avait elle-même décidé de résilier le contrat garantie loyers impayés.

La résiliation ne ressortait donc pas d'une quelconque faute de sa part.

Elle précisait avoir agi conformément au mandat de gestion qui lui avait été confié en cherchant une nouvelle compagnie d'assurance couvrant les loyers impayés.

Lors de la signature du bail ; les locaux étaient bien couverts par une assurance garantie paiement des loyers

Elle faisait enfin valoir qu'elle ne pouvait être tenue pour responsable de la résiliation du contrat d'assurance au 31 décembre 2016 par la nouvelle compagnie d'assurance, la compagnie F, alors qu'elle avait adressé aux consort R une lettre le 16 novembre 2016 les avisant du fait que la seconde compagnie d'assurances n'intervenait plus.

Pour autant, les Consorts R n'ont pas appréhendé la portée de ce courrier puisqu'ils considéraient être assurés auprès de la compagnie A et ignoraient avoir été par la suite assurés auprès de la compagnie F.

Ils ont donc répondu par courrier du 10 novembre 2016 que le changement d'assureur leur était indifférent.

L'agence immobilière a tenté d'échapper à ses responsabilités en précisant que les conditions générales des deux assurances étaient identiques et que le changement de compagnie d'assurance ne pouvait avoir aucun effet sur la non-prise en compte des loyers impayés par celles-ci qui ne couvriraient le sinistre que si le locataire n'avait pas réglé deux mois de loyers ou si les loyers n'avaient été réglés que partiellement et que si l'impayé locatif avait atteint au moins une somme équivalente à un mois de loyer et qu'en l'espèce, l'impayé locatif s'élevait au 31 décembre 2016 à 235 euros, donc à une somme inférieure à un mois de loyer.

Fort heureusement, le Tribunal n'a pas partagé cette analyse.

Il rappelle que selon les dispositions de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

L'article 1134 devenu 1103 du Code Civil énonce que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles doivent être négociées, formées et exécutées de bonne foi.

Selon l'article 1992 du Code Civil, le mandataire répond non seulement du dol mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

L'article 1315 du Code Civil, devenu 1353 de ce Code à dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.*

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

L'article 1147 du Code Civil devenu l'article 1231-1 dispose que « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. »

Il ressort des pièces versées aux débats par les demandeurs qu'ils ont confié le 15 mai 2013 à la SARL F un mandat de gestion portant sur un appartement meublé leur appartenant aux fins de le louer pour une année moyennant un loyer mensuel de 615 euros et une provision mensuelle pour charges locatives de 90 euros ainsi que d'assurer la gestion des loyers notamment.

Une assurance groupe A garantie des risques locatifs a également été souscrite à cette date à effet au 11 septembre 2013, selon bulletin d'adhésion signé entre les parties au profit de la compagnie d'assurances

Un contrat de location meublé a été conclu le 8 juin 2016 avec Monsieur R moyennant un loyer de 590 euros par mois et une provision pour charges locatives de 95 euros par mois soit 685 euros par mois au total.

A la lecture des pièces de la SARL F, il apparaît que bien qu'avisée de la résiliation, à compter du 1er avril 2014 à minuit de l'assurance contrat A couvrant les risques locatifs du bien loué des époux R, elle n'a jamais informé ses mandants de cette résiliation.

C'est la raison pour laquelle les époux R pensant être toujours assurés par le contrat A, ont répondu à la SARL F dans leur courrier du 18 novembre 2016 ne pas être concernés par un contrat F dont ils venaient d'être avisés par elle, aux termes d'un courrier du 16 novembre 2016, de la résiliation à compter du 1er janvier 2017 puisqu'ils lui rappelaient que ce contrat A n'avait pas été dénoncé.

Les époux R prenaient soin de préciser à leur mandataire que si leur appartement devait être privé d'assurance garantie des loyers impayés, il ne devait pas le soumettre à la location tant qu'un nouvel assureur n'avait pas été retrouvé.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 17 janvier 2017, ils rappelaient à Monsieur V, gérant de la SARL F qu'ils bénéficiaient d'une garantie loyers impayés et que leur locataire ne s'étant pas acquitté des loyers de décembre 2016 et janvier 2017, excepté un règlement de 200 euros, ils le sollicitaient donc pour une mise en œuvre de cette garantie auprès de la compagnie d'assurance A afin de bénéficier d'un dédommagement dès le troisième mois d'impayé visé par la clause contractuelle.

Pour autant la compagnie d'assurance G (3^{ème} compagnie d'assurances) interrogée par les époux R sur l'existence d'une garantie souscrite loyers impayés leur répondait le 17 octobre 2017 qu'aucun dossier n'avait été ouvert ni déclaré pour le locataire R auprès d'elle et qu'il convenait de se rapprocher de leur administrateur de biens.

Il résulte de l'ensemble des éléments sus rappelés que la SARL F a manqué à son devoir d'information et de loyauté à l'égard de ses clients, les époux R en omettant de les informer de la résiliation du contrat A garantissant le risque d'impayés locatifs qu'ils avaient souscrit le 15 mai 2013 de la souscription d'un nouveau contrat avec F qui n'est d'ailleurs pas justifiée par la défenderesse et de ce qu'en réalité, ils n'étaient plus couverts par aucune assurance garantie loyers impayés à compter du 1er janvier 2017, pensant sincèrement bénéficier de l'assurance A. au moment où le risque locatif est intervenu, c'est à dire à compter de décembre 2016 .

Cette défaillance contractuelle ressort clairement de l'obligation mise à la charge de l'agence immobilière en qualité de mandataire d'informer individuellement chaque mandant de la résiliation du contrat collectif telle que stipulée dans le bulletin de souscription du 15 mai 2013 avec la compagnie d'assurances A signé entre les parties.

Les propriétaires ont donc par suite de ce défaut d'information subi un préjudice lié à la perte de chance d'obtenir de l'assurance une indemnisation des loyers impayés par le locataire de décembre 2016 à juin 2017 pour une somme de 4345 euros selon décompte établi.

Le juge du fond retient que la perte de chance d'une indemnisation par la compagnie A s'évaluant de manière forfaitaire compte tenu de la proportion de la chance perdue qui en l'espèce pouvait être déclenchée dans l'hypothèse de deux mois loyers impayés consécutifs ou non au regard des conditions générales de la garantie si la procédure avait été régulièrement respectée.

Ainsi, après application de la franchise de deux mois de loyers impayés complets janvier et février 2017) la perte de chance d'être indemnisés porte donc sur 4 loyers impayés de mars à juin 2017, soit 2740 euros.

Dès lors, la proportion de chance perdue au détriment des époux R étant assez élevée, elle sera justement évaluée à 98% de cette somme et l'indemnisation due par la SARL F fixée à 2685.20 euros dont elle devra s'acquitter entre les mains des demandeurs avec intérêts légaux à compter du présent jugement.

Cette jurisprudence est salubre puisqu'elle rappelle bien que l'agence immobilière engage clairement sa responsabilité au titre de ses obligations de conseil et de mise en garde concernant notamment la garantie d'assurance de loyers impayés.

Elle doit par ailleurs exécuter son mandat de bonne foi et assurer le suivi parfait de la dite garantie d'assurance de loyers impayés,

Elle rappelle que l'agent immobilier doit se comporter en vrai professionnel et remplir ses obligations.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr