



# Mandat de gestion locative : toujours plus de jurisprudence

publié le 22/11/2014, vu 8258 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Il est courant de confier la location de biens immobiliers à un mandataire lequel est chargé de trouvé un locataire solvable et d'effectuer les actes d'administration courante. Le mandat peut également prévoir que le mandataire devra souscrire une assurance locative au bénéfice du mandant pour le cas où les loyers seraient impayés.**

## Mandat de gestion locative : toujours plus de jurisprudence

Il est courant de confier la location de biens immobiliers à un mandataire lequel est chargé de trouvé un locataire solvable et d'effectuer les actes d'administration courante.

Le mandat peut également prévoir que le mandataire devra souscrire une assurance locative au bénéfice du mandant pour le cas où les loyers seraient impayés.

Dans un précédent article, nous avons abordé le fait que le mandataire ne doit pas se contenter de souscrire l'assurance loyer impayé mais il devait aussi s'informer sur les délais de déclaration des loyers impayés, et se renseigner sur les modalités de mise en œuvre de l'assurance afin que l'assurance ne lui oppose pas un refus de prise en charge injustifié

Dès lors, le mandataire de gestion est responsable du refus de garantie de l'assurance dès lors qu'il lui appartenait de déclarer le sinistre en temps et en heure (CA Paris, 25e ch. B, 22 mars 2002, SARL Gérance Laforêt-Desport c/ SCI Martin Ormesson : Juris-Data n° 2002-174892).

De plus, le mandataire de gestion se doit de vérifier que le locataire a bien souscrit une assurance garantissant le risque locatif et s'assurer tous les ans que cet assurance existe, dans le cas contraire, il engage sa responsabilité délictuelle à l'égard de la compagnie d'assurance du bailleur tenue de dédommager ce dernier de des préjudices de l'immeuble loué et doit la garantir des condamnations prononcées contre elle (CA Chambéry, 2e ch., 11 févr. 2003, SA Rhodia Assurances c/ SARL La Chaumière).

La Jurisprudence a continué de préciser quelles étaient les obligations du mandataire de gestions.

- **Vérification de l'effectivité de la garantie par la mandataire**

La Cour d'appel de Paris a jugé dans un arrêt en date du 10 Novembre 2005, que « **si l'agence n'est pas fautive pour avoir conclu le bail avec un simple accord de principe d'un tiers garant, elle aurait dû s'assurer que le locataire avait fait les démarches pour obtenir la mise en place définitive de la garantie** » (CA Paris, 25 ch. B, 10 nov. 2005, Bernard c/ Sté AxaFrance IARD : Juris-Data n° 2005-286860).

Il en résulte que l'administrateur de biens doit, face à un candidat locataire dont les loyers sont insuffisants pour couvrir les loyers, s'assurer, avant la conclusion du bail, de la fourniture d'une caution.

En effet, la Cour précise qu'un simple accord de principe d'un organisme pour garantir les loyers ne suffisait pas au mandataire pour remplir ses obligations.

Il doit vérifier que l'engagement de la caution soit effectif.

Même si la mise en place de la garantie suppose que le bail soit déjà conclu, le mandataire commet une faute en ne s'assurant pas que le locataire accomplissait bien les démarches pour obtenir la mise en place définitive de la garantie.

De plus, les juges considèrent que le mandataire aurait dû effectuer les démarches qui s'imposaient à lui pour que les allocations du locataire soient directement au profit du bailleur, comme la loi l'autorise.

Par conséquent, le mandat a engagé la responsabilité du mandataire mais seulement dans le cadre de la perte de chance, perte de chance dont résulte que le préjudice ne peut couvrir l'intégralité des loyers.

- **Exonération de la responsabilité du mandataire**

Néanmoins, le mandataire peut se voir exonérer de sa responsabilité tenant à la souscription par le locataire à une assurance dès que sa faute n'est pas en lien avec le sinistre.

En effet, la Cour d'appel de Poitiers en retenu dans un arrêt que même si l'agent qui a remis les clés au locataire aurait dû vérifier qu'il avait souscrit une assurance, sa faute est sans lien de causalité avec le sinistre survenu plus d'un an après la signature du bail (CA Poitiers, 3e ch. civ., 25 févr. 2003, Époux Levazeux c/ Ghalac et a. : Juris-Data n° 2003-214850).

Il en résulte que le défaut de lien de causalité entre le préjudice et la faute ne permet pas de retenir la responsabilité de l'agent immobilier.

La jurisprudence avait déjà retenu qu'un mandataire ne puisse être tenu responsable d'une insolvabilité qui se révèle plus de cinq ans après la conclusion du bail, même s'il avait été négligent dans le choix du locataire (CA Paris, 15e ch. B, 18 déc. 1998 : Loyers et copr 1999, comm. n° 202).

Ainsi, le mandataire commet bien une faute en ne vérifiant pas que le locataire ait souscrit à une assurance mais les juges ont considéré que la couverture d'assurance aurait pu cesser à la date du sinistre si le preneur ne payait plus les primes.

Etant donné que le mandataire n'était pas titulaire d'un mandat de gestion, la vérification du maintien de l'assurance en cours de bail n'était plus à sa charge.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**Joan DRAY**

**Avocat à la Cour**

**joanadray@gmail.com**

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67