



Le mandataire de gestion locative et l'assurance loyers impayés

publié le 20/10/2013, vu 19599 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il est fréquent que des personnes confient leur bien immobilier à louer à des professionnels souvent dénommé mandataire de gestion locative au moyen d'un contrat de mandat. Le contrat de mandat est celui par lequel une personne, le mandant donne à une autre personne, le mandataire, le pouvoir de faire un ou des actes juridiques en son nom. Dans le cadre du mandat l'agence immobilière se voit souvent confier plusieurs missions - Trouver des locataires et vérifier leur solvabilité - Recouvrer les loyers et charges - Effectuer les démarches administratives ou judiciaires en lieu et place du propriétaire - Souscrire une assurance loyer impayé

Le mandataire de gestion locative et l'assurance loyers impayés

Il est fréquent que des personnes confient leur bien immobilier à louer à des professionnels souvent dénommé mandataire de gestion locative au moyen d'un contrat de mandat.

Le contrat de mandat est celui par lequel une personne, le mandant donne à une autre personne, le mandataire, le pouvoir de faire un ou des actes juridiques en son nom.

Dans le cadre du mandat l'agence immobilière se voit souvent confier plusieurs missions

- Trouver des locataires et vérifier leur solvabilité
- Recouvrer les loyers et charges
- Effectuer les démarches administratives ou judiciaires en lieu et place du propriétaire
- Souscrire une assurance loyer impayé

?assurance loyer impayé et la négligence du mandataire de gestion

Les propriétaires peuvent se voir confronter à des loyers impayés, ils peuvent demander à leur mandataire de contracter une assurance loyers impayés.

Cette assurance permet de continuer à percevoir les loyers en cas de défaut du locataire.

Le mandataire ne doit pas se contenter de souscrire l'assurance mais il doit aussi accomplir différentes diligences ;

Il doit s'informer sur les délais de déclaration des loyers impayés, se renseigner sur les modalités de mise en œuvre de l'assurance afin que l'assurance ne lui oppose pas des causes de déchéances..

Quelles sont les conséquences juridiques si le mandataire de gestion ne déclare pas le sinistre "loyer impayé" ou le déclare en dehors des délais prévus par l'assurance ?

La cour d'appel de Paris répond très clairement à cette question dans l'arrêt : CA Paris, 25e ch. B, 22 mars 2002, SARL Gérance Laforêt-Desport c/ SCI Martin Ormesson : Juris-Data n° 2002-174892

« Considérant que la société Gérance Laforêt-Desport a ainsi commis une **faute** dans l'exécution de son **mandat de gestion** en omettant de déclarer le sinistre en temps voulu, en sorte qu'elle est tenue d'indemniser la SCI Martin Ormesson du préjudice subi du fait de refus, par la compagnie d'assurance, de faire jouer les garanties souscrites par la police « loyers impayés ».

Ainsi 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.

Dans cette affaire, l'assureur opposait le fait que outre la déclaration tardive, le contrat d'assurance (police) mentionnait des garanties de solvabilité qui n'avaient pas été respectées.

Il est donc recommandé de faire lire au propriétaire les conditions de garanties avant la souscription de l'assurance.

Le mandataire de gestion comme le rappelle la jurisprudence à plusieurs obligations envers son mandant :

Il doit lui trouver un locataire, accomplir tous les actes utiles relatif à la gestion du bien, s'assurer par tous moyens utiles de la solvabilité du locataire.

S'il ne se soumet pas à l'une de ses obligations il encourt une mise en œuvre de sa responsabilité au titre de l'art 1992 du code civil.

Il faut distinguer l'assurance loyer impayé qui a été contracté par le mandataire de gestion auprès d'un courtier d'assurance pour garantir les loyers impayés à son mandant et l'assurance locative qui doit être souscrite par le locataire contre les risques locatives.

Dans les deux cas, le mandataire de gestion locative peut engager sa responsabilité pour manquement dans l'exécution de son mandat.

? assurance locative et la négligence du mandataire des gestion du fait du locataire qui n'est pas assuré.

La jurisprudence avait déjà indiqué dans un arrêt que "Commet une faute le mandataire qui ne contraint pas le locataire à prendre une assurance contre les risques locatifs."

CA Chambéry, 2e ch., 11 févr. 2003, SA Rhodia Assurances c/ SARL La Chaumière)

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 cette assurance existe.

Si ce n'est pas le cas, 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.

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