

ASSURANCE DU LOCATAIRE CONTRE LES RISQUES LOCATIFS : L'AGENT IMMOBILIER DOIT VÉRIFIER

L'agent immobilier n'ayant pas vérifié la souscription par le locataire d'une assurance contre les risques locatifs peut engager sa responsabilité envers le propriétaire bailleur.



Par : Jérôme Rousselle, avocat

LmtAvocats⁷⁷

Lors de la conclusion d'un bail d'habitation, les dispositions de l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989 systématiquement reprises au contrat de bail, prévoient la remise par le locataire d'une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs. Le locataire a l'obligation d'assurer le bien loué contre les principaux risques pouvant l'affecter à son entrée dans les lieux et de maintenir cette assurance pendant toute la durée d'exécution du bail.

Lorsqu'il se trouve mandaté par un propriétaire bailleur, l'agent immobilier a l'obligation, en exécution de son mandat, de veiller à la remise par le locataire de cette attestation lors de la conclusion du bail. Une carence dans l'exécution de cette obligation peut entraîner la mise en jeu de la responsabilité civile de l'agent dans le cas où le locataire s'avère non couvert par une assurance et qu'un sinistre survient. Les conséquences financières peuvent être très importantes dans la mesure où le défaut de souscription par le locataire s'accompagne généralement de son insolvabilité

ce qui augmente le préjudice du bailleur.

Cette obligation de l'agent immobilier de veiller à la fourniture d'une attestation d'assurance lors de la conclusion du bail a été clairement rappelé par un arrêt de la Cour de cassation du 13 octobre 2005 (Civ 2^{ème} n° 04-16.139). Dans cette espèce, les propriétaires avaient mandaté un agent immobilier afin de louer un bien. Lors de la conclusion du bail, l'agent immobilier n'a pas demandé l'attestation d'assurance au locataire. Quelques temps après, le bien a été détruit par un incendie. Les bailleurs ont été partiellement indemnisés par leur propre assurance mais n'ont pu obtenir d'indemnisation complémentaire car le locataire n'était pas assuré et se trouvait insolvable. C'est pourquoi, ils ont recherché la responsabilité contractuelle de l'agent immobilier.

La Cour de cassation a approuvé la condamnation de l'agent immobilier à indemniser partiellement le préjudice des propriétaires. En ne demandant pas au locataire son attestation d'assurance, l'agent immobilier

a commis une faute constitutive d'une perte de chance pour les propriétaires de récupérer le complément du préjudice non pris en charge par leur assureur. Cette perte de chance a été fixée à la moitié du préjudice subi sans que les propriétaires ne puissent en réclamer la réparation intégrale. En effet, la faute de l'agent a privé les propriétaires d'une chance d'obtenir la prise en charge du préjudice par l'assureur du locataire mais une attestation d'assurance ne signifiait pas que les dommages auraient été effectivement couverts par l'assureur du locataire. C'est pourquoi la perte de chance n'aboutit qu'à une indemnisation partielle.

La Cour rappelle en outre que l'assureur des propriétaires, subrogé dans leurs droits, peut agir contre l'agent immobilier, tiers responsable du sinistre, pour les sommes versées aux propriétaires. L'agent immobilier fautif devra ainsi indemniser le propriétaire pour la perte de

chance et rembourser l'assureur du propriétaire pour les sommes versées.

Cette décision s'inscrit dans une jurisprudence constante (Cass. 2^{ème} civ, 4 octobre 1995) selon laquelle, conformément à l'article 1992 du Code civil, le mandataire répond des fautes qu'il commet dans sa gestion. Lorsque sa mission ne s'arrête pas à la conclusion du bail (comme

dans l'espèce précitée du 13 oct. 2005) mais consiste également dans la gestion locative du bien, l'agent immobilier doit alors non seulement vérifier à la conclusion du bail que le locataire a souscrit une assurance garantissant le risque locatif mais aussi s'assurer, chaque année, du maintien ou du renouvellement de cette assurance si la police d'assurance expire en cours d'exécution du bail.

L'assureur des propriétaires, subrogé dans leurs droits, peut agir contre l'agent immobilier

MOTS-CLÉS

Agent immobilier

Responsabilité

Assurance risques locatifs



Crédit photo : D