

Vocation de l'assurance obligatoire à garantir les conséquences pécuniaires de la RCP de l'intermédiaire

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université Toulouse I, chargé de cours à l'IEJUC

AJDI 2009 p.315

Aux termes de l'article 3, 3°, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, « *les activités visées à l'article 1^{er} ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir* », sachant que cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes qui satisfont à certaines conditions parmi lesquelles celle-ci : « *contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle* ». L'article 49, alinéa 1^{er}, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 précise d'ailleurs que ces personnes « *doivent être en mesure de justifier à tout moment de l'existence d'un contrat d'assurance couvrant, pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles peuvent encourir en raison de leur activité* ». L'institution est d'une grande importance, théorique et pratique, eu égard à sa finalité heureuse qui est de garantir l'indemnisation effective des personnes qui pourraient être victimes de faits préjudiciables imputables à des intermédiaires immobiliers dans l'exercice de leurs activités professionnelles. Cela dit, il ne semble pas que le contentieux judiciaire y afférent soit aussi dense que celui généré par l'exigence, voisine mais distincte, que constitue la garantie financière. Il arrive néanmoins, de temps à autre, que l'assurance de responsabilité civile professionnelle suscite des litiges s'agissant, notamment, de la détermination de son objet et, partant, de sa vocation ou non à s'appliquer. Telle était l'une des principales questions juridiques au cœur de l'affaire à propos de laquelle l'arrêt rapporté a été rendu. En l'espèce, la société Cabinet Lucien Pichard, administrateur de biens investi par un propriétaire (M. X.) d'un mandat de gestion locative, avait à ce titre conclu un bail et souscrit auprès de la société Cornhill France un contrat collectif d'assurance garantissant le paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges. Mais, après que les locataires eurent cessé de payer leurs dettes de loyers, la société Cornhill France refusa de mettre en branle sa garantie dite « *loyers impayés* » en invoquant le fait fautif de négligence du mandataire qui n'avait pas suffisamment contrôlé la solvabilité des preneurs. Et c'est dans ce climat de tension, rendu plus pesant par le refus préfectoral d'accorder le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion d'une occupante demeurée dans les lieux, que le mandant décida d'assigner en responsabilité l'administrateur de biens qui, à son tour, appela en garantie son assureur de responsabilité civile professionnelle (la société Axa France).

Saisie de l'affaire, la cour d'appel de Versailles affirma bien fondée l'action exercée contre l'intermédiaire immobilier, mais débouta ce dernier de son recours en garantie formé contre la société Axa France.

Au soutien de la condamnation du gérant locatif, les juges versaillais firent valoir que, si le contrat d'assurance garantissant le paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges n'avait pu produire effet, c'était en raison de la négligence dudit mandataire dont la carence était à l'origine du préjudice subi par le mandant.

En revanche, pour débouter ce mandataire de sa demande en garantie formée contre la société Axa France, la cour d'appel considéra que « *le défaut de garantie des loyers impayés ne saurait être compensé par une mise en œuvre de sa police d'assurance responsabilité civile professionnelle en contradiction avec son objet principal, dès lors que la société Cabinet Lucien Pichard avait souscrit auprès de la société Cornhill France un contrat pour assurer ce risque spécifique, dépourvu d'efficacité du fait du refus de garantie opposé par la compagnie d'assurances* ».

Ainsi déclaré perdant sur tous les fronts, l'administrateur de biens forma un pourvoi en cassation qui se révélera en partie salubre puisque, malgré une confirmation de sa responsabilité contractuelle à l'égard du mandant, il verra la haute juridiction exaucer son vœu ou demande de couverture de sa condamnation par l'assureur de responsabilité civile. En effet, s'agissant de la mise en œuvre de l'assurance de RCP, la Cour de cassation va donner gain de cause au demandeur et, par là même, casser, sous le visa de l'article 1134 du code civil, l'arrêt de la cour d'appel de Versailles. La formule retenue n'est pas de pur cristal, mais le message qu'elle véhicule n'en est pas moins très clair : dès lors que la responsabilité civile de l'intermédiaire immobilier est engagée au titre de ses activités professionnelles, l'assurance obligatoire de responsabilité civile professionnelle est appelée à jouer quand bien même la négligence dudit intermédiaire (contrôle insuffisant de la solvabilité du locataire retenu) aurait privé le mandant de la possibilité de mettre en œuvre une assurance facultative garantissant le paiement des loyers, indemnités d'occupation et charges de l'immeuble donné à bail (une telle garantie dite « *loyers impayés* », souscrite par le mandataire au nom et pour le compte du mandant, n'ayant ni le même objet ni le même bénéficiaire que l'assurance de RCP).

Mots clés :

PROFESSIONS * Administrateur de biens * Assurance de responsabilité civile professionnelle *
Mise en œuvre