



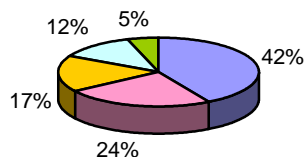
## L'ACTIVITE DE GESTION LOCATIVE

L'activité de **GESTION LOCATIVE** représente 17% du nombre total des sinistres enregistrés sur la période de 2000 à 2002 et représente, comme l'activité de transaction, 22% de la charge totale sinistre sur la période de 2000 à 2002.

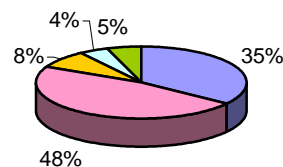
\*Résultats du contrat groupe SO.CA.F. RCP 5.708.080 souscrit auprès des MMA

Nature des sinistres	Nombre	Charge	Coût moyen	Nombre	Charge	Coût moyen	Nombre	Charge	Coût moyen	Nombre	Charge	Coût moyen
	ex. 2000	ex. 2000	ex. 2000	ex. 2001	ex. 2001	ex. 2001	ex. 2002	ex. 2002	ex. 2002	2000 à 2002	2000 à 2002	2000 à 2002
Insolvabilité du locataire	15	108302	7220	24	120284	5012	12	68498	5708	51	297084	5825
Litiges liés à l'assurance	7	95061	13580	15	182669	12178	7	124033	17719	29	401763	13854
Dégâts des eaux	11	36684	3335	1	3500	3500	9	28346	3150	21	68530	3263
Troubles de jouissance	7	23416	3345	7	8967	1281	1	4575	4575	15	36958	2464
Sinistres dus au gel	1	1641	1641	0	0	0	5	44061	8812	6	45702	7617
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>	<b>265104</b>	<b>6466</b>	<b>47</b>	<b>315420</b>	<b>6711</b>	<b>34</b>	<b>269513</b>	<b>7929</b>	<b>122</b>	<b>850037</b>	<b>6967</b>

SINISTRES PAR NATURE  
EXERCICES CLOS 2000-2001-2002



SINISTRES PAR COÛT  
EXERCICES CLOS 2000-2001-2002



### INSOLVABILITE DES LOCATAIRES

Les époux X, propriétaires d'un bien immobilier, en confie la location et la gestion à un administrateur de biens.

Un contrat de location est conclu entre Monsieur Y, sa compagne Madame Z et l'administrateur de biens en septembre 1998 mais dès mars 1999 les locataires ne payent plus les loyers.

Les propriétaires souhaitent que la responsabilité de l'administrateur de biens soit reconnue compte tenu de l'absence de vérification de la solvabilité des locataires et de l'absence de régularisation de l'acte de cautionnement solidaire.

« *L'agence immobilière est responsable du dommage subi par toutes les parties à une opération dont l'échec est imputable à ses fautes professionnelles (...)* ».

*Selon les pièces versées au débat, Madame Z justifiait d'un statut de fonctionnaire à temps complet mais Monsieur Y ne justifiait que d'indemnités ASSEDIC acquises pour une durée de 122 jours ; en conséquence au delà de cette date la solvabilité de Monsieur Y était aléatoire. Si l'événement lié à la séparation du couple était imprévisible, la diminution des ressources et leur insuffisance pour garantir le loyer étaient quant à elle prévisibles. L'agence a donc commis une faute d'imprudence en donnant à bail et en remettant les clés à ces locataires.*

*De plus, l'agence a donné le bien en location sans obtenir l'engagement valable de la caution qui était d'autant plus nécessaire que les ressources de Monsieur Y étaient incertaines dans un avenir proche ».*

Le Tribunal condamnera l'agence à payer aux propriétaires la somme de 7.622,45 € à titre de dommages et intérêts.

(TGI de PONTOISE du 06/02/2002)

### LITIGES LIES A L'ASSURANCE

Les époux X ont donné mandat de location et mandat de gestion incluant une assurance contre le risque des loyers impayés à un administrateur de biens.

Le locataire auquel l'agence avait consenti un contrat de bail a cessé de régler ses loyers sans que l'agence n'entame de procédure afin de remédier à cette situation et sans qu'elle ne règle les sommes dues aux propriétaires au titre du bénéfice de l'assurance contractée.

L'Agence a reconnu par lettre recommandée que, suite à une négligence de sa part, l'assurance loyers impayés ne courait plus depuis plusieurs mois, le bien ne faisant plus parti de la liste des lots assurés.

« *L'agence ne conteste pas avoir négligé son obligation de contracter une assurance. De plus, elle ne produit pas ses comptes-rendus de gérance antérieurs aux impayés pour établir que les bailleurs auraient pu s'apercevoir du défaut de prélèvement de la prime.*

*La perte financière des propriétaires s'élevant à la somme de 3.105,47 € et ceux-ci ayant subi un préjudice supplémentaire du fait du retard des paiements et des démarches vainement effectuées auprès de l'agence, celle-ci sera condamnée à payer la somme de 3.305,47 € à titre de dommages et intérêts ».* (TI de COURBEVOIE du 03/04/2003)