

Administrateur de biens



En tant que mandataire, l'administrateur de biens prend en charge la gestion locative des biens immobiliers d'un propriétaire (logements, bureaux, commerces, etc.). Le niveau de service exigé par les mandants, les obligations légales et les enjeux juridiques,

financiers, fiscaux et techniques en matière de gestion immobilière exposent l'administrateur de bien à de multiples risques. La complexité de l'administration de biens impose donc, en plus de la RC pro Administrateur de bien, de connaître les risques du métier et les assurances indispensables pour les couvrir.



La responsabilité du gestionnaire de biens locatifs vis-à-vis des tiers

L'agence de gestion immobilière engage sa responsabilité en cas d'erreur, omission ou négligence lors des prestations délivrées à son mandant :

ne pas relouer un bien en gestion locative dans les meilleurs délais,
ne pas s'assurer de la solvabilité du locataire,
défaut d'assurance du locataire.

--> +4.5% : c'est la croissance des réclamations entre 2012 et 2013 dans le secteur de l'immobilier/logement/BTP (Source : DGCCRF 2013). Attention au montant de garantie : l'assurance de la responsabilité civile des administrateurs de bien est une obligation légale pour exercer cette activité. Toutefois le montant minimum de garantie imposé par la loi (76 224 €) est trop faible selon nous. Pour prendre en charge les frais de justice et éventuels dommages-intérêts, nous recommandons vivement à un cabinet de gestion locative immobilière de souscrire un montant minimum de 300 000 € pour sa RC pro Administrateur de bien.

Responsabilité contractuelle de l'administrateur de biens :

Voici une liste non-exhaustive de prestations susceptibles d'engager la responsabilité contractuelle de l'administrateur de biens à l'égard du propriétaire :

- La recherche d'un acquéreur ou d'un locataire,
- La rédaction du bail de location,
- L'exécution des travaux nécessaires à l'entretien du bien,
- L'encaissement des loyers et la délivrance des quittances,
- La réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Affichage obligatoire à respecter par l'administrateur de bien :

- le n° de la carte professionnelle,
- indiquer sur la carte la mention « peut recevoir des fonds » (si nécessaire),
- le montant de la garantie financière et coordonnées de l'organisme garant,
- les tarifs pratiqués et le prix des prestations,
- le mode de calcul des honoraires.



Une garantie financière insuffisante engage la responsabilité du gestionnaire de bien immobilier

La garantie financière fait partie des obligations légales de l'administrateur de bien s'il veut obtenir sa carte professionnelle :

- > d'un montant minimum de 110 000€,
- > et au moins équivalente au montant des fonds détenus.

La garantie financière permettra aux clients du cabinet de gestion de biens immobiliers de réclamer le paiement de leurs créances en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du cabinet.

Lorsqu'il perçoit des fonds de ses clients, le gestionnaire de biens immobiliers doit :

- > tenir un journal comptable de tous les versements effectués,
- > produire un reçu, l'original étant remis au client et le double conservé, encaisser les fonds sur un compte dédié.



Le cabinet de gestion de biens immobiliers doit couvrir le piratage des bases de données et les actes frauduleux

Litige avec des clients, partenaires et fournisseurs : le gestionnaire de bien immobilier doit se prémunir contre les impayés de ses clients et contre l'émission de chèques frauduleux. De plus, il peut être amené à faire valoir ses droits vis-à-vis d'un agent commercial qui ne respecte pas ses obligations ou de tout autre fournisseur.

Détournement de fonds : les nombreux transferts de fonds opérés par le gestionnaire de bien locatif sont propices à la fraude aussi bien externe qu'interne. 61% des fraudes viennent des salariés d'une entreprise d'après une étude de Price Waterhouse Coopers.

En cas de litige, l'assurance Fraude en entreprise et l'assurance Protection Juridique Professionnelle sont disponibles pour la couverture complète de ce type de risque.

Protection des bases de données clients : le cabinet de gestion locative est responsable de la sécurité des informations qu'il détient pour le compte de ses clients. En fonction du volume et surtout du caractère sensible des données stockées, il est crucial d'assurer la perte ou le vol de ces données suite à un incident technique ou une attaque informatique ciblée.

Exemples de fautes professionnelles commises par des administrateurs de biens :

- ne pas relouer un bien en gestion locative dans les meilleurs délais suite au départ de l'ancien locataire (responsabilité contractuelle de l'administrateur de biens).

- ne pas s'assurer de la solvabilité du locataire, ni de la solvabilité de ses cautions (analyse des bulletins de salaire et relevés d'imposition, extrait kbis d'une entreprise pour un bail commercial).

- défaut d'assurance du locataire : le gestionnaire de biens immobiliers doit également demander au locataire de souscrire une assurance et vérifier que cette dernière a effectivement été souscrite.

- absence de suivi ou retard dans l'exécution de travaux suite à un dégât des eaux dans un appartement mis en gestion locative.



L'administrateur de bien doit lui aussi protéger son patrimoine personnel

En plus de la garantie financière et la RC Administrateurs de bien (assurance gestion locative la plus importante), le gestionnaire de bien immobilier n'est pas à l'abri n'est pas à l'abri d'une mise en cause en nom propre :

Quel que soit le statut de l'administrateur de biens immobiliers (indépendant ou franchisé via un réseau), il n'est pas à l'abri d'une mise en cause personnelle au civil ou au pénal en tant que dirigeant. La tension sur le marché de l'immobilier avec la diminution du nombre de biens mis en gestion locative accentue la concurrence et aggrave les risques de litige.

Les charges de personnel s'alourdissent : beaucoup d'administrateurs de bien ont diversifié leur activité avec des prestations de transaction immobilière par ex., pour faire face à une conjoncture difficile sur le marché de l'immobilier. Cette diversification les expose à des difficultés financières liées à des charges de personnel plus lourdes.

Afin de faire face à une mise en cause personnelle impliquant son propre patrimoine, nous recommandons au dirigeant d'une agence d'administration de biens de couvrir sa propre responsabilité, notamment en cas de :

- > faute de gestion de l'administrateur de bien suite à une défaillance financière du cabinet,
- > mise en cause pour non-respect de la réglementation (assurance RC pro, garantie financière, etc.),
- > mise en cause du gestionnaire de biens immobiliers ou d'un salarié pour harcèlement moral.



Responsabilité du gestionnaire de biens locatifs vis-à-vis du locataire :

Comme l'agent immobilier, l'administrateur de bien expose sa responsabilité non seulement à l'égard du propriétaire, mais aussi du locataire qui jouit du bien mis en location :

- il y a le mandat de gestion locative qui définit les responsabilités contractuelles de l'administrateur de bien à l'égard du mandataire (le propriétaire du bien loué),
- mais il faut aussi compter sur la responsabilité à l'égard du locataire en cas de faute entraînant un préjudice pour ce dernier (responsabilité délictuelle).

Par exemple, l'absence de mention de la surface habitable de l'appartement lors de la rédaction du bail de location peut entraîner un préjudice susceptible d'engager la RC de l'administrateur de biens à l'égard du locataire. Ce dernier reste le garant de la sécurité juridique des actes qu'il rédige. Autre exemple de mise en cause de l'administrateur de bien : sa passivité dans la gestion d'un litige entre le locataire et le propriétaire concernant le défaut d'entretien d'une maison dont on lui a confié la gestion locative.

FICHE SECTEUR D'ACTIVITE

Administrateur de biens

Vous trouverez ci-dessous les autres risques potentiels que les administrateurs de biens doivent couvrir avec une solution adaptée à leur situation.

QUEL TYPE DE RISQUE ?
QUEL NIVEAU DE RISQUE ?
> LA GARANTIE

Mise en cause de la responsabilité civile professionnelle de l'administrateur de bien :
faute, négligence, omission,
défaut de conseil
erreur dans la rédaction du bail de location,
> ...

10/10

[Responsabilité Civile Professionnelle](#)

Insolvabilité du cabinet d'administration de biens amené à encaisser des fonds :
garantie insuffisante pour exercer l'activité,
obligation d'avoir une garantie à hauteur des fonds détenus.
> ...

10/10

[Garantie financière](#)

Mise en cause du cabinet de gestion de biens locatifs :
par un tiers blessé lors d'une chute dans les locaux
par recours de la Sécurité Sociale suite à un accident du travail
> ...

10/10

[Responsabilité Civile Exploitation](#)

[des dirigeants](#)

Mise en cause personnelle de l'administrateur de biens :
faute de gestion
violation de loi, réglementation, statuts
dépassement de mandat,
transaction sans mandat écrit,
> ...

10/10

[Assurance Dirigeant](#)

Dommmages subis par les locaux et le contenu du cabinet d'administration de biens :

Les éléments les plus sensibles dans la rédaction du bail :

Les éléments les plus sensibles dans la rédaction du bail peuvent engager la responsabilité de l'administrateur de bien. Le rédacteur du bail de location doit notamment indiquer :

- la surface habitable,
- le montant du loyer, le mode de règlement et ses règles de révision,
- la nature et le montant des travaux effectués dans le logement,
- la date de prise d'effet et la durée du bail,
- la destination et la description du logement (habitation, professionnel),
- le montant du dépôt de garantie,
- les règles de partage des frais entre bailleur et locataire.

FICHE SECTEUR D'ACTIVITE

Administrateur de biens

incendie, vol, dégâts des eaux, etc.
le mobilier du cabinet,
couvrir les frais propres au maintien de l'activité de
l'administrateur de bien.

9/10

Assurance Bureau

Acte frauduleux au sein du cabinet de gestion de biens
immobiliers :
falsifications de chèques clients
fausse facture,
détournement de fond, etc.

9/10

Assurance Fraude

Dommmages subis lors d'une attaque informatique par le
cabinet de gestion de biens locatifs :
perte d'exploitation,
frais de rétablissement du système informatique,
frais de reconstitution des données perdues,
responsabilité de l'administrateur de bien suite à la perte de
données personnelles confiées.

9/10

Assurance Cyber risque Piratage informatique

Décès ou invalidité d'une personne-clé pour le cabinet
d'administration de bien :
prise en charge du recrutement du remplaçant
capital décès ou invalidité aux ayant droit de l'homme-clé
> ...

8/10

Assurance Personne Clé

Action juridique de l'administrateur de bien pour :
impayé, litige avec un client / fournisseur
atteinte à l'image de l'entreprise
frais d'avocat et d'experts
> ...

8/10

Protection Juridique professionnelle

Déplacements d'un salarié de l'agence de gestion
immobilière :

Les obligations légales de l'administrateur de biens immobiliers :

La réglementation que
l'administrateur de bien doit
respecter (loi Hoguet du 2 juillet
1970) est similaire aux autres
professions immobilières comme
agent immobilier ou marchand
de bien :

- avoir une carte professionnelle
comportant la mention « gestion
immobilière » (carte G),
- prouver son aptitude
professionnelle : via un diplôme
et/ou une expérience en agence
immobilière,
- avoir une garantie financière
suffisante,
- souscrire une assurance RC pro
Administrateurs de biens,
- prouver qu'il n'est pas frappé
d'une incapacité ou d'une
interdiction d'exercer la
profession,

FICHE SECTEUR D'ACTIVITE

Administrateur de biens



accident, rapatriement,
problème de santé,
attentat,

7/10

[Assurance Déplacement Professionnel](#)

Mise en cause du cabinet d'administration de bien pour non-respect du droit du travail :
licenciement sans cause réelle ni sérieuse,
harcèlement moral,
atteinte à la vie privée,
> ...

7/10

[Assurance Prud'homale](#)

Domages subis par le matériel professionnel du cabinet du gestionnaire de location immobilière :
garantir le matériel (serveurs, iPad, ordinateur portable etc.)
lors de déplacements à l'extérieur.

7/10

[Assurance Matériel](#)

Accident d'un salarié du cabinet de gestion location immobilière à domicile ou au travail :
décès ou invalidité du salarié,
indemnités des ayant droit du salarié.

7/10

[Assurance Accident de travail](#)

Kidnapping d'un salarié de l'agence gestion immobilière et demande de rançon :
extorsion de biens,
gestion de la crise par un prestataire,