

LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

NOVEMBRE 2014

ÉDITO

Pour avoir émis des réserves quant aux objectifs et moyens de Cécile Duflot, l'ensemble de ses dispositions ayant aggravé la paralysie d'un marché déjà en berne, on ne peut qu'accueillir avec satisfaction le projet défini par Sylvia Pinel, Ministre du Logement : « Faire preuve de pragmatisme dans l'application de la loi, en dehors de toute posture dans une relation de confiance avec les investisseurs pour faciliter l'accès au logement ».

Espérons maintenant que les délais de mise en application des différentes annonces ne soient pas trop longs.

Bonne lecture.



JEAN DELAHAYE
Directeur
du Département
des Professionnels
de l'Immobilier

LA GARANTIE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DE L'AGENT IMMOBILIER MANDATÉ POUR LA VENTE DE BIENS ÉQUIPÉS D'ANTENNES RELAIS



Notre service juridique a ouvert son premier dossier dans lequel un de nos clients, agent immobilier, est recherché pour ne pas avoir informé des acheteurs de la présence d'antennes relais sur le toit de l'immeuble du bien acquis.

Ces derniers ont ainsi récemment assigné l'agent immobilier et leurs vendeurs devant le tribunal de grande instance aux fins d'obtenir la condamnation des défendeurs à plus de 70 000 €.

Les acquéreurs prétendent que votre confrère aurait dû les alerter de l'existence de deux antennes relais dont était équipé l'immeuble et qui cependant n'étaient pas visibles de l'extérieur, sachant que les acheteurs ont pris connaissance de la présence desdites antennes le jour de la signature de l'acte authentique. Les requérants font valoir qu'ils « craignent légitimement les effets potentiels de ces antennes relais sur leur santé et ressentent un sentiment d'angoisse permanent face à cette absence de preuve de leur innocuité. »

À ce jour, les parties rédigent leurs conclusions et développent leurs moyens de défense tandis que l'affaire est renvoyée à la fin de l'année. Bien entendu, nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la teneur du jugement qui sera alors rendu.

Les circonstances de cette affaire et plus exactement la nature des griefs formulés à l'encontre de votre confrère, agent immobilier, nous incitent à attirer votre attention sur l'étendue des garanties des contrats de responsabilité civile des professionnels soumis aux dispositions de la loi « Hoguet » n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Il s'avère que les assureurs sont ici très réticents à allouer leur garantie sur les conséquences que générerait notamment l'exposition des personnes aux ondes électromagnétiques. À tel point que la plupart des contrats de responsabilité civile se trouve assortie d'une exclusion générale au terme de laquelle ne sont pas garantis « les dommages résultant de la production par tout appareil ou équipement, de champs électriques, magnétiques ou électromagnétiques, ou de rayonnements électromagnétiques ».

Verspieren a su anticiper la survenance de sinistres qui seraient déclarés sur un tel fondement et obtenir dès la fin de l'année 2002 d'un assureur l'aménagement de ce type d'exclusion afin que soit couverte la responsabilité civile professionnelle des transactionnaires et aussi celle des administrateurs de biens, gérants ou syndics, clients de Verspieren, qui seraient mises en cause dans le cadre d'une action concernant la production de champs électriques ou électromagnétiques.

Notre équipe de juristes spécialisés en responsabilité civile professionnelle se tient à votre disposition pour d'une part, vous proposer les meilleures garanties adaptées aux risques que vous encourez dans le cadre de l'exercice de vos activités, et d'autre part vous offrir une réelle assistance juridique en cas de mise en cause de votre responsabilité.

SOPHIE ABIVEN – 01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS : LA GUL NE VERRA PAS LE JOUR

Le Ministère du logement a annoncé la suppression de la garantie universelle des loyers (GUL) pour la remplacer par une caution solidaire visant les jeunes salariés et les salariés précaires applicable dès septembre 2015.



Cette nouvelle caution solidaire actuellement à l'étude serait soumise à certaines conditions, notamment un taux d'effort des locataires allant jusqu'à 50% de leurs revenus, un délai de franchise, qui sera défini ultérieurement, ainsi qu'une limite de garantie fixée à 3 ans.

Le recentrage sur les publics jeunes et les populations précaires dans un nouveau dispositif qui serait financé par Action Logement et l'État reste un défi majeur. Les pouvoirs publics font en sorte de revenir à une situation de 1998 avec une caution pour les jeunes, étendue aux précaires : si ce n'est pas un loca-pass[®], cela y ressemble. La pénurie de logements rend difficile le parcours résidentiel des jeunes qui n'ont pas d'autres recours que le parc privé pour se loger. La quadrature du cercle car « sans logement il est difficile de trouver un emploi et sans emploi, impossible de trouver un logement ».

La suppression de la GUL entraînerait celle de la garantie des risques locatifs (GRL), dispositif destiné à faciliter l'accès au logement des locataires en situation précaire et financé par l'État et les assureurs.

Quant aux autres populations de locataires (ni étudiants, ni jeunes salariés ou précaires), le Ministère du logement souhaite instaurer un dispositif de type assurantiel, qui à l'instar des produits de prévoyance, indemnise le locataire du montant de son loyer en cas d'accident de la vie.

Des pistes doivent être explorées, peut être qu'une défiscalisation du montant de la prime pourrait permettre une large diffusion de ce type de produit et d'assurer la mutualisation du risque.

L'arrêt de la GRL en septembre 2015 soulève deux questions pour les assureurs présents dans ce dispositif que ce soit à propos du run off des sinistres en cours, ainsi que du run off des contrats et des sinistres à venir entre septembre 2015 et la date anniversaire des contrats. Des réponses devront être apportées afin de rassurer les administrateurs de biens et les propriétaires bailleurs qui ont fait le choix de ce dispositif.

La suppression de la GUL ne peut que satisfaire les professionnels. En effet, l'ensemble des acteurs de l'immobilier n'a cessé d'alerter les pouvoirs publics. À ce titre, la CSCA**, dont Verspieren est un membre actif du groupe de travail, a en particulier attiré l'attention sur l'impasse financière inéluctable du système. On ne peut que se réjouir de ce retour à la raison.

ERIC DURAND – 01 49 64 12 83
edurand@verspieren.com

* Lancée en 1998, la garantie loca-pass[®] est une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire ; elle fait office de caution pour le bailleur.

** CSCA chambre syndicale des courtiers d'assurances.

L'ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

L'accessibilité est une obligation nationale depuis 1975. La loi du 11 février 2005 dite loi Handicap l'a renforcée en envisageant toutes les situations de handicap dans le cadre de la vie quotidienne et notamment celui du logement. Le délai pour cette mise en accessibilité a été fixé au 1^{er} janvier 2015, et le non-respect de cette échéance, sauf dérogation validée, reste passible de sanctions pénales.



Le Gouvernement a réaffirmé le 26 février 2014 sa volonté de maintenir cette échéance en créant un dispositif d'exception : Agendas d'accessibilité programmée (Ad'Ap). Une évolution des normes dans le bâtiment pour faciliter les travaux d'accessibilité est également prévue. Le 28 avril 2014, le Sénat a autorisé le Gouvernement à adopter des mesures par ordonnance pour modifier la loi de 2005 et donner aux acteurs publics et privés qui ne pourront pas se mettre en conformité avec les règles d'accessibilité d'ici à 2015, trois à neuf ans supplémentaires pour le faire. Cette disposition a été prise dans le but d'éviter la multiplication de contentieux dès 2015 (la loi de 2005 prévoyant des sanctions pénales en cas de non-respect).

La loi du 11 février 2005 vise les handicaps sous toutes leurs formes y compris de manière temporaire : handicaps moteurs, sensoriels, cognitifs, psychiques, les troubles de santé invalidants. Elle regroupe aussi les personnes, qui ne sont pas, à proprement parler, en situation de handicap mais toutefois concernées : les personnes de petites tailles, les personnes âgées, les femmes enceintes...

La loi de 2005 vise à assurer l'accessibilité d'un très grand nombre d'immeubles bâtis à la fois pour :

- les locaux d'habitation neufs, tant dans leurs aménagements que dans leurs équipements intérieurs et extérieurs ;
- les locaux d'habitation existants dès lors qu'ils font l'objet d'une réhabilitation importante ;
- les établissements publics et privés recevant du public et à ce titre les locaux commerciaux mais aussi les lieux de travail.

Un logement accessible est un logement qui respecte la réglementation du Code de la construction et de l'habitation afin de permettre à une personne handicapée d'y vivre grâce à des aménagements (cf. articles R. 111-18 et suivants du CCH). Deux paramètres sont à prendre en compte pour l'accessibilité en copropriété : l'accès au domicile et le déplacement à l'intérieur de celui-ci. Un bilan d'accessibilité permettra d'établir quels travaux seront à engager dans les parties communes. Ces adaptations s'accompagnent principalement de travaux de bâtiment nécessitant ou pas un permis de construire : mise en place d'une rampe, d'un ascenseur, élargissement des portes, sas des parkings, fermeture-ouverture automatisée des menuiseries...

L'accès handicapé fait partie de la destination d'un ouvrage, de ce fait le non-respect de ces nouvelles normes engage la responsabilité décennale des constructeurs. Une récente décision (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5 novembre 2013) a retenu que l'inaccessibilité rendait l'ouvrage impropre à son utilisation. Le premier jugement dans ce domaine remonte à un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 23 septembre 2009. Tout engagement de travaux d'accessibilité doit donc être associé à la souscription d'une assurance Dommages ouvrage (article L. 242-1 du Code des assurances).

CATHERINE JACHET – 01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com

VERSPIEREN ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET À L'ÉCOUTE DES SYNDICS POUR ACCOMPAGNER LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

La rénovation énergétique des 650 000 copropriétés de France, qui totalisent plus de 8 millions de logements, est un enjeu économique, social et environnemental majeur.

Certes, des freins à l'enclenchement des travaux existent, notamment financiers et de gouvernance. Mais aujourd'hui, la réglementation se clarifie :

- la loi ALUR a prévu qu'à compter du 1^{er} janvier 2017, les copropriétaires devront faire réaliser un diagnostic technique global de la copropriété et constituer un fonds de travaux ;
- par ailleurs, le texte du projet de loi sur la transition énergétique adopté par l'Assemblée nationale à la mi-octobre, renforce les obligations de prévoir des travaux de rénovation énergétique ;
- sont également précisées dans ce projet de loi, les possibilités de recourir au tiers-financement. Si le texte final est adopté en l'état, les opérateurs de tiers-financement pourront financer certains travaux de rénovation énergétique effectués sur leurs logements par les particuliers, qui les rembourseront grâce aux économies d'énergie réalisées.

Verspieren, qui s'est engagé depuis 2009 dans le cadre du plan bâtiment durable à mettre en œuvre des actions permettant la réalisation des objectifs d'efficacité énergétique du secteur du bâtiment, considère que ces avancées permettent désormais réellement aux ménages et aux professionnels de passer à l'acte en finançant et en réalisant des travaux. Des cas concrets de rénovation énergétique de copropriétés montrent que cela est possible.

Afin d'accompagner les professionnels et les maîtres d'ouvrage, nous avons déjà lancé Batigreen, une gamme de solutions d'assurances qui couvrent différents acteurs au regard des engagements légaux ou contractuels pris en matière de performance énergétique, y compris pour les opérations de rénovation. Nous avons également contribué à organiser et à promouvoir des actions de formation dans le cadre de l'association Apogée, Institut français du management immobilier et avec le soutien de l'ADEME, afin de favoriser le lancement d'opérations de rénovation énergétique.

Enfin, nous apportons des solutions d'assurances aux opérateurs de tiers-financement qui, à l'image de la SEM Energies Posit'If en Ile-de-France, pilotent la rénovation énergétique de copropriétés et son financement.

Verspieren est donc un assureur conseil pleinement engagé dans la transition énergétique, et à l'écoute des syndicats qui souhaitent accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique. Consultez-nous avant d'engager vos chantiers !



FLORENT CHATELAIN – 01 49 64 14 98

fchatelain@verspieren.com

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

La Lettre du DPI est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France – 93210 Saint-Denis
ISSN : 1267-2696 – Dépôt légal : 25 octobre 1995
Directeur de la publication : Claude Delahaye
Rédacteur en chef : Jean Delahaye
Comité de rédaction : S.Abiven, C.Jachet, E.Durand,
F.Chatelain
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse