

LA LETTRE DU DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

ÉDITO



Le marché de la transaction a subi en 2012 une grave crise qui peut se résumer en deux chiffres : fermeture de 3000 agences et suppression de 10000 emplois. Il est peu probable que 2013 inverse la tendance ; la baisse du volume de transactions n'a pas eu d'effet significatif sur une reprise des ventes, en particulier en région parisienne, tant dans l'ancien que dans le neuf où le nombre de mises en chantier s'est écroulé.

De plus, les nouvelles mesures fiscales plus restrictives en matière d'octroi de PTZ et l'instauration de plus-value sur la vente de résidences secondaires ne sont pas de nature à rassurer des consommateurs inquiets pour leur avenir, et cela en dépit de taux peu élevés. Quant au « Duflot » en remplacement du « Scellier », les contraintes de ressources et de plafond de loyers en font un produit plus risqué donc moins attractif.

En dépit de ce qui précède, la rédaction vous souhaite une meilleure année.

Jean Delahaye

Directeur du département des
Professionnels de l'Immobilier

DOMMAGES OUVRAGE :

Le fonds de garantie ne couvre pas tous les assureurs



Dans le cadre des opérations de travaux soumis à l'assurance dommages ouvrage obligatoire, il peut être tentant pour vos mandants de souscrire une telle garantie auprès d'assureurs qui exercent en libre prestation de service (LPS).

Les nouveaux acteurs du marché de la construction proposent leurs services en France, certes avec des montants de prime très compétitifs, alors qu'ils ne possèdent pas d'établissement sur le territoire national. Pour offrir leurs services, ils doivent uniquement avoir leur siège social dans un État de l'Espace économique européen et avoir respecté une procédure de notification. Toutefois, en matière d'assurance dommages ouvrage, le risque porté par l'assureur couvre une période étalée sur plus de 10 ans.

Or, en matière de règles prudentielles, le suivi des opérations effectuées sur le territoire français par une compagnie d'assurance intervenant en régime de libre prestation de services (LPS) incombe à l'autorité de contrôle du pays du siège social et non à l'autorité de contrôle française. Cela signifie clairement

que les règles prudentielles spécifiques au risque décennal, prévues dans le Code des assurances français, sont difficilement applicables dans la réalité.

C'est dans ces conditions que le Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO) a clairement indiqué qu'il ne couvrirait pas les assureurs étrangers exerçant en France en LPS si jamais ils venaient à rencontrer de graves difficultés financières. Autrement dit, les particuliers qui auraient souscrit une assurance dommages ouvrage par l'intermédiaire d'une telle compagnie ne verraient pas leurs dommages pris en charge par le Fonds de garantie en cas de défaillance financière de l'assureur.

Dans ces conditions, nous vous recommandons en tant que professionnels de l'immobilier de mettre en garde vos mandants sur cet éventuel risque financier, s'il leur venait à l'idée de souscrire une police dommages ouvrage par l'intermédiaire d'un tel assureur...

Renaud Turc
01 49 64 45 16
rturc@verspieren.com

LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER FACE À LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DES IOBSP

Le décret d'application n° 2012-100 du 26 janvier 2012 de l'article 36 de la loi du 22 octobre 2010 vient définir le régime des intermédiaires en opérations de banque et en services de paiements qui rentre en vigueur à compter du 15 janvier 2013.

Au même titre que les courtiers d'assurances, la réglementation impose aux IOBSP de s'inscrire sur le registre unique auprès de l'ORIAS prévu à l'article L512-1 du Code des assurances et à l'article L 546-1 du Code monétaire et financier. L'arrêté du 1^{er} mars 2012 fixe les seuils à partir desquels les IOBSP ont l'obligation de s'inscrire à l'Orias : soit 20 opérations par an, soit un montant annuel de 200 000 euros.

Toutefois, le législateur, n'ayant pas consulté les organisations professionnelles (syndicats et réseaux), a oublié d'intégrer le rôle joué par les agents immobiliers sur le marché des crédits immobiliers.

Tels que les textes sont écrits, l'agent immobilier est relayé au rôle de simple indicateur (exempté de toutes obligations d'inscription et de formation), ce qui n'est pas sans incidence dans la pratique.

En effet, les professionnels de l'immobilier vont de plus en plus intégrer dans leurs conseils la notion de financement, ceci pour deux raisons :

- source de revenus complémentaires sur un marché difficile, sachant que la rémunération d'un simple indicateur n'est pas la même qu'un mandataire (exclusif, non exclusif ou intermédiaire en crédit) ;
- un rôle de conseil dans l'accompagnement de la transaction afin de sécuriser la vente.

Sachant que les principaux documents nécessaires à monter un dossier de financement se retrouvent dans la réalisation d'un compromis, facilitant ainsi l'approche globale d'un client pour mieux le fidéliser.

Par conséquent, un professionnel de l'immobilier ne peut se contenter d'être simple indicateur et doit choisir parmi les 4 statuts proposés par la loi.

À savoir :

- les courtiers, la caractéristique principale de cette catégorie est d'exercer en vertu du mandat d'un client et de rechercher la meilleure offre possible pour celui-ci ;
- les mandataires exclusifs, titulaires d'un mandat qui les lie exclusivement à un ou plusieurs établissements de crédit ;
- les mandataires non exclusifs, qui n'effectuent qu'une analyse partielle du marché et dont l'objectif est la distribution des offres d'un nombre limité d'établissements de crédit ;
- les mandataires d'intermédiaires en opérations de banques, mandatés par les courtiers ou par les mandataires non exclusifs.

Dans son choix, il devra tenir compte du niveau d'aptitude et de formation requis pour chacun. Pour illustrer les différents statuts et niveaux de formations, nous joignons les tableaux de synthèses présentés par l'ORIAS.

	Cas général	Exception : activité IOB à titre accessoire et distribution de crédit/SP en complément de la vente d'un bien ou service
Courtier en banque	Niveau I - IOB	
MB (non exclusif)	Niveau I - IOB	Niveau III - IOB
MBL (exclusif)	Niveau II - IOB	Niveau III - IOB
MIOB	Alignement sur leur mandant	

	Niveau I - IOB	Niveau II - IOB	Niveau III - IOB
Diplômes (RNCP-313) Finances, Banques, assurances, immobilier cf. www.rncp.cncp.gouv.fr	Licence ou plus (niveau I, I/II ou III-RNCP)	BTS ou plus (niveau I, I/II, II ou III-RNCP)	
Expérience professionnelle dans la réalisation d'OBSP	Cadre : 2 ans dans les 3 ans Non-cadre et TNS : 4 ans dans les 5 ans	Cadre : 1 ans dans les 3 ans Non-cadre et TNS : 2 ans dans les 5 ans	6 mois dans les 2 ans
Formation (cf. programme et modalités)	Stage de 150h	Stage de 80h	Stage d'une durée suffisante et adaptée aux produits (+ formation crédit conso.)

Source : Orias



RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS EN CAS DE DÉFAUT D'ASSURANCE DU LOCATAIRE

Condamnation à l'entier dommage qui aurait été couvert par l'assureur du locataire



Sachant que l'activité d'IOBSP reste une activité accessoire à l'activité principale, un professionnel de l'immobilier va se tourner soit vers les statuts de mandataire non exclusif ou mandataire intermédiaire en crédit. L'avantage du statut de mandataire non exclusif est qu'il se limite à un niveau III, sauf que les banques refusent de donner des mandats à l'exception de quelques établissements de crédits, donc un statut qui n'est pas pleinement satisfaisant pour un professionnel de l'immobilier.

Le statut de mandataire intermédiaire en crédit qui reste l'alternative la plus favorable dans la réorganisation du marché est difficile d'accès car le niveau doit être aligné sur celui du mandant, à savoir le courtier en crédit, donc niveau I. Les obligations des IOBSP sont calquées sur celles des courtiers en assurances. À la différence près que les mandataires intermédiaires en assurances ne sont pas alignés sur leur mandant.

Actuellement, certaines organisations professionnelles accompagnées de Verspieren se sont rapprochées des pouvoirs publics pour faire entendre leur voix et défendre l'intérêt de la profession en vue d'assouplir la règle imposée aux mandataires intermédiaires en crédits d'être alignés sur le mandant afin de leur donner la possibilité, lorsqu'ils exercent à titre accessoire la distribution de crédit, de se contenter d'un niveau III.

Dans cette action, Verspieren joue un rôle de relais, tout en apportant des solutions d'assurances et de formations innovantes et adaptées à la nouvelle réglementation des IOBSP.

Pour toute information, vous pouvez contacter :

Philippe Chipart
01 49 64 10 66
pchipart@verspieren.com

Romain Jarlot
01 49 64 10 81
rjarlot@verspieren.com

Verspieren tient à vous sensibiliser sur les risques d'amplitude que vous encourez dans le cadre de la vérification de l'assurance du locataire.

La condamnation récente de l'un de nos clients et de son assureur RC sur ce sujet nous conduit à vous rappeler que la jurisprudence continue de s'inscrire dans le courant tracé par la Cour de cassation dans son arrêt, rendu le 13 octobre 2005, retenant la responsabilité du gérant qui par sa faute a privé ses propriétaires mandants de la garantie des risques locatifs.

Le tribunal de grande instance de Bordeaux a été saisi par des propriétaires et leur assureur suite à l'incendie, d'origine indéterminée, ayant pris naissance dans le logement occupé par leur locataire non assuré au moment des faits. L'incendie a détruit cet appartement ainsi que le logement contigu également occupé. Par jugement rendu le 13 juin 2012, le tribunal a relevé que le mandataire du bailleur avait bien obtenu l'attestation d'assurance à la conclusion du bail et qu'il se devait de veiller à ce que le bien «reste assuré, en se faisant produire toute quittance chaque année, et, à défaut, en intentant toute action nécessaire.»

Lors des opérations d'expertise, le gérant a indiqué qu'il avait demandé par courrier son attestation à la locataire. Mais les juges ont considéré que ce n'était pas suffisant et que votre confrère était «resté inactif suite au silence gardé par la locataire alors qu'il devait la mettre en demeure de produire la preuve de ce qu'elle assurait toujours l'appartement et devait intenter toute action en justice adéquate, le cas échéant après avoir consulté les propriétaires.»

Les juges de conclure que l'administrateur de biens «a, ce faisant, commis une faute dans l'exécution du mandat à l'égard des propriétaires mandants, et doit, en vertu de l'article 1991 du Code civil, indemniser les propriétaires de leur préjudice. Cette faute a privé les propriétaires de la garantie des risques locatifs, dont l'incendie.»

Sur le plan du préjudice, le tribunal a ajouté que «la faute commise est bien à l'origine du préjudice subi par les [propriétaires] qui ont perdu leur appartement, détruit par l'incendie. Le préjudice correspond bien à l'entier dommage qui aurait été couvert par la compagnie d'assurance de [la locataire] si le contrat avait été toujours en vigueur et non pas seulement à une perte de chance.» L'assureur de votre confrère a, d'ores et déjà, été amené à régler 210 000€ au titre de l'exécution provisoire dont se trouve assorti le jugement sur lequel la compagnie a interjeté appel.

Cette décision met en exergue l'intensité de vos risques professionnels face au défaut d'assurance du locataire qui dans la pratique s'avère extrêmement difficile à maîtriser. Il convient ici d'être très vigilant et de vérifier que vos montants de garanties en RCP sont suffisants. La solution peut, par ailleurs, se trouver dans la souscription d'une assurance dommage de type «propriétaire non occupant» souscrite par vos mandants avec renonciation à recours contre le gérant et son assureur. Cette garantie est incluse automatiquement dans certains contrats loyers impayés conçus par Verspieren, qui est à votre disposition pour vous les présenter.

Sophie Abiven
01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com

RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

Double devoir de conseil tant envers son mandant qu'envers l'acquéreur sur la garantie décennale des constructeurs pesant sur les vendeurs

Nous vous tenons régulièrement informés de l'évolution de la jurisprudence que nos juristes, au sein de notre département spécialisé en responsabilité civile professionnelle, suivent à travers l'instruction des dossiers qui leur sont déclarés par nos clients mis en cause dans le cadre de leurs activités réglementées par la loi «Hoguet».



Nous avons choisi, dans cet article, de vous commenter l'arrêt rendu par la cour d'appel de Douai le 18 septembre 2012 en ce qu'il met en exergue les obligations auxquelles vous, agent immobilier, êtes tenu au titre de votre devoir de conseil dont vous êtes débiteur à l'égard des deux parties à la vente.

En l'espèce, un acquéreur, constatant l'apparition d'infiltrations dans plusieurs pièces de son immeuble, a sollicité réparation de son préjudice en s'appuyant sur les conclusions de l'expert judiciaire qui avait été nommé. La cour a retenu que suivant le rapport de l'expert judiciaire, il était établi que «les traces d'humidité et de ruissellement constatées provenant de la toiture rendent cette partie de l'immeuble impropre à sa destination; le vendeur qui a fait construire et celui qui a construit lui-même l'ouvrage vendu après achèvement sont assimilés par l'article 1792-1 du Code civil au constructeur.»

Les juges de rappeler alors que les constructeurs «doivent supporter la garantie décennale de l'article 1792 et suivants du Code civil qui est d'ordre public, l'incompétence du «vendeur-particulier» d'un ouvrage achevé ne le dispensant pas de l'application de cette garantie.» La cour a ensuite considéré que dans le cas d'espèce cette garantie était bien due par les vendeurs.

Puis, la question de la responsabilité de l'agent immobilier intervenu dans la transaction a été examinée. Les juges ont relevé que «les malfaçons comme l'absence de solins, recouvrement à contresens de la pente, relevés insuffisants, non conformes, mur en relevés sans enduit étaient flagrantes et ne pouvaient qu'être à plus ou moins long terme à l'origine d'infiltrations intérieures. Aussi, ces malfaçons devaient-elles être apparentes pour un professionnel de l'immobilier qu'est l'agent immobilier, même s'il n'est pas un spécialiste en couverture.» La cour poursuit que «en omettant d'informer l'acquéreur de l'existence de celles-ci, [l'agent immobilier] a manqué à son devoir de conseil, engageant sa responsabilité délictuelle à l'égard de [l'acquéreur].»

Il a ensuite été apprécié l'appel en garantie formé par les vendeurs à l'encontre de votre confrère. La cour a considéré que ce dernier «aurait dû appréhender les anomalies affectant la toiture et compte tenu de son aspect extérieur, envisager que sa réalisation ne pouvait dater de plus de 10 ans. Ces constatations auraient dû l'amener à interpellé les vendeurs sur cet ouvrage, les conditions et l'époque de sa réalisation, et les mettre en garde sur les conséquences d'une absence d'information de l'acquéreur sur cette situation, la garantie décennale des constructeurs pesant dans ce cas sur les vendeurs.» La cour en déduit que votre confrère ne «justifie pas avoir rempli son obligation de conseil vis à vis de son mandataire.»

Sur le préjudice, les juges ont estimé que «toute fois compte tenu de l'exécution non conforme aux règles de l'art des travaux imputables aux [vendeurs] à l'origine des désordres relevant de la garantie décennale, il convient de limiter la garantie de [l'agent immobilier] à hauteur de 50% des condamnations prononcées contre [les vendeurs].» La condamnation de près de 9 000 € a été prise en charge par l'assureur RC.

Sophie Abiven
01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com

La Lettre du DPI est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 64 10 64
Fax : 01 49 64 13 45

ISSN : 1267-2696
Dépôt légal : 25 octobre 1995
N°Orias : 07 001 542
www.oriass.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Jean Delahaye.
Comité de rédaction :
Sophie Abiven, Philippe Chipart
et Renaud Turc.
Coordination :
Marina Corso.

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

Verspieren - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 1 000 000 € - Siren N°321 502 049 - RCS Lille Métropole
Crédits photos: Thinkstock
EC_DASC_DPI_lettre_DPI_janvier 2013