

# LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

SEPTEMBRE 2015

## 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 PROTECTION JURIDIQUE LOCATIVE, DU SUR MESURE...

Dans le cadre de l'activité gestion locative, lorsque vous souhaitez sécuriser les revenus locatifs de vos mandants, vous disposez essentiellement de deux solutions.

- Vous faites bénéficier vos mandants d'un programme d'assurance couvrant les loyers impayés, qui offre une sécurité maximale en termes de sécurisation financière et de protection du patrimoine, en sachant que les primes sont déductibles des revenus fonciers.
- Vous exigez une caution solidaire qui réglera le montant des loyers en cas de défaillance du locataire.

C'est d'autant plus vrai que l'interdiction du cumul des deux solutions depuis la loi Molle de 2009 a rendu plus difficile le travail de sélection des candidats tant il est vrai que la garantie des loyers impayés impose des critères qu'il est parfois difficile de réunir au regard de la capacité contributive des ménages et de la nature des contrats de travail.

Jusqu'au 31 décembre 2015, le dispositif de la Garantie des Risques Locatifs (GRL®) permet d'apporter une réponse lorsque la solvabilité du candidat ne correspond pas aux critères usuels de solvabilité des assureurs pour la Garantie des Loyers Impayés (GLI). Alors qu'advient-il après le 31 décembre 2015 puisque les pouvoirs publics ont décidé d'arrêter à cette date ce dispositif et que les lots qui étaient couverts au titre des contrats GRL® ne pourront être repris dans les contrats GLI ?

Non concernée par l'interdiction du cumul avec un éventuel garant physique, la protection juridique locative, pourra toujours permettre à votre mandant de réduire significativement son risque qu'il s'agisse d'un impayé ou de tout autre litige découlant du bail.

L'assurance protection juridique apparaît comme une véritable couverture intermédiaire entre la GRL® et la gestion sans garantie.

En effet, la garantie protection juridique intervient non seulement pour tous types de litiges concernant le bien loué mais également en cas d'impayés de loyers, lorsque la garantie recouvrement de créances est prévue au contrat.

L'assureur met en œuvre tous les moyens pour recouvrer la créance, tant sur le plan amiable que sur un plan judiciaire et prend en charge les frais et

honoraires dans les limites du contrat. Il est aussi important d'être accompagné notamment pour les procédures en résiliation de bail ou d'expulsion qui peuvent vite s'avérer très lourdes pour un particulier sur un plan financier, alors qu'il n'encaisse plus aucun loyer.

Il serait difficile de dresser une liste exhaustive des cas d'intervention car ce contrat couvre aussi bien les conflits entre bailleur et locataire en cours de bail, (par exemple, la sous-location non autorisée, la réalisation de travaux de transformation sans autorisation), que les conflits en fin de bail (par exemple, le refus de laisser visiter les lieux loués, ou encore la non-exécution des réparations locatives). Deux points nous paraissent importants, dans votre intérêt il faut vérifier dans les conditions du contrat, qu'en tant que souscripteur pour le compte de vos mandants, l'assureur n'intervienne jamais pour les litiges qui opposeraient le souscripteur et le mandant qui reste le bénéficiaire du contrat. Le deuxième point concerne une retenue qui est généralement appliquée par les assureurs sur le montant des sommes récupérées dans le cadre de la garantie recouvrement de créances.

Alors bien évidemment, un bon contrat n'appliquera pas de retenue en laissant au propriétaire la totalité des sommes récupérées auprès du débiteur.

L'assureur intervient en complément des missions de l'administrateur de biens, et ce contrat permet notamment de faire appel à des juristes qualifiés, de sécuriser votre gestion, de défendre l'intérêt de vos clients y compris sur un plan judiciaire.

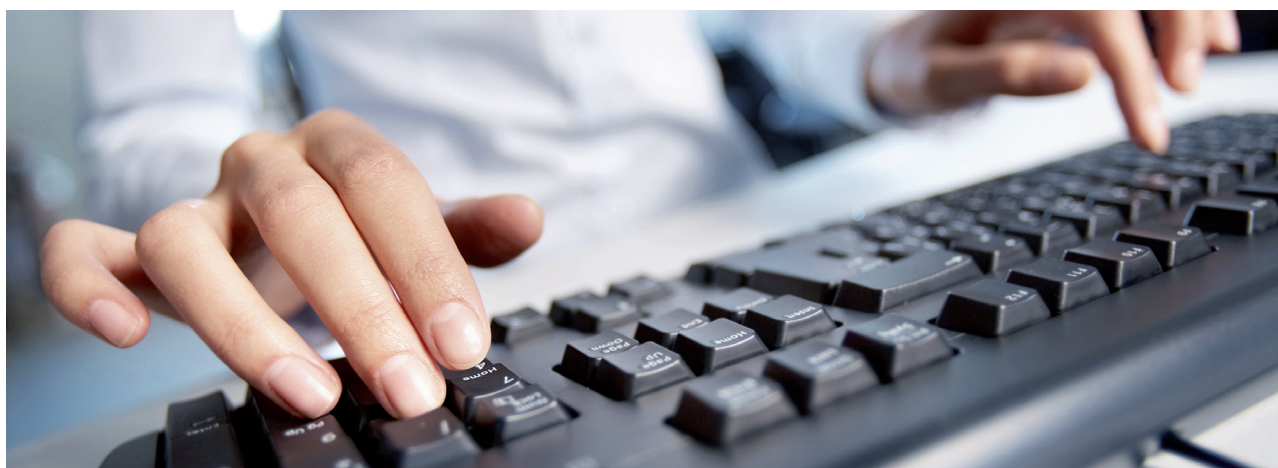
Les tarifs varient en fonction des assureurs spécialisés dans la protection juridique, du type de contrat proposé, des extensions possibles tels que le recouvrement de créances, des seuils d'intervention, des plafonds de garantie et de la nature des biens couverts (baux d'habitation, baux commerciaux et professionnels).

Les modalités de distribution seront déterminantes pour assurer la mutualisation du risque. Le prix reste donc très modique par rapport au coût moyen d'une expertise amiable ou d'une procédure, qui peut être de l'ordre de 3 000 à 6 000 €.

ÉRIC DURAND - 01 49 64 12 83  
edurand@verspieren.com

# GARANTISSEZ VOS RISQUES DE CYBER ATTAQUE AVEC VERSPIEREN

La chaîne TV5 Monde puis le journal Belge Le Soir ont été victimes dernièrement de cyber attaque. Ces faits nous amènent à s'interroger sur la sécurité de nos propres systèmes d'informations et sur les solutions à mettre en place.



Au cœur des piratages se trouvent bien entendu les données, qualifiées par les analystes de la cyber sécurité de « nouvel or noir du XXI<sup>e</sup> siècle ». Les données bancaires aiguisent les appétits des pirates qui sur la cible des PME vont tenter de récupérer notamment des informations personnelles (date de naissance, adresse e-mail et postale...) d'un particulier, ainsi que des données bancaires qu'en tant qu'administrateur de biens ou syndic d'immeubles vous détenez pour pouvoir exercer votre métier.

La cyber criminalité se présente comme un phénomène tentaculaire : 63 %\* des PME ont subi une intrusion informatique en 2013. 86 %\*\* des sites français n'atteignent pas le seuil minimum de sécurité en matière de protection des données. 88 %\*\*\* des virus créés dans le but de nuire ne sont pas détectés par les solutions existantes.

En cas de cyber attaques, les conséquences pour votre société pourraient notamment porter sur :

- des mises en cause de votre responsabilité civile ;
- des frais et pertes pécuniaires à supporter ;
- des atteintes à votre e-réputation ;
- des détériorations de votre image et de votre relation client ;
- des fraudes numériques ;
- des cyber extorsions.

Face au risque croissant de cyber attaque, Verspieren, en sa qualité d'assureur-conseil des professionnels de l'immobilier, tient à souligner qu'outre les mesures préventives d'ordre technique à mettre en place pour sécuriser les systèmes informatiques, des garanties via la souscription de contrats d'assurance sont à prendre.

Verspieren, pour ses clients administrateurs de biens, assurés au titre de leur responsabilité civile professionnelle par son truchement, peut ainsi les faire bénéficier de garanties « cyber attaques » adaptées se présentant comme suit :

## RESPONSABILITÉ CIVILE

Il s'agit de garantir les réclamations formulées par des tiers, à la suite d'une appropriation frauduleuse de données (qui peuvent être confidentielles comme celles concernant vos clients et portant sur des informations patrimoniales, fiscales, bancaires) ou d'une atteinte à la sécurité du système d'information, notamment si celles-ci ont été facilitées par une faille ou une insuffisance de sécurité du système.

Il faut savoir que les contrats de responsabilité civile professionnelle garantissant votre activité « loi Hoguet » n'ont pas vocation à s'appliquer ici car ils sont assortis d'une exclusion au visa de laquelle ne sont pas couverts les dommages qui résulteraient des effets d'un virus informatique.

Or, il est important de savoir que bon nombre de cyber attaques proviennent de l'injection d'un virus dans les systèmes d'information. Il est d'ailleurs apparu récemment qu'un nouveau type de virus particulièrement performant se développait : les *advances persistent threat* (APT) conçus par des entreprises criminelles qui contourneraient encore plus facilement les pare-feu.

## FRAIS À LA CHARGE DE L'ENTREPRISE

Il s'agit de prendre en charge :

- les frais de restauration des données et les frais de sécurisation et de remise en état du système ;
- les frais de notification des clients dont les données ont été détournées : il faut savoir que le cadre législatif va imposer, dans les prochains mois, une double obligation visant à notifier d'une part à la CNIL la violation du traitement des données et d'autre part aux personnes physiques concernées ;
- les frais de communication de crise ;
- les frais d'investigations et d'enquêtes ;
- les sanctions financières et/ou amendes administratives.

## PERTES PÉCUNIAIRES

Il s'agit de garantir les pertes d'exploitation occasionnées par une interruption ou la réduction de l'entreprise, résultant d'une défaillance ou d'une altération du système d'information.

La fraude numérique est couverte telle que l'utilisation des systèmes d'information pour procéder à des transferts de fonds non autorisés.

## UNE PROTECTION JURIDIQUE

### En cas d'atteinte à la réputation

Il s'agit de protéger la réputation de la société notamment en cas de diffamation et/ou d'usurpation d'identité sur tous les canaux digitaux : avis et propos émanant de consommateurs, clients, sociétés concurrentes, abusifs ou malveillants, mettant en cause la réputation de l'entreprise.

Cette protection juridique prend en charge :

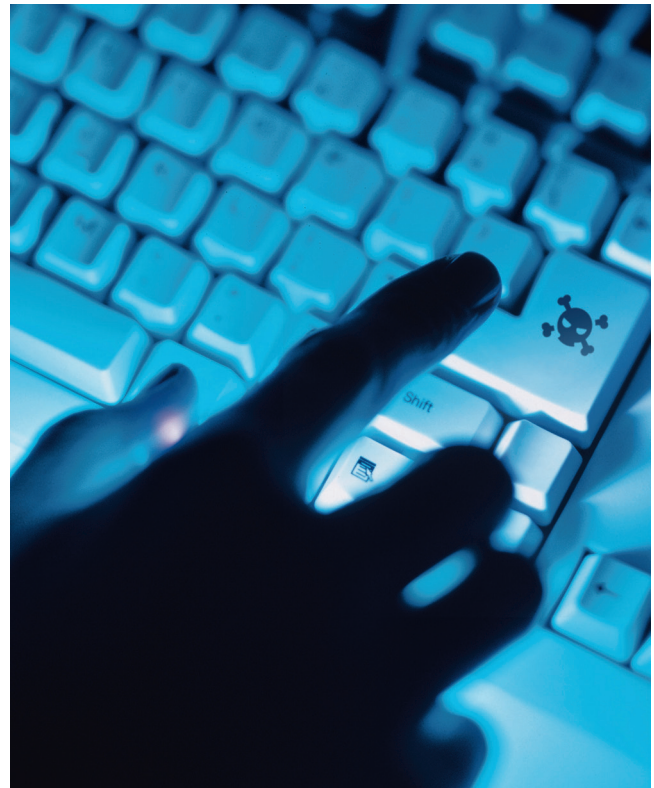
- la procédure amiable ou judiciaire ainsi que tout ou partie des frais relatifs à cette procédure (experts, huissiers, avocats...);
- si nécessaire, la prestation d'enfouissement des données par un prestataire spécialisé, visant à faire disparaître ou à limiter la visibilité des messages diffamatoires ;
- les démarches auprès des moteurs de recherche, visant à faire disparaître des informations diffamatoires (procédures prévues dans le cadre de la charte du droit à l'oubli numérique).

### En accompagnement de l'entreprise

La protection juridique intervient dès lors que la société subit le contrôle de la CNIL visant les systèmes d'information de votre cabinet.

La protection juridique prend en charge :

- l'accompagnement par un juriste et/ou un cabinet d'avocats spécialisés en conformité des systèmes d'information ;
- le recours à l'encontre d'un tiers (consommateur/client/société concurrente) ayant dénoncé abusivement l'entreprise à la CNIL.



## EXTORSION

Il s'agit de prendre en charge le remboursement des frais engagés si vous êtes victime d'une menace d'extorsion ainsi que les frais du cabinet de consultants spécialisés et le montant de la somme d'argent remise à l'auteur de la menace d'extorsion.

Verspieren se tient à votre disposition pour vous communiquer une proposition personnalisée après nous avoir retourné le coupon joint à notre lettre

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

\* Information Security Breach Survey (PwC & InfoSecurity)  
\*\* Baromètre DASHLANE 2<sup>e</sup> édition juillet 2014  
\*\*\* TrustWave (18 pays étudiés dont la France)

## LES NOUVELLES CARTES PROFESSIONNELLES

Dans un objectif de simplification administrative, la loi Alur vient modifier la délivrance et la gestion des cartes professionnelles immobilières à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Qu'est-ce qui change ?

Deux décrets et trois arrêtés publiés au *Journal Officiel* de la République Française du 21 juin 2015 viennent définir pour les professionnels de l'immobilier l'application des dispositions de la loi Alur du 24 mars 2014 relative :

- au transfert de la délivrance des cartes professionnelles des préfectures aux CCI (Chambres de commerce et d'industrie) ;
- à la création d'une carte syndic ;
- aux nouvelles modalités de délivrance et renouvellement des cartes ;
- à la mise en place d'un fichier national.

Le décret n° 2015-702 du 19 juin 2015 qui modifie le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, a pour objet le transfert aux CCI territoriales et départementales de la délivrance de la carte professionnelle requise pour exercer certaines opérations et transactions immobilières portant sur les immeubles et fonds de commerce. Ce texte rentre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2015, cependant l'article 18 aménage un régime transitoire, à savoir :

- les cartes délivrées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008 sont valables jusqu'à leur date d'expiration ;
- les cartes délivrées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et le 30 juin 2015 sont valables jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

L'article 16 du décret vient insérer le mot « syndic » ainsi séparé de la « gestion immobilière ». Tel que prévu dans la loi Alur, 4 activités seront possibles sur les cartes professionnelles : « gestion immobilière », « syndic », « transaction sur immeubles et fonds de commerce » et « marchand de listes ». Cette distinction entraîne la mise en place d'une garantie financière pour chaque activité dont la « gestion » et le « syndic » avec un montant minimum de 110 000 € chacune.

Les titulaires d'une carte portant la mention « gestion immobilière » en cours de validité et exerçant la fonction de « syndic de copropriété » à la date d'entrée en vigueur du présent décret peuvent continuer à exercer cette activité avec la même carte selon les dispositions prévues dans le régime transitoire.

Pour toute demande (création, renouvellement ou modification de carte), il est prévu un modèle unique par arrêté du ministre chargé de l'Économie (en attente de parution). La demande devra être déposée contre décharge ou adressée par lettre recommandée avec AR ou par voie électronique à la chambre du CCI, dans laquelle se trouve le siège du demandeur, si la demande est présentée par une personne morale, ou celui de son principal établissement, si elle est présentée par une personne physique.

Pour la demande d'une nouvelle carte, une déclaration préalable d'activité est souscrite à la chambre du CCI du lieu de situation de chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Toutefois, si la demande est incomplète, la chambre du CCI doit notifier par tout moyen au demandeur la liste des pièces manquantes dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande. La demande est caduque si le dossier n'est pas complété dans le délai de deux mois à compter de cette notification. La durée de validité de la carte professionnelle passe de 10 ans à 3 ans. De plus, le contenu des informations qui doit figurer sur la carte professionnelle est fixé par arrêté.

Le montant ainsi que les modalités du paiement dû aux chambres du CCI selon la demande, fixées par arrêté, sont :

- instruction et délivrance de la carte professionnelle : 120 € ;
- modification de la carte professionnelle : 50 € ;
- délivrance d'un récépissé de déclaration préalable d'activité : 80 € ;
- délivrance d'une attestation pour la personne habilitée par le titulaire de carte professionnelle : 50 €.

Le décret n° 2015-703 du 19 juin 2015 prévoit la mise en place d'un fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle requise pour exercer certaines activités portant sur les immeubles et fonds de commerce. Seront repris dans ce fichier un certain nombre d'informations relatives à l'entreprise et ses dirigeants, défini à l'article 2 du décret. Sachant que « CCI-France met en œuvre un site public qui donne accès librement et à titre gratuit aux données à caractère personnel et informations contenues dans le fichier, à l'exception de celles relatives à la date et au lieu de naissance, à la nationalité des personnes et aux décisions d'interdiction temporaire ou définitive d'exercer ». Quand la personne physique ou morale ne satisfait plus aux conditions d'exercer, elle est radiée. La radiation du fichier est notifiée à la personne par tout moyen permettant d'obtenir un accusé de réception.

Pour connaître votre Chambre de commerce et de l'industrie, nous vous invitons à consulter le site : [www.cci.fr](http://www.cci.fr)

Pour toute information complémentaire, l'équipe Verspieren se tient à votre disposition.

PHILIPPE CHIPART – 01 49 64 10 66  
pchipart@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, E.Durand, P.Chipart  
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

