

LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

DÉCEMBRE 2016

VERSPIEREN CRÉE SA CHAÎNE YOUTUBE

La chaîne Youtube de Verspieren présente des contenus classés selon différents domaines d'activités (santé, retraite, construction, immobilier...).

Retrouvez la rubrique Immobilier dans laquelle 3 vidéos sont déjà en ligne :

Assurance agent commercial immobilier : comment bien choisir sa RCP ?

Assurance professionnels de l'immobilier : comment bien choisir sa garantie loyers impayés ?

Assurance syndic de copropriété : comment bien assurer un immeuble ?

D'autres sujets seront traités prochainement. Bon visionnage !

Toutes les équipes du Département des Professionnels de l'Immobilier sont à votre disposition.



ASSURANCE IMMEUBLE SINISTRÉ

VOUS NE TROUVEZ PAS D'ASSUREUR ? VOUS ÉProuVEZ DES DIFFICULTÉS À ASSURER VOS IMMEUBLES ? DÉCOUVREZ SOS ASSURIMM



Verspieren propose, une solution d'assurance, SOS ASSURIMM, qui répond à la difficulté croissante des professionnels de la gestion d'immeuble lorsqu'ils doivent assurer un immeuble à risque :

- immeuble résilié pour sinistralité ;
- immeuble résilié pour non-paiement ;
- immeuble avec une sinistralité dégradée ;
- immeuble présentant une activité ou un commerce aggravant (discothèque...).

Pour les professionnels de l'immobilier, être sans assurance ou faire face à des majorations excessives est une situation intenable. Leur responsabilité professionnelle est en jeu et le risque de perte de mandat est réel.

Vous pouvez obtenir une proposition en complétant le formulaire en ligne, indispensable pour effectuer une analyse précise de l'immeuble.

Vous pouvez accéder à ce formulaire depuis le site Verspieren Professionnels de l'Immobilier : www.assurance-pro-immobilier.com

Marc Desjars de Keranroué
mdesjars@verspieren.com

LA LOI BÉTEILLE ET LA REPRISE DU LOGEMENT

UNE PROCÉDURE VISANT À FAVORISER LA REPRISE DES LOCAUX ABANDONNÉS PAR LE LOCATAIRE A ÉTÉ INSTITUÉE PAR LA LOI DU 22 DÉCEMBRE 2010 ET PRÉCISÉE PAR UN DÉCRET DU 10 AOÛT 2011 (MODIFIÉ PAR LE DÉCRET DU 30 MAI 2012). ELLE NE CONCERNE QUE LES LOGEMENTS ENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989.

ÉTAPE 1 : COLLECTER LES PREUVES D'ABANDON DE L'HABITATION

Dans le cadre de notre garantie loyers impayés, dès lors que le sinistre est déclaré et pris en charge, notre réseau d'huissiers de justice, via notre centre de recouvrement, rassemble les faisceaux d'indices supposant la désertion, à commencer par la coupure de gaz et/ou d'électricité, puis le témoignage du voisinage, retour de courriers... Un commandement visant à justifier de l'occupation concomitamment à un commandement de payer les loyers, est alors signifié au locataire. Ce dernier doit prouver dans un délai d'un mois l'occupation effective du logement. En l'absence de réaction de sa part, nous poursuivons la procédure.

ÉTAPE 2 : L'HUISSIER DE JUSTICE DRESSE UN CONSTAT D'ABANDON DU DOMICILE

L'huissier de justice chargé de l'exécution, en l'absence du locataire, pénètre dans le local qui semble inoccupé, accompagné soit du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, soit d'une autorité de police ou de gendarmerie requise pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.

Son objectif : établir un procès-verbal de constat d'abandon. Ainsi, l'huissier de justice décrit les preuves de désertion. On pourra retrouver notamment l'absence de nourriture fraîche, l'absence d'effets personnels, l'inexistence de trace de vie comme l'état des poubelles, la présence exagérée de poussière sur la surface de la cuisine et des meubles, les courriers débordant de la boîte aux lettres. Il va également établir la liste des mobiliers ainsi que l'estimation de leur valeur marchande.

ÉTAPE 3 : DÉPÔT PAR L'HUISSIER DE JUSTICE D'UNE REQUÊTE DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE POUR SE FAIRE AUTORISER À REPRENDRE LE LOGEMENT

Ce dernier va saisir le juge du tribunal d'instance pour constater la résiliation du bail. Il doit déposer un dossier qui sera composé des pièces suivantes :

- la demande de résiliation de bail ;
- les preuves et les documents prouvant l'abandon de logement ;
- les preuves de non-respect des obligations dans le bail ;
- le procès-verbal de constatation d'abandon établi par l'huissier de justice.

ÉTAPE 4 : LE JUGE ORDONNE LA REPRISE DU LOGEMENT

Le magistrat statue favorablement, il établit une ordonnance pour la reprise du logement. L'ordonnance est alors signifiée au locataire qui dispose d'un délai d'un mois pour formuler une opposition.

Passé ce délai, l'huissier de justice en charge de l'exécution, procédera à la reprise des lieux.

Le texte du décret du 10 août 2011 prévoit que le juge peut, dans son ordonnance, déclarer abandonnés, les biens n'apparaissant pas avoir de valeur marchande.

En cas de rejet, le juge considère que les éléments fournis au dossier ne sont pas suffisants. L'abandon de domicile par le locataire n'est pas justifié. Pour résilier son bail et récupérer votre logement, notre centre de recouvrement diligentera une procédure d'expulsion « classique ».

LA PROCÉDURE DE CONSTAT D'ABANDON : SES AVANTAGES ET SES LIMITES ?

La démarche d'expulsion « classique » est une procédure soumise à des délais incompressibles et par conséquent plus longue.



Cette procédure est à la fois simple et rapide. C'est donc un réel avantage pour vous car elle permet de récupérer rapidement le lot en gestion, pour le remettre en location.

Selon la loi qui régit la procédure « classique », l'expulsion est interdite entre le 1^{er} novembre et le 31 mars. Grâce à la procédure de constat d'abandon, vous avez le droit de reprendre le bien immobilier géré, à tout moment de l'année, même durant la trêve hivernale.

Malgré ces avantages, la procédure de constat d'abandon a ses limites.

En effet, elle est applicable uniquement aux propriétaires dont le bail est régi par la loi du 6 juillet 1989.

Les autres cas doivent se référer à la procédure d'expulsion « classique ». Les baux meublés sont également exclus (article 2 de la loi du 6 juillet 1989).

Un délai d'opposition, suite à l'obtention de l'ordonnance, est ouvert au locataire. L'opposition est suspensive. Ainsi, l'huissier de justice doit surseoir à la reprise des lieux jusqu'au jour où le magistrat statuera de nouveau sur ce dossier.

QUE FAIRE AVEC LE MOBILIER ET LES BIENS RESTANTS ?

Sachez que cette procédure ne permet pas d'avoir une condamnation aux sommes pécuniaires. Il conviendra de procéder par voie de requête en injonction de payer.

POUVEZ-VOUS SOLLICITER LA CONDAMNATION À RÉGLER DES SOMMES DUES ?

Comme nous l'avons vu supra, le texte du décret du 10 août 2011 prévoit que le juge peut, dans son ordonnance, déclarer abandonnés, les biens n'apparaissant pas avoir de valeur marchande.

A contrario, cela signifie que le magistrat ne statue pas sur les biens ayant une valeur marchande. Il doit être fait renvoi aux dispositions propres à la procédure d'expulsion « classique » et il appartient au juge de l'exécution de statuer sur leur sort.

Nous pouvons vous citer en exemple, le cas d'espèce de l'agence X, assurée au titre des loyers impayés par l'intermédiaire de Verspieren. Cette agence mandatée par M. Y, propriétaire d'un bien sis à Pessac.

Par une belle matinée d'automne, il constate le départ prématuré de son locataire, suite à la restitution d'un trousseau de clés sans aucune autre indication. Le propriétaire souhaitait faire changer lui-même les serrures.

L'administrateur de biens a eu le bon réflexe en nous sollicitant sur cette affaire et il a bénéficié de nos conseils qui ont permis de ne pas entreprendre les démarches qui consistaient à reprendre illégalement le logement en changeant les serrures.

En effet, grâce à nos conseils, le propriétaire a pu reprendre possession de son bien et a été indemnisé des loyers impayés. Si ce dernier avait entrepris de sa propre initiative, Verspieren aurait été contraint de refuser la prise en charge de ce sinistre.

Il est important de rappeler que dans le cadre de l'exercice de votre mandat de gestion, dès lors que le locataire en titre vous remet les clés de son logement dans la boîte aux lettres sans avoir été accompagné d'un écrit, même succinct, le logement ne peut être repris que par voie de la procédure Bêteille.

Dans le cas inverse, vous ne devez pas prendre l'initiative de reprendre seul le bien abandonné sans aucune précaution, car vous pouvez vous voir reprocher une violation de domicile, le bail étant toujours officiellement en cours et vous voir condamné à un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

L'avantage de cette procédure pour votre bailleur est de s'assurer de la reprise officielle du bien dans un délai de six mois.

Le contrat proposé par Verspieren vous assure la prise en charge de l'ensemble des frais de loyers impayés ainsi que le paiement des indemnités d'occupation.

Si vous avez une solution d'assurance par ailleurs ce point est à vérifier.

Émilie Valle
evalle@verspieren.com



L'AGENT IMMOBILIER EST TENU DE VÉRIFIER LA NATURE DES TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR LES VENDEURS ET LE CAS ÉCHÉANT DE LES INTERROGER SUR LA SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE COUVRANT LES DÉSORDRES DE NATURE DÉCENNALE

Lors de la vente d'un bien immobilier dans lequel ont été réalisés des travaux par les vendeurs, se pose la question des obligations de ces derniers, de celles du notaire et de celles de l'agent immobilier dans la communication des informations dues aux acquéreurs.

Le jugement rendu le 1^{er} décembre 2015 par le Tribunal de grande instance du Mans dont nous vous présentons, dans cet article les attendus, répond à cette interrogation, sachant que nous avons ici assuré la défense des intérêts de votre confrère, agent immobilier, dont la responsabilité a pu être écartée.



Les faits se présentent comme suit : des acquéreurs, après avoir sollicité une expertise judiciaire suite à d'importants désordres de structure constatés sur leur bien, ont assigné au fond leur vendeur, l'agent immobilier et le notaire. Les juges ont alors apprécié la responsabilité de chacune des parties.

La responsabilité des vendeurs a été examinée par le tribunal au visa de :

- L'article 1792 du Code civil aux termes duquel tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ;
- et de l'article 1792-1 2^o du Code civil qui précise qu'est réputée constructeur de l'ouvrage toute personne qui vend après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

L'expert judiciaire a qualifié les travaux réalisés par les vendeurs comme une transformation de l'ouvrage existant. Les juges en ont conclu que ces travaux, de part leur importance et leur finalité, doivent être assimilés à la construction d'un ouvrage. Ils ont, en outre, considéré que « l'extension de la qualité de constructeur et des garanties qui en découlent, au vendeur non professionnel ayant lui-même construit un ouvrage, implique nécessairement l'absence de contrat de louage d'ouvrage ainsi que l'absence de réception puisqu'il ne peut être lui-même exigé du vendeur constructeur qu'il reçoive entre ses propres mains l'ouvrage qu'il a lui-même exécuté. Ainsi, la garantie légale prévue par l'article 1792-1 2^o s'applique indépendamment de la notion de réception, dès lors que les travaux effectués par le vendeur sont des travaux assimilables à la construction d'un ouvrage et qu'ils sont atteints de désordres qui n'étaient pas apparents lors de la vente et qui nuisent à la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination. »

Les juges ont alors estimé que la responsabilité des vendeurs se trouve engagée à l'égard des acquéreurs sur le fondement de la garantie légale décennale du fait des désordres constatés. Les vendeurs ont donc été condamnés à réparer l'entier préjudice résultant de ces désordres de nature décennale.

Puis la responsabilité du notaire a fait l'objet d'un examen au regard de son devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte qu'il reçoit et authentifie. Le tribunal a rappelé que « le notaire rédacteur de l'acte doit prendre toutes dispositions utiles pour en assurer l'efficacité notamment en ce qui concerne la protection des parties à l'acte. Ainsi, chargé de dresser un acte de vente immobilière, il était tenu de faire mention de l'existence ou non de la réalisation dans l'immeuble vendu des travaux entrant dans le champ des garanties légales obligatoires prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil et le cas échéant, de l'existence ou de l'absence des assurances prévues aux articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances ». Les juges ont observé qu'en l'espèce « le notaire a mentionné dans l'acte au titre des déclarations des vendeurs que

(...)

(...)

l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de 10 ans ; qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans. Même si n'ayant pas négocié la vente, il n'était pas tenu de visiter le bien immobilier, il avait l'obligation de vérifier l'exactitude des déclarations des vendeurs, au moins au vu des pièces qui lui ont nécessairement été communiquées, à savoir les titres de propriété antérieurs et le compromis ».

Les juges d'ajouter que « la simple lecture comparée de ces actes, était de nature à lui permettre de déceler que des travaux d'importance avaient été réalisés dans l'immeuble vendu pendant la période durant laquelle [les vendeurs] en étaient propriétaires, ce qui devait conduire ce professionnel à s'interroger plus amplement quant à l'existence ou non de travaux de construction au sens des articles 1792 et suivants du Code civil et, le cas échéant, à questionner les vendeurs sur la souscription d'une assurance ou à informer les acquéreurs de l'absence d'assurance. Ainsi, en se contentant de reprendre les déclarations des vendeurs qui affirmaient qu'aucun travaux entrant dans le champ de la garantie décennale n'avait été réalisé depuis 10 ans, alors que l'exactitude de ces déclarations était mise en doute par des éléments objectifs, de nature à éveiller ses soupçons, le notaire a manqué à son obligation de conseil à l'égard des [acquéreurs]. »

Le tribunal a toutefois recadré le litige sur le plan de la responsabilité en mentionnant que « pour autant, la relation directe entre la faute commise par le notaire et le préjudice dont la réparation est sollicitée par les demandeurs, doit être établie par ces derniers. » Il a alors été constaté que « si la faute commise par le notaire qui n'a pas attiré l'attention des acquéreurs sur la réalisation de travaux de construction par les vendeurs eux-mêmes, sans souscription d'une assurance couvrant les désordres de nature décennale pouvant affecter ces travaux, a eu pour effet de priver les acquéreurs du choix qui s'offrait à eux de poursuivre ou non la vente aux conditions des vendeurs, c'est-à-dire de la chance de renoncer à la vente ou de la conclure à des conditions moins onéreuses, le notaire n'est pas responsable des désordres affectant la charpente, la toiture et le plancher du grenier. Dès lors, le lien de causalité entre la faute pouvant lui être reprochée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil et le préjudice résultant de la nécessité d'entreprendre des travaux de reprise des désordres affectant le bien immobilier et des inconvénients en découlant, n'apparaît pas démontré. »

Enfin, la responsabilité de l'agence immobilière n'a pas été retenue par le tribunal également sur le fondement de l'absence du lien de causalité entre la faute imputable à votre confrère et le préjudice invoqué.

Les juges ont tout d'abord noté que l'agence immobilière s'est vue confier le 16 juillet 2008 un mandat de vente

assorti d'une description détaillée mentionnant l'existence de travaux d'aménagement dans le grenier et que votre confrère a, en outre, organisé les visites du bien.

Les juges en ont conclu que « de ce fait, elle ne saurait prétendre qu'elle ignorait que des travaux récents avaient été réalisés par les vendeurs et qu'ils revêtaient une certaine importance. En sa qualité de professionnelle, il lui appartenait avant de rédiger le compromis, de vérifier auprès des vendeurs les éléments affectés par les travaux exécutés par eux et le cas échéant de les interroger sur la souscription d'une assurance garantissant durant le délai décennal les désordres susceptibles d'apparaître postérieurement à la vente, pour en informer les acquéreurs potentiels. » Le tribunal a alors considéré que « l'agence immobilière a ainsi failli à son devoir de conseil à l'égard des acquéreurs qui ont signé par son intermédiaire le compromis de vente. Cependant si la faute commise par l'agence immobilière a eu pour effet de priver les acquéreurs du choix qui s'offrait à eux de poursuivre ou non la vente aux conditions des vendeurs, c'est-à-dire de la chance de renoncer à la vente ou de la conclure à des conditions moins onéreuses, l'agence immobilière n'est pas responsable des désordres affectant la charpente, la toiture et le plancher du grenier. Dès lors, le lien de causalité entre la faute pouvant lui être reprochée sur le fondement de l'article 1382 du Code civil et le préjudice résultant de la nécessité d'entreprendre des travaux de reprise des désordres affectant le bien immobilier et des inconvénients en découlant, n'apparaît pas démontré. »

Les juges de décider qu' « ainsi il convient de débouter les acquéreurs de leurs demandes de condamnations de l'agence immobilière, *in solidum* avec les vendeurs, à réparer le préjudice résultant de la nécessité d'entreprendre des travaux de reprise des désordres de nature décennale affectant le bien immobilier et des inconvénients en découlant, étant observé qu'ils n'ont formé aucune demande au titre du préjudice distinct et autonome résultant de la perte de chance »

Le tribunal a retenu la responsabilité des vendeurs sur le fondement de la garantie légale décennale du fait des désordres et les a condamnés à payer aux acquéreurs plus de 60 000 €. Un appel a toutefois été interjeté.

Sophie Abiven
sabiven@verspieren.com

DU NOUVEAU POUR L'ASSURANCE MULTITRAVAUX® : NOTRE SOLUTION POUR VOS CHANTIERS IMPORTANTS

VERSPIEREN VOUS ACCOMPAGNE POUR VOS CHANTIERS AVEC LE PACK MULTITRAVAUX® CLASSIQUE JUSQU'À 1 100 000 € TTC DE TRAVAUX.

MAIS SAVEZ-VOUS QUE NOUS SOMMES ÉGALEMENT EN MESURE DE VOUS APPORTER UNE SOLUTION D'ASSURANCE COMPÉTITIVE POUR VOS CHANTIERS IMPORTANTS JUSQU'À 6 000 000 € TTC ?

En effet, Verspieren a négocié avec AXA un accord cadre tarifaire annuel permettant de proposer aux syndicats de copropriétés et administrateurs de biens les garanties DO-CNR et TRC-RCMO aux meilleures conditions de garanties et de prix pour vos chantiers importants jusqu'à 6 000 000 € TTC de montant de travaux.

Tout comme pour la Multitravaux® classique, Verspieren dispose aussi pour ces chantiers financièrement élevés d'une délégation complète de gestion de la part de l'assureur tant en production qu'en sinistres. Ce qui se traduit par de la souplesse et de la réactivité.

N'hésitez pas à nous solliciter pour vos chantiers importants de réhabilitation, d'adaptation pour l'autonomie de la personne, d'économies d'énergie, vos dossiers complexes à monter, vos programmes échelonnés dans le temps, vos demandes particulières, etc.

Notre équipe de spécialistes de l'assurance construction est à votre disposition.

Catherine Jachet
cjachet@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 : Claude Delahaye
Comité de rédaction : Sophie Abiven, Marina Corso,
Catherine Jachet, Emilie Vallé.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse



www.verspieren.com