



# La lettre du DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

Septembre 2011



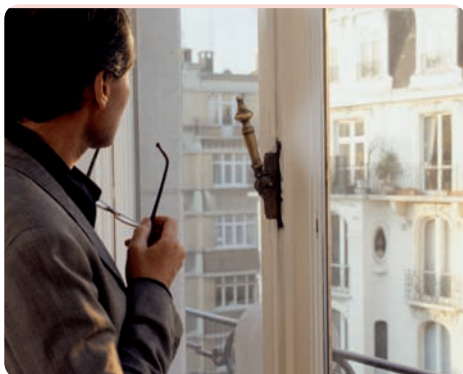
## Édito

Par Jean Delahaye  
Directeur du Département  
des Professionnels de l'Immobilier

Cette lettre d'information a souvent pour objet d'alerter les professionnels sur les contraintes qu'ils subissent et les risques qu'ils encourent. À cet égard, les deux décisions commentées dans la présente sont significatives.

Cependant, une fois n'est pas coutume, il n'y a pas que des mauvaises nouvelles... La conjoncture en matière de transactions s'éclaircit. En effet, après un premier semestre 2011 décevant, caractérisé par la conjonction de hausse des prix et des taux, le rebond devrait se produire grâce entre autre au prêt à taux zéro. Alors que les 6 premiers mois ont connu une augmentation moyenne de 5%, la tendance haussière aura sans doute pour conséquence au second semestre une possible baisse des prix.

C'est l'effet balancier, compte tenu du faible taux d'équipement immobilier des ménages, l'avenir semble s'éclaircir.



## Le Contrat propriétaire non occupant (PNO)

La souscription de ce type de contrat n'a pas toujours été une évidence, de nombreux copropriétaires bailleurs s'estimant suffisamment couverts par le contrat d'assurance de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier (MRI), celui-ci couvrant, tout ce qui est « immeuble » par nature ou par destination y compris à l'intérieur des parties privatives. Quant au contrat multirisques habitation (MRH), il couvre le locataire pour ses biens personnels et sa responsabilité locative.

Théoriquement, les propriétaires bailleurs bénéficient donc d'une couverture complète de part ces deux contrats.

Pourtant, en pratique, certains sinistres ne sont pas couverts que ce soit au titre de l'assurance MRI, ou bien au titre de la MRH, sauf à examiner le contrat MRI souscrit par le syndic. En voici quelques exemples :

- le défaut d'assurance de votre locataire dès l'instant où le contrat MRI est lui-même inopérant ;
- l'application de clauses d'exclusion que l'on peut trouver dans les contrats MRI ou MRH à savoir : le défaut d'entretien d'installation, les vices de construction et de non-conformité des installations électriques ou gaz, les dégâts provoqués par les équipements électriques ou gaz défectueux, l'éclatement de canalisations dû au gel ;
- les locaux inoccupés car bien souvent le contrat MRI ne couvre que les logements occupés ;
- les dégâts suite à un vol ou à un acte de vandalisme non assuré par le contrat MRI.

L'assurance propriétaire non occupant est donc indispensable pour combler les vides entre l'assurance de la copropriété et celle du locataire. Indépendamment de l'obligation qui pèse sur le propriétaire en vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il ait besoin d'aucune stipulation particulière ; de délivrer au preneur la chose louée ; d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; d'assurer également la permanence et la qualité des plantations.

Le champ d'intervention du contrat PNO :

- couvrir le bien immobilier du bailleur en complétant ou en se substituant aux garanties de :
  - la copropriété,
  - du locataire non responsable ou non assuré ;

Tournez SVP ⇒

⇒ (suite)

- couvrir la responsabilité du bailleur à l'égard des voisins, tiers et colocataires lorsque :
  - les locaux sont inoccupés,
  - sa responsabilité est directement engagée (vice de construction par exemple).

→ Lorsque les locaux sont vacants, en attente de location, ils sont encore plus exposés à ces risques puisque non assurés par un quelconque occupant (sauf si le contrat MRI couvre les logements vacants ce qui n'est pas systématique).

Comme évoqué précédemment, le locataire doit disposer d'une assurance multirisques habitation. Cette assurance couvre les dommages pouvant être occasionnés à l'immeuble et aux tiers. Cependant, lorsque la responsabilité du locataire n'est pas engagée notamment en apportant la preuve d'un cas de force majeure, la communication d'un incendie par une maison voisine, ou bien le vice de construction, le bien du propriétaire est couvert que s'il peut faire intervenir l'assurance MRI souscrite par le syndic ou l'assurance PNO qu'il aura préalablement lui-même souscrite.

En ce qui concerne plus particulièrement le défaut d'assurance, au terme des obligations qui pèsent sur l'administrateur de biens, la démarche oblige ce dernier à poursuivre jusqu'à la résiliation du bail, ce qui en pratique n'est pas si simple en raison du nombre de lots gérés par le professionnel, les lourdeurs des procédures diligentées en résiliation de bail et du coût engendré pour le bailleur.

La survenance de sinistres n'est pas exceptionnelle et peut intervenir dans les cas précédemment abordés.

En résumé, il convient de faire une analyse précise du contrat garantissant l'immeuble (copropriété ou gérance) afin d'en vérifier l'étendue et donc de déterminer s'il y a nécessité de compléter le contrat par des garanties PNO souscrites par les bailleurs. À noter que les clients ayant souscrit auprès de Verspieren le contrat multirisques immeuble Securimo, sont suffisamment couverts pour ces différents risques car il couvre tous les biens immobiliers occupés ou vacants y compris les installations privatives de chauffage, de climatisation, de cuisine, de salle d'eau et ce, avec application d'un minimum d'exclusion.

Lorsque le contrat MRI n'intervient pas de façon aussi large pour la couverture de tous ces risques, nous avons élaboré un contrat spécifique PNO qui propose des garanties complètes à un tarif attractif sous la forme d'un contrat groupe à aliment.

La totalité des cotisations du contrat sont déductibles des revenus fonciers ou bénéfiques industriels ou commerciaux, et ce, dans le cadre du régime réel d'imposition (ligne 223 de la déclaration 2044).

L'ensemble de nos équipes est à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles sur la mise en place de ce contrat indispensable dans votre rôle de conseil à l'égard de vos clients, et surtout un conseil à ceux qui ne veulent pas prendre de risques inconsidérés.



## Du nouveau dans la faute inexcusable de l'employeur

### Extension des postes indemnisables

Nous avons souhaité vous alerter sur les conséquences générées par l'une des dernières décisions du Conseil constitutionnel qui le 18 juin 2010 a modifié l'étendue des postes indemnisables de la faute inexcusable imputable à l'employeur. Désormais, toute victime d'une faute inexcusable peut solliciter la réparation intégrale et non plus limitative de ses préjudices.

C'est dans une série d'arrêts rendus le 28 février 2002 (dans le cadre de l'affaire de l'amiante) que la chambre sociale de la Cour de cassation avait soumis l'employeur à une obligation de sécurité de résultat à l'égard de ses salariés en définissant la faute inexcusable comme suit : « en vertu du contrat de travail le liant à son salarié, l'employeur est tenu d'une **obligation de sécurité de résultat**... Le manquement à cette obligation a le caractère d'une faute inexcusable, au sens de l'article L.452-1, lorsque l'employeur avait ou aurait dû avoir conscience du danger auquel était exposé le salarié, et qu'il n'a pas pris les mesures nécessaires pour l'en préserver. »

Le dispositif français de couverture des arrêts de travail et des maladies professionnelles prévoit une indemnisation automatique et forfaitaire, même si l'accident résulte de la faute de la victime. Cette dernière ne peut ici prétendre qu'aux prestations en nature et indemnités forfaitaires que lui verse la Sécurité sociale en application du livre IV du Code de la Sécurité sociale.

Toutefois, en cas d'accident du travail ou d'une maladie professionnelle générés par une faute inexcusable de l'employeur, la victime ou ses ayants droit peuvent obtenir une indemnisation complémentaire prévue aux articles 452-1 et suivants du Code de la Sécurité sociale.

#### Cette indemnisation se compose de deux éléments :

→ Le premier élément, (article 452-2 du Code de la Sécurité sociale), permet donc aux victimes d'obtenir une majoration des indemnités reçues de la Sécurité sociale par rapport à un accident de travail classique.

La majoration est « payée par la caisse, qui en récupère le montant par l'imposition d'une cotisation complémentaire. »

Cette cotisation complémentaire est ensuite demandée à l'employeur.



→ Le second élément, (article 452-3 du code de la Sécurité sociale), ouvre droit aux victimes à une réparation intégrale du préjudice. «*La réparation du préjudice causé par les souffrances physiques et morales, les préjudices esthétiques et d'agrément ainsi que celle du préjudice résultant de la perte ou de la diminution de ses possibilités de promotion professionnelles.*»

Ces réparations sont versées dans un premier temps par la Sécurité sociale et qui ensuite récupère le montant auprès de l'employeur. Celui-ci est responsable sur son patrimoine personnel (article 452-4 du Code de la Sécurité sociale).

Avec la décision du 18 juin 2010, le Conseil constitutionnel a émis une réserve en considérant qu'en présence d'une faute inexcusable, la liste des préjudices alloués en application de l'article 452-3 ne saurait toutefois faire obstacle à la victime «**devant les mêmes juridictions**» de la possibilité «**de demander à l'employeur réparation de l'ensemble des dommages non couverts par le livre IV du Code de la Sécurité sociale.**» Cette réserve prive alors l'énumération prévue au sein de l'article L. 452-3 de son caractère limitatif ou exclusif.

Il revient dès lors aux juridictions de Sécurité sociale d'apprécier quels sont les préjudices complémentaires dont la victime peut demander réparation. Il peut ainsi s'agir de perte de gains professionnels futurs, de frais d'adaptation du logement ou du véhicule à l'infirmité, d'assistance d'une tierce personne, de préjudice scolaire universitaire ou de formation...

Cette décision est d'application immédiate à toutes les affaires non jugées définitivement à sa date de publication au *Journal officiel* (le 19 juin 2010), sachant que se trouve actuellement devant le Sénat une proposition de loi visant ainsi à élargir l'indemnisation des victimes d'accidents du travail dans le prolongement de la décision du Conseil constitutionnel.

Désormais, le chef d'entreprise (au sens large du comettant qui a des préposés), responsable de faute inexcusable, s'expose à devoir supporter des risques supplémentaires et aggravés nous incitant à vous conseiller de vérifier si le montant de votre garantie allouée dans votre contrat d'assurance de responsabilité civile professionnelle, au titre de la faute inexcusable, est suffisant.

## Responsabilité de l'agent immobilier tenu de vérifier l'état locatif réel du bien vendu

Le jugement dont nous vous présentons ici les attendus a retenu la responsabilité d'un de vos confrères, agent immobilier, intervenu dans le cadre d'un mandat de recherche d'un bien immobilier en vue de réaliser un investissement générateur de loyers et notamment, de loyers commerciaux.

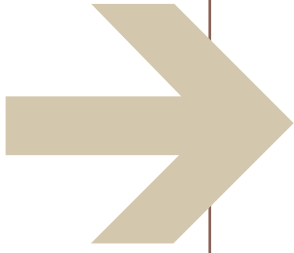
L'acquéreur a obtenu que son vendeur soit reconnu à l'origine d'une réticence dolosive par dissimulation de la situation locative réelle pour avoir donné, délibérément à l'immeuble vendu, l'apparence d'un rapport financier supérieur à celui qui l'était réellement. Votre confrère, quant à lui, a vu sa faute en tant que mandataire retenue pour avoir commis des négligences dans sa mission.

Le tribunal de grande instance de Mulhouse le 1<sup>er</sup> avril 2011 a ainsi tout d'abord rappelé que «l'agent immobilier doit vérifier lui-même l'état réel des locaux ainsi que la concordance entre les éléments juridiques comme les baux avec l'occupation réelle des lieux ; que si des locaux sont occupés, il lui appartient de les visiter en prenant rendez-vous avec le locataire.»

Les juges d'analyser alors «qu'une visite des locaux que la venderesse prétendait occupés aurait permis à l'agent immobilier de constater le caractère erroné des mentions relatives à la situation locative.» Il a aussi été mis en exergue que l'agent immobilier «doit également mettre en garde son client contre toute éventualité qui pourrait se révéler préjudiciable.» Puis le tribunal a relevé que votre confrère n'a pas averti son mandant de «l'aléa attaché à la signature d'un bail dès lors que la conclusion de ce bail était subordonnée notamment à une autorisation de l'administration pour l'acquisition d'une licence IV.»

Les juges de condamner alors in solidum tant le vendeur que l'agent immobilier à réparer le préjudice de l'acquéreur fixé à 70 000 €.

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



## Arrêté du 23 juillet 2011 sur la convention collective nationale de l'immobilier : *Suite et Fin*

Depuis le 23 juillet dernier, l'arrêté d'extension des avenants 48, 49 et 50 de la convention collective nationale de l'immobilier a été publié au *Journal officiel*. Vous avez donc l'obligation de mettre en place un contrat frais de santé et prévoyance depuis le 1<sup>er</sup> août 2011 chez un organisme désigné, excepté si vous aviez déjà mis en place avant cette date un contrat collectif avec des garanties supérieures.

Nous sommes, bien sûr, à vos côtés pour vous conseiller sur cette nouvelle obligation au :

03 20 45 33 31

ou à l'adresse mail suivante :

[immoadp@verspieren.com](mailto:immoadp@verspieren.com)



réalisation: S. Harau / D. S. C. DPI\_lettreDPI\_septembre2011\_08/2011

**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.orias.fr](http://www.orias.fr)

Directeur de la publication :

Claude Delahaye.

Rédacteur en chef :

Jean Delahaye.

Comité de rédaction :

Sophie Abiven, Philippe Chipart,

Éric Durand, Jean-Pierre Sarrazin.

Coordination :

Marina Corso.