VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

FÉVRIER 2016

ÉDITO

La stabilité des prix, le retour des primo-accédants ainsi que le maintien de taux d'intérêts peu élevés laissent présager une bonne activité 2016, faisant suite à la reprise engagée en 2015.

Les différentes mesures contenues dans la loi de finances 2016 devraient participer au soutien du marché. En particulier les conditions d'obtention du nouveau prêt à taux zéro dont l'objet pourrait être également un achat dans l'ancien.

Bonne lecture.

Jean Delahaye
Directeur du Département
des Professionnels
de l'Immobilier

L'AGENT IMMOBILIER EST TENU D'ASSURER L'EFFICACITÉ JURIDIQUE DES ACTES AUXQUELS IL PRÊTE SON CONCOURS

Nous vous tenons ponctuellement informés de l'évolution de la jurisprudence à partir des sinistres que nos juristes, au sein de notre département spécialisé en responsabilité civile professionnelle, instruisent. Il s'agit de mises en cause déclarées par vos confrères à qui il est reproché des manquements professionnels au titre de leurs activités réglementées par la loi Hoguet.

Nous avons choisi, ici, de vous présenter l'arrêt rendu récemment par la cour d'appel de Bordeaux le 15 octobre 2015 qui a rappelé les obligations de l'agent immobilier, dans l'attendu que nous vous livrons : le mandataire des parties « *est tenu en sa qualité de rédacteur d'assurer l'efficacité juridique des actes auxquels il prête son concours, et doit à ce titre s'assurer que sont réunies toutes les conditions nécessaires à cette efficacité, notamment en vérifiant la solvabilité de l'acquéreur.* »

La responsabilité de votre confrère se trouvait recherchée par le vendeur qui lui faisait grief, d'une part d'avoir différé l'encaissement du chèque de versement de l'acompte de 20 000 euros, d'autre part de ne pas s'être informé de la solvabilité de l'acquéreur et aussi de ne pas l'avoir informé de la difficulté d'exécution liée à cette insolvabilité.

En première instance, dans leur jugement rendu le 14 janvier 2014, les juges avaient retenu la faute de votre confrère en considérant toutefois qu'elle n'avait pas de lien causal avéré avec le préjudice invoqué par le vendeur.

La cour d'appel a infirmé partiellement cette décision au motif qu' « *en l'espèce, [l'agent immobilier] a commis une faute en ne procédant à aucune vérification de la solvabilité de [l'acquéreur], l'acte rédigé par ses soins étant vierge de toute mention relative à ses ressources et à ses charges ou bien à la disponibilité effective de son apport personnel, et il a également manqué à son obligation d'information envers le vendeur sur ce point.* »

Les juges ont ensuite examiné la question du préjudice et considéré alors que « *ces fautes de nature contractuelle compte tenu du mandat dont [l'agent immobilier] était investi, ne peuvent cependant donner lieu à indemnisation par [l'agent immobilier] du préjudice financier invoqué au titre du dépôt de garantie non séquestré, des frais d'huissier et avocat engagés, et de la perte de chance d'avoir vendu dans un délai plus bref, dès lors que la clause pénale acquise au vendeur suffit à l'indemniser des préjudices d'ordre financier subis du fait du refus de signature injustifié de l'acquéreur, étant observé que le vendeur n'a pas souhaité agir en exécution forcée de la vente et qu'alors que le même bien avait été mis en vente auprès d'autres agences immobilières il n'est pas fait état d'un refus d'offres au prix de 380 000 euros en raison de l'existence de l'acte sous seing privé intervenu avec [l'acquéreur].* »

La cour en a déduit que « *la faute de l'agent immobilier est à l'origine d'une perte de confiance en ce mandataire, source pour [le vendeur] d'un préjudice moral qui sera justement indemnisé par l'allocation de la somme de 4 000 euros à titre de dommages et intérêts. [Le vendeur] ne justifie pas d'un préjudice spécifique lié au défaut d'information sur la difficulté résultant de l'insolvabilité de l'acquéreur.* »

Il a été aussi prononcé la condamnation in solidum de votre confrère avec l'acquéreur à payer 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

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

FACE AU RISQUE DE DÉFAUT D'ASSURANCE, VERSPIEREN LANCE UNE OFFRE DÉDIÉE AUX PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Verspieren lance **SOS Assurimm**, une solution d'assurance qui répond à une difficulté croissante pour les professionnels de la gestion d'immeubles lorsqu'ils doivent assurer un immeuble « à risque ».

Dégradation du bâti, augmentation des sinistres… de nombreuses copropriétés sont aujourd'hui fragilisées par les difficultés que rencontrent les copropriétaires à financer les travaux d'entretien ou de rénovation de leur immeuble. En effet, selon l'Observatoire de l'immobilier À vendre à louer réalisé par OpinionWay (juin 2014), 85 % des propriétaires s'endettent pour acquérir leur bien immobilier et un sur deux se trouve encore en phase d'accession.

Dans ces conditions, de nombreux copropriétaires ne sont pas en mesure de voter les travaux de rénovation nécessaires pour maintenir leur bien en bon état. Cette problématique se répercute sur les professionnels de la gestion d'immeuble qui sont très souvent confrontés au risque de défaut d'assurance.

Nous observons une augmentation forte des résiliations de contrat pour non-paiement de prime. Par ailleurs, les assureurs résilient de plus en plus fréquemment des contrats multirisques immeubles ou refusent purement et simplement d'assurer les immeubles soit parce que les statistiques sinistres sont fortement dégradées (sinistralité fréquente ou importante), soit parce que la présence d'une activité aggravante souvent exclue des contrats, ne leurs permet pas d'assurer l'ensemble immobilier.

La définition d'une activité aggravante est assez large chez les assureurs. Cela peut aller de la pizzeria au feu de bois à foyer ouvert, un magasin de bricolage, un garage avec atelier de réparation, un bureau politique, une ambassade ou un cinéma, jusqu'aux métiers de la nuit que sont les discothèques, night-club, bars de nuit, etc.

Pour les professionnels de l'immobilier, être sans assurance ou faire face à des majorations excessives est une situation de plus en plus intenable, alors que la loi Hoguet régissant leur profession a été renforcée le 1er septembre par la loi Alur. Leur responsabilité professionnelle est en jeu et le risque de perte de mandat est réel.

OFFRIR UNE COUVERTURE CORRESPONDANT AU RISQUE CONSTATÉ

Verspieren lance une nouvelle offre : SOS Assurimm, qui répond aux besoins des syndics professionnels et gérants d'immeubles. Elle leur permet d'assurer les ensembles immobiliers de plus de 800 m² dont ils ont la gestion, que le risque soit aggravé par la sinistralité ou par une activité aggravante.

Lorsqu'un syndic doit assurer un immeuble en urgence, il est essentiel qu'il obtienne une réponse très rapide de notre part. Nous avons donc décidé d'accompagner le lancement de notre offre par un questionnaire en ligne. Très complet, il permet aux syndics professionnels de nous transmettre en une seule fois tous les documents utiles à notre analyse et d'obtenir une réponse en 48 heures.

À partir du site Internet **assurance-pro-immobilier.com**, le gestionnaire de copropriété peut compléter en ligne le questionnaire et communiquer les pièces nécessaires à l'étude du risque, comme la statistique sinistres des trois dernières années. En retour, Verspieren lui adressera une réponse.

Marc Desjars de Keranrouë
06 03 10 20 89
mdesjars@verspieren.com

COPROPRIÉTÉ – TRAVAUX – SYNDIC : L'IMMIXTION DU MAÎTRE D'OUVRAGE

L'immixtion fautive du maître d'ouvrage était jusqu'à présent encadrée par la jurisprudence de manière rigoureuse notamment avec les notions de « compétence » et « d'acceptation des risques ». Or, la décision de la Cour de cassation 3e chambre civile du 1er juillet 2015 semble s'en éloigner.

Extrait : « *Attendu qu'ayant relevé que la société X responsable de plein droit des désordres de nature décennale en sa qualité de vendeur de l'immeuble, avait connaissance en l'état du bâtiment et n'avait pas conduit les travaux envisagés dans une notice descriptive et que la société Y maître d'ouvrage délégué, était une professionnelle de l'immobilier et retenu que ces sociétés avaient par souci excessif d'économie, refusé d'effectuer les travaux plus complets, exigés par l'état de l'existant, expressément préconisés par M. Z architecte et avaient pour le ravalement, choisi à l'insu de cet architecte, une entreprise inconnue de ce dernier, la cour d'appel a pu, sans contradiction, en déduire que le maître d'ouvrage et son délégué étaient notoirement compétents en matière de construction et que leur immixtion fautive et leur acceptation délibérée des risques constituaient pour les entreprises des causes d'exonération de responsabilité (...).* »

Cette décision récente, qui peut être qualifiée de complaisante, vous amène sans doute à vous interroger sur la requalification de votre mission habituelle de syndic en une mission de maîtrise d'œuvre.

En effet, dans la pratique, il vous arrive parfois, volontairement ou involontairement, de réaliser des missions habituellement dévolues aux métiers de la maîtrise d'œuvre.

VERSPIEREN A DÉVELOPPPÉ DES SOLUTIONS D'ASSURANCE

La police Pack Multitravaux® garantit au titre du volet constructeur non réalisateur (CNR), depuis le 1er juillet 2015, la requalification de la mission habituelle du syndic en une mission de maîtrise d'œuvre, à condition de ne pas avoir perçu d'honoraires sur ces missions.

À noter que Verspieren se démarque de la concurrence par cette garantie spécifique adossée à une assurance travaux : la police RC-RC décennale, lorsque vous avez une structure dédiée ou non au sein de votre cabinet.

Ce contrat vous permet ainsi de bénéficier des couvertures techniques requises et être rémunérés pour les missions réalisées : conception, appel d'offres des entreprises, participation active aux réunions de chantier, choix entre plusieurs offres techniques...

Deux niveaux de montants de garanties et de tarification sont prévus pour les cabinets qui ont une structure dédiée (personnel qualifié) et les cabinets qui n'en ont pas.

Nos équipes Construction sont à votre disposition pour vous présenter ces contrats d'assurance.

Catherine Jachet
01 49 64 11 54
cjachet@verspieren.com

FLASH ASSURANCE

RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE OBLIGATOIRE POUR VOS AGENTS COMMERCIAUX

Depuis le 1er octobre 2015, vos agents commerciaux ont l'obligation d'être assurés au titre de leur responsabilité civile professionnelle.

En tant que courtier en assurance spécialisé dans le domaine de l'immobilier et de la responsabilité, Verspieren propose un contrat adapté aux risques professionnels de vos agents commerciaux.

C'est un contrat assorti d'une gestion simplifiée avec un extranet dédié permettant notamment d'obtenir les informations contractuelles, les attestations et de consulter les sinistres qui sont instruits par nos juristes spécialisés sur les risques inhérents à la loi Hoguet.

Pour bénéficier de ce contrat, il suffit de nous retourner le bulletin d'adhésion qui se trouve sur le lien suivant avec le détail des garanties.

Scannez ce QR code ou rendez-vous sur notre site : assurance-pro-immobilier.com, rubrique *Nos Assurances*, puis *RCP agent commercial et négociateur immobilier*.

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

UN NOUVEAU DISPOSITIF ANNONCÉ : **VISALE**

La fin du dispositif de la garantie des risques locatifs (GRL) au 31 décembre 2015 était prévue de longue date, il était cependant souhaitable de prolonger jusqu'au 31 décembre 2016 des dispositions transitoires afin que les contrats en cours pour lesquels les propriétaires bailleurs avaient fait confiance à ce mécanisme sui generis et ceux antérieurs PASSGRL®, GRL1 et GRL2 ne puissent rencontrer des situations préjudiciables.

Toute nouvelle souscription reste cependant exclue à partir du 1er janvier 2016.

Une nouvelle garantie Visale a été annoncée. Elle sera proposée par Action logement, et gratuite pour le bailleur avec une indemnisation des loyers impayés pendant 36 mois. Toutefois, la prise en charge des détériorations immobilières n'est pas prévue dans cette nouvelle caution locative, la garantie protection juridique non plus. Si l'objectif du futur dispositif Visale est bien d'offrir aux locataires les plus fragiles (salariés jeunes ou précaires) une garantie facilitant leur accès au logement, le succès du futur dispositif Visale dépendra probablement des choix que feront les bailleurs et les administrateurs de biens.

Pour ces derniers, la simplicité et la facilité d'utilisation des garanties publiques seront des critères déterminants. S'agissant d'un cautionnement, le cumul avec une assurance n'est pas possible. De ce point de vue et pour éviter la concurrence entre les produits de garantie de loyers impayés (GLI) et Visale, il aurait été pertinent de pouvoir souscrire des garanties complémentaires conçues par les assureurs à partir du moment où le taux d'effort du locataire aurait été compatible à la fois dans le périmètre de la garantie Visale et le périmètre des assureurs pour les garanties de loyers impayés (GLI). En imaginant la possibilité pour les assureurs d'exercer leurs recours vers le dispositif Visale, ces derniers auraient pu apporter des garanties plus étendues sur l'indemnisation des loyers et des détériorations immobilières, avec une maîtrise des tarifs.

Ce nouveau dispositif qui doit répondre aux besoins des salariés, notamment les jeunes, pourrait être étendu en 2017 aux chômeurs qui déménagent pour trouver un emploi. L'Association pour l'accès aux garanties locatives (l'APAGL) qui organise la mise en œuvre du dispositif et de son pilotage compte garantir 200 000 ménages par an.

Éric Durand
01 49 64 12 83
edurand@verspieren.com

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE POUR LES PARTICULIERS

Très souvent, la question se pose pour des particuliers, de la couverture en assurance dommages ouvrage des travaux sur existants qu'ils réalisent.

Pourquoi ? Parce que les primes minimales du marché de l'assurance sont souvent prohibitives (5 000 € à 6 000 €) et les conditions d'assurances draconiennes. Par exemple : nécessité d'un contrat de maîtrise d'œuvre quel que soit le montant des travaux, etc.

La conséquence la plus notable de cette difficulté est que le particulier renonce à l'assurance dommages ouvrage alors même qu'elle est obligatoire et particulièrement utile puisqu'elle agit en préfinancement avant recours sur l'assurance responsabilité civile décennale des intervenants.

Face à ces difficultés, Verspieren cherche des solutions et c'est aujourd'hui chose faite avec Gesti'DO, la gamme d'assurances dommages ouvrage pour les particuliers, au travers de notre filiale Gestineo.

Quel que soit le montant des travaux et/ou leur importance, une solution existe dont la prime minimum est de 2 750 €.

Si vous avez des clients qui sont confrontés à ce type de difficultés, n'hésitez pas à nous contacter.

Fabian Wolf
01 49 64 86 18
fabian.wolf@gestineo.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, M. Desjars, F. Wolf et C. Jachet.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse