

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

MAI 2017

LE MANDAT

La loi du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet », dispose que toutes « personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire aux opérations portant sur les biens d'autrui » doivent être titulaires d'un mandat écrit préalablement à toute intervention. Ainsi l'essence même du mandat est le « pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom ». Néanmoins, une distinction se fait en fonction de la nature de l'activité.



La mission d'un agent immobilier transactionnaire consiste à proposer des biens immobiliers et à les faire visiter, à établir le cas échéant les avant-contrats de vente au prix et aux conditions fixés par le mandat et la négociation, et de recueillir la signature de l'acquéreur, sans que le mandataire signe à la place du vendeur lesdits actes.

L'administrateur de biens, quant à lui, se voit confier la mission de gérer des immeubles, d'encaisser des loyers, de régler les charges et de conclure des contrats au nom et pour le compte du mandant. Pour ce faire, le mandat de gestion doit prévoir que « *le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir pour son compte et en son nom, tout acte d'administration.* »

Le mandat visé dans la loi Hoguet doit répondre à des conditions précises,

obligatoires tant pour la transaction que la gestion immobilière. Il doit être rédigé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties à l'acte et comporter des mentions obligatoires dont certaines à peine de nullité :

- l'objet du mandat (art.72 du décret du 20 juillet 1972) ;
- les modalités de reddition de comptes (art. 66 et 77 du décret du 20 juillet 1972) ;
- le montant de la rémunération et ses modalités de paiement : le droit à rémunération de l'agent immobilier suppose un mandat écrit préalable et la réalisation effective de l'affaire au sens de l'art. 73 du décret du 20 juillet 1972. (Aucune rémunération ne peut être exigée si l'opération n'est pas juridiquement réalisée) ;
- la durée du mandat doit être déterminée ou formulée avec une clause

de renouvellement par tacite reconduction dont la durée doit être limitée dans le temps sous peine de nullité ;

- la clause pénale éventuellement prévue entre les parties ;
- la clause d'exclusivité dont le caractère irrévocable est limité à 3 mois par l'article 78 du décret du 20 juillet 1972, durée à l'issue de laquelle le mandat peut être dénoncé par chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 15 jours.

L'article 64 du décret du 20 juillet 1972 prévoit que les administrateurs de biens doivent respecter les mêmes règles (mandat écrit, modalités de la reddition de compte, le mode de rémunération, l'étendue des pouvoirs conférés et autorisation expresse pour la réception des fonds).

Le mandat prendra fin à son terme ou en cas de révocation du mandataire, de renonciation du mandataire ou mandant et du décès du mandant ou du mandataire.

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

LA QUITTANCE SUBROGATIVE : UN DOCUMENT D'UNE IMPORTANCE CAPITALE

Associée communément au bon paiement des loyers, elle se définit principalement comme une preuve de paiement qu'un créancier remet à son débiteur en vue de sa libération à concurrence des sommes versées. Toutefois, lorsqu'elle n'est pas libératrice, elle devient subrogatoire. Mais qu'est ce qu'une quittance subrogative ? Quel est l'impact de la réforme du droit des contrats du 10 février 2016 sur ce document ? Et quelles sont les conséquences de l'absence de subrogation ? Nous répondrons à ces interrogations.

La quittance subrogative également appelée quittance subrogatoire est un document écrit que le créancier remet à un tiers ayant réglé en lieu et place du débiteur.

Ce document acte le transfert de créance au profit du tiers payeur qui disposera de toute la légitimité pour agir devant la juridiction compétente.

A contrario, il décharge le créancier initial des droits et actions dont il pouvait se prévaloir avant la subrogation.

Dans le cadre d'un sinistre en garantie loyers impayés, l'assureur indemnise au bailleur ou à son mandataire, les sommes dues par le locataire. Le transfert de créance s'effectue alors au profit de l'assureur qui émet une quittance subrogative que le bailleur lui retournera dûment complétée et signée.

Cette quittance permettra à l'assureur d'obtenir le remboursement des sommes dues par le locataire et de diligenter la procédure d'expulsion. On dit alors que l'assureur est subrogé dans les droits du bailleur.

Le Code civil distingue deux types de subrogation :

- la **subrogation légale** qui s'opère par le seul effet de la loi. Tel est le cas d'un débiteur qui acquitte la dette pour laquelle d'autres (co-débiteurs solidaires) étaient tenus avec lui, par exemple dans le cas d'une colocation ;
- on la dit **conventionnelle** lorsqu'elle s'opère à l'initiative du créancier, lorsque celui-ci recevant son paiement d'une tierce personne le subroge dans ses droits, actions, privilèges ou hypothèques. C'est le principe auquel répond la quittance subrogative que nous abordons dans cet article.

Afin que cette subrogation soit opposable au débiteur, elle doit être exprimée formellement. En conséquence, le simple fait que le tiers ait réglé les loyers en lieu et place du locataire ne suffit pas à justifier de son action auprès de la juridiction compétente.

Cette condition est la seule à être imposée par le Code civil. Aucune condition de forme n'est exigée.

Néanmoins dans les faits, le modèle utilisé par bon nombre d'assureurs a fait ses preuves et permis d'obtenir de nombreuses décisions favorables de la part des tribunaux.

Ainsi, les informations ci-dessous sont fréquemment recensées dans les quittances subrogatives :

- le nom et les coordonnées du créancier originaire ;
- le nom et les coordonnées du tiers ;
- le nom et les coordonnées du débiteur ;
- le montant de la dette (numéraire et lettré) ;
- la date et la signature du créancier.

En outre, le Code civil dispose que la subrogation doit être consentie en même temps que le paiement.

Ainsi, la quittance subrogative émise et signée plusieurs mois ou plusieurs années après le paiement est nulle.

La réforme du droit des contrats issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 a apporté quelques modifications en matière de subrogation.

Ainsi la subrogation prévue par les articles 1 250 à 1 252 est désormais remplacée par les articles 1 346 à 1 346-5 du Code civil.

Peu de modifications ont été apportées concernant la subrogation légale qui aborde une définition plus générale que la version initiale. Quant à la subrogation conventionnelle, le législateur autorise dorénavant le créancier à subroger le tiers antérieurement au paiement. Cependant, il est essentiel qu'elle n'intervienne pas postérieurement.

Toutefois, cela n'ôte en rien le principe général de la quittance subrogatoire qui reste un document capital pour l'assureur.

À défaut de possession dudit document, il ne recouvrira pas les sommes indemnisées. À cela s'ajoute le fait que l'ensemble de ses actions judiciaires peuvent être entravées.

À cet égard, les compagnies d'assurances se réservent parfois le droit de stopper les indemnisations et peuvent même en demander le remboursement à l'assuré n'ayant pas rempli ses obligations. En notre qualité de courtier délégataire, nous avons une organisation qui favorise la proximité avec chacun de nos clients et permet d'éviter ce type de situation puisque nous opérons un suivi permanent des indemnisations.

Outre l'impact important pour l'assureur, l'assuré est également impacté par ricochet puisque un sinistre dont les sommes n'ont pas été recouvrées impacte les résultats techniques du contrat. Ce dernier s'expose donc à une possible hausse de cotisation du fait de l'importance du montant de ses sinistres.

Par conséquent, à l'inverse des antibiotiques, il convient que le retour de la quittance subrogative devienne automatique.

Nadia Ancelin
01 49 64 45 22
nancelin@verspieren.com

LA TOUS RISQUES CHANTIER

La réalisation d'une opération de construction est souvent complexe et mobilise des moyens financiers et humains importants, proportionnels à l'ampleur du projet.



Dans ces conditions, il est plus que nécessaire pour le professionnel de prendre toutes les précautions, parmi lesquelles figurent en bonne place la souscription de l'assurance Dommages ouvrage (qui est dans ce cas obligatoire), mais aussi la garantie Tous Risques Chantier (TRC).

Qu'est-ce qu'une Tous Risques Chantier ?

L'article 1788 du Code civil dit que « *si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose* ».

L'entreprise intervenant sur le chantier est donc responsable de plein droit de la perte des matériaux fournis pendant la durée du chantier. De jurisprudence constante, l'entrepreneur est le gardien de son chantier dans la mesure où il en a « l'usage, la direction et le contrôle ».

Pourquoi est-il recommandé de souscrire la garantie TRC ?

L'entrepreneur supporte tous les risques affectant son propre ouvrage avant la réception. Il doit livrer l'ouvrage exempt de vices tel qu'il en a été convenu avec le maître d'ouvrage.

Or des dommages en cours de chantier peuvent survenir à la suite :

- d'un glissement de terrain, d'une inondation, d'un dégât des eaux, d'une tempête, d'un effondrement, d'un affaissement de dalle, de la chute d'une grue ou de la fausse manœuvre d'un engin ;
- d'un incendie qui est la cause principale des sinistres en cours de chantier, à la suite d'un mégot mal éteint, d'une

soudure mal réalisée, d'un projecteur de chantier placé trop près de la charpente ;

- les dommages dus à des négligences, erreurs de conception, actes de malveillance, dommages accidentels.

Qui doit souscrire la Tous Risques Chantier ?

Compte tenu des risques, c'est l'entreprise qui a le plus intérêt à souscrire la garantie Tous Risques Chantier, néanmoins c'est principalement le maître d'ouvrage qui la souscrit, car s'il bénéficie du Code civil et de la jurisprudence, il peut rencontrer des difficultés dans l'exercice de ses recours en raison de la multiplicité des intervenants et de l'enchevêtrement des responsabilités.

Le « tous sauf » exprime dans la TRC que le contrat garantit tous les événements, sauf ceux figurant aux exclusions. La garantie est par conséquent très large.

Les bénéficiaires de la garantie sont toutes les entreprises traitantes et leurs sous-traitants intervenants sur le chantier, mais aussi les concepteurs, le maître d'ouvrage avec renonciation à recours contre ces derniers responsables des dommages garantis, y compris leurs propres assureurs. Cette garantie court en principe jusqu'à la réception, c'est-à-dire pendant la période de construction à proprement parler.

Depuis de nombreuses années, Verspieren vous propose systématiquement la garantie Tous Risques Chantier qui sécurise votre activité.

Olivier Comelles
01 49 64 14 47
ocomelles@verspieren.com

AGRÉMENTS CERTIFIÉS : UN SERVICE EN OPTION

Une solution innovante pour proposer de nouvelles expériences associant simplicité et sécurité !

Dans notre démarche d'innovation, nous avons développé un nouveau service d'accompagnement pour l'étude de vos agréments. Ce service, entièrement dématérialisé, simplifie et améliore les délais de traitement de gestion pour vos équipes chargées des locations. Intégrer ce service apporte des avantages en termes de productivité, d'échanges avec les candidats locataires, mais aussi de sécurisation de vos transactions et d'archivage des dossiers en cas de sinistres loyers impayés déclarés.

Simple d'utilisation, cette plateforme personnalisée à votre marque, vous permet :

- de déposer vos dossiers ;
- de demander aux candidats de le faire à distance ;
- de suivre en temps réel l'avancement de vos dossiers triés par annonce.

Tous les dossiers retenus par vos soins seront traités dans un délai de 24 heures par des experts en fonction des critères de votre contrat avec des vérifications complémentaires limitant le risque de faux dossiers.

Pour chaque dossier certifié, un agrément irrévocable accompagné d'un certificat de vérification sera délivré avec un archivage sécurisé et consultable en cas de sinistre.

Cette solution s'intègre dans le parcours de la location et apporte la sérénité qui reste un enjeu majeur de la chaîne sécuritaire pour vos bailleurs.

Le digital a ouvert des possibilités inédites et nos référentiels de métiers vont monter sensiblement en gamme afin de mieux accompagner nos clients.

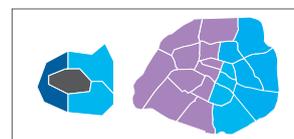
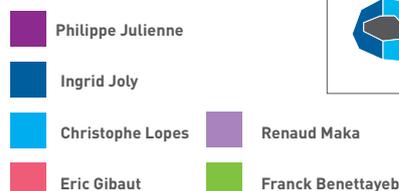
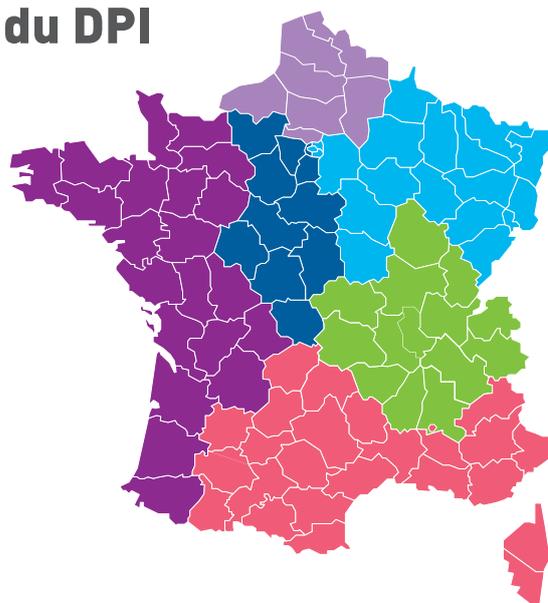
Pour plus d'informations, nous vous invitons à contacter nos chargés d'affaires selon la répartition commerciale et coordonnées que vous trouverez ci-dessous.

Philippe Julienne
pjulienne@verspieren.com – 06 03 49 03 31

Ingrid Joly
ijoly@verspieren.com – 06 42 93 57 42

Christophe Lopes
closes@verspieren.com – 06 48 61 07 42

Répartition commerciale du DPI



Eric Gibaut
egibaut@verspieren.com – 06 24 12 53 80

Renaud Maka
rmaka@verspieren.com – 06 26 86 66 10

Franck Benettayeb
fbenettayeb@verspieren.com – 06 02 07 97 09

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

La lettre de l'immobilier 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 : Nadia Ancelin, Philippe Chipart,
Olivier Cornelles, Karine Dequaire.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse



www.verspieren.com