

LA LETTRE DU DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

ÉDITO



Nous pourrions nous inquiéter d'une recrudescence de l'interventionnisme de l'État, cependant les récentes mesures prises relatives aux blocages des loyers vont dans le bon sens.

Quand bien même les revenus locatifs constitueraient une part importante des ressources des propriétaires-bailleurs, la situation pour les candidats locataires était devenue insupportable. En effet, certains biens remis en location dans des grandes villes ont connu une augmentation de près de 50 % en 10 ans.

Toutefois, si ces mesures ont un effet positif à court terme, ne serait-ce que pour tenir compte d'une précarité de plus en plus grande au niveau de l'emploi, elle doit être accompagnée de mesures visant à augmenter l'offre de logements, quitte à modifier les règles d'urbanisme pour construire, par exemple en hauteur.

Bonne lecture !

Jean Delahaye

Directeur du Département des Professionnels de l'Immobilier

LA PRÉVENTION DANS LES IMMEUBLES : souvent une question de bon sens !

La sinistralité en matière immobilière ne faiblit pas. Elle connaît deux phénomènes :

Une sinistralité dite de fréquence constituée par des sinistres de type dégâts des eaux ou vol et actes de vandalisme, liés à la vétusté de l'immeuble ou de ses installations, son entretien et sa situation géographique. Sur ce plan, il est difficile d'agir autrement qu'en votant des travaux de réfection totale de la partie sinistrée. Des infiltrations répétées sur la toiture ne pourront souvent être supprimées qu'en effectuant des travaux d'étanchéité de la toiture dans sa globalité. Lorsque l'immeuble est sujet à des actes de vandalisme, des mesures réduisant l'intrusion non autorisée dans les immeubles limiteront les risques de dégradations.

Une sinistralité dite d'intensité constituée de sinistres lourds de type incendie. Les origines des incendies peuvent être très diverses : outre l'acte de malveillance ou l'acte criminel sur lequel nous ne pouvons pas grand-chose, un incendie est dû, la plupart du temps, à l'imprudence des occupants (par exemple un stockage de produits inflammables à côté d'une source de chaleur), au défaut d'entretien des installations électriques et à l'absence de vérification des installations de gaz et de chauffage.



Ne s'agit-il pas en fait pour les propriétaires ou copropriétaires d'immeubles représentés par les administrateurs de biens et syndics, en dehors des obligations légales et réglementaires, de conduire une démarche de bon sens afin d'identifier les risques de sinistre et les analyser pour au final choisir la solution la plus appropriée pour prévenir le risque ou le réduire.

Notre expérience dans la gestion des sinistres en matière d'assurance immobilière nous permet de livrer à la réflexion du lecteur quelques causes de sinistres afin de mettre en exergue le fait qu'ils auraient sans doute pu être évités ou réduits :

- **la surchauffe dans une armoire électrique qui provoque un incendie généralisé de l'immeuble** : une vérification annuelle des installations électriques aurait permis de détecter le point d'échauffement ;
- **des travaux de soudure sur une toiture sont à l'origine d'un incendie dans un ensemble industriel** : le respect du « permis de feu » aurait mis l'accent sur la nécessité de maintenir une présence afin de détecter un début d'incendie ;
- **le stockage de produits combustibles dans les caves et parkings de l'immeuble** : l'accumulation de ces produits fut un terrain propice pour un acte de malveillance ;
- **le stockage de produits inflammables peintures et solvants dans un local privé** : l'occupant fume à proximité ce qui provoque un incendie.

Affirmer qu'il est indispensable de vérifier régulièrement les installations électriques, qu'il ne faut pas fumer à proximité de produits inflammables, que les parkings ne sont pas destinés à devenir des locaux « poubelles et encombrants », qu'il faut prêter attention aux travaux de soudure surtout quand les travaux sont terminés... ne s'agit-il pas d'affirmations de bon sens ?

Jean-Pierre Sarrazin
03 20 45 76 81
jpsarrazin@verspiere.com

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC ET OPPOSITION TARDIVE

Le préjudice invoqué par le syndicat des copropriétaires doit être certain pour déclencher une indemnisation

En vertu des principes de la responsabilité civile professionnelle que nous avons eu l'occasion de vous rappeler notamment dans notre dernière *Lettre du DPI*, il ne suffit pas de justifier d'une faute commise par un professionnel pour prétendre à être indemnisé. Encore faut-il être en mesure de justifier de la matérialité de son préjudice.

Le respect de cette règle vaut aussi pour les syndicats des copropriétaires recherchant la responsabilité de leurs syndicats. C'est ce qui a été mis en exergue par le tribunal de grande instance de Paris dans son jugement définitif du 2 février 2012. Il était reproché au syndic de ne pas avoir formé opposition dans le délai prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et sollicité auprès du tribunal qu'il soit dit et jugé que ce manquement a empêché le syndicat des copropriétaires de faire valoir ses privilèges visés à l'article 19-1 de la même loi.

Les juges ont tout d'abord rappelé qu'il incombait au syndicat des copropriétaires de « démontrer cumulativement, l'existence d'une faute de gestion, la réalité d'un préjudice certain, direct et personnel, et l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice allégué. » Le tribunal a ensuite constaté le caractère tardif de l'opposition au regard des dispositions de l'article 2374 du Code

civil et de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit un délai de 15 jours pour faire opposition. Les juges se sont également penchés sur le moyen relatif au quitus qui avait été donné au syndic pour sa gestion. Le tribunal l'a toutefois écarté dans la mesure où les copropriétaires n'avaient pas eu connaissance de cette opposition tardive lorsqu'ils ont donné leur quitus. Les juges alors d'en déduire que « la preuve de la faute du syndic est rapportée, sans que le quitus de sa gestion ne puisse l'en exonérer. » Néanmoins, le tribunal n'est pas entré en voie de condamnation au motif que « le syndicat des copropriétaires ne démontre pas avoir cherché à recouvrer cet arriéré de charges directement auprès du [copropriétaire défaillant] et la preuve de l'échec d'une telle procédure, pas plus qu'il n'apporte d'élément sur la prétendue insolvabilité (de ce dernier) après la vente de son bien immobilier. Dès lors, le préjudice invoqué par le syndicat des copropriétaires n'est pas certain, même si le tribunal ne considère qu'une perte de chance du fait de la perte de ce privilège dont aurait pu se revendiquer le syndicat des copropriétaires en application de l'article 2374 du Code civil. » Enfin, les juges ont estimé que n'était pas davantage établi « le lien de causalité entre le caractère tardif de l'opposition, constitutif d'une faute, et d'un préjudice qui reste éventuel. »

RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER ET DROIT DE PRÉEMPTION

Une clause générale et dépourvue de précision est insuffisante

Nous allons vous présenter les attendus du jugement rendu le 27 mars 2012 par le tribunal de grande instance de Senlis qui vise le devoir de conseil auquel est tenu l'agent immobilier se devant d'informer clairement les acquéreurs de la possibilité pour la mairie d'exercer son droit de préemption, comme ce fut le cas dans le cadre de cette affaire.

Les juges ont rappelé que votre confrère en tant que négociateur et rédacteur du compromis était « à ce titre débiteur d'un devoir d'information, de conseil et de mise en garde à l'égard des parties à l'acte. »

Le tribunal de constater que ledit acte était assorti de conditions suspensives indiquant :

- sur les travaux que les acquéreurs avaient la possibilité d'exécuter : « qu'il est convenu expressément par les parties qu'en cas de non réalisation de la vente, tous les travaux engagés resteront en l'état acquis au vendeur sans donner lieu à compensation financière » ;
- sur le droit de préemption : « que les parties reconnaissent avoir été informées que la présente vente peut être soumise à droit de préemption, si les biens à vendre sont situés dans un secteur sauvegardé, une zone soumise au droit de préemption urbain, ou tout périmètre de restauration immobilière ».

Le tribunal en a déduit alors que l'acte :

- « prévoit bien la réalisation de travaux et l'existence d'un risque financier pesant sur les acquéreurs en cas de non réalisation de la vente ;
- met bien en garde l'acquéreur sur la possibilité que soit exercé un droit de préemption.

Toutefois, l'information sur la préemption est donnée en termes très généraux et ne fournit aucune précision quant à la situation du bien concerné. »

Les juges ont alors souligné qu'« aucun lien direct et exprès n'est fait dans cet acte entre la clause particulière prévoyant que les travaux ne donneront pas lieu à compensation financière en cas de non réalisation de la vente et le risque général de préemption. Or, les travaux et le risque financier qu'ils impliquaient ayant été expressément et spécifiquement prévus à l'acte, il incombait au négociateur et rédacteur de l'acte d'informer les acquéreurs sur l'ampleur des risques pris par l'acceptation de cette clause particulière relative aux travaux.

Une clause générale et dépourvue de précision quant au bien concerné, présentée plusieurs pages après ne pouvant constituer une information suffisante au regard d'une clause particulière potentiellement lourde de conséquence financières pour celui qui la souscrit ». Le tribunal de retenir que le transactionnaire « négociateur et rédacteur de l'acte a commis une faute en ne procédant pas à une information complète et précise permettant de mettre en garde les acquéreurs sur les risques pris au titre des travaux en raison de l'existence d'un potentiel droit de préemption ».

À noter qu'il avait été soulevé que l'acquéreur était lui-même agent immobilier et qu'il résidait déjà dans la commune pour atténuer la responsabilité de votre confrère. À ce moyen, le tribunal a opposé que « la profession exercée par l'acquéreur ainsi que son lieu d'habitation sont indifférents dès lors :

- qu'il n'est pas contesté qu'il effectuait cette acquisition à titre personnel et non professionnel ;
- qu'en faisant appel à un professionnel, il était légitime à attendre de celui-ci qu'il procède à toutes diligences utiles ».

Ce jugement ayant condamné votre confrère à 6 500 € n'a pas, à ce jour, fait l'objet d'un appel.

LES MISSIONS DU GRIL, CENTRE DE GESTION SPÉCIALISÉ

Acteur majeur depuis plus de 25 ans, Verspieren est à la fois concepteur de produits et gestionnaire pour le compte des assureurs des contrats « Loyers impayés ».

Afin de parvenir à la maîtrise du coût des sinistres et d'offrir aux cabinets d'administration de biens la possibilité de confier à un centre spécialisé les actions de recouvrement amiables et judiciaires, nous faisons intervenir un centre de gestion spécialisé (GRIL) qui tente dans un premier temps de mettre en place un protocole de règlement de la dette.

Son intervention permet, dans une grande majorité de cas, de solutionner le sinistre au plan amiable. En revanche, si aucune solution n'est trouvée et sans avance de fonds de la part du mandant, il se charge également d'engager avec les auxiliaires de justice (huissiers et avocats) dès le commandement de payer la procédure judiciaire visant la résolution du bail et la libération des lieux.

Nous vous proposons de revenir plus en détail sur les missions du GRIL qui sont principalement :

- le recouvrement amiable de la dette de loyers et à défaut l'engagement de la procédure judiciaire ;
- la reprise amiable ou judiciaire du logement si la dette est irrécouvrée ou irrécouvrable en tout ou partie ;
- la gestion et la maîtrise des délais de procédure ainsi que le suivi de l'exécution des décisions de justice ;
- la mise à disposition de la consultation des dossiers par le biais du site extranet de Verspieren, de même grâce à cet outil, nos clients ont la possibilité d'obtenir des agréments en ligne.

Deux changements majeurs ont été apportés dans les rapports entre bailleurs et locataires découlant d'un bail régi par la loi du 6 juillet 1989.

Ces changements ont eu des conséquences directes dans le traitement des sinistres loyers impayés.

Nous allons ainsi analyser ces conséquences :

- l'une réduisant la performance du recouvrement amiable ou judiciaire (loi du 25 mars 2009 A) ;
- l'autre améliorant la procédure de reprise des logements si ceux-ci sont considérés comme abandonnés (décret du 10 août 2011 B)).

A) Loi du 25 mars 2009 (article 55)

Cet article (qui ne concerne que les baux établis à compter du 25 mars 2009) énonce que le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire et, si le bailleur est une personne morale autre qu'une SCI familiale, le cautionnement ne peut être demandé que si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou à un apprenti.

Cette nouvelle disposition nous prive d'un levier qui était le cumul de la caution solidaire et de la garantie « Loyers impayés », en sachant que dans la plupart des situations le garant est lui-même engagé sur un loyer ou un remboursement de crédit immobilier. L'assurance reste un vrai rempart aux impayés de loyers.

Nous avons en conséquence immédiatement réagi et mis en place une nouvelle stratégie qui consiste notamment à réduire d'une semaine la phase amiable dès lors que le locataire ne réagit pas dans un délai de 15 jours (au lieu de 21 jours auparavant) après la mise en place de la phase précontentieuse.

B) Décret du 10 août 2011

Avant la parution de ce décret, il était juridiquement difficile de récupérer un logement abandonné sans le concours de la force publique et un délai minimum et théorique de 12 mois était nécessaire pour y parvenir.

Il est désormais possible de récupérer un logement abandonné dans un délai approximatif de 3 à 4 mois.

Pour ce faire, le locataire devra être mis en demeure de justifier de l'occupation du logement.

Si un mois après cette mise en demeure le locataire ne réagit pas, un procès verbal d'abandon est dressé par l'huissier et immédiatement, une requête est présentée au juge (sans débat préalable) afin qu'il statue sur la résiliation du bail pour abandon du logement, sur le paiement des arriérés des loyers mais aussi sur le sort du mobilier (la plupart du temps dénué de valeur marchande).

L'ordonnance qui sera rendue sur cette requête devra être signifiée et à défaut d'opposition du locataire dans un délai d'un mois, le bailleur pourra reprendre son logement suivant cette procédure simplifiée.

Recommandation

Le bailleur devra aviser le GRIL dès qu'il aura connaissance d'un départ furtif du locataire ou de l'abandon du logement. Dès réception de cette information, le GRIL appliquera la procédure décrite ci-dessus. Nous profitons de cette occasion pour rappeler les difficultés liées au surendettement de certains locataires. En effet, nous constatons une augmentation significative des dépôts de dossiers de surendettement auprès de la Commission de la Banque de France. Or, lorsque la demande est déclarée recevable, toute mesure d'exécution pécuniaire est suspendue et, si une procédure tendant à parvenir au rétablissement personnel est ouverte, toutes mesures d'exécution pécuniaire et d'expulsion sont suspendues. Cette suspension ne peut toutefois excéder un an.

Que faire ?

Si le locataire surendetté ne règle pas les loyers courants ou ne respecte pas le plan d'apurement élaboré par la Commission de surendettement (sauf s'il bénéficie d'un moratoire habituellement fixé pour une durée de 12 ou 24 mois), nous entamons ou poursuivons immédiatement la procédure pour parvenir à la récupération du logement.

L'intervention du GRIL offre l'avantage de pouvoir externaliser les litiges liés au contentieux locatif sans coût supplémentaire. Ainsi nos clients font l'économie du temps précédemment passé aux relances téléphoniques des locataires, de la charge de gestion du contentieux et de la surveillance des différentes et multiples étapes de la procédure.

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

LA RÉFORME SUR LA « TRANSACTION SANS MANIEMENT DE FONDS »

Nous rappelons que la loi du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, issue de la transposition d'une directive européenne « services », rentrée en application au 1^{er} janvier 2011, a modifié en profondeur la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) en supprimant l'obligation pour les agents immobiliers de disposer d'une garantie « Transaction sans manquement de fonds ». En effet, l'article 9 du décret du 30 décembre 2010 a abrogé l'article 35 de la loi Hoguet qui fixait un montant de garantie obligatoire à 30 000 €.



L'article 5 du décret précise que « lorsque le titulaire de la carte dépose la déclaration sur l'honneur mentionnée à l'alinéa 6 de l'article 3, il lui est délivré, sur remise de son ancienne carte, une nouvelle carte professionnelle portant, pour l'activité concernée par la déclaration sur l'honneur, la mention *Non détention de fonds* ».

Sachant que la déclaration prévue à l'article 3 doit comporter la mention suivante : « déclaration sur l'honneur qu'il n'est reçu ni détenu, directement ou indirectement, par le demandeur, à l'occasion de tout ou partie des activités pour lesquelles la carte est demandée, d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission ».

Cette réforme présente plusieurs incidences pour les professionnels de l'immobilier.

Le mode opératoire, avec un durcissement des nouvelles règles notamment dues à une position ferme sur la notion de « sans manquement de fonds ». En effet, lorsqu'un professionnel signe un compromis à l'agence, reçoit un chèque à l'ordre du notaire et va le déposer lui-même à l'étude, il est aujourd'hui considéré au regard de la loi comme « transaction avec manquement de fonds ». Cette pratique a été, jusqu'à fin 2010, tolérée par un certain nombre de garants. Cependant, le nouveau cadre réglementaire transfère la responsabilité du contrôle des garants vers les pouvoirs publics à savoir la DGCCRF (répression des fraudes). Par conséquent, l'absence de souplesse risque de pénaliser les professionnels dans la pratique.

Un risque commercial compte tenu des dispositions de l'article 2 qui indique que le professionnel qui aura déclaré ne pas détenir de fonds devra porter à la connaissance du public la mention « non-détention de fonds » et « absence de garantie financière ». De plus, l'article 15 précise que « cette indication figure également dans toute publicité commerciale émanant du titulaire. Une affiche comportant cette mention est apposée, en évidence, dans la vitrine ou sur le panneau publicitaire extérieur, s'il en existe un... ».

Un appauvrissement de la qualité des contrats responsabilité civile professionnelle qui ne seront plus par nature agréés par les garants. Le risque est de trouver des contrats « fourre-tout » bon marché qui en cas de sinistre s'avèreraient inappropriés et exposeraient les professionnels à de lourdes sanctions pécuniaires. Surtout dans un contexte marché où les réclamations sont en forte hausse due notamment à une surinformation des consommateurs. Les professionnels doivent rester sensibles au niveau de couverture de leur protection.

Deux modes de fonctionnement dans le cadre de la réforme s'imposent aujourd'hui aux professionnels.

Le professionnel de l'immobilier déclare « son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur ». Il est alors dispensé de garantie financière, mis à part la signature du mandat de vente en agence, tous les compromis de vente devront être signés chez le notaire. Cependant, pour éviter les incidences commerciales dues à l'affichage des mentions obligatoires, le professionnel peut faire le choix d'opter pour une garantie financière à 110 000 € non-détention de fonds. **Attention, cette garantie ne lui permet pas de recevoir des fonds.**

Le professionnel souhaite conserver la maîtrise de la signature des compromis à l'agence (concurrence locale des notaires, problème de disponibilité...), nous lui conseillons de souscrire une garantie financière à 110 000 € avec manquement de fonds, même s'il ne prend pas de séquestre.

Toutefois, il est important de rappeler que malgré ces nouvelles dispositions, les professionnels de l'immobilier restent toujours dans l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle, sachant que Verspieren a adapté ses contrats aux nouvelles dispositions.

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

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.oriass.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Jean Delahaye.
Comité de rédaction :
Sophie Abiven, Philippe Chipart
et Gilles Tual.
Coordination :
Marina Corso.

 **VERSPIEREN**
COURTIER EN ASSURANCES

Verspieren - SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 1 000 000 € - Siren N°321 502 049 - RCS Roubaix Tourcoing
Crédits photos : Thinkstock
SH_DASC_DPI_lettre_DPI_sept2012