

# LA LETTRE DU DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

## ÉDITO



La prochaine loi sur le logement, qui doit être présentée en conseil des ministres avant le mois de juin prochain puis soumise à l'assemblée à la rentrée 2013, va profondément modifier les lois de 1965, 1970 et 1989 concernant, à des degrés divers, l'ensemble des professions de l'immobilier.

Face aux enjeux liés à l'accès au logement locatif, à la mise sur le marché des logements vacants ainsi qu'à la sécurisation des relations propriétaires-locataires, le monde de l'assurance et plus particulièrement celui du courtage a choisi d'être un acteur dans cette perspective.

Vous trouverez dans cette lettre un état des discussions à date entre les pouvoirs publics et la profession. En effet, l'expérience prouve qu'il ne sert à rien de nourrir des regrets si les différents intervenants ne sont pas force de proposition.

Bonne lecture !

**Jean Delahaye**

Directeur du Département des  
Professionnels de l'Immobilier

## RESPONSABILITÉ DU SYNDIC CONDAMNÉ POUR NE PAS AVOIR PRÉCONISÉ L'INTERVENTION D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE POUR DES TRAVAUX SIGNIFICATIFS



Sur l'ensemble des réclamations mettant en cause la responsabilité civile de nos clients syndics, 30 % de ce contentieux portent sur la réalisation de travaux en copropriété. Le jugement rendu le 15 juin 2012 par le tribunal de grande instance de Paris, dont nous allons vous livrer les attendus, met ici en exergue vos obligations tenant au devoir de conseil auquel vous êtes notamment tenus lorsque les travaux à effectuer s'avèrent significatifs.

Un de vos confrères a été ainsi assigné par un syndicat des copropriétaires se plaignant de désordres suite à des travaux de ravalement intérieur et extérieur de l'ensemble des façades et parties communes de l'immeuble. L'expert judiciaire désigné a conclu qu'il s'agissait «de désordres imputables, pour l'essentiel des fissures, à un défaut de conception, faute d'avoir pris en considération les existants, à des défauts d'exécution ponctuels des travaux de zinguerie, et à un problème de conception générale de l'opération de ravalement en ce qui concerne les désordres relatifs aux parties communes».

Le tribunal a considéré disposer d'éléments suffisants pour établir que le syndic «a engagé sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 1147 du Code civil en raison de son manquement à son devoir de conseil dès lors que [le syndic] aurait dû mettre en garde formellement le syndicat des copropriétaires des conséquences de l'absence de maître d'œuvre dans l'opération de ravalement de cette importance.» Les moyens de défense soulevés par votre confrère ont ainsi été écartés, sachant qu'il arguait n'avoir commis aucune faute dans l'exécution de sa mission exercée sous le contrôle du conseil syndical et qu'aucun manquement au

devoir de conseil ne pouvait être retenu dès lors que l'opération de ravalement avait été décidée par le syndicat des copropriétaires lui-même, en assemblée générale, dans le seul souci de limiter au maximum les frais.

Le tribunal a reconnu néanmoins que le maître d'ouvrage, à savoir le syndicat des copropriétaires, devait conserver la charge de 100 % des désordres relatifs aux parties communes et 50% des désordres relatifs aux façades « en raison des choix dictés par le seul souci de faire des économies qui lui sont imputables, et notamment le choix de se dispenser d'un maître d'œuvre».

Votre confrère a alors été condamné in solidum avec les entreprises dont les travaux ont été reconnus inadaptés ou assortis de défaut d'exécution. La quote-part de votre confrère s'est élevée à plus de 80 000 € sur laquelle il bénéficie de la garantie de son assureur de responsabilité civile professionnelle.

À ce jour, ce jugement n'a pas été frappé d'appel.

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

# LA GESTION DES RISQUES LOCATIFS : un enjeu pour les pouvoirs publics

Les dispositifs GRL qui se sont succédés ont montré leurs limites. Face aux souhaits du gouvernement français de compléter la loi de 1989 en matière de rapports locatifs, un débat est en cours dans la perspective d'une réforme.

En effet, le logement, qui est le premier poste de dépenses du budget des ménages, les transformations des modes de vie et la multiplication des différentes formes de contrats de travail intervenue au cours des dernières années, ont conduit les pouvoirs publics à s'interroger sur les rapports entre bailleurs et locataires.

## La situation actuelle de la GRL est largement imparfaite. Pourquoi ?

La GRL a fait apparaître un phénomène d'anti-sélection ainsi qu'un taux de sinistralité important.

Les dysfonctionnements dans la gestion des sinistres GRL ont mis en évidence une gestion plus longue et plus onéreuse pour les assureurs en raison du délai de traitement du suivi social et du suivi des plans d'apurement.

Force est de constater également que le cahier des charges était trop contraignant pour les assureurs spécialisés dans cette branche. Dans le cadre de la GRL1, les assureurs commercialisaient le produit ; avec la GRL2, les assureurs ont repris la gestion des sinistres mais se sont vus imposer des contraintes plus lourdes émanant du cahier des charges. Ce qui a empêché le déploiement du dispositif.

Le dernier constat est qu'une concurrence s'est installée au fil du temps entre la GLI et la GRL, se traduisant, pour les assureurs GLI, par l'assouplissement des critères de solvabilité et la prise en compte des contrats précaires, CDD et CDI en période d'essai ; ce qui a constitué un frein supplémentaire au développement du dispositif.

## Les souhaits des pouvoirs publics

Dans le cadre de la future loi sur le logement, les pouvoirs publics explorent de nouvelles pistes pour favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre et la sécurisation des bailleurs.

Leur volonté serait de créer une garantie universelle des risques locatifs ; deux pistes sont envisagées :

- 1) La création d'un fonds de garantie public visant à prélever tous les propriétaires du parc privé de 1% du montant de leurs revenus locatifs dans le but de financer une « Sécurité sociale du logement », dont le modèle économique et financier fait partie de la réflexion.
- 2) Le dispositif assurantiel, qui apparaît vertueux car il responsabiliserait les acteurs.

## La position du monde de l'immobilier

Les professionnels de l'immobilier souhaitent apporter une expertise et un savoir-faire utiles à la réflexion des pouvoirs publics ; cependant, ils considèrent que la garantie universelle est inappropriée. En effet, elle encouragerait les locataires à ne pas payer leurs loyers et s'exonèreraient de leurs devoirs, ce qui conduirait à la démotivation des bailleurs.

Aujourd'hui, il faut rééquilibrer les rapports locatifs entre les propriétaires et les locataires. Il faudrait également que l'immobilier locatif continue d'être un placement rentable pour les bailleurs ; le parc privé contribuant à la satisfaction des besoins de logement et jouant un rôle économique et social.

## Le rôle du courtage d'assurances

Il est essentiel de le rappeler. Les courtiers ont une double mission de distribution et de gestion des contrats. Ils commercialisent des offres GLI et GRL auprès des professionnels de l'immobilier et parfois même auprès des propriétaires-bailleurs sur l'ensemble du territoire. Aujourd'hui, 90% de la gestion des contrats GRL-GLI est délégué par les assureurs à des courtiers gestionnaires spécialisés dans cette niche.



## La position de Verspieren et du courtage d'assurances

Les courtiers ont comme voix d'expression la CSCA (Chambre Syndicale des Courtiers d'Assurances) pour s'exprimer sur le sujet. À cet effet et à l'initiative de Verspieren, un groupe de travail a été constitué et des rencontres ont été organisées avec le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), avec la Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et nous avons également participé à une réunion de travail avec le Ministère de l'égalité des territoires et du logement, qui arbitrera sur le futur dispositif correspondant aux objectifs définis.

La mise en place d'un dispositif assurantiel avec une garantie unique permettrait de mutualiser davantage les contrats souscrits et ainsi de faire baisser sensiblement le coût de l'assurance.

Pour être au plus proche des objectifs fixés par le gouvernement avec la mise en place du dispositif assurantiel, il conviendrait de ramener le taux d'effort à 40% prenant en compte le paramètre du reste à vivre.

Pour éviter l'aléa moral, il faudrait réaliser le recouvrement amiable et contentieux dès le début de l'impayé, car les dossiers entrent en contentieux trop tardivement pour espérer une régularisation des arriérés. Il pourrait être envisagé de raccourcir les délais de procédure pour les locataires indécis non motivés, par un accident de la vie. Un traitement social pourrait intervenir pour les locataires ayant subi un accident de la vie et désireux de trouver une solution.

Les assureurs ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité. Il est de leur devoir d'accompagner le secteur du logement dont les enjeux sont l'accès au logement au plus grand nombre, permettre la remise sur le marché de logements vacants et sécuriser les bailleurs.

Ces mesures peuvent permettre de faire évoluer le dispositif actuel avec des solutions simples et de réaffirmer l'objectif politique : faciliter l'accès au logement, sécuriser le propriétaire et prévenir les situations difficiles.

Nous suivons depuis maintenant six ans les évolutions du dispositif GRL et nous souhaitons que le secteur du courtage d'assurances puisse contribuer activement aux réflexions pour le maintien d'un système assurantiel. Nous vous tiendrons informés de l'arbitrage qui sera rendu par le Ministère à l'occasion d'une prochaine lettre.

Les prochains mois devraient sans aucun doute apporter les réponses. L'enjeu est de taille pour tous.

Eric Durand

01 49 64 12 83 – edurand@verspieren.com

## RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR DE BIEN CONDAMNÉ À INDEMNISER LE LOCATAIRE EN L'ABSENCE DE DPE

En vertu des dispositions de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur doit fournir, lors de la signature du bail ou de son renouvellement, un dossier de diagnostic technique qui comprend notamment à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Nos juristes instruisant les sinistres déclarés au sein de notre Département spécialisé en Responsabilité Civile Professionnelle ont eu à suivre une procédure dans laquelle un locataire a mis en cause le gérant pour défaut de remise du DPE lors de son entrée dans les lieux.

Le tribunal d'instance de MOULINS a rendu un jugement le 14 janvier 2013 qui a condamné votre confrère au paiement d'une indemnité correspondant à une perte de chance pour les locataires d'avoir pu « choisir un logement adapté en termes de consommation énergétique ».

Les juges ont tout d'abord observé que le diagnostic de performance énergétique, établi un an après l'entrée dans les lieux du locataire, classait le logement dans la catégorie la plus énergivore prévue dans la nomenclature. Sur le moyen soulevé par le requérant invoquant qu'il n'aurait pas choisi ce logement s'il avait eu connaissance de cette information légalement encadrée, le tribunal a considéré que « si le défaut de remise de ce document n'est pas assorti d'une sanction spécifique, le bailleur, en ne le fournissant pas, crée une perte de chance pour le locataire de faire un choix éclairé quant à son logement, et qu'en l'espèce, la perte de chance est importante compte-tenu du résultat très négatif du diagnostic. » Le tribunal a alors procédé au chiffrage de la surconsommation énergétique en déterminant « qu'un logement moyennement énergivore aurait dû générer une consommation inférieure de 50% par référence à la consommation moyenne d'un logement classé E, qu'il y a donc lieu d'évaluer à la somme de 2 000 euros l'indemnisation due au titre de cette perte de chance. »

Les juges d'ajouter « qu'il appartenait au professionnel qu'est l'agent immobilier de s'assurer que le diagnostic avait été réalisé dans le cadre de son obligation de conseil envers son mandant » tout en soulignant que le gérant « a donc commis une faute contractuelle en procédant à la location du logement litigieux sans faire procéder au diagnostic que la loi imposait ; que cette faute contractuelle du mandataire professionnel dans l'exécution du contrat est de nature à engager sa responsabilité délictuelle à l'égard du tiers contractant. »

Il n'a pas été interjeté appel sur cette décision à ce jour.

Sophie Abiven

01 49 64 10 82

sabiven@verspieren.com

## ASSURANCE DES COPROPRIÉTÉS QUEL MARCHÉ POUR LES SYNDICS PROFESSIONNELS ?

Depuis quelques années, nous faisons tous le même constat : le marché de l'assurance est de plus en plus complexe, les compagnies d'assurances ont durci leurs discours, le coût des sinistres est en constante évolution et les copropriétaires, de plus en plus exigeants, sont devenus financièrement moins stables.

Le département dédié aux syndics professionnels de Verspieren tente de décrypter pour vous les raisons de la tourmente de ce marché.

### BUDGETS D'ENTRETIEN

Vos copropriétaires seraient très heureux de pouvoir entretenir plus régulièrement leur patrimoine, mais le coût toujours croissant des travaux et des charges devient une véritable problématique. Il se peut donc que l'assurance devienne un substitut à l'entretien des immeubles. En France, nous constatons une réelle augmentation des impayés de charges de copropriété et cela engendre un vieillissement des immeubles et par conséquent, une augmentation inévitablement du nombre de sinistres.

### CRIMINALITÉ

Sur les 5 dernières années, les sinistres d'origine criminelle ont progressé d'environ 40 % et cela s'explique par une recrudescence des vols et du vandalisme.

### COÛT MOYEN DES SINISTRES

Le coût moyen des sinistres a également évolué (hausse de la TVA et des coûts des matières premières) plus vite que celui de l'inflation.

### ÉVOLUTION DES SINISTRES D'INTENSITÉ

Les sinistres dits « d'intensité » incendies et catastrophes naturelles par exemple sont en forte progression.

### CONCENTRATION DU MARCHÉ DES ASSUREURS

La concentration des compagnies d'assurances réduit le nombre potentiel d'assureurs spécialisés en assurance immeuble et cela nuit à la concurrence.

## Quelles en sont les conséquences ?

Les compagnies d'assurances intensifient donc les mesures de surveillance des portefeuilles d'immeubles. En 2009, il a été constaté qu'une des compagnies d'assurances spécialisées dans ce domaine a résilié tous les contrats portant sur les immeubles présentant une surface inférieure à 2000m<sup>2</sup>.



L'année suivante, un autre assureur décide de majorer la totalité de son portefeuille. Enfin, en 2012/2013, plusieurs compagnies d'assurances décident d'effectuer un large nettoyage de leur portefeuille en intégrant des minimums de primes, des franchises sur les risques sinistrés, de fortes majorations, voire résilient des parcs complets d'immeubles.

## Face à ces constats alarmants, Verspieren continue de vous accompagner

Vous ne pouvez pas être seuls face à ce marché particulièrement aléatoire et risqué. Notre volonté est d'être encore plus à vos côtés pour vous aider à trouver des solutions non seulement pérennes, mais également haut de gamme.

Pour cela, le groupe Verspieren, 4<sup>e</sup> courtier français, met à votre disposition un département exclusivement dédié à votre métier de syndic professionnel ou de gérant.

Au sein du Département des Professionnels de l'Immobilier de Verspieren, notre équipe d'experts développe ses compétences sur plusieurs axes :

- réalisation d'audit ;
- montage de contrats de partenariat avec des compagnies d'assurance notoirement connues et solvables du marché français ;
- accompagnement et formation de vos collaborateurs ;
- gestion déléguée de vos sinistres avec un interlocuteur unique ;
- mise à disposition d'extranet de gestion de vos parcs vous permettant de connaître à tout instant les caractéristiques des immeubles assurés, les garanties qui leur sont applicables et la situation comptable de chaque contrat souscrit ;
- déclarations de sinistre en ligne.

Nous sommes à votre entière disposition pour que vos copropriétés soient assurées, pour vous et vos collaborateurs, en toute sérénité, plutôt qu'elles le soient avec l'inquiétude du lendemain.

Marc Desjars de Keranrouë  
01 49 64 86 07 – 06 03 10 20 89  
mdesjars@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.orias.fr

Directeur de la publication :  
Claude Delahaye.  
Rédacteur en chef :  
Jean Delahaye.  
Comité de rédaction : S. Abiven,  
E. Durand et M. Desjars de Keranrouë.  
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 Lille Métropole  
Crédits photos : Thinkstock  
EC\_DASC\_DPI\_lettre\_DPI\_juin 2013