

LA LETTRE DU DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

ÉDITO



Paradoxalement, alors que la crise est sur toutes les lèvres, 2011 a plutôt été une bonne année pour le marché de l'immobilier français avec un niveau de prix en augmentation, mais de façon inégale selon les régions.

En cette période électorale, le manque de visibilité sur la politique du logement, qui sera appliquée, n'empêche pas de voir s'installer un sentiment de pessimisme principalement du fait du contexte économique, ce qui devrait se traduire par une baisse de 5 à 10% du marché.

En effet, quel que soit la couleur politique qui se dégagera des urnes, nous n'échapperons pas à un plan de rigueur et l'on voit mal le nouveau gouvernement instaurer de nouvelles mesures d'incitation fiscale alors que la suppression d'un certain nombre est d'ores et déjà programmée. Cette perspective risque de provoquer un effet accélérateur. De ce fait, même si l'acquisition d'une résidence principale reste la priorité de nos compatriotes, cette perspective baissière pourrait provoquer une réaction attentiste.

Jean Delahaye

Directeur du Département des Professionnels de l'Immobilier

LA PROTECTION JURIDIQUE : utile ou nécessaire ?

La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 dite «loi Hoguet» a imposé un certain nombre d'obligations aux professionnels de l'immobilier pour exercer telle que la souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle. Toutefois, celle-ci protège les tiers contre les manquements et dommages causés par le professionnel de l'immobilier. Mais qu'en est-il de sa propre sécurité dans le cas inverse ?

La protection juridique va lui apporter des solutions pour prévoir sa défense lorsqu'il devient victime à son tour.

En quelques mots...

La protection juridique est «une convention réglée par le Code des assurances, qu'une personne physique ou morale conclue avec une compagnie d'assurances, par laquelle celle-ci s'engage à prendre en charge les frais nécessités par la défense des intérêts de l'assuré et à lui offrir une assistance en vue du règlement amiable de son différend. L'assurance de protection juridique fait l'objet d'un contrat distinct de celui qui est établi pour les autres branches ou d'un chapitre distinct d'une police unique avec indication du contenu de l'assurance de protection juridique et de la prime correspondante.»

La protection juridique intervient sur différents volets, sachant que la majorité des litiges dont sont victimes les professionnels de l'immobilier relèvent d'un aspect commercial ou social.



La protection commerciale interviendra dans les cas suivants :

- le professionnel de l'immobilier est confronté à un litige avec l'un de ses clients à l'exécution du mandat dans les cas suivants :
 - pour manquement à son obligation d'information ou à son défaut de conseil et si ses garanties responsabilité civile sont inopérantes,
 - pour recouvrer ses honoraires impayés dans le cadre d'un mandat de vente, gestion ou location, dûment contractualisé;
- le professionnel de l'immobilier est victime d'un de ses concurrents ou fait l'objet d'accusation pour concurrence déloyale, pratique illicite, détournement de clientèle...

La protection sociale peut être engagée dans les cas suivants :

- le professionnel de l'immobilier est cité ou doit engager une action devant toutes commissions ou juridictions statuant en matière sociale dans les litiges l'opposant à l'URSSAF, la CPAM, le Pôle emploi, la médecine du travail, l'inspection du travail...
- le professionnel de l'immobilier est confronté à un litige individuel du travail l'opposant à l'un de ses collaborateurs pour contestation de licenciement, la requalification du statut d'un mandataire du bénéficiaire en salarié, refus d'aménagement des horaires de travail, réclamation d'heures supplémentaires non justifiées, non-respect de la clause de non concurrence par un ancien salarié, réclamation du paiement d'une commission...

Dans un contexte de marché de plus en plus concurrentiel où les règles sociales sont de plus en plus contraignantes, les professionnels de l'immobilier doivent rester sensibles à leur propre protection. Toute l'équipe de Verspieren reste à votre disposition pour vous présenter ses solutions.

Philippe CHIPART

01 49 64 10 66

pchipart@verspieren.com

QUELLE RESPONSABILITÉ DE L'IMMOBILIER ?

Responsabilité exonérée du syndic s'entourant du concours d'un avocat lors du licenciement contesté par des gardiens d'immeuble



Le tribunal de grande instance de Lyon a rendu un jugement le 10 novembre dernier devenu définitif dont les attendus méritent d'être communiqués en ce qu'ils permettent de faire de la prévention sur la responsabilité que vous encourez lors du licenciement des préposés d'immeubles.

Dans le cadre d'un litige prud'homal ayant opposé un couple de gardiens au syndicat des copropriétaires, ce dernier est venu rechercher la responsabilité de son syndic en lui réclamant notamment des dommages et intérêts en réparation du préjudice généré par les condamnations prononcées par les juridictions sociales.

Votre confrère était chargé de procéder au licenciement de ces deux personnes qui en ont contesté la légitimité. Il s'avère que le syndic avait pris ici la précaution de solliciter le concours d'un cabinet d'avocats afin de sécuriser la procédure de licenciement.

Les juges ont constaté tout d'abord que le syndic avait préalablement interrogé ce cabinet d'avocats spécialisé en droit social, sur les possibilités de licenciement du gardien compte-tenu de celui de son épouse qui lui, reposait bien sur une cause réelle et sérieuse (inaptitude au poste). Il s'avère que l'avocat a répondu que le licenciement du mari pouvait intervenir, en raison de la clause d'indivisibilité des deux contrats de travail.

Toutefois, le tribunal a considéré que «le fait que le Conseil des prud'hommes ait fait une appréciation contraire des faits et de la clause, n'est pas de nature à engager la responsabilité du syndic qui a pris soin de s'entourer des conseils d'un spécialiste. Aucune faute ne peut donc être reprochée à celui-ci dans l'exercice de son mandat sur ce point.»

Les juges d'ajouter sur la demande de prise en charge des frais de la procédure prud'homale «le syndicat aurait en tout état de cause dû exposer des frais et honoraires pour sa défense dans le cadre des demandes principales relatives au licenciement lui-même. Il n'y a pas lieu de mettre à la charge du syndic les frais et honoraires des procédures, comme le sollicite le syndicat des copropriétaires.»

Cette affaire illustre parfaitement combien il est recommandé de solliciter le concours d'un avocat spécialiste sur les questions de droit social dont la complexité juridique expose la responsabilité du syndic qui par ce biais parvient à s'en exonérer.

Responsabilité de l'agent immobilier lors de la cession d'un fonds de commerce appréciée sous l'angle de la perte de chance



Le jugement dont nous allons vous livrer ici les attendus s'avère intéressant en ce qu'il consacre avec justesse les principes de la responsabilité civile professionnelle en vertu desquels l'indemnisation du tiers réclamant se trouve

POUR LES PROFESSIONNELS

conditionnée par la preuve d'une faute commise par le professionnel, d'un préjudice direct et certain en découlant, ainsi que d'un lien de causalité entre ces deux éléments.

Le jugement rendu le 16 juin 2011 par le tribunal de grande instance de Valence met ainsi en exergue que le tiers réclamant doit pouvoir justifier de la réalité de son préjudice pour obtenir une indemnisation et ce, quand bien même la faute du professionnel est avérée.

En l'espèce, votre confrère a été assigné par la cessionnaire d'un fonds de commerce lui reprochant d'avoir manqué à son devoir de conseil en n'attirant pas son attention sur la baisse drastique des résultats comptables du dernier exercice et les conséquences de cette baisse qui remettaient en cause la pertinence de l'étude réalisée concernant la faisabilité économique de la cession et la rentabilité de l'opération.

Les juges ont rappelé qu'«il est de principe, en application des articles 1134 et 1147 du Code civil, que l'agent immobilier est tenu à l'égard de son client à un devoir de conseil. Ce devoir de conseil, qui va au-delà d'une simple information, implique d'éclairer le client sur le contenu des informations données et de formuler une appréciation circonstanciée lui permettant d'effectuer un choix en parfaite connaissance de cause et, dans ce cadre, d'attirer au besoin son attention sur les risques de l'opération projetée.»

Le tribunal de poursuivre qu'«il est manifeste que l'étude réalisée par [votre confrère] est partiellement erronée dans la mesure où il n'a pas pris en compte au titre de l'année N les charges exceptionnelles auxquelles [la cessionnaire], tenue par ailleurs au remboursement d'une mensualité annuelle au titre du prêt contracté en vue de financer l'opération, allait devoir faire face suite à l'acquisition du fonds de commerce. Aussi, il convient de considérer que [l'agent immobilier] a failli à son obligation de conseil en n'attirant pas l'attention de [la cessionnaire] sur le fait que le premier exercice de son exploitation aurait nécessairement pour conséquence de réduire son résultat comptable et les bénéfices qu'elle pourrait espérer de cette exploitation [...]. Il appartenait à [votre confrère] de solliciter des informations

complémentaires et notamment une situation comptable intermédiaire pour appréhender au mieux l'évolution économique du fonds [...] et attirer l'attention de [la cessionnaire] sur l'aggravation, au moins temporaire, de la baisse d'activité du commerce et ses conséquences possibles sur l'exploitation du fonds présenté jusqu'alors comme une affaire à saisir, à fortiori dès lors que celle-ci devait, ainsi qu'il en a été fait état, supporter au cours de son premier exercice des charges exceptionnelles particulièrement importantes. »

Après avoir ainsi établi les fautes imputables à votre confrère, les juges ont alors examiné la matérialité du préjudice invoqué par la requérante réclamant près de 400 000 €. Le tribunal a alors considéré que cette somme n'était nullement constitutive d'un préjudice en lien avec le manquement au devoir de conseil imputé à l'agent immobilier. Les juges de statuer alors que « le seul préjudice le cas échéant susceptible d'être constitué réside en réalité dans la perte d'une chance de renoncer éventuellement à la vente ou négocier celle-ci à un prix moindre. Pour être constituée, la perte de chance ne doit pas présenter un caractère purement hypothétique mais apparaître comme réelle. Or, force est de constater que tel n'est pas le cas en l'espèce. Ainsi, aucun élément ne démontre que [la cessionnaire] aurait très certainement renoncé à la vente si [l'agent immobilier] avait pleinement satisfait à son devoir de conseil, en l'absence de toute démonstration du caractère inéluctable de la baisse enregistrée et de toute indication quant à l'activité actuelle du fonds exploité. Au surplus, rien ne permet d'établir que [les cédants] auraient, malgré la baisse d'activité dont l'origine précise n'est pas démontrée, nécessairement consenti à la cession du fonds de commerce à un prix moindre que celui payé par [la cessionnaire]. »

Les juges d'en conclure « dès lors, aucune perte de chance sérieuse n'est caractérisée et [la cessionnaire] ne pourra qu'être déboutée de sa demande d'indemnisation. »

Un appel a toutefois été interjeté par la cessionnaire.

L'ACCESSIBILITÉ ET L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS



La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées met au cœur de la société française les handicaps sous toutes leurs formes y compris de manière temporaire : handicaps moteurs, sensoriels, cognitifs, psychiques, les troubles de santé invalidants. Cette loi vise aussi les personnes de petite taille, les personnes âgées, les femmes enceintes...

C'est la première fois qu'une loi envisage de rompre de façon systématique les barrières qui bloquent les déplacements des personnes handicapées ou à mobilité réduite dans leur environnement qu'il s'agisse des espaces publics, des voiries, des accès, des transports ou du **cadre bâti (bâtiment...)**.

Les établissements existants recevant du public devront s'adapter obligatoirement pour les parties ouvertes au public et permettre aux personnes handicapées d'accéder, de circuler librement sans entrave ou risque pour leur sécurité.

Dans le cas d'une copropriété comportant une partie ouverte au public (antenne de la mairie, centre d'action social, école...), les dispositions légales la conduisent à une obligation de mise en accessibilité aux personnes handicapées dans un bref délai.

En effet, dans la mesure où les parties communes, propriété indivise de la part de l'ensemble de la copropriété, doivent être mise en conformité avec les règles d'accessibilité, l'obligation imposée par la loi vaut tant pour la partie publique que pour le syndicat des copropriétaires.

Cette adaptation s'accompagnera principalement de travaux de bâtiment nécessitant ou pas un permis de construire : mise en place d'une rampe, d'un ascenseur, élargissement des portes, des parkings, fermeture-ouverture automatisée des menuiseries...

Le coût estimé de ces travaux est considérable : 13 milliards d'euros pour les ERP (Établissements recevant du public) publics et 12 milliard d'euros pour ceux du privé.

Dans certaines hypothèses, le maître d'ouvrage devra fournir une attestation de prise en compte des règles

d'accessibilité établie par un contrôleur technique ou un architecte. En effet, la complexité technique des adaptations à entreprendre nécessitera de faire appel à un professionnel parfaitement au fait de la réglementation, d'autant que l'accessibilité peut parfois s'opposer à d'autres notions, confort ou sécurité notamment.

Le délai pour cette mise en accessibilité est fixé généralement au 1^{er} janvier 2015. En cas de non-respect, les sanctions appliquées aux contrevenants peuvent être lourdes comme la fermeture de l'établissement, le remboursement des éventuelles subventions, une amende de 45 000 €...

Les sanctions peuvent être aggravées en cas de récidive.

Attention, lorsqu'il s'agira du cadre bâti, il ne faudra pas oublier que les travaux de mise en conformité nécessiteront parfois que les propriétaires des bâtiments les assurent en dommages ouvrage (article L. 242-1 du Code des assurances) afin que les assureurs prennent en charge les travaux de réparation des dommages graves qui pourraient survenir après leur réception telles que l'atteinte à la solidité ou l'impropriété à destination.

Nous nous tenons à votre disposition pour la mise en place de l'assurance Dommages ouvrage.

Gilles Tual
01 49 64 11 59
gtual@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 :
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_fev2012

VERSPIEREN INTERNATIONAL



Après plusieurs décennies d'expérience à l'international, Verspieren a décidé de créer son propre réseau: Verspieren International.

Opérant depuis le 1^{er} janvier 2012 sous sa propre signature dans plus d'une centaine de pays, Verspieren maîtrise aujourd'hui toute la chaîne logistique du conseil et de la pro-

tection financière des activités de ses clients à l'étranger.

Pour ce faire, Verspieren International s'appuie sur ses propres équipes situées en France, sur ses filiales à l'étranger (Espagne, Portugal et Italie) et sur des courtiers partenaires. L'ensemble forme un réseau dans lequel le client est assuré d'un service de qualité quel que soit le pays où il opère.