

# LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

JUIN 2016

## LE RAVALEMENT DES FAÇADES : UN STRICT ENCADREMENT...

Le ravalement d'un immeuble en copropriété représente des frais importants pour chaque copropriétaire. Il faut donc suivre avec vigilance les formalités préalables à la réalisation des travaux, notamment celles prévues par le Code de l'urbanisme (une déclaration de travaux doit être déposée auprès du service d'urbanisme de la mairie) mais également celles instituées par la Loi du 4 janvier 1978.



Avec le temps, les façades des immeubles s'exposent à différentes pathologies, telles que des fissures, des décollements de peinture, mais les travaux ne se réalisent pas n'importe quand et encore moins n'importe comment.

Des procédures obligatoires encadrées par la loi, ainsi que des réglementations locales existent et doivent, sous peine de sanction, être respectées.

Des villes comme Paris ou Lyon ont mis en place des dispositions spécifiques recommandant ou prohibant des techniques de nettoyage et de ravalement.

Si l'immeuble est classé aux monuments historiques ou situé dans le périmètre de cette catégorie, le projet devra alors obtenir l'accord des bâtiments de France.

En matière de travaux, les missions du syndic sont très importantes. Il doit les remplir avec rigueur et vigilance car des erreurs ou négligences de sa part risquent d'avoir des conséquences importantes.

Avant de commencer les travaux, la copropriété doit obligatoirement souscrire une assurance Dommages ouvrage. Pour cela, Verspieren, vous accompagne dans vos souscriptions en vous proposant des produits d'assurance adaptés en fonction du type de ravalement à réaliser.

Si la typologie de ravalement (ravalement avec isolation par l'extérieure, piochement des façades, imperméabilisation type I3 et I4...) votée en Assemblée générale relève de l'obligation d'assurance instituée par la Loi du 4 janvier 1978, vous effectuerez votre déclaration de chantier via notre contrat Multitravaux, et bénéficierez ainsi des garanties classiques (DO/CNR-TRC/RCMO)

En revanche, si les travaux de ravalement consistent à réaliser un simple revêtement (enduit peinture, imperméabilisation type I1 et I2), vous effectuerez votre déclaration de chantier sur notre contrat garantie de bonne tenue, et bénéficierez ainsi d'une garantie de 5 ans sur des travaux relevant de la garantie biennale ainsi que d'une garantie tous risques chantier.

La souscription à ces deux produits est simple et sécurisée avec un bordereau de déclaration de chantier à nous retourner dûment rempli et signé accompagné du règlement, des devis et des attestations en fonction du type de ravalement.

L'équipe Multitravaux, 12 personnes spécialisées en assurance construction, est là pour vous accompagner dans vos souscriptions, n'hésitez pas à nous contacter.

CATHERINE JACHET  
01 49 64 11 54  
cjachet@verspieren.com

## LES IMPAYÉS DE LOYERS SONT-ILS FRÉQUENTS ?



Administrateur de biens, à Chartres.

Monsieur Maîtrejean, administrateur de biens à Chartres, interroge Verspieren sur la typologie des impayés de loyers.

Constatées depuis maintenant plusieurs années, les tensions locatives qui se traduisent par une pression sur les loyers, expliquent en partie les raisons de l'augmentation des impayés de loyers de plus de deux mois. Les modes de vie, les évolutions sociétales et la faiblesse des ressources caractérisent les locataires en situation d'impayé. Selon l'ANIL (Agence Nationale pour l'information sur le logement), 40 % des impayés sont inférieurs à 3 mois de loyer, 25 % correspondent à 3 à 6 mois de loyer et 35 % sont des impayés de plus de 6 mois.

Dans la majorité des cas les origines de l'impayé font suite à des événements imprévus. Au premier chef, une baisse des ressources consécutives à la perte d'emploi, à un accident ou un problème de santé, un divorce ou séparation, mais aussi, et plus marginalement au passage à la retraite. Des événements impossibles à anticiper, à la différence des loyers « trop élevés dès l'origine », qui cause près d'un impayé sur dix.

Origine de l'impayé locatif :

- chômage 42 % ;
- divorce 15 % ;
- surendettement 14 % ;
- problème de santé et accidents de la vie 9 % ;
- loyer trop élevé dès l'origine 9 % ;
- litiges 9 % ;
- retraite 3 %.



### BIEN QUE LE TAUX DE CONTENTIEUX DANS NOTRE CABINET SOIT FAIBLE, COMMENT FAIRE FACE À UN IMPAYÉ ET QUELS SONT LES BONS RÉFLEXES ?

Le meilleur rempart est l'assurance, d'autant plus que la prime est déductible des revenus fonciers. Les contrats du marché sont assez différents. Chez Verspieren, nos clients externalisent, auprès de nos services, la gestion du sinistre. Nous faisons intervenir nos équipes spécialisées qui tentent, dans un premier temps, de mettre en place un protocole de règlement de la dette. Cette intervention permet, dans une grande majorité de cas, de solutionner le sinistre au plan amiable. Si aucune solution n'est trouvée et sans avance de fonds de la part des assurés, nous nous chargeons également d'engager avec les auxiliaires de justice (huissier et avocat), la procédure judiciaire visant la résolution du bail et la libération des lieux.

### QUEL EST LE COÛT DE CETTE COUVERTURE, ET QUELLES SONT LES GARANTIES ?

A titre d'exemple, Verspieren propose des garanties dont les taux sont appréciés en fonction des antécédents (le pourcentage des primes équivaut en moyenne à 2 %-2,5 % du montant du loyer charges comprises).

Les tarifs varient en fonction des contrats proposés :

- contrat groupe - destiné aux professionnels de l'immobilier qui gèrent sous mandat de gestion;
- contrat de particulier - destiné aux propriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs biens.

Le contrat groupe apporte des conditions et une prime qui correspondent au volume du portefeuille et de ses antécédents. La prime d'un contrat groupe est généralement inférieure au montant des contrats individuels.

### LES GARANTIES DU CONTRAT VERSPIERIEN :

Dette locative et frais de contentieux

- à concurrence de 90 000€ par sinistre ; jusqu'à récupération effective ou légale du bien et sans délai de carence. L'ensemble des frais de contentieux (avocats, huissiers, garde-meubles, serruriers...) est pris en charge avec libre choix des intervenants (pas de barème) ;

- frais de déménagement du locataire ;
- dans le cadre d'un départ amiable négocié avec le locataire, l'assureur prend en charge les frais de déménagement à concurrence de deux mois de loyer ;
- dégradations immobilières ;
- à concurrence de 10 000 € par sinistre sans franchise du dépôt de garantie, y compris la durée d'immobilisation du bien pour travaux à concurrence de deux mois de loyer ;
- protection juridique du bailleur ;
- outre les frais de contentieux liés à la procédure pris en charge ci-dessus, le propriétaire bénéficie également d'une protection juridique pour tout litige né de l'application du bail ;
- vacance locative en option ;
- garantie optionnelle couvrant la période vacante entre deux locataires.

### FAIRE APPEL À LA CAUTION D'UNE PERSONNE PHYSIQUE EST-CE UNE PROTECTION EFFICACE ?

Depuis la loi n° 2009-323 du 25/03/2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », le cumul de la caution avec une assurance loyers impayés est interdit, sauf pour les étudiants et les apprentis.

Généralement, il est demandé un dossier respectant les mêmes règles de taux d'effort auxquelles ne peut prétendre le locataire. En pratique, nous constatons que le garant dispose de ressources à peine suffisantes, ce qui conduit parfois les locataires à solliciter deux garants pour solvabiliser leur dossier. Les personnes se portant caution ont également des charges fixes pour le logement qu'ils occupent soit en qualité de propriétaire ou de locataire. Le garant peut accorder plusieurs fois sa caution sans

que les bénéficiaires ne le sachent. La cautionnement d'une personne physique apparaît comme un levier plus psychologique que fondé sur la sécurité financière et juridique.

### EN COMBIEN DE TEMPS SE RÈGLE CE GENRE DE SINISTRE ?

Le coût moyen d'un sinistre varie de manière importante en fonction des critères d'éligibilité, de la gestion organisée en terme de recours, des contours du produit. Autant de paramètres qui peuvent influencer sur la durée d'un sinistre.

En tout état de cause, nous estimons que si le processus de gestion du sinistre comprend une phase amiable, le coût moyen d'un sinistre GLI sera plus proche de 3 000 €.

Toujours dans l'objectif de prémunir les impayés de loyers en amont, la loi Alur renforce le rôle de la CCPAEX.

La CCPAEX constitue une instance de coordination, d'évaluation et de pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives défini par le PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et la charte de prévention des expulsions). Elle est chargée de l'examen des situations individuelles. Elle voit par la loi Alur son rôle renforcée et ce à différents stades de la procédure.

En conclusion, nous ne pouvons que conseiller les propriétaires de l'intérêt de sécuriser les loyers, grâce à une assurance loyers impayés, seul gage de tranquillité et de sécurité financière.

Nous remercions Monsieur Maîtrejean pour cette interview.

ÉRIC DURAND  
01 49 64 12 83  
edurand@verspieren.com

## LA MÉDIATION : UNE NOUVELLE OBLIGATION DANS LA RELATION CLIENT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les entreprises sont confrontées à une nouvelle obligation dans les relations avec leurs clients.

En effet, en vertu de l'ordonnance du 20 août 2015 et du décret du 31 octobre 2015, les professionnels doivent proposer, à leurs frais exclusifs, un mécanisme de médiation pour le règlement de leurs litiges avec les consommateurs.

Si certains secteurs disposent d'ores et déjà de médiateurs institutionnels ou sectoriels, tel n'est pas le cas pour la plupart des PME et des TPE.

Afin d'accompagner les entreprises dans la gestion de ce nouveau risque, Verspieren a élaboré un produit

d'assurance spécifiquement destiné à couvrir le « risque de la médiation » et la prise en charge par l'assureur des frais de médiation.

Cette nouvelle assurance permettra de se conformer aux obligations légales tout en préservant la relation clients.

MEDICYS, plateforme de médiation en ligne, a été choisie par Verspieren en raison de son impartialité et de la qualité professionnelle de ses médiateurs de la consommation : des huissiers de justice formés à la médiation.

PATRICK BURGUET  
01 49 64 11 55  
pburguet@verspieren.com

# L'ISOLATION THERMIQUE DES BÂTIMENTS PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur est une technique efficace et désormais courante. Elle est de plus en plus pratiquée et plus largement promotionnée par les pouvoirs publics notamment dans le cadre des plans d'actions qui accompagnent la loi de 2015 sur la transition énergétique.

Cependant sa réalisation n'est pas sans contrainte au plan juridique ; la principale repose sur le respect du droit de la propriété et concerne majoritairement l'habitat en zone densifiée, c'est-à-dire les grandes agglomérations urbaines et notamment la région parisienne.



## QUEL EN EST LE CONTEXTE ?

Principalement la rareté et donc le coût des terrains dans ces zones qui a fréquemment conduit à édifier des constructions en « limite de propriété » en raison de la surface plus réduite qu'ailleurs des terrains à bâtir.

## QUELLE EST LA PROBLÉMATIQUE EN CAS D'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR D'UN MUR EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ ?

L'isolation par l'extérieur de ce mur va automatiquement générer un empiètement ou débordement au-delà de cette limite et donc constituer pour le voisin une atteinte à son droit de propriété.

La jurisprudence est constante dans ce domaine et tout débordement, ne serait-ce que de quelques centimètres sur la propriété voisine, que celui-ci soit ou non en surplomb, sera sanctionné par le juge et sa suppression sera ordonnée.

## LES LITIGES DANS CE DOMAINE S'ACCROISSENT, QUELLES SONT LES SOLUTIONS POUR LES ÉVITER ?

Dans un arrêt du 10 novembre 2009, la Cour de cassation a rappelé dans une affaire d'empiètement sur la propriété voisine que la démolition pouvait être exigée par le propriétaire lésé par cet empiètement, sauf toutefois si l'auteur des travaux incriminés pouvait justifier qu'il n'y avait pas de sa part abus de droit et ceci par deux moyens : soit l'existence d'un accord amiable passé avec son voisin, soit par l'existence d'un titre de propriété.

## LA PREMIÈRE SOLUTION CONSISTE DONC À PASSER UNE CONVENTION « DE SERVITUDE » ENTRE VOISINS, MAIS CETTE SOLUTION EST-ELLE PARFAITE ?

Oui mais à condition qu'elle soit rédigée et passée devant notaire.

## POURQUOI ?

Car sous cette forme elle aura la force d'un acte authentique, elle sera mentionnée au bureau des hypothèques et sa transmission s'opérera automatiquement à chaque mutation immobilière.

À défaut, si la convention est concrétisée sous acte dit « sous-seing privé » (ou sous signature privée), elle n'engagera pas automatiquement les propriétaires successifs.\*

*\*La seconde solution consiste à faire l'acquisition de la surface empiétée, un acte notarié concrétisera et sécurisera cette opération.*

*En cas de vente du bien immobilier par celui qui a accepté par convention cette servitude celle-ci ne sera pas opposable au nouveau propriétaire sauf à conclure avec celui-ci une nouvelle convention qu'il sera toujours en droit de décliner.*

AURÉLIE MERLIN  
01 49 64 10 63  
amerlin@verspieren.com