

# LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Le courtier conseil des professionnels de l'immobilier

## ÉDITO

Chers lecteurs,

Dans cette nouvelle édition de la Lettre de l'Immobilier, plusieurs sujets pouvant avoir des conséquences sur votre activité seront abordés.

Nous vous parlerons de la création du tribunal judiciaire, réforme qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Verspieren Immobilier a souhaité attirer votre attention sur cette évolution législative importante et sur son impact dans le cadre de la gestion des sinistres loyers impayés.

Nous vous présenterons les principaux types de sinistre habituellement rencontrés sur les travaux assurés en dommages ouvrage et donc l'importance de sa souscription.

De plus, nous mettrons à l'honneur le développement de notre pôle Verspieren Immobilier Grand Sud afin d'être au plus proche de vous et de répondre à toutes vos préoccupations.

Verspieren Immobilier,  
plus que jamais votre partenaire !

Bonne lecture !



CLAUDE DELAHAYE  
DIRECTEUR

# Des professionnels de la sécurité et du nettoyage pour vos copropriétés

En tant que professionnel de l'immobilier, vous êtes amené dans le cadre de vos activités, à faire appel à des prestataires de services pour le compte de vos clients syndiqués de copropriété. Ainsi, les professionnels dans le domaine de la sécurité privée ou de la propreté sont des prestataires dont la qualité de service et le professionnalisme sont primordiaux et dont le choix peut engager la confiance dans la relation commerciale avec vos clients. Au-delà de la qualité intrinsèque du prestataire se posera également la question de la qualité de sa couverture d'assurance Responsabilité civile professionnelle en cas de sinistre.

À ce titre, la réglementation n'impose pas un modèle de garanties ou un niveau de couverture minimum, ce qui se traduit par une disparité des polices d'assurances garantissant ces professionnels. Montants de garanties insuffisants, absence de certaines garanties spécifiques à ces professions sont autant d'écueils qu'il faut anticiper pour ne pas rencontrer de difficultés le jour d'un sinistre. Verspieren, a, comme pour votre profession, créé un département spécialisé et entièrement dédié à la problématique d'assurance Responsabilité civile professionnelle de ces métiers.

Notre expertise et savoir-faire depuis plus de 20 ans, nous permettent aujourd'hui d'être le 1<sup>er</sup> courtier et assurons à ce jour

1500 entreprises de toutes tailles, de la société unipersonnelle au groupe international.

Vous pouvez inviter vos prestataires dans les domaines de la sécurité ou du nettoyage à nous consulter pour une étude de leur police d'assurance de Responsabilité civile professionnelle et grâce à vous, ils auront la possibilité d'obtenir des conditions préférentielles et la garantie d'une gestion de leurs risques par un courtier spécialiste de leur métier.

DÉPARTEMENT DES PROFESSIONNELS  
DE LA SÉCURITÉ

**ÉRIC DURAND**

DIRECTEUR DÉPARTEMENT SÉCURITÉ

01 49 64 12 83

edurand@verspieren.com

**STÉPHANE LETELLIER**

RESPONSABLE SERVICE PRODUCTION

01 49 64 14 29

sletellier@verspieren.com

Consultez notre site dédié aux professionnels de la sécurité :

[www.securite.verspieren.com](http://www.securite.verspieren.com)



# Les tribunaux judiciaires

La loi de programmation et de réforme de la justice du 23 mars 2019 a créé le tribunal judiciaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cette réforme a pour objet de simplifier les nombreuses juridictions afin de rendre un accès plus simple aux justiciables et de mieux délimiter les litiges du quotidien et de proximité.

## SITUATION ACTUELLE

Actuellement, 164 tribunaux de grande instance représentent la juridiction de droit commun. Les contentieux qui sont portés devant ces tribunaux imposent aux parties de prendre un avocat.

Par ailleurs, 304 tribunaux d'instance représentent la justice des petits litiges au quotidien. Devant ces tribunaux, les parties ne sont pas obligées d'être assistées par un avocat.



## SITUATION FUTURE

Les tribunaux d'instance et de grande instance sont fusionnés. Cette fusion sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En pratique, lorsqu'une ville dispose d'un tribunal de grande instance et d'un tribunal d'instance, les deux tribunaux seront regroupés en un « tribunal judiciaire ». Le juge d'instance exercera les fonctions de « juge des contentieux de la protection » au sein de ce tribunal. Dans les villes où il n'existe qu'un tribunal d'instance, cette juridiction demeure en prenant le nom de « chambre de proximité » du tribunal judiciaire. Elle exercera les fonctions du juge des contentieux de la protection.

Cette fusion a un impact dans plusieurs domaines dont en procédures civiles et procédures civiles d'exécution, et notamment en matière d'expulsion. Ainsi nous évoquerons les conséquences dans l'application de notre contrat garantie loyers impayés.

Tout d'abord, une compétence exclusive du « nouveau » juge des contentieux de la protection. La fusion du tribunal de grande instance et des tribunaux d'instance en des tribunaux judiciaires, a instauré dans chaque tribunal judiciaire un juge des contentieux de la protection, qui connaît notamment des procédures d'expulsions relatives aux baux d'habitation. Le juge des contentieux de la protection territorialement compétent est celui du lieu où sont situés les biens.

Ces dispositions entreront en vigueur également au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les prérogatives du juge des contentieux de la protection sont fixées aux articles L213-4-1 du Code de l'organisation judiciaire.

Par ailleurs, l'article 14, 5<sup>o</sup> de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019, dite loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice est venu modifier l'article L433-2 du Code des procédures civiles d'exécution en supprimant l'audience devant le juge

de l'exécution sur le sort des meubles qui n'ont pas été enlevés à l'issue de la procédure d'expulsion.

Dorénavant, il est prévu que : *« la personne expulsée dispose désormais d'un délai de deux mois pour récupérer ses biens meubles. »*

À l'expiration du délai imparti, il est procédé à la mise en vente aux enchères publiques des biens susceptibles d'être vendus. Les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus sont réputés abandonnés. La nécessité d'une autorisation préalable du juge de l'exécution pour la mise en vente aux enchères publiques des meubles se trouvant sur les lieux est alors supprimée.

Le décret d'application n°2019-992 du 26 septembre 2019 vient compléter les modifications engagées par la loi n°2019-222 du 23 mars 2019. Il est applicable aux procédures d'expulsions dont le procès-verbal d'expulsion ou de reprise des lieux a été établi à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Enfin, Verspieren a choisi d'attirer l'attention à l'ensemble de ses clients sur cette évolution législative importante, et notamment son impact, dans le cadre de la gestion de nos sinistres loyers impayés. Cette réforme et sa mise en place entraîne une incertitude sur les délais et quand bien même le bénéfice de la garantie permet d'indemniser le bailleur jusqu'à la résiliation du bail.

En conclusion, il vaut mieux proposer à vos bailleurs l'assurance des loyers impayés plutôt qu'ils supportent les frais dans l'hypothèse où les délais seraient rallongés.

**ÉMILIE BIGLE**

DÉPARTEMENT DES LOYERS IMPAYÉS

01 49 64 10 70

ebigle@verspieren.com

# Les pathologies du bâtiment : retour sur

Les travaux de rénovation d'immeubles collectifs d'habitation (travaux de ravalement, réfection des toitures ou des complexes d'étanchéité) constituent bien souvent des phases critiques dans la vie d'une copropriété.

L'obligation d'assurer ces travaux avec une garantie dommages ouvrage est globalement bien acceptée car les syndicats de copropriétaires ont conscience de la nécessité de se prémunir contre les sinistres qui pourraient survenir dans les dix ans suivant la réception des travaux. Mais concrètement de quoi parle-t-on ? Quels sont les principaux types de sinistre habituellement rencontrés sur ce type de travaux ?

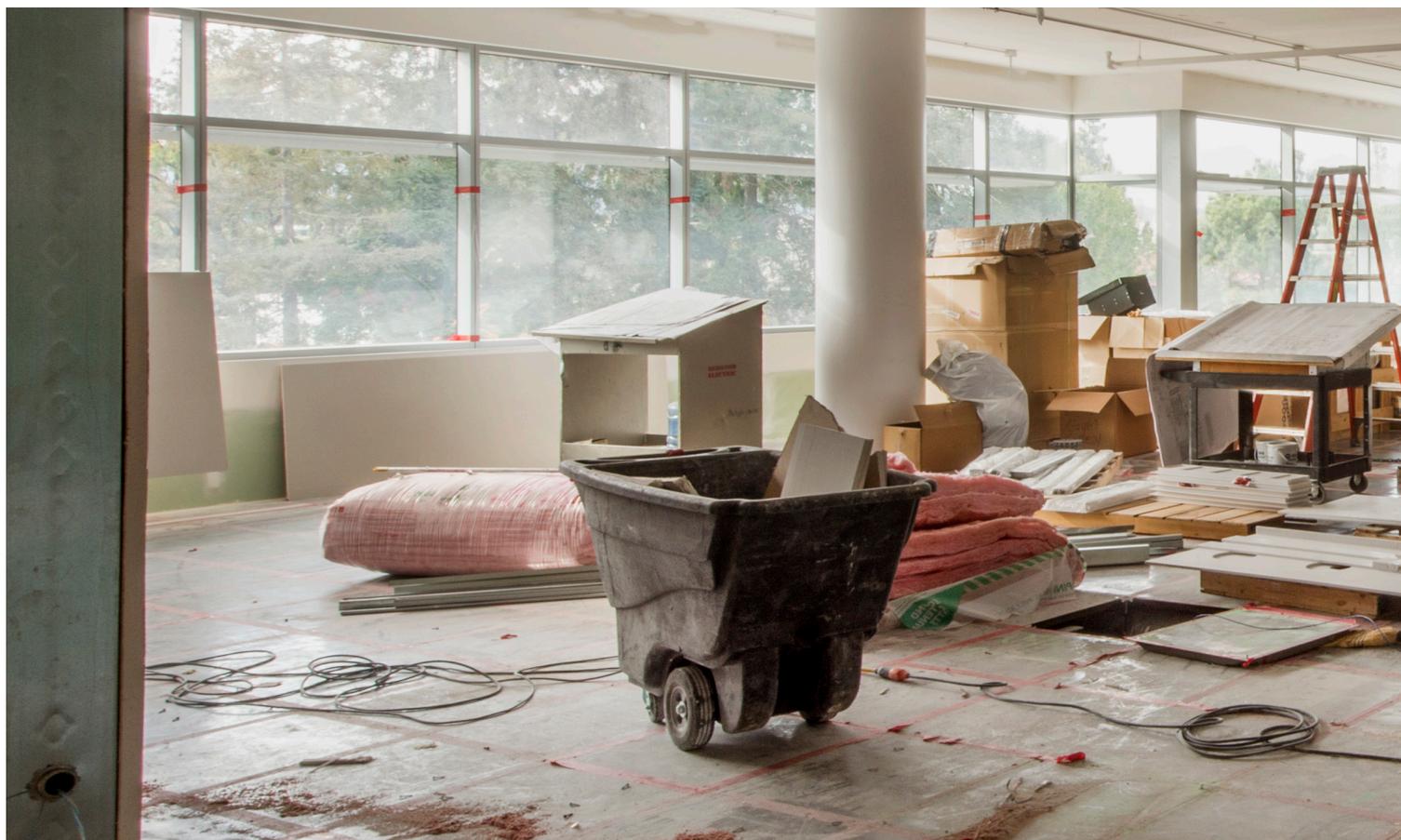
Avec une moyenne de 1600 sinistres déclarés tous les ans, le service Multitravaux® de Verspieren Immobilier vous dresse un état des lieux des désordres les plus fréquemment déclarés sur les travaux de rénovation des immeubles collectifs d'habitation.

Sans surprise, nous retrouvons en tête du classement un type de sinistre bien connu de tout assureur dommages ouvrage, à savoir les désordres d'infiltration. Ainsi ce sont **plus de 62% des déclarations de sinistres** qui concernent directement ces phénomènes.

Cette proportion importante tient tout d'abord à la nature des travaux assurés puisque la majorité des contrats DO souscrits concernent des travaux visant de près ou de loin le couvert du bâtiment à rénover (environ 48% des chantiers, hors travaux de ravalement avec imperméabilisation). Le risque d'infiltration est donc souvent exposé.

Si l'on entre dans le détail, la répartition des désordres d'infiltration est la suivante : 41% viennent de fuites en toiture, auxquelles s'ajoutent 32% en provenance des terrasses, 24% trouvent leur cause en façades et/ou sur menuiseries extérieures. Enfin, les infiltrations en sous sols et par canalisation viennent compléter le tableau, mais restent relativement peu fréquentes sur ces travaux visant principalement les parties communes. Particularité des désordres d'infiltrations, ils entraînent souvent des dommages aux parties existantes, et il est donc nécessaire à la souscription du contrat de prévoir une extension des garanties DO à ce type de dommages consécutifs.

Seconde cause de désordres, mais relativement loin derrière l'infiltration, les désordres affectant la maçonnerie, et en particulier les phénomènes de fissuration, constituent environ **12% des déclarations de sinistres** répertoriées.



# les sinistres Multitravaux®

Heureusement, ces désordres s'avèrent souvent sans réelle gravité et aboutissent en général à des refus d'intervention des compagnies d'assurance, ce qui en soit n'est pas une si mauvaise nouvelle : on rappelle que l'assurance dommages ouvrage n'intervient que pour les désordres qui affectent la solidité de l'ouvrage ou sa destination. De ce point de vue, il est plutôt rassurant de savoir que les fissures observées ne risquent pas d'entraîner un effondrement.

Notons cependant qu'une part importante des désordres de cette dernière catégorie concerne des chutes de morceaux d'enduits de ravalement, qui sont pour leur part généralement garanties du fait du danger ainsi généré pour les occupants.

Enfin, le reste des désordres concerne diverses causes mêlant humidité, défaut de chauffage, bris de menuiseries, désordres sur gardes corps, ainsi que les désordres avec causes multiples... dans des proportions plus faibles par rapport aux deux grandes typologies précédemment évoquées.

Dans tous les cas, ces chiffres permettent de se rendre compte de l'importance de souscrire un contrat dommages ouvrage assortis de garanties complémentaires, notamment pour les dommages aux existants.

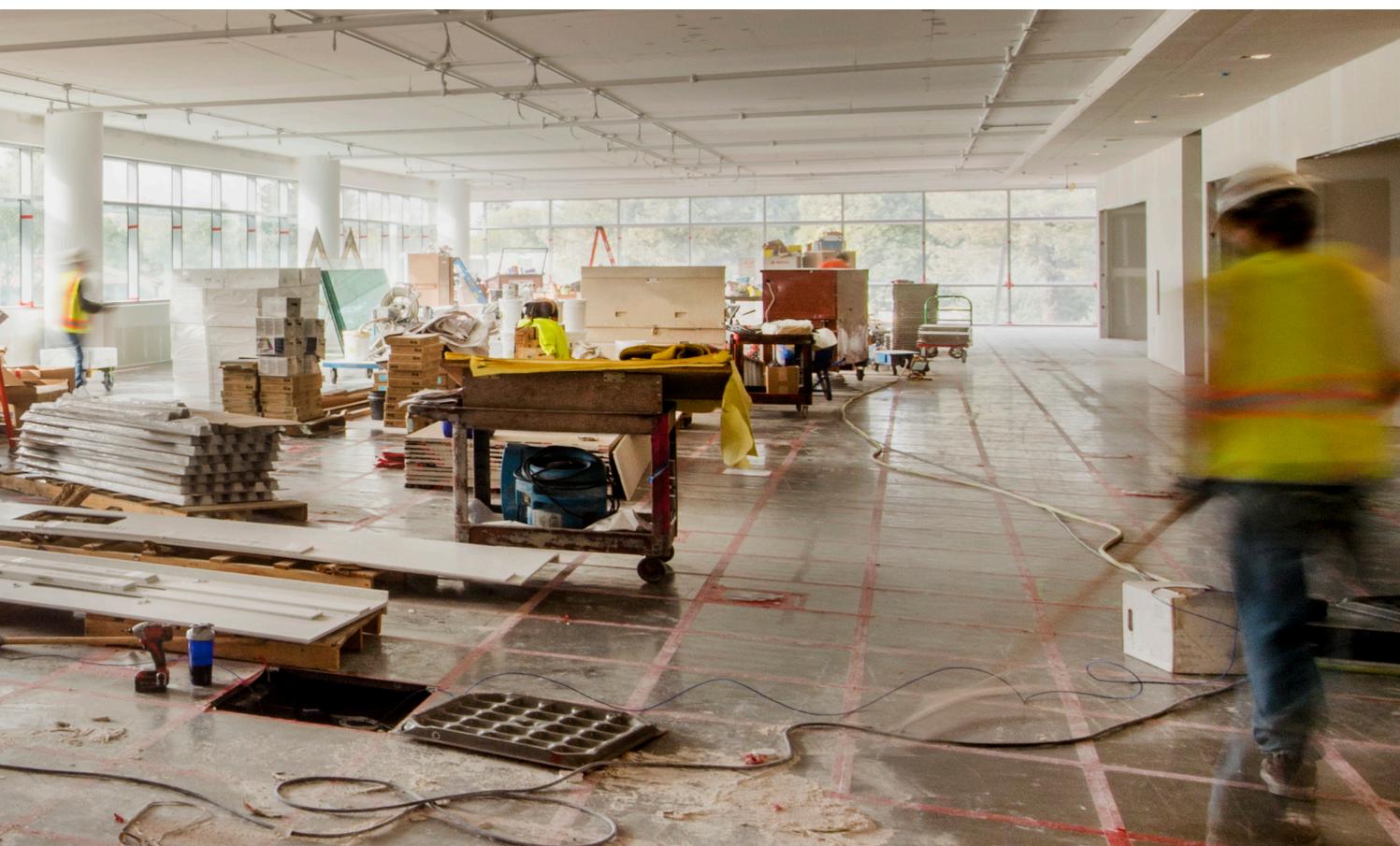
Par ailleurs, dans le cas des travaux d'étanchéité par exemple, le choix d'une entreprise de renom pour effectuer les travaux n'écarte pas le risque de survenance d'un sinistre dans les dix ans suivant la réception. Ainsi, pendant cette période, seule la souscription d'un contrat dommages ouvrage auprès d'un assureur de renom permet de garantir le préfinancement de travaux de réparation des désordres de nature décennale pouvant affecter l'ouvrage et ses occupants.

**JÉRÔME LASSUS-SAMPRE**

RÉFÉRENT TECHNIQUE PRODUCTION ET SINISTRE

07 72 32 72 47

[jlsampre@verspieren.com](mailto:jlsampre@verspieren.com)



# Pôle Verspieren Immobilier Grand Sud

## Zoom sur le développement commercial en région Provence - Alpes - Côte d'Azur

Dans la lettre de l'Immobilier du mois d'avril 2019, nous vous présentons le pôle Verspieren Immobilier Grand Ouest et son développement commercial. La marque Verspieren Immobilier poursuit son développement, avec le pôle Verspieren Immobilier Grand Sud. La forte demande des professionnels de l'immobilier de disposer sur place, en région sud, d'une équipe complète disponible pour un accompagnement au quotidien, nous a permis de constituer un bureau local entièrement dévoué à vos préoccupations.

*« Nos clients ont besoin de proximité, de réactivité et d'une équipe connaissant l'environnement local. C'est pour cela que Verspieren Immobilier s'implante fortement à Marseille. »* — Marc Desjars de Keranrouë, directeur commercial Verspieren Immobilier

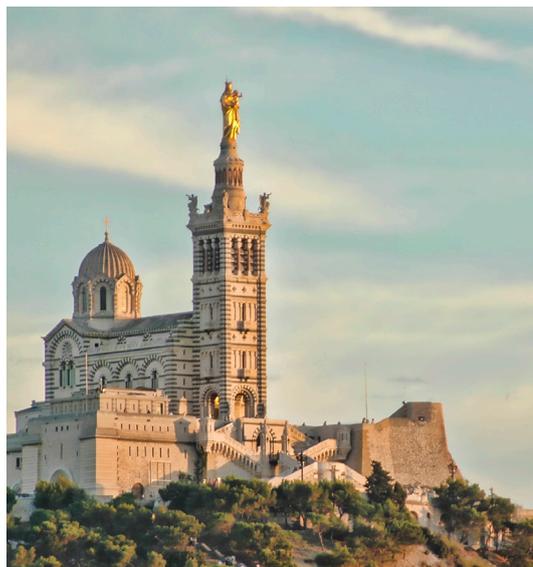
Le pôle Verspieren Immobilier est désormais implanté en région sud et les bureaux sont situés à Marseille. L'équipe se compose de trois chargés d'affaires, d'un gestionnaire production et d'un gestionnaire sinistres. Elle propose toutes les solutions d'assurances qui répondent à vos besoins en tant que professionnel de l'immobilier, mais répond aussi au besoin d'accompagnement dans la gestion de vos contrats. Ainsi, la proximité locale que les habitants du sud aiment tant est bien réelle.

*« Le bureau de notre équipe Région Sud, implanté à Marseille pourra de part sa proximité être d'autant plus réactif et répondre ainsi à toutes les problématiques assurantielles de ses clients. »* — Frédéric Mini, Responsable Pôle Immobilier Grand Sud

Nous souhaitons renforcer notre présence grâce à des partenariats avec des réseaux d'agents, des syndicats professionnels ou tout autre acteur majeur de la profession.

*« L'implantation de nos bureaux à Marseille permet à l'ensemble des acteurs de l'immobilier du bandeau méditerranéen de pouvoir bénéficier de l'expérience et technicité de Verspieren Immobilier et ainsi de nouer une relation authentique et durable »* — Béatrice Briquet, Chargée d'affaires Verspieren Immobilier

Le pôle Verspieren Immobilier Grand Sud devient l'un des acteurs majeurs du marché dans la région. Nous sommes fiers de pouvoir apporter satisfaction à nos clients et futurs clients.



**FRÉDÉRIC MINI**  
RESPONSABLE PÔLE IMMOBILIER GRAND SUD  
06 08 23 90 03  
fmini@groupeac.fr



**NATHALIE DE CLERCQ**  
CHARGÉE D'AFFAIRES  
07 72 04 22 38  
ndeclercq@verspieren.com



**BÉATRICE BRIQUET**  
CHARGÉE D'AFFAIRES  
06 26 86 66 04  
bbriquet@verspieren.com



**CATHERINE MINI**  
GESTIONNAIRE PRODUCTION  
04 91 28 62 97  
cmini@groupeac.fr



**FATIHA JANAOU**  
GESTIONNAIRE SINISTRES  
04 91 28 62 88  
fjanaoui@groupeac.fr