

LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

JUILLET 2014

ÉDITO

À défaut d'être vidée de sa substance, la loi ALUR doit connaître des aménagements annoncés le 25 juin. Ceux-ci vont dans le bon sens : réduction des normes de construction, élargissement du PTZ, réduction du champ d'appréciation de la GUL, relèvement des plafonds du dispositif DUFLOR.

On peut simplement regretter tout le temps et l'énergie consacrés pour en arriver finalement à des mesures plus réalistes et tenant plus largement compte de l'expérience des professionnels.

Mais pour être positif, saluons les dispositions relatives à la RC obligatoire des copropriétaires et membres du conseil syndical, la responsabilité de ceux-ci ayant fait l'objet d'une condamnation commentée dans un article de la présente lettre.

Bonne lecture.



JEAN DELAHAYE
Directeur
du Département
des Professionnels
de l'Immobilier

ET SI VOUS EN PARLIEZ AVEC VOTRE EXPERT-COMPTABLE...

Tout professionnel de l'immobilier doit être sensible à l'utilisation des outils et le choix de ses partenaires pour piloter son entreprise.

Il est essentiel d'être accompagné de son expert-comptable. L'expert-comptable est un interlocuteur privilégié qui établit chaque année vos documents de synthèse, pour lesquels il vous guide sur le plan fiscal et stratégique. En effet, le bilan et le compte de résultat ne sont qu'une photo à un moment donné qui va devenir le reflet de votre entreprise. Les éléments financiers vont permettre aux organismes fiscaux, à votre banque et à votre garant d'apprécier la santé financière de votre société.

Le bilan se décompose en 2 parties :

- le haut de bilan donne une image de la structure financière, permet de calculer le fonds de roulement et indique la solvabilité de l'entreprise. Grâce à lui, vous mesurez la capacité d'une entreprise à faire face à ses dettes et son niveau de capitalisation. Par conséquent, tout chef d'entreprise doit être vigilant quant au niveau de ses fonds propres.
- le bas de bilan est utile dans les calculs des besoins (besoin fonds de roulement) de l'entreprise pour fonctionner. Toutefois, une particularité se distingue chez les professionnels de l'immobilier, puisque l'on y retrouve les fonds mandants qui viennent alourdir le bilan.
- la différence entre les deux parties (fonds de roulement - besoin fonds de roulement), permet au dirigeant d'apprécier la liquidité de son entreprise et de connaître sa trésorerie nette.

Le compte de résultat est composé des produits et des charges :

- les produits vont être constitués du chiffre d'affaires. Il est important de bien ventiler

les honoraires par activité (honoraires transaction, gestion et copropriété).

- les charges vont décrire le cycle d'exploitation. Pour respecter un bon équilibre, le dirigeant peut utiliser des ratios comme indicateurs tels que le niveau de rentabilité de son entreprise en rapprochant l'excédent brut d'exploitation par rapport au chiffre d'affaires ou comparer la masse salariale par rapport au chiffre d'affaires. À titre d'exemple, ce dernier doit être au maximum de 60 %. Néanmoins, les principaux postes sont les charges salariales, les loyers, la publicité et le système informatique. Le niveau des charges financières est souvent un indicateur sur les besoins de trésorerie d'une entreprise, celui-ci ne doit pas dépasser 3 % du chiffre d'affaires.
- le résultat net indique la rentabilité finale, néanmoins la rentabilité globale se calcule par la capacité d'autofinancement. Tout dirigeant doit rester sensible à cette dernière pour la bonne gestion de son entreprise.

Il est à noter que le choix du système informatique, qui est un coût à ne pas négliger, est essentiel pour aider le dirigeant à suivre les comptes et faciliter les rapprochements comptables afin de sécuriser l'entreprise contre les risques, notamment les vols ou détournements de fonds.

PHILIPPE CHIPART - 01 49 64 10 66
pchipart@verspieren.com

DÉBARRAS DE CAVES

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC ET D'UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Le débarras des caves ou des parties communes sollicité par les gérants ou les syndicats s'avère être source d'un contentieux bien connu de notre équipe de juristes, amenée à instruire les réclamations formulées par la suite par de malheureux occupants spoliés de biens dont nul ne pouvait soupçonner leur très grande valeur..

Notre service indemnisation a ainsi eu à défendre un de nos clients syndic, dont la responsabilité civile professionnelle était recherchée par une artiste-peintre, copropriétaire, ayant entreposé ses œuvres dans sa cave, lesquelles ont été détruites suite au débarras du local. La réclamante a alors sollicité la condamnation solidaire de l'entreprise intervenue dans cette opération, du syndic et du président du conseil syndical au paiement d'un montant respectif de 2 268 000 € et de 50 000 € en réparation de son préjudice financier et moral, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation introductive d'instance, et capitalisation des intérêts.



Notre équipe de juristes, assistée de notre avocat spécialisé, s'est mobilisée afin d'assurer les intérêts de votre confrère pour contester tout à la fois la réalité de la faute invoquée à son encontre et celle du préjudice invoqué par la requérante pour un tel quantum. Il a été tout d'abord soutenu que l'opération de débarras des caves s'inscrivait dans le cadre des travaux d'entretien que le conseil syndical était autorisé à engager dans la limite d'un montant de 3 000 €, conformément aux dispositions de l'article 21 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 et à une résolution adoptée par une assemblée générale. Puis, il a été soulevé que le syndic n'avait pas autorisé les ouvriers de l'entreprise de débarras à pénétrer dans les caves. Il a été également fait valoir que le syndic n'était nullement tenu d'informer les copropriétaires de l'opération de débarras en mettant en exergue que cette opération avait été évoquée en assemblée générale sans opposition des copropriétaires et que la réclamante, lorsqu'elle eut connaissance de l'opération de débarras en cours, ne l'avait pas

arrêtée. Enfin, il a été exposé que la cave litigieuse était ouverte et que la réclamante avait elle-même commis une faute ayant concouru à la destruction de ce qui était entreposé dans sa cave.

Le président du conseil syndical a développé, de son côté, les moyens suivants : d'une part, il a fait observer qu'il n'avait pas la qualité de président, étant simple membre du conseil syndical, d'autre part, il a mis en exergue que les copropriétaires avaient été informés à maintes reprises de l'opération de débarras des caves en rappelant que cette opération était rendue nécessaire pour prévenir tout à la fois les risques de vol, de prolifération des termites et d'incendie. Le défenseur a poursuivi en indiquant que le nettoyage des caves avait été décidé par le syndic, en concertation avec le conseil syndical et avec le consensus des copropriétaires, de sorte qu'aucune faute personnelle ne saurait lui être reprochée. Il a, en outre, soutenu que la requérante a commis une faute en entreposant des œuvres d'art dans une cave laissée ouverte et qu'elle a concouru à la réalisation de son dommage, en ne mettant pas fin à une opération de débarras qui a duré trois semaines et dont elle avait nécessairement connaissance.

Le tribunal, au vu d'attestations fournies, a établi que lors de l'opération de débarras des caves, celle de la requérante contenait bien ses œuvres. Puis les juges ont examiné les responsabilités des intervenants. Sur celle du syndic, le tribunal a considéré que votre confrère a commis une faute à l'origine du préjudice subi par la réclamante « en donnant son accord à cette opération de débarras, sans en informer les copropriétaires malgré l'engagement qu'il avait pris de le faire », « l'opération de débarras devant être exécutée non pas dans les parties communes de l'immeuble, mais dans les parties privatives, le fait que les caves soient ou non verrouillées n'étant pas de nature à autoriser l'enlèvement, et ultérieurement, la destruction des objets entreposés dans ces caves. » Le tribunal d'ajouter « qu'il est vainement allégué que la question du débarras des caves aurait été évoquée au cours ou à l'issue des assemblées générales de copropriétaires, les procès-verbaux d'assemblées versés aux débats ne faisant nullement mention de cette question. Au demeurant, et à supposer même que les copropriétaires, ou certains d'entre eux, aient donné de façon informelle ou autrement leur accord à une opération de débarras de caves, le débarras de caves

privatives supposait en toute hypothèse l'accord individuel de chaque propriétaire concerné, l'assemblée générale des copropriétaires n'ayant pas le pouvoir d'ordonner des travaux dans les parties privatives. » Les juges poursuivent en soulignant qu'enfin, le syndic et le membre du conseil syndical « ne sont pas davantage fondés à faire valoir le caractère urgent de l'opération de débarras, la situation invoquée par les défendeurs, c'est-à-dire le problème des termites ou le risque d'incendie, perdurant manifestement depuis des années, et nécessitant le cas échéant un débarras de toutes les caves, et non des seules caves non verrouillées. »

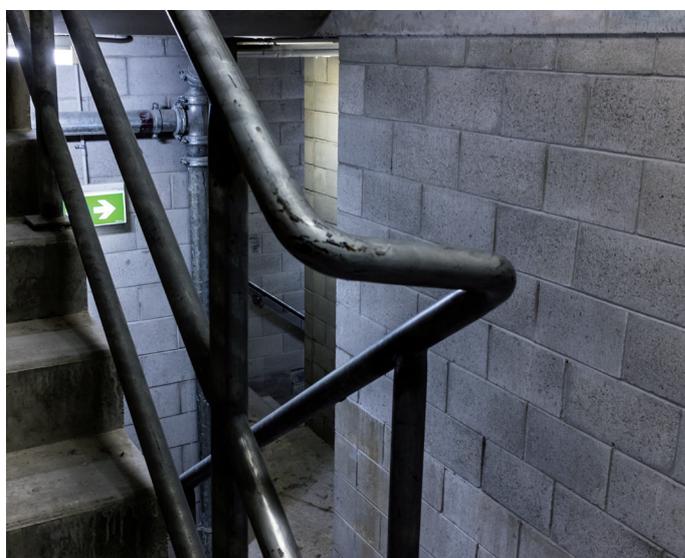
Sur le plan de la responsabilité du membre du conseil syndical, le tribunal a considéré que ce dernier avait « agi sans l'accord des autres membres du conseil syndical qui n'ont été ni consultés, ni informés préalablement, et qu'après avoir recueilli une offre de prix faite verbalement par la société, il a donné l'ordre de travaux à cette entreprise, sans même s'assurer que les copropriétaires concernés avaient bien été informés de l'opération de débarras. Il pouvait d'autant moins ignorer que les copropriétaires n'avaient pas été informés que lui-même n'a été destinataire d'aucune lettre ou avis du syndic relatif à une opération de débarras, décidée hâtivement malgré l'absence d'une urgence caractérisée. Il ne pouvait davantage ignorer que, s'agissant d'une opération de débarras devant se dérouler dans des parties privatives, l'accord préalable des copropriétaires concernés était indispensable. En donnant à l'entreprise, même avec l'accord verbal du syndic de l'immeuble, instructions de commencer le débarras de caves privatives, il a, de sa propre initiative, et hors même des pouvoirs dont pouvait le cas échéant disposer le conseil syndical, agi avec une particulière légèreté qui a contribué à la réalisation du dommage causé à [la réclamante]. »

En dernier lieu, la responsabilité de l'entreprise ayant procédé au débarras a aussi été retenue au motif qu'elle « devait s'inquiéter de la présence d'œuvres d'art dans une cave privative avant de procéder à leur enlèvement et à leur destruction ».

Le tribunal a ensuite apprécié le préjudice subi par la requérante : les juges ont considéré que cette dernière ne rapportait pas la preuve de l'importance du préjudice financier subi et du bien-fondé de sa demande dès lors que notamment « la nature et le nombre des œuvres détruites ne sont pas établis » et qu'« aucun des éléments versés aux débats ne permet de retenir un prix moyen applicable à l'ensemble des œuvres détruites dont il n'est communiqué ni photographie, ni une éventuelle estimation par expert ou par commissaire-priseur, et qui n'étaient du

reste pas nécessairement destinées à la vente. » En revanche, le tribunal a admis que la réclamante avait subi un préjudice moral que le syndic et le copropriétaire ont été condamnés in solidum à verser à hauteur de 50 000 €, sachant que l'entreprise se trouvait en liquidation judiciaire.

Ce jugement a été accepté par les parties.



Cette affaire met ainsi en exergue les précautions qu'il convient de prendre en pareille situation pour le syndic. Quant au copropriétaire qui au surplus est membre du conseil syndical, il faut savoir que désormais la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 l'oblige à s'assurer contre les risques de la responsabilité civile dont il doit répondre non seulement en sa qualité de copropriétaire occupant ou de copropriétaire non-occupant, mais également en sa qualité de membre du conseil syndical intervenant dans le cadre de toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges.

SOPHIE ABIVEN – 01 49 64 10 82
sabiven@verspieren.com

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, VOTRE SITE INTERNET DÉDIÉ

Vous souhaitez vous renseigner sur les garanties et vos obligations d'assurances ? Retrouvez tous les conseils sur le site Verspieren Immobilier : www.assurance-pro-immobilier.com

The screenshot shows the Verspieren website interface. At the top, there's a navigation bar with 'ACCUEIL', 'ASSURANCES - PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER', and 'NOS OFFRES D'ASSURANCES PAR MÉTIER'. A search bar is also present. The main content area features a large banner for 'ASSURANCE RCP DÉDIÉE À VOTRE PROFESSION' (Professional RCP Insurance) with a 'RECEVOIR NOTRE DOCUMENTATION' (Get our documentation) button. Below this, there's a section titled 'OFFRE PACKAGÉE ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE + GARANTIE FINANCIÈRE' (Packaged insurance offer: Professional Civil Liability + Financial Guarantee). It includes a call to action: 'Répondez à votre obligation d'assurance pour obtenir votre carte professionnelle.' (Respond to your insurance obligation to get your professional card). There are also sections for 'ACTUALITÉS' (News) and 'Nos solutions d'assurances' (Our insurance solutions) with a list of services like 'Assurance Multirisque transactionnaire non détention de fonds'.

Vous pourrez également trouver des réponses à vos questions, nous demander un devis, et également consulter l'actualité juridique, événementielle liée à votre métier.

Vous pouvez nous faire une demande de documentation à l'aide du coupon joint à cette lettre ou directement en ligne via le lien ci-dessous :

<http://www.assurance-pro-immobilier.com/devis-gratuit-assurance-rcp-professionnel-immobilier>

Enfin, accédez à votre espace client, qui vous permettra notamment de suivre vos contrats loyers impayés – avec la possibilité d'obtenir un agrément ou de déclarer un sinistre en ligne – et RC professionnelle pour déclarer vos honoraires, payer en ligne ou bien obtenir vos documents contractuels et éditer vos attestations.

Pour tout renseignement, contactez-nous au 01 49 64 47 61.

UNE LIBERTÉ RETROUVÉE POUR VOS CONTRATS SANTÉ/PRÉVOYANCE !

Votre accord de branche en cours (avenants 48 et 50) signé le 1^{er} août 2011, pour une période de 3 ans arrive à échéance le 1^{er} août 2014. Cet accord obligeait les professionnels de l'immobilier de respecter des garanties santé et prévoyance et d'adhérer auprès de l'organisme désigné : Mornay.

Par sa décision du 13 juin 2013, le Conseil constitutionnel a jugé non conforme à la Constitution la possibilité pour une branche professionnelle de désigner, donc d'imposer, un organisme assureur.

À compter du 1^{er} août 2014, vous n'êtes donc plus obligés d'adhérer à l'organisme désigné !

Verspieren, afin de vous apporter la meilleure solution, a négocié une offre compétitive en termes de prix et de garanties avec l'assureur AXA.

Il est, par conséquent, important de choisir le bon interlocuteur qui garantira vos intérêts et ceux de vos collaborateurs.

Dans ce cadre, Verspieren, acteur majeur sur le marché de la protection sociale, est à votre disposition pour vous accompagner dans :

- l'audit de vos régimes sociaux ;
- la mise en place des contrats santé et prévoyance ;
- la gestion de la protection sociale ;
- l'information sur les nouvelles réglementations fiscales et sociales ;
- la communication auprès des entreprises et salariés.

N'hésitez pas à nous contacter !

LUDOVIC NAESSENS – 03 20 45 77 67
lnaessens@verspieren.com

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

La Lettre du DPI est éditée par Verspieren
8, avenue du Stade de France – 93210 Saint-Denis
ISSN : 1267-2696 – Dépôt légal : 25 octobre 1995
Directeur de la publication : Claude Delahaye
Rédacteur en chef : Jean Delahaye
Comité de rédaction : S. Abiven, P. Chipart et M. Corso
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse