



## EDITO

En cette rentrée parlementaire, il nous paraît nécessaire de faire un point sur la situation de la loi Duflot. Au-delà de ce que vous lirez dans cette lettre, nous devons nous interroger sur l'efficacité de mesures pleines de bonnes intentions, à savoir réprimer les pratiques abusives et favoriser l'accès au marché locatif.

En effet, le problème de fond reste l'insuffisance de l'offre dans des zones très tendues, et ce n'est certainement pas des dispositions favorisant les locataires au détriment des bailleurs qui vont inciter ces derniers à investir dans l'immobilier locatif.

Par ailleurs, en intervenant sur les frais, les garanties, l'encadrement des loyers... cette loi fera de la France le marché le plus encadré d'Europe.

Bonne lecture !

**JEAN DELAHAYE**



Directeur  
Département  
des Professionnels  
de l'Immobilier

## IMPLANTATION D'UNE ZONE DE DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN **OBLIGATION D'INVESTIGATION ET DE RENSEIGNEMENT POUR L'AGENT IMMOBILIER**



Les agents immobiliers intervenant dans des secteurs où l'implantation de parcs éoliens est en pleine expansion doivent se montrer particulièrement vigilants dans la diffusion des informations destinées aux acquéreurs.

C'est ce qui a été décidé par le tribunal de grande instance de Tours le 11 juillet 2013 entré en voie de condamnation à l'encontre d'un de nos clients dont la responsabilité a été retenue après avoir été mis en cause par des acheteurs d'un bien immobilier sollicitant la nullité de la vente pour dol.

Les requérants ont eu connaissance après la vente d'un projet d'implantation d'une zone de développement éolien sur la commune du lieu de l'immeuble. Le tribunal a constaté que les vendeurs «ont gardé le silence» sur ce projet «dont ils avaient nécessairement connaissance» et que dès lors, «en omettant d'en informer leurs acquéreurs, ils ont commis un manquement à leur obligation de loyauté préalable à la vente». Les juges d'ajouter «que si ce silence ne suffit pas à justifier la nullité du contrat, en l'absence de preuve du caractère déterminant du consentement, il constitue cependant une faute qui engage la responsabilité des vendeurs, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, le contrat authentique de vente n'ayant pas été encore conclu quand la faute a été commise.»

Sur la responsabilité de l'agence immobilière, les juges ont souligné qu'«elle ne saurait

se retrancher derrière une activité récente pour invoquer une méconnaissance de la région dans laquelle elle exerçait [...]. Que l'absence de connaissance de cet élément susceptible d'avoir une répercussion sur les conditions de la vente dans le cadre de la négociation dont elle était chargée caractérise un manquement à son obligation d'investigation et de renseignement; Qu'il s'agit d'une négligence reprochable dans le suivi de son mandat de vente et dans l'exécution de son mandat de recherche; Que cette négligence a manifestement contribué à la perpétration de la réticence dolosive dont [les acquéreurs] ont été victimes, en créant les conditions de désinformation qui l'ont rendu possible.» Votre confrère a alors été condamné in solidum avec les vendeurs à indemniser les acquéreurs au titre de leur préjudice moral fixé à 3 000 €, sachant que l'agent immobilier est au surplus condamné à garantir les vendeurs à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à l'encontre.

Il n'a pas été interjeté appel de ce jugement.

SOPHIE ABIVEN

01 49 64 10 82 – sabiven@verspieren.com

# GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS QUELLE GARANTIE POUR L'AVENIR ?

L'Assemblée Nationale a adopté jeudi 12 septembre 2013 la Garantie universelle des loyers (GUL) qui doit protéger les propriétaires des impayés, une mesure du projet de la loi Duflot sur l'accès au logement vivement discutée par les députés de droite et de gauche.



L'article 8 du projet de loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové a été voté en première lecture.

Le contenu de cet article est pour le moment assez flou puisque le texte ne détaille pas les modalités de cette garantie, mais la ministre, au travers de ses différentes interventions publiques, en a précisé le contour : la garantie sera universelle et obligatoire, le prélèvement, bien qu'il ne soit pas encore dévoilé, sera réparti par moitié entre le propriétaire et le locataire. On parle d'un taux de 1,5 % qui pourrait être partagé. Il y aura la création d'une agence publique d'ici le mois d'octobre 2014 qui aura pour mission de mettre en place la GUL, d'administrer, directement ou par l'intermédiaire d'opérateurs, et de contrôler le régime de garantie issu de cette préfiguration. Le fonctionnement du dispositif est fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le coût de ce dispositif a été estimé à 700 millions d'euros par l'Inspection générale des finances.

## ARTICLE 8

*Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.*

*La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et aux catégories de logements suivantes :*

*1° Logements à usage exclusif d'habitation constituant la résidence principale du preneur tels que définis à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;*

*2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-2-1 et 25-2-2 de la même loi.*

*En sont exclus les logements appartenant ou gérés par les organismes mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et faisant l'objet d'une convention passée en application des 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.*

Un décret précise le montant minimal d'impayés ouvrant droit à la garantie, le montant maximal de la garantie accordée pour un même logement en fonction de la localisation de ce dernier, de sa catégorie et la durée des versements. Il définit également les modalités de recouvrement des impayés ainsi que les mesures d'accompagnement social en faveur des locataires dont les impayés de loyer sont couverts par la garantie.

Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, à une date fixée par décret et au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2014, une agence de la garantie universelle des loyers.

Cette agence, chargée de préfigurer et de mettre en place la garantie, est dirigée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du Code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées à raison de leurs compétences en matière de logement.

Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement. Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

**6,3 M**  
c'est le nombre  
de logements privés  
loués en France

**2 %**  
c'est le taux  
de défaut de paiement  
en France

Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

1. Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée.
2. Les recettes fiscales affectées par la loi.
3. Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire.
4. Le produit des dons et legs.
5. Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration.
6. Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

Le début du paragraphe g de l'article L. 313-3 du Code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « *Au financement du dispositif prévu à l'article 8 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... (le reste sans changement).* »

## LES ZONES D'OMBRE

Les modalités techniques ne sont pas encore connues : la GUL sera-t-elle un substitut à la caution solidaire ? Très probablement. A priori, les impayés devraient être traités le plus en amont possible et le rôle des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives devrait également être renforcé.

En ce qui concerne le coût de ce dispositif annoncé, on pourrait s'accommoder des chiffres eu égard à une sinistralité dans une situation économiquement favorable, le bât blesse dès que l'on examine la projection d'un taux de sinistralité compris entre 5 et 8% en tenant compte d'un environnement économique favorable, alors la charge financière est de 1,5 millions d'euros sans même prendre en compte les coûts de fonctionnement de ce dispositif.

En effet, aucun économiste n'est aujourd'hui capable de dire que le taux annoncé restera invariable en raison de l'augmentation des contentieux depuis 2008.

Si l'on considère que la garantie des loyers impayés couvre les bons risques avec un taux d'environ 2%, comment peut-on inclure des profils risqués avec un taux de 1,5%, sauf à provoquer une dérive financière ? La ministre compte, pour recouvrer ce nouveau prélèvement, sur les directions locales des impôts.

Comme il a été évoqué par un ancien ministre du logement, si l'on considère que 80% des baux actuels sont garantis par une caution, 15% par des contrats GLI et 5% par des contrats GRL, la GUL remplacera-t-elle obligatoirement la caution ? Car si les cautions sont maintenues, la GUL ne concernera que 20% des contrats et ne sera donc ni universelle ni obligatoire.

Les assureurs ont été écartés du dispositif alors qu'ils ont créé les produits d'assurance GLI avec les professionnels de l'immobilier il y a un peu plus de trente ans. Ils ont su adapter leurs contrats en prenant compte des évolutions du législateur pour que ce produit devienne complémentaire au métier de l'administrateur de biens.

Les propositions avancées par les assureurs sur ce nouveau dispositif auraient pourtant permis de contenir l'aléa moral et de ne pas faire appel aux fonds publics.

Le dispositif de la GUL ne peut coexister avec l'assurance Loyers impayés proposée par les assureurs et courtiers dans la mesure où elles ont le même objet : celui de couvrir le risque de loyers impayés. Contrairement à la souscription de la GLI basée sur le volontariat, la GUL sera obligatoire et financée par l'impôt en complément des primes versées pour garantir ce même risque. Concrètement, le propriétaire n'aura aucun intérêt à souscrire une assurance puisque l'État apportera une garantie.

Nous pouvons considérer que l'État vise la captation de ce marché privé et qu'il existe bien une atteinte aux libertés et à la libre concurrence. Le texte de la loi Alur annonce la création d'une agence publique qui désignera des intermédiaires agréés pour gérer les sinistres. Est-ce une façon de ne pas écarter définitivement les assureurs et de limiter la création de nouveaux postes de fonctionnaires ?

Le modèle économique va donc être bouleversé, car aujourd'hui les administrateurs de biens apportent des services complémentaires à leurs clients notamment en proposant pour le compte des bailleurs une assurance Loyers impayés. Quant aux assureurs, si ce dispositif voit le jour, il leur faudra faire preuve de créativité pour proposer des produits complémentaires, du type protection juridique, détériorations immobilières, vacance locative et propriétaire non occupant.

Le texte a été étudié au Sénat, la séance publique s'est tenue la semaine du 21 octobre 2013. Il retournera en deuxième lecture devant l'Assemblée Nationale.

Nul doute que ce texte n'aura pas la même « Alur » pour tout le monde...

ÉRIC DURAND

01 49 64 12 83 – edurand@verspieren.com

# NOUVEAUTÉ UN NOUVEAU SITE INTERNET POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER !

Mis en ligne depuis janvier 2013, vous avez peut-être déjà visité notre nouveau site Internet dédié aux professionnels de l'immobilier.



Nous avons souhaité perfectionner notre communication et notre positionnement en concevant un nouveau site Internet plus moderne et plus dynamique avec une navigation plus agréable.

Grâce à l'amélioration de notre référencement, vous pouvez nous trouver en un clic.

Ce site, plus clair, vous conseille et vous oriente dans vos choix, et vous guide selon votre activité. Ainsi, vous pourrez vous renseigner sur les garanties et vos obligations d'assurances. Vous pourrez 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 :

[www.assurance-pro-immobilier.com/devis-gratuit](http://www.assurance-pro-immobilier.com/devis-gratuit)

**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,  
S. Contesse et E. Durand  
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

Enfin, vous aurez toujours accès à votre espace client, vous permettant 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.

Nous espérons ainsi vous apporter la meilleure navigation possible et vous donnons rendez-vous sur :  
[www.assurance-pro-immobilier.com](http://www.assurance-pro-immobilier.com)

Bon surf !



## La réglementation des IOBSP, qu'en est-il pour les professionnels de l'immobilier ?

Depuis le 15 janvier 2013, le régime des intermédiaires en opérations de banque et en services de paiements (IOBSP) a changé.

La réglementation impose aux IOBSP réalisant soit 20 opérations par an, soit 200 000 € de financement par an, de s'inscrire sur le registre unique auprès de l'Orias.

Attention, la date limite d'inscription à l'Orias était fixée au 15 juin 2013. À défaut, ces derniers seront exposés à des contrôles de l'ACPR (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution) avec le risque de sanctions pénales et financières.

À noter que tout professionnel qui intervient dans une opération de crédit, à partir du moment où il transmet une information ou un document sur l'emprunteur à un établissement financier ou à un intermédiaire est tenu de s'inscrire à l'Orias. Dans ce contexte, les professionnels concernés (sauf si les seuils définis par arrêté ne sont pas dépassés) doivent être attentifs au choix de leur statut lors de leur inscription à l'Orias (courtiers, mandataires exclusifs, mandataires non exclusifs, mandataires d'intermédiaires en opérations de banque).

Verspieren apporte des solutions d'assurances et de formations innovantes et adaptées à la réglementation des IOBSP.

### VOUS POUVEZ CONTACTER

Philippe Chipart  
Tél. : 01 49 64 10 66  
Port. : 06 25 89 10 10  
E-mail : [pchipart@verspieren.com](mailto:pchipart@verspieren.com)  
Romain Jarlot  
Tél. : 01 49 64 10 81  
Port. : 06 21 01 04 28  
E-mail : [rjarlot@verspieren.com](mailto:rjarlot@verspieren.com)