

LA LETTRE DU DPI

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

AVRIL 2015

ÉDITO

La baisse des prix se poursuit (moins 3 % en moyenne en région parisienne) et conjuguée à des taux toujours favorables, semble présager d'une embellie.

D'autant que dans le neuf, le dispositif PINEL a reçu un accueil encourageant.

Cet environnement plus favorable se heurte cependant à un attentisme persistant en regard de la situation économique et de la défiance des investisseurs et des ménages.

Espérons que le changement d'environnement économique qui frémît accélère cette reprise.

Bonne lecture.



JEAN DELAHAYE
Directeur
du Département
des Professionnels
de l'Immobilier

LA LOI ALUR ET L'ALLONGEMENT DES DÉLAIS ACCORDÉS AU LOCATAIRE

Les articles 25 et 27 de la loi ALUR en date du 27 mars 2014 sont particulièrement redoutables pour le bailleur. Toujours dans l'esprit de traiter les impayés le plus en amont possible, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, qui édicte la possibilité, pour le bailleur, de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire à son profit par le Tribunal d'instance, a été modifié en profondeur.

L'article 24 nouvelle version permet au juge d'accorder au locataire un délai de 36 mois pour s'acquitter de sa dette, étant rappelé que ce délai était jusqu'alors de 24 mois et que les effets de la clause se trouvent suspendus pendant ce délai.

Récemment, dans un avis en date du 16 février 2015, la Cour de Cassation a considéré que l'article 24 modifié de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquait aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR.

En outre, ce même article 27 de la loi ALUR a modifié l'article L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution qui permet au locataire de solliciter devant le juge de l'exécution des délais pour quitter les lieux qui ne peuvent être inférieurs à 3 mois, et peuvent aller jusqu'à 36 mois.

Enfin, la trêve hivernale, l'article 25 de la loi ALUR modifie l'article L. 416-6 et l'article L. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Elle est prolongée de 15 jours et donc s'étend désormais du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année.

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

La CCPEX 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 également chargée de l'examen des situations individuelles. Elle voit par

la loi ALUR son rôle renforcé et ce, à différents stades de la procédure, notamment lors du commandement de payer. À compter du 1^{er} janvier 2015, l'huissier doit signaler à la CCAPEX tout commandement de payer.

Lors de l'assignation, le préfet saisit l'organisme compétent désigné par le PDALHPD afin de diligenter une enquête sociale qui sera transmise au juge et à la CCAPEX.

Et enfin, lors de la signification du commandement de quitter les lieux, dorénavant, le préfet doit informer la CCAPEX et le locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation, en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable.

Bien qu'il soit un peu tôt pour évaluer le poids de ces mesures, il y a tout lieu de penser que face à cette réforme, les délais de procédure vont être allongés et ce sont les propriétaires-bailleurs qui en supporteront le risque financier.

L'esprit général de la loi nouvelle est indiscutablement celui d'une protection renforcée du locataire avant et à l'occasion de la conclusion du bail, une augmentation des contraintes des bailleurs au cours du bail, la même logique s'appliquant à l'expiration du bail.

Il faut bien admettre que l'allongement du délai offert au locataire pour régulariser sa dette locative, ainsi que le renforcement de la faculté du juge de recourir même d'office à de telles mesures, sont exactement dans la logique générale de la réforme.

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

ÉMILIE VALLE – 01 49 64 10 70
evalle@verspieren.com

REFUS DE L'ASSUREUR RCP D'ALLOUER SA GARANTIE EN CAS D'ABSENCE DE MANDAT ÉCRIT

Au visa de l'article 6 de la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970, vous êtes tenus de détenir un mandat écrit pour gérer les biens immobiliers de vos clients. Le non-respect de cette obligation conduit fréquemment des assureurs couvrant la responsabilité civile professionnelle d'administrateurs de biens à dénier leur garantie.

Dans le cadre de l'instruction des litiges mettant en cause la responsabilité des gérants d'immeubles, l'équipe des juristes de Verspieren dédiée aux professionnels soumis à la loi Hoguet, a conseillé à un de vos confrères d'appeler en garantie devant le tribunal son assureur qui refusait ainsi de mobiliser ses garanties sur ce motif. Nos juristes ont notamment argué que le contrat de Verspieren ne prévoyait aucune exclusion de garantie en cas d'activité exercée sans mandat écrit.

Dans les faits, votre confrère avait poursuivi la gestion des biens de sa mandante décédée sans que ne soit régularisé avec la fille de la défunte un nouveau mandat. Or, le gestionnaire a procédé au renouvellement d'un bail pour une durée ferme de 6 ans au lieu de 3 ans. Votre confrère a alors été assigné par la fille de sa mandante, sollicitant 85 000 euros de dommages et intérêts pour le préjudice découlant du différentiel entre la valeur de l'appartement libre et occupé dès lors qu'elle souhaitait vendre le bien.

Notre client a obtenu du tribunal de grande instance de Paris dans son jugement rendu le 27 novembre 2014 que son assureur le garantisse des condamnations prononcées à son encontre.

Nous vous livrons ici les attendus.

Sur la garantie de l'assureur : ce dernier contestait donc devoir sa garantie au motif que le cabinet gestionnaire n'avait pas de mandat écrit. Les juges ont rappelé que « si la loi prévoit l'obligation pour l'agent immobilier de disposer d'un mandat écrit, il n'apparaît pas pour autant que cette clause a pour effet de limiter le champ d'application de la garantie aux seules opérations effectuées en vertu d'un mandat écrit dans la mesure où le contrat ne prévoit aucune exclusion de garantie en l'absence d'un tel mandat.

Par ailleurs, le fait de ne pas avoir régularisé de mandat écrit suite au décès du premier mandant ne peut être considéré comme une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré, exclusive de garantie, dans la mesure où il n'est pas contesté qu'il existait bien un mandat tacite et qu'en outre, un contrat avait bien été signé par le premier mandant.

Dès lors, [l'assureur] sera tenu de garantir [le gérant] de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre, sous réserve de la franchise contractuelle. »



Sur l'action en responsabilité à l'encontre du mandataire : si l'erreur n'a pas été discutée, en revanche, les défendeurs ont contesté la réalité du préjudice invoqué et son lien de causalité avec la faute commise.

Le tribunal a considéré qu'« il y a lieu de relever qu'il ne peut être reproché à [la propriétaire] d'avoir anticipé la vente de son bien dès lors qu'elle avait été avisée par son mandataire, au moment où elle envisageait de délivrer congé au locataire, que le bail n'expirait qu'en 2016 et que l'appartement ne pourrait pas, sauf en cas de départ volontaire du locataire, être libre de toute occupation dans les années à venir ». Les juges ont ensuite examiné la fiabilité de l'estimation effectuée sur le bien pour apprécier le prix auquel l'appartement aurait pu être vendu s'il avait été libéré plus tôt. Il a alors été établi que [la propriétaire] « a vendu son appartement à un prix inférieur à celui auquel elle aurait pu prétendre s'il avait été libre de toute occupation et qu'elle a subi un préjudice en lien direct avec la faute commise par le gestionnaire de biens. Toutefois, toute vente immobilière présente un aléa et il est fréquent que la vente se concrétise à un prix moindre que l'estimation initiale. Il ne peut également être exclu que le locataire aurait pu envisager de délivrer un congé volontaire avant puisqu'il était en capacité d'acquérir un bien. »

Le tribunal a alors estimé que le préjudice correspondait à « une perte de chance de vendre son appartement à un prix de 465 000 euros. Son préjudice sera évalué à 60% de la somme de 85 000 euros qui correspond à la différence entre la valeur estimée de l'appartement libre et le prix de vente de l'appartement occupé. »

Votre confrère, garanti par son assureur, a été condamné à verser à [la propriétaire] la somme de 51 000 euros à titre de dommages et intérêts avec exécution provisoire assortie de 2 500 euros fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile.

Aucun appel n'a été interjeté à ce jour.

SOPHIE ABIVEN – 01 49 64 10 82
sabiven@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, E. Valle
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse