

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Le courtier conseil des professionnels de l'immobilier

ÉDITO

Chers lecteurs,

Nous avons entamé le déconfinement, nous espérons tous pouvoir reprendre une vie normale et vous retrouver très bientôt lors de prochains événements afin de partager à nouveau ces moments de convivialités qui nous sont si chers.

Dans ce nouveau numéro, nous aborderons les impacts de la crise sanitaire sur les procédures en matière de baux d'habitation avec le témoignage de Maître Legros, Avocat au barreau de Montpellier et partenaire de Verspieren Immobilier. Nous vous parlerons également de la plateforme GAEL, Gestion des Assurances En Ligne. Lancée en septembre dernier et dédiée aux clients Garanties Loyers Impayés, vous pourrez constater le succès et les nombreux avantages de cet outil de gestion.

Enfin, Verspieren Immobilier Île de France a déménagé, nous vous présenterons la nouvelle implantation de nos équipes.

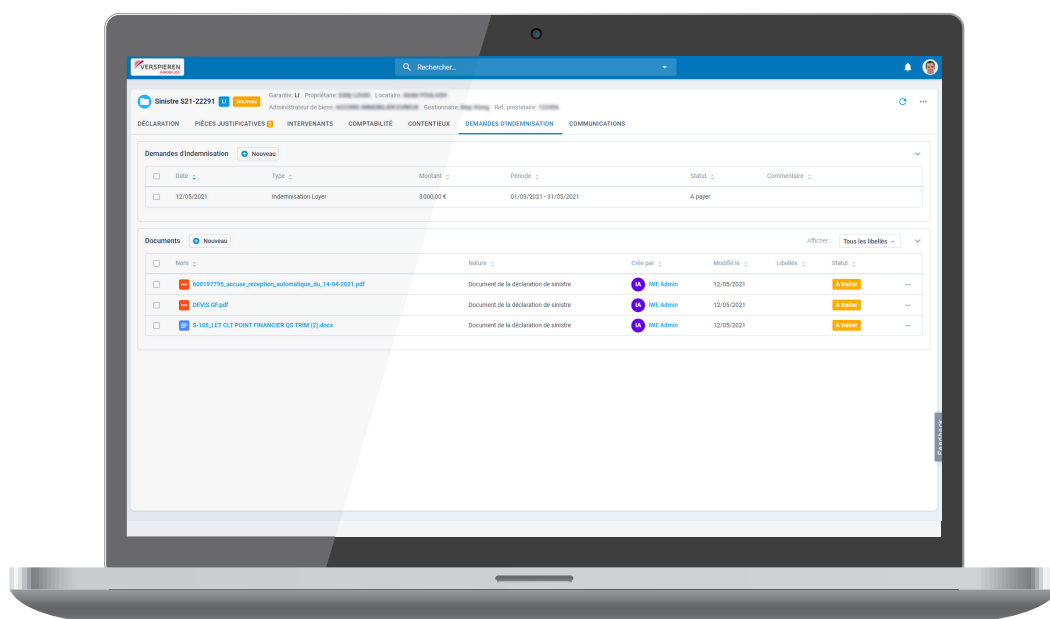
Bonne lecture !



CLAUDE DELAHAYE
DIRECTEUR

La plateforme collaborative GAEL lancée par Verspieren Immobilier continue son ascension

Avec un taux de connexion de 97% depuis son lancement, la plateforme de gestion des sinistres et des agréments en ligne pour les clients Loyers Impayés est un franc succès. Développée par Verspieren Immobilier, le portail de Gestion des Assurances En Ligne (GAEL) est aujourd'hui un outil hautement apprécié pour sa simplicité et son aspect hautement intuitif.



GAEL, Loyers Impayés, fonctionnalités ?

Cette nouvelle interface fait désormais pleinement parti du paysage digital Verspieren Immobilier. Très ergonomique, le déploiement de la plateforme GAEL auprès des clients a été facilité par une volonté d'évangélisation et de vulgarisation de sa prise en main par les équipes : «C'est en partie grâce au grand nombre de webinars de présentation que l'on observe d'aussi bons résultats» déclare May-Bao XIONG, AMOA chez Verspieren. Chaque client Garantie Loyers Impayés peut ainsi facilement déclarer un sinistre ou faire une demande d'agrément en ligne.

Lorsque cette demande est effectuée, GAEL valide la solvabilité des candidats locataires par la transmission instantanée des pièces justificatives. Au travers du système bien connu du «glisser-déposer», il est dorénavant très simple de valider un profil de locataire quel que soit le nombre ou le type de document transmis. Une fois transférés, il est également possible de prévisualiser tout justificatif au format PDF. Fini les pertes de documents !

Qu'en est-il des déclarations de sinistres ?

«L'avantage avec GAEL Loyers impayés, c'est qu'un client qui a validé son candidat locataire en ligne pourra plus facilement déclarer un sinistre concernant ce dernier.» confie May-Bao XIONG. En effet, tous les documents sont stockés dans la base de données et peuvent être réutilisés dans le cadre d'autres procédures comme lors d'une déclaration de sinistre. Il est d'ailleurs possible de les retrouver aisément avec le moteur de recherche interne situé sur la partie supérieure de la plateforme.

Par conséquent, plus besoin de fournir à nouveau des justificatifs déjà communiqués auparavant.

GAEL Loyers impayés est plus qu'un outil de transmission de documents

C'est aussi un espace collaboratif capable de faire le lien entre vous - professionnels de l'immobilier, le prestataire recouvrement et le gestionnaire attitré. Grâce à la messagerie instantanée, les échanges concernant le traitement d'une demande, son état d'avancement ou encore la transmission d'un document complémentaire sont facilités. Chaque acteur du dossier peut, selon son rôle, traiter puis valider une tâche qui sera par la suite archivée. La simplicité et la rapidité de l'outil peut ainsi déclencher le paiement d'un client dont le sinistre aura été dûment justifié sous 48h.

Un tableau de bord épuré, un report automatique des informations lors des démarches, une réponse rapide pour toutes demandes... **GAEL Loyers impayés réunit tous les arguments pour être l'outil incontournable des clients Verspieren Immobilier administrateurs de biens !**

Vous êtes client Verspieren Immobilier en Loyers Impayés ? Si vous souhaitez recevoir le guide, contactez-nous : marketing@verspieren.com

ERIC DURAND

DIRECTEUR DÉPARTEMENT GARANTIES LOYERS IMPAYÉS
01 49 64 12 83
edurand@verspieren.com

Procédure en matière de baux d'habitation : les impacts de la crise sanitaire

La politique de protection des salariés mise en place par le gouvernement a permis de limiter les faillites et plans sociaux. En effet, grâce aux emplois subventionnés par le biais du chômage partiel, le fonds de solidarité pour les artisans et indépendants ou encore par le Prêt Garanti par l'Etat (PGE) pour les entreprises, nous constatons que les dispositifs du « quoi qu'il en coûte » présidentiel ont fait office d'amortisseur.

Quelle tendance pour les administrateurs de biens ?

En ce début d'année 2021, la tendance montre une situation à peu près stable concernant les impayés. Les administrateurs de biens ont été davantage confrontés à des retards de paiement, avec une remarque : certains locataires ont su se créer une épargne de précaution. En effet, nous avons vu, lors du premier confinement, des locataires se remettre à jour de leurs arriérés de loyers. Pour d'autres, il est à craindre que ces retards se transformeront dans les prochains mois en impayés et parfois en créances irrécouvrables.

Plus précisément, sur notre portefeuille clients assurés en Garanties Loyers Impayés, nous n'avons pas constaté d'augmentation des déclarations de sinistres. Nos prestataires recouvrement n'ont pas non plus remarqué de situations particulières de recouvrement. Ce qui souligne la bonne sélection des candidats locataires et une anticipation de la part de nos clients administrateurs de biens.

Quelles conséquences sur les baux d'habitation ?

Suite au premier discours d'Emmanuel MACRON annonçant que : « La France est en guerre et devra mettre son activité en arrêt », il est paru, le 25 mars 2020, l'Ordonnance Gouvernementale n° 2020-306 relative à la prorogation des délais échus et à l'adaptation des procédures pendant la période d'urgence sanitaire.

Maître LEGROS, Avocat au barreau de Montpellier et partenaire de Verspieren Immobilier précise que : « Cette Ordonnance a permis de bénéficier d'un gel de temps. L'article 2 stipule que tous les délais de procédure, toutes les sanctions, toutes les demandes d'appels, sont arrêtés. »

Également, l'Article 4 de cette même Ordonnance déclare que : « Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie dans l'Article 1 de l'Ordonnance ».

Cette période définie a commencé le 12 mars 2020 et s'est terminée le 23 juin 2020. Pendant cette période juridiquement protégée et prononcée par cette ordonnance, les délais et sanctions ont été suspendus.

Par ailleurs, la trêve hivernale a été prolongée une première fois en 2020. Elle a été ensuite de nouveau en vigueur comme chaque année au 1^{er} novembre 2020, et elle a été de nouveau prolongée jusqu'au 1^{er} juin 2021. Pendant cette période, les expulsions sont donc interdites, et ne pourront être mises en application qu'après la trêve hivernale. Toutefois, il est possible dans cette attente de faire jouer le volet recouvrement.

Quelles mesures prises par Verspieren Immobilier ?

Pour ses clients administrateurs de biens, Verspieren Immobilier prend des mesures simples et efficaces en cette période de



crise sanitaire. Notre priorité est de privilégier la négociation et le recouvrement amiable, c'est-à-dire toutes les actions pouvant être prises par l'entreprise elle-même afin de récupérer les sommes qui lui sont dues.

Quel impact sur la procédure en matière de baux d'habitation ?

Nous constatons aujourd'hui que le bilan est stable. Maître Legros précise : « Nous n'avons pas constaté à ce jour d'afflux massifs, ni d'augmentation des dossiers dans les tribunaux ou de recrudescence des expulsions bien que la période de trêve hivernale ait augmenté. »

Cependant, une inquiétude demeure sur le report des conséquences de la crise sanitaire.

Le fait que les locataires d'habitation soient possiblement des salariés ou des indépendants et qu'il peut y avoir parmi ces locataires d'habitation des personnes dont la situation financière serait en difficulté, laisse à penser que les effets de la crise sanitaire sont repoussés, voire retardés. L'avenir en dira plus lorsque les statistiques seront établies.

Pour le moment, nous n'avons pas de réelles observations concernant les impacts, mais la question d'impacts différés reste ouverte et représente la principale crainte actuelle.

Nous remercions Maître Legros pour son témoignage.

Enfin, nous avons abordé cette question lors d'un webinar organisé par Verspieren Immobilier, avec l'accompagnement de Maître Legros pour répondre à nos questions. Nous vous invitons à visionner le replay en vous rendant sur notre site www.immobilier.verspieren.com, dans la rubrique actualités.

ERIC DURAND

DIRECTEUR DÉPARTEMENT GARANTIES LOYERS IMPAYÉS

01 49 64 12 83

edurand@verspieren.com

Les équipes de Verspieren Immobilier d'Ile-de-France à Levallois-Perret

UN PEU D'HISTOIRE...

En 2013, Verspieren acquiert le courtier Assurances et Conseils, spécialisé dans les risques d'entreprises et plus particulièrement en immobilier.

Cela a été l'occasion de regrouper les équipes des départements Immobilier de nos deux entités et ainsi de créer le pôle Verspieren Immobilier en 2018.

Cette mutualisation des savoir-faire a renforcé la position de Verspieren Immobilier sur le marché de l'assurance à destination des professionnels de l'immobilier.

UNE ENTITÉ FORTE...

Depuis le 1^{er} janvier 2021, Assurances & Conseils a intégré Verspieren. Verspieren Immobilier est donc composée de près d'une centaine de collaborateurs dédiés à la gestion et au développement des assurances des administrateurs de biens, professionnels de l'immobilier...

Dans un but de performance et de qualité de service, les équipes d'Ile-de-France ont emménagé à Levallois-Perret au sein de l'immeuble LE WILSON situé au 44 avenue Gorges Pompidou.

Le regroupement des équipes en un lieu unique est un acte fort, visant à continuellement servir vos intérêts...

Nous espérons pouvoir vous y accueillir prochainement !

Verspieren Immobilier

44 avenue Georges Pompidou
92300 Levallois-Perret

**Vos interlocuteurs ainsi que leurs coordonnées téléphoniques
et e-mails restent inchangés.**

Toute l'équipe Verspieren Immobilier est à votre écoute !