

La lettre du DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

Avril 2011



Édito

Par Jean Delahaye
Directeur du Département
des Professionnels de l'Immobilier

Bien que votre profession soit déjà soumise à une réglementation extrêmement contraignante, l'avant-projet de loi visant à réformer « l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières » traduit à la fois l'interventionnisme toujours plus grand des pouvoirs publics, mais entretient aussi le sentiment de suspicion auprès des consommateurs.

Même si l'on peut comprendre que la protection de ces derniers soit une priorité – c'est le fondement même de la loi Hoguet – on peut s'étonner de l'absence de concertation. Les États Généraux des Professions Immobilières ouverts par les deux principaux syndicats représentant plus de la moitié de la profession doivent présenter leurs conclusions à la fin du premier semestre. Espérons que celles-ci soient prises en compte.

Ne tardez plus à choisir les contrats Santé/Prévoyance de vos salariés !

Les partenaires sociaux ont signé le 23/11/2010 l'avenant 48 à la convention collective nationale de l'immobilier. Cet accord instaure un régime obligatoire Prévoyance et Complémentaire Santé pour l'ensemble du personnel de l'immobilier relevant entre autres de la loi Hoguet. De plus, il prévoit l'obligation de souscrire vos contrats chez un assureur désigné, excepté **si les salariés sont déjà assurés à la date d'effet de l'arrêté d'extension**. Nous vous précisons cependant que l'avenant 48 n'est pas étendu à ce jour et n'est donc pas encore obligatoire.

Respectez votre obligation de mise en conformité avec l'accord de branche et optez pour de meilleures garanties à un tarif identique !

Si, au premier jour du mois qui suit la parution de l'arrêté d'extension au *Journal officiel*, une catégorie de vos salariés n'est pas garantie, vous aurez l'obligation soit d'étendre l'éventuel contrat cadre à tout votre personnel, soit d'adhérer à l'organisme désigné aux conditions prévues par l'accord.

Verspieren, également expert en protection sociale, vous apporte une solution très intéressante qui démontre qu'il est plus que jamais à vos côtés. **Nous avons en effet négocié des garanties supérieures à l'accord de branche pour une cotisation identique** : prise en charge de la totalité ou d'une partie des dépassements d'honoraires, augmentation du remboursement de l'optique et des prothèses dentaires, gratuité à compter du 3^e enfant et augmentation des capitaux décès de la prestation incapacité invalidité. Vous respecterez ainsi vos nouvelles obligations tout en offrant une meilleure protection sociale à vos salariés et en gardant le choix de l'assureur.

En pratique...

→ Si l'avenant du 23 novembre 2010 est étendu et si vous avez déjà souscrit des contrats Prévoyance et de Complémentaire Santé :

il vous suffira de vérifier que vos régimes prévoient des prestations supérieures à celles de l'accord de branche et que la participation de l'employeur est au moins égale à 55% des taux de cotisations prévus par l'avenant 48.

→ Si l'avenant du 23 novembre 2010 est étendu et si votre entreprise souhaite profiter des avantages de la proposition spécialement négociée par Verspieren : *votre entreprise sera couverte dès le 1^{er} jour du mois de parution de l'arrêté d'extension, sous réserve de nous retourner le bulletin de préadhésion que nous tenons à votre disposition.*

→ Si l'avenant 48 n'est pas étendu alors que votre entreprise a rempli les documents de préadhésion :

le présent dispositif ne vous créera aucune obligation.



Avant qu'il ne soit trop tard, nous vous invitons à contacter rapidement notre service dédié pour avoir plus d'informations sur cette offre très intéressante.

immoadp@verspieren.com
03 20 45 33 31



La tenue des registres pour la Transaction Immobilière

Société Tissot

Interview d'un éditeur de formulaires juridiques immobiliers

Quels sont les différents registres obligatoires à tenir pour la transaction immobilière ?

Les registres légaux sont au nombre de trois : le carnet de reçus (article D-52), le registre répertoire (article D-51) et le registre des mandats (article D-72).

→ **Un carnet de reçus (article D-52)** se présente sous la forme d'un triplicata, avec le 1^{er} exemplaire à remettre à la partie versante, le 2^e exemplaire au mandant et le 3^e exemplaire reste dans le carnet. Ce dernier permet de faire l'inventaire des fonds reçus. Attention, ne détachez pas les reçus qui sont annulés, cela pourrait créer une présomption de réception de fonds.

Dans la mesure où tous les versements reçus par le titulaire de la carte professionnelle transaction avec maniement de fonds sont obligatoirement séquestrés sur le compte – article 55 – un reçu doit être délivré à la réception de la commission, si et seulement si, celle-ci transite par le compte séquestre. Attention, le décret du 21 octobre 2005 prévoit la possibilité de déposer la commission directement sur le compte commercial du professionnel de l'immobilier à la condition de la levée totale des conditions suspensives. **Par ailleurs, les carnets de reçus doivent être consignés dans « l'état spécial de mise en service des carnets de reçus ».** Ce dernier permet de faire l'inventaire des carnets de reçus mis en circulation. Il répond plus particulièrement aux situations de pluralité d'établissements ou de collaborateurs habilités. Lorsque plusieurs carnets de reçus sont ouverts simultanément, ceux-ci sont en principe affectés par succursale ou par collaborateur ; d'où la mention du numéro de récépissé ou d'attestation (articles D-8 et D-9) à reporter sur l'état spécial de mise en service des carnets de reçus.

→ **Le registre répertoire (article D-51)** est un registre comptable destiné à suivre le compte – article 55. Pour l'établissement des comptes annuels, la balance de clôture est reprise et le registre répertoire devient alors partie intégrante de la comptabilité.

Le registre répertoire enregistre chronologiquement, affaire par affaire, les mouvements de fonds relatifs aux opérations entrant dans le champ d'application de la loi Hoguet. Il permet de connaître la ventilation par affaire du solde du compte, article 55, au jour le jour. Il est ainsi la base de contrôle de représenta-

tion des fonds mandants, et du suivi de la pointe maximale des fonds détenus. Dans la mesure où tous les versements reçus par le titulaire de la carte professionnelle sont obligatoirement déposés sur le compte séquestre (article 55), le registre répertoire doit être tenu par tous les agents immobiliers y compris ceux qui se sont engagés à ne pas recevoir de fonds mandants.

→ **Le registre des mandats (article D-72)** enregistre les mandats émis dès leur création, que ceux-ci soient ou non acceptés ensuite par le client. Il fournit en même temps le numéro d'enregistrement chronologique qui doit figurer sur le mandat. L'enregistrement de mandats finalement non acceptés, ou jamais retournés, n'a rien de répréhensible : la colonne observation du registre permet de signaler ces cas, où le mandat n'a pas été conclu en définitive. En revanche, le défaut de mandat dûment enregistré expose l'agent immobilier à une incrimination pénale.

→ **Le répertoire des actes** a été supprimé par la loi de finance rectificative du 9 mars 2010. Cette situation a amené les acteurs du marché à s'interroger. La réponse ministérielle du 15 juin 2010 est venue confirmer la suppression du répertoire des actes.

Comment fonctionnent les registres ?

Un professionnel de l'immobilier a l'obligation de tenir et de respecter les registres légaux. Ces registres doivent être à l'avance reliés et cotés sans discontinuité (mais non paraphés) et tenus dans l'ordre chronologique pour pouvoir conférer date certaine aux opérations qui y sont consignées. Tous les registres se suivent et reprennent le même numéro d'ordre afin de suivre affaire par affaire, conclues ou non.

Le recouplement de ces différents registres doit permettre de vérifier leur correcte tenue, et la conformité des opérations réalisées avec les mandats, promesses et compromis. Le modèle des registres est fixé par arrêté ministériel. L'article D-53 et l'article D-72 prévoient la conservation de ces derniers pendant une durée de 10 ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, suite au décret n°2005-1315, le registre-répertoire, l'état spécial et les reçus de versement peuvent être tenus sous forme électronique.



Le registre répertoire est-il obligatoire pour les professionnels en « non-détention de fonds » ?

Bien que les professionnels ne soient plus obligés de faire transiter leur commission par le compte séquestre (décret n°72-678 du 20 juillet 1972 article 55 et 59 modifié par le décret n°2005-1315 du 21 octobre 2005), certaines caisses de garantie et certains syndicats professionnels préconisent aux professionnels en « non-détention de fonds » l'ouverture du registre répertoire, sans pour autant que ce dernier soit obligatoirement complété en ce qui concerne la perception de la commission.

Quelles sont les incidences du décret du 30 décembre 2010 relatif à la suppression de la Garantie Financière à 30 000 € sur la tenue des registres ?

Ce décret ne remet pas en cause l'obligation de la tenue des registres. Toutefois, nous tenons à préciser, quant aux nouvelles mesures, que nos compromis de vente prévoient que « l'acquéreur effectue à l'instant le dépôt du séquestre entre les mains de, séquestre choisi d'un comme un accord entre les parties comme dépositaire de ce versement ». Cette rédaction donne la possibilité aux professionnels « non-détention de fonds » de pouvoir signer le compromis à l'agence, tout en nommant le notaire comme dépositaire, auprès duquel l'acquéreur s'engage à déposer directement les fonds.

Quelle est l'utilité d'un bon de visite ?

Issu de la pratique professionnelle, le bon de visite ne suffit pas à fonder à lui seul le droit à commission de l'agent immobilier (Cass. 1^{ère} Civ. 03.03.02 n°99-20-206). Cependant, il permet au professionnel d'apporter une preuve du bon accomplissement de sa mission, élément précieux en cas de litige sur le paiement de sa rémunération. La jurisprudence actuelle admet la responsabilité de l'acquéreur sur le fondement délictuel.

Vos contacts :
Tissot : www.tissot.fr
ou
Verspieren : Philippe CHIPART
pchipart@verspieren.com - 01 49 64 10 66

Les obligations du syndic en matière de réparation de fuite

La notion d'urgence dans la réalisation des travaux s'avère délicate à apprécier selon les situations qui se présentent au syndic dont la responsabilité se trouve ici particulièrement exposée.

Dans le cadre de l'instruction d'un des sinistres gérés par notre équipe de juristes, la Cour d'Appel de Versailles dans son arrêt définitif du 1^{er} février 2010 a eu à trancher sur cette question et a alors déclaré que « constituent des travaux urgents ceux destinés à réparer des fuites d'eau ». Les juges ont réaffirmé le principe selon lequel « si le syndic a le pouvoir d'effectuer les travaux urgents, il en a également le devoir ; qu'il engage sa responsabilité s'il ne satisfait pas à cette obligation légale. » La Cour a défini l'urgence « lorsqu'en lui-même le défaut de réaction rapide entraînerait un préjudice et que ce préjudice à éviter est imminent, ce qui empêche d'envisager une convocation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. »

Les juges ont ensuite décrit les diligences à accomplir au visa de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 qui « précise que lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale ; qu'il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son propre approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant estimatif des travaux. »

Dans le cas d'espèce, la carence du syndic qui n'a pas procédé de la sorte, a alors été considérée comme « caractérisée » puisque près d'un an s'est écoulé entre le premier dégât des eaux et la réparation d'une des deux descentes d'eau pluviale, sans de surcroît faire vérifier la seconde descente qui n'a été examinée qu'ultérieurement. Toutefois, il a été rappelé que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes et que cet entretien lui incombe. Aussi, la Cour a condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et son syndic à indemniser un locataire commercial à près de 30 000 € correspondant aux loyers payés à perte et aux frais de remise en état de location.

Sophie ABIVEN
sabiven@verspieren.com
01 49 64 10 82



Les obligations de l'agent immobilier tenu de vérifier la solvabilité de l'acquéreur

L'appréciation par les tribunaux de vos obligations dans le cadre des transactions est un sujet sur lequel notre équipe de juristes est en constante alerte.

Le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Lyon le 17 mars 2010 a retenu notre attention en ce qu'il définit les obligations de l'agent immobilier tant dans la vérification de la solvabilité de l'acquéreur que dans son rôle de séquestre.

Les juges, pour retenir ici la responsabilité d'un de vos confrères, ont tout d'abord relevé que « l'agence ne justifie pas qu'elle s'est assurée avant la signature du compromis de la solvabilité de l'acquéreur. Elle reconnaît au contraire ne s'être livrée à aucune vérification compte tenu de l'acceptation par l'acquéreur du prix de vente et du fait qu'il a expliqué disposer de fonds placés à l'étranger. Mais attendu que l'acceptation du prix par l'acquéreur ne dispense aucunement l'agence immobilière de faire toutes vérifications nécessaires sur sa solvabilité y compris concernant des fonds placés à l'étranger, cette situation devant au contraire la conduire à être plus vigilante et à demander à l'acquéreur de fournir des garanties supplémentaires. »

Puis, le Tribunal a examiné la responsabilité de l'agent immobilier par rapport à ses obligations en tant que séquestre pour retenir qu'« en acceptant en garantie la remise d'un chèque émanant d'une personne étrangère à l'acte, sans en avertir et obtenir l'accord de ses mandants, l'agence immobilière n'a pas rempli son obligation de s'assurer de l'efficacité juridique de la convention régularisée. Elle ne justifie pas avoir remis ce chèque à l'encaissement dans le délai de 8 jours et n'a averti les vendeurs de l'absence de provision que tardivement. »

Les juges d'ajouter enfin que « la vérification de la solvabilité de l'acquéreur aurait permis de déceler son absence de sérieux, que de ce fait les vendeurs n'auraient pas été exposés à la non réitération de son consentement par acte notarié. En ce qui concerne le préjudice résultant de la non réitération, les vendeurs ont obtenu la condamnation provisionnelle de l'acquéreur par les juges des référés puis de la Cour d'Appel de Lyon, au titre de la clause pénale prévue dans le compromis de vente, à leur verser la somme de 46 000 €. »

Le Tribunal a néanmoins considéré que « leurs chances de recouvrement de cette somme paraissent faibles au regard des deux recours effectués par l'acquéreur devant la Cour d'Appel de Lyon et devant le Juge de l'Exécution pour lesquels dans un cas il n'a pas conclu et dans l'autre a été défaillant. »

Le préjudice des vendeurs qui découle de la carence de l'agence dans son devoir de vérification de la solvabilité de l'acquéreur a été analysé alors « en une perte de chance » fixée à 20 000 € par les juges.

En outre, le Tribunal a souligné que si les acquéreurs avaient été prévenus dans de meilleurs délais de l'absence de provision du chèque de garantie, ils n'auraient pas signé entre temps un contrat de bail et engagé des frais de déménagement et de location justifiant de leur allouer la somme de 6 000 €. Ce jugement a été accepté par les parties.

Sophie ABIVEN
sabiven@verspieren.com
01 49 64 10 82

La Lettre du DPI est éditée par Verspieren

8, avenue du Stade de France
93210 Saint-Denis
Tél. : 01 49 64 10 64
Fax : 01 49 64 13 45

ISSN : 1267-2696
Dépôt légal : 25 octobre 1995
N°Orias : 07 001 542
www.orias.fr

Directeur de la publication :
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef :
Jean Delahaye.
Comité de rédaction :
Sophie Abiven, Philippe Chipart,
Mylène Béard.
Coordination :
Marina Corso, Marie-Line Saint-Gaudin.