

La lettre du DPI

L'assureur conseil des professionnels de l'immobilier

Janvier 2011

Bonne année à tous!

Du nouveau dans la gestion des sinistres dégâts des eaux



Édito

Par Jean Delahaye
Directeur du département
des Professionnels de l'immobilier

À l'heure où nous mettons « sous presse », trois grands chantiers sont en suspens, mais nous ne pouvons exclure des décisions avant le 31 décembre. En effet, le décret d'application concernant la dispense de garantie financière pour les transactionnaires ne manipulant pas de fonds n'est toujours pas signé, le projet de loi d'encadrement de l'ensemble des professions immobilières a pris du retard. L'un et l'autre allant en sens inverse de la protection du consommateur.

Enfin, la mise sur le marché des lots vacants via un dispositif collectif GRL 1, GRL 2 est à ce jour un échec car complexe dans sa mise en œuvre ; il s'est donc heurté à l'hostilité des professionnels et des assureurs.

Souhaitons que 2011 nous apporte des réponses sur ces sujets importants.

La gestion des sinistres dégâts des eaux répond à une caractéristique : l'exercice de recours entre lésés et responsables du sinistre.

Pour cette raison et pour simplifier les procédures de gestion, les assureurs ont adopté des conventions dont la fameuse convention Cidre, qui prévoit, sous certaines conditions, une renonciation à recours (abandon) contre l'assureur du responsable pour les dommages matériels dont le montant est inférieur à 1 600 euros.

Notons au passage que ce seuil n'a pas évolué depuis quelques années.

Il existe cependant une exception à ce principe de « non recours » envers le responsable du sinistre lorsque le sinistre est répétitif c'est-à-dire lorsqu'il provient du même auteur, que la cause des différents sinistres soit la même ou non.

Avant 2010, après deux sinistres répétitifs non responsables survenus dans les 2 ans, l'assureur du lésé pouvait exercer un recours contre l'assureur du responsable dès le troisième sinistre.

La nouvelle disposition reprise dans la convention Cidre à l'article 4.4 autorise désormais l'assureur du lésé à recourir contre l'assureur du responsable dès la survenance du second sinistre.

Nul doute que cette disposition incitera les assureurs des responsables à surveiller plus encore les risques qu'ils assurent.

Regrettons toutefois que cette nouvelle règle soit bien peu de choses par rapport aux attentes des administrateurs de biens quant à une refonte en profondeur de la convention Cidre dont on peut penser qu'elle favorise davantage l'assureur habitation que l'assureur immeuble.



Note : Verspieren propose des formations à la gestion des sinistres, dont le dégât des eaux, notamment destinées aux gestionnaires de copropriété.

Contact : dpi@verspieren.com

Jean-Pierre Sarrazin
03 20 45 76 81
jpsarrazin@verspieren.com



Responsabilité pénale des professionnels de l'immobilier

En notre qualité de courtier dédié à votre profession, nous instruisons les mises en cause de votre responsabilité tant sur un plan civil que sur un plan pénal. S'il s'avère, fort heureusement, que vous êtes plus faiblement exposés au pénal, il n'en demeure pas moins que les risques existent. Ce qui justifie pleinement d'avoir souscrit un contrat de Défense pénale. Il est important de pouvoir bénéficier du concours d'un avocat dont les honoraires sont pris en charge dans le cadre d'un barème. Vous trouverez, dans cet article, les types de citations les plus significatives qui nous ont été déclarées au titre de ce contrat.

Responsabilité pénale du gérant

Nous avons été saisis principalement sur des litiges trouvant leur fondement suite à :

→ **des discriminations** « dans l'offre ou la fourniture d'un bien ou d'un service en raison de l'origine, de l'ethnie ou de la nationalité » et la « demande d'information de la HALDE, saisie d'une réclamation relative à un refus de location, fondé sur l'état de santé du conjoint du candidat locataire » ;

→ **la réalisation de travaux** pour laquelle il convient de respecter des mesures de prévention, sachant que nous avons actuellement à instruire une citation à comparaître devant le tribunal correctionnel, délivrée à l'un de vos confrères ayant passé commande d'un devis de travaux sur façade auprès d'une entreprise qui a envoyé deux intérimaires, lesquels ont pénétré dans les combles de l'immeuble au lieu de travailler par l'extérieur et ont chuté à l'étage en-dessous sur une occupante. Les trois protagonistes ont été blessés. Il est reproché au gérant :

- d'avoir omis de procéder à une visite commune d'inspection préalable des lieux de travail et à une analyse des risques du chantier en tenant compte des caractéristiques physiques du bâtiment,
- d'avoir laissé intervenir une entreprise extérieure sans avoir procédé à une évaluation complète des risques de co-activité liés à cette intervention,
- d'avoir laissé intervenir une entreprise extérieure sans avoir défini préalablement

toutes les mesures de prévention utiles sur un plan de prévention écrit alors que des travaux dangereux étaient commandés, - d'avoir par ces infractions au Code du travail occasionné des blessures involontaires.

Responsabilité pénale du syndic

→ Elle est surtout recherchée à l'occasion de **la réalisation de travaux** et plus particulièrement pour des questions concernant :

Les mises aux normes de sécurité

Nous avons ainsi défendu un syndic dans le cadre d'une procédure correctionnelle, où il a été mis en examen du chef de mise en danger de la vie d'autrui « pour avoir exposé directement la vie d'autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures, de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement ; en l'espèce avoir omis de faire procéder à des travaux de mises aux normes de sécurité essentielles en matière de sécurité incendie, d'installations électriques et d'hygiène, dans les parties communes de l'immeuble. » À noter que dans cette affaire, nous avons obtenu une ordonnance de non lieu où il a été reconnu que le syndic n'avait pas commis de faute dans sa gestion s'étant assuré de la conformité de l'immeuble aux réglementations en vigueur.

Nous instruisons actuellement un sinistre dans lequel le syndic est cité comme prévenu suite à un accident survenu à l'occasion de travaux de nettoyage de la terrasse d'un immeuble. Lors de l'exécution de ces travaux, une employée de l'entreprise chargée desdits travaux s'est assise sur le lanterneau qui a cédé sous son poids et a chuté en se blessant gravement. Le syndic est poursuivi devant le tribunal correctionnel pour défaut d'analyse du risque au cours de l'inspection commune de la zone d'intervention, défaut de matérialisation des zones dangereuses du secteur d'intervention, et pour blessures suivies d'une incapacité totale de travail excédant 3 mois. Il est au surplus sollicité auprès du tribunal une somme de 100 000 euros à titre de provision sur l'indemnisation du préjudice corporel.

La conformité de l'immeuble à la réglementation

Il nous a été déclaré récemment un sinistre se matérialisant par une citation délivrée au syndic pour homicide involontaire suite au décès du gardien d'un immeuble qui s'est rendu dans un parking lors d'un incendie et y a trouvé la mort. La question de la conformité du parking à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et spécialement en matière de sécurité incendie se pose tout particulièrement ici.

La délivrance du permis de construire

Plusieurs sinistres ont dû être ouverts suite à des citations pour avoir exécuté des travaux sans avoir obtenu au préalable un permis de construire. De même, certaines actions ont été diligentées pour avoir exécuté des travaux en méconnaissance du plan d'occupation des sols, sans déclaration préalable avant le commencement des travaux, s'agissant de travaux exemptés de permis de construire (infractions prévues dans le Code de l'urbanisme).

L'absence de coordonnateur

Il s'agit ici de citation pour avoir conçu un projet de bâtiment ou de génie civil appelant plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises ou réalisé l'ouvrage sans désigner un coordonnateur en matière de sécurité et de santé, sachant que cela est constitutif d'une infraction prévue et réprimée par le Code du travail.

→ La responsabilité pénale est également exposée en cas de **non-respect de règlement sanitaire**. À titre d'exemple, nous avons relevé des citations portant sur la non application de règlement sanitaire départemental obligeant à prendre des dispositions face à la prolifération de rongeurs ayant infesté les parties communes d'immeubles.

→ De même, nous avons instruit des sinistres pour violation d'une interdiction ou manquement à une obligation édictée par **décret ou arrêté de police** afin d'assurer la tranquillité, la sécurité ou la salubrité publique. Il s'agissait dans les faits de dépôt sauvage de cartons et emballages sur le trottoir réprimé par l'article R. 610-5 du Code pénal.



→ L'interprétation du **règlement de copropriété** peut là aussi dégénérer. Ce fut la cause d'une citation devant le tribunal correctionnel suite à un litige sur l'affectation d'une cave qui ne correspondait pas à celle mentionnée dans le règlement de copropriété dont les informations auraient été falsifiées. Le copropriétaire plaignant a demandé au tribunal de dire et juger que le syndic s'est rendu coupable des délits de faux et usage de faux.

→ **L'abus de confiance** est également un grief qui peut être invoqué. C'est ce qui est reproché à l'un de vos confrères devant le tribunal correctionnel par des copropriétaires considérant que le syndic a engagé des fonds appartenant à la copropriété à l'insu de tous et en contradiction avec les assemblées générales. Il est ainsi demandé au tribunal de dire et juger que le syndic s'est rendu coupable du délit d'abus de confiance, en détournant à l'insu de la copropriété une somme de plus de 170 000 euros.

Responsabilité pénale du transactionnaire

Les sinistres que nous instruisons portent essentiellement sur des procédures devant le tribunal correctionnel pour avoir « effectué une **publicité** comportant sous quelque forme que ce soit, des allégations, indications ou présentations fausses ou de nature à induire en erreur sur l'existence et les qualités substantielles de biens ou de services. »

→ Dans les cas d'espèce, les litiges portent surtout sur des offres immobilières mentionnant des dimensions de logement à louer non conformes à la réalité ou concernant des biens immobiliers à vendre ou à louer qui n'étaient plus disponibles (faits prévus par le Code de la consommation).

→ Il s'agit aussi d'annonces portant sur la vente de pavillon mentionnant des surfaces erronées.

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

L'énergie photovoltaïque couverte par le contrat Multitravaux

Le marché du photovoltaïque est en pleine expansion et les copropriétés très répan- dues en zone urbaine représentent un intérêt majeur pour le développement du photovoltaïque sur toiture.

Un syndic de copropriété peut donc être maître d'ouvrage d'une installation photovoltaïque en toiture, signer un contrat de raccordement du réseau électrique et vendre totalement ou partiellement les kilowattheures électriques produits.

→ Le prix d'achat sera alors garanti par un contrat de vente de 20 ans.

→ L'électricité pourra être revendue 3 à 5 fois plus chère que celle payée habituellement, ce qui permettra par exemple, de compenser les charges liées aux usages de l'électricité pour les parties communes.

Utilisés comme matériaux de construction, les panneaux photovoltaïques font partie intégrante de l'enveloppe du bâtiment, devenant ainsi un élément de toiture, de bardage, ou de façade. Ils assurent ainsi **une fonction de clos et de couvert imposant alors la souscription d'une assurance dommages ouvrage.**

Pour inciter les copropriétaires à participer au développement de l'énergie photovoltaïque, nous avons étendu la police **Multitravaux des syndics et administrateurs de biens** à cette nouvelle technologie, n'entraînant aucune modification des critères habituels de souscription (maîtrise d'œuvre, contrôleur technique en L+LE, attestations décennales...) et couvrant l'intervalle entre la réception de l'installation et son raccordement au réseau.

Il est impératif que les installations respectent les règles et normes en vigueur :

→ vérifier que les installateurs couvreurs et électriciens soient assurés en responsabilité civile décennale et titulaires au minimum de la qualification QualiPV module ELEC ainsi que QualiPV module BAT pour les installations en toiture ;

→ les systèmes d'intégration devront faire l'objet d'une validation du CSTB via un avis technique ou un pass innovation « vert » ;

→ une étude de vérification de la structure du bâtiment recevant l'installation photovoltaïque devra être réalisée par un bureau de contrôle.

Contactez l'équipe Multitravaux qui est à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets photovoltaïques.

Aurélié Merlin
01 49 64 10 63
amerlin@verspieren.com

La transaction sans manquement de fonds

La loi du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, issue de la transposition d'une directive européenne « services » vient modifier la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi « Hoguet ») en supprimant l'obligation pour les agents immobiliers de disposer d'une Garantie « transaction sans manquement de fonds » d'un montant minimum de 30 000 euros (article 35 actuel du décret du 20 juillet 1972).

L'article 38, créé par amendement parlementaire, précise que « les agents immobiliers qui déclarent ne pas recevoir de fonds seront dispensés de garantie financière. »

Toutefois, l'application de la loi du 23 juillet 2010 doit être définie par décret. Dans l'attente de sa parution, les agents immobiliers restent encadrés par la loi 70-9 du 2 janvier 1970 et sont tenus de conserver une garantie financière minimum à 30 000 euros.

Ce nouveau texte présente, au-delà de la suppression de la protection des consommateurs, plusieurs incidences pour les professionnels de l'immobilier.

→ Un durcissement des nouvelles règles avec un arbitrage ferme sur la notion de « sans manquement de fonds ». En effet, une opération lors de laquelle un professionnel signe un compromis à l'agence, reçoit un chèque à l'ordre du notaire et va le déposer lui-même à l'étude, peut être considérée au regard de la loi comme « transaction avec manquement de fonds ». Néanmoins, dans la pratique, la plupart des garants ont été tolérants quant à cette interprétation. Mais le nouveau texte de loi, en supprimant la garantie à 30 000 euros, transfère la responsabilité du contrôle des garants vers les pouvoirs publics à savoir la DGCCRF (répression des fraudes). Par conséquent, l'absence de souplesse risque de pénaliser les professionnels dans la pratique.

→ Une dégradation de l'image de la profession, avec la suppression du rôle des garants comme filtre qui laisse la porte ouverte à de nouveaux agents immobiliers peu scrupuleux risquant de nuire à la profession.

→ Un appauvrissement de la qualité des contrats responsabilité civile professionnelle qui ne seront plus par nature agréés par les garants. Le risque est de trouver des contrats « fourre-tout » bon marché qui, en cas de sinistre, s'avèreraient inappropriés et exposeraient les professionnels à de lourdes incidences pécuniaires; surtout dans un contexte où les réclamations sont en forte hausse due à une surinformation des consommateurs. Les professionnels doivent rester sensibles au niveau de la couverture de leur protection.

Dans le cadre de la nouvelle loi, Verspieren conseille deux modes de fonctionnement.

→ Le professionnel de l'immobilier déclare « son intention de ne détenir aucun fonds, effet ou valeur » alors il est dispensé de garantie financière. Mis à part la signature du mandat de vente en agence, tous les compromis de vente devront être signés chez le notaire.

→ Le professionnel souhaite conserver la maîtrise de la signature des compromis à l'agence (concurrence locale des notaires, problème de disponibilité...): nous lui conseillons de souscrire une garantie financière à 110 000 euros avec manquement de fonds, même s'il ne prend pas de séquestre.

Toutefois, il est important de rappeler que malgré ces nouvelles dispositions, les professionnels de l'immobilier restent toujours dans l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle, sachant que Verspieren a adapté ses contrats aux nouvelles dispositions.

Philippe Chipart
01 49 64 10 66

pchipart@verspieren.com

FLASH GRL

La GRL fait de nouveau débat. Afin d'éviter un nouvel échec du dispositif, les sénateurs ont adopté un premier amendement début décembre dans le projet de loi Finances 2011, visant à taxer la garantie des loyers impayés (GLI) à hauteur de 25% pour compenser les pertes financières de la GRL. Toutefois, le texte présenté le 13 décembre devant la commission mixte paritaire n'a pas été adopté. Non loin de se décourager, les sénateurs ont à nouveau voté un amendement (cette fois dans le projet de loi Finances rectificatives 2010) ramenant la taxe à 15% et qui a également été refusé par la commission mixte paritaire le 20 décembre. Dans le même temps, Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du Logement, a réuni les assureurs afin de comprendre les raisons de leur « frilosité ». Il n'est pas impossible que ce bilan conduise à une nouvelle réforme du dispositif.

Parlerons-nous bientôt de GRL 3 ?

À suivre...

Stéphane Grandchamp
01 49 64 10 66 – sgrandchamp@verspieren.com

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.oriass.fr

Directeur de la publication:
Claude Delahaye.
Rédacteur en chef:
Jean Delahaye.
Comité de rédaction:
Sophie Abiven, Jean Delahaye,
Stéphane Grandchamp,
Aurélien Merlin, Jean-Pierre Sarrazin,
Philippe Chipart.
Coordination:
Marina Corso, Marie-Line Saint-Gaudin.