

VRII 2016

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Le courtier conseil des professionnels de l'immobilier

ÉDITO

Chers lecteurs.

L'explosion de la rue de Trévise à Paris survenue le 12 janvier dernier nous interpelle quant à la couverture des conséquences financières considérables de ce sinistre. Il est estimé pour les seuls dommages matériels à plus de 150 millions d'euros.

Plus de dix immeubles aux alentours de celui sinistré seraient inhabitables en l'attente de travaux de consolidation, plus de cent locataires et copropriétaires se retrouvent à la rue en attendant des réparations.

S'agissant d'une explosion liée au gaz, il y aura peut-être un recours contre GRDF, responsable des installations, mais ce n'est toutefois pas certain. À défaut de recours, c'est la responsabilité civile propriétaire de l'immeuble où a eu lieu l'explosion qui sera sollicitée. La responsabilité civile du fait des explosions étant une RC sans faute : les recours des voisins et des tiers seront plus faciles et très élevés.

On comprend ainsi que les montants en jeu sont considérables et très supérieurs aux montants des contrats d'assurances existant sur le marché. En effet, dans le meilleur des cas, la responsabilité civile propriétaire d'immeuble et le recours des voisins et des tiers donnent droit à des garanties de quelques millions d'euros mais pas plus...

Ceci est à méditer et des garanties à imaginer.







Verspieren Immobilier et Isihome: Un nouveau partenariat

UNE OFFRE D'ASSURANCE HABITATION LOCATAIRE EN LIGNE

La loi Alur précise que tout copropriétaire, occupant ou non, doit être assuré en responsabilité civile. Par ailleurs, votre locataire doit être assuré également, au minimum pour ses risques locatifs. La loi Alur vous autorise, en tant que mandataire, à souscrire pour le compte du locataire, si vous avez la certitude que ce dernier n'est pas assuré.

Depuis le mois de juin 2018, la convention IRSI a remplacé la convention CIDRE, modifiant en profondeur les règles d'indemnisation des sinistres inférieurs à 5 000 euros.

Vous êtes confrontés, vous et vos équipes, tant syndics que gestion locative, à un véritable casse-tête, les habitudes étant longues à changer, vos clients ayant à juste titre du mal à comprendre les coulisses de l'assurance.

Pour vous accompagner, soulager vos équipes et leurs permettre de travailler plus sereinement, nous avons souhaité renforcer nos offres.

Pour vos équipes syndics, nous avons élargi nos intercalaires, nous positionnant dans les plus hauts de gamme du marché, tant sur la multirisques immeubles que sur la protection juridique copropriété.

Pour vos équipes gestion locative, vous pouvez bénéficier de notre offre CNO / PNO avec un tarif particulièrement attractif.

Depuis longtemps, vous nous sollicitez sur la MRH locataire. Nous avons le plaisir de vous confirmer que cette offre est désormais disponible. Nous avons mis en place un partenariat avec IsiHome, une solution qui permet aux professionnels de l'immobilier de distribuer des contrats d'assurance habitation à leurs locataires de manière simple et 100 % digitale : signature en ligne, paiement par prélèvement automatique.

Cette solution vous permet de protéger votre responsabilité civile professionnelle et vos équipes gagnent un temps précieux. Vous êtes rémunéré pour chaque contrat distribué, pendant toute la vie du contrat. Nous assurons l'intégralité de la gestion : vérification du paiement de la prime, gestion des sinistres, gestion des résiliations.

En tant qu'administrateur de biens, vous n'intervenez qu'à l'étape de la distribution du contrat et IsiHome vous accompagne dans les démarches d'inscription Orias.

Contactez-nous à isihome@verspieren.com

Votre responsable commercial régional prendra contact avec vous dans les plus brefs délais.

MARC DESJARS DE KERANROUË

DIRECTEUR COMMERCIAL VERSPIEREN IMMOBILIER
06 03 10 20 89
mdesjars@verspieren.com

DE NOMBREUX AVANTAGES POUR LES ADMINISTRATEURS DE BIENS



Un tarif préférentiel pour les locataires



Des locataires assurés en 5 minutes



Une assurance 100% digitale



L'édition automatique des attestations annuelles

Rédaction de l'acte de cautionnement suite à la loi Elan : une simplification bienvenue

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « Elan », entrée en vigueur le 1er janvier 2019, comporte plusieurs mesures ayant un impact sur les professionnels de l'immobilier, notamment la modification du formalisme qui conditionnait la validité d'un acte de cautionnement lors de la mise en place d'un locataire.

Antérieurement, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 disposait que « la personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. »

Cette obligation imposait à la personne se portant caution une reproduction manuscrite des dispositions prescrites par l'article 22-1, ce qui pouvait mettre en difficulté le professionnel de l'immobilier lors de la signature à distance d'un acte de cautionnement. En outre, la position des tribunaux variait quant à la sanction à appliquer lorsque la caution invoquait la nullité de l'acte de cautionnement au motif qu'elle n'avait pas elle-même rédigé la mention manuscrite.

Nous pouvons relever notamment deux affaires dans le cadre desquelles le Groupe Verspieren a assuré la défense des administrateurs et qui illustrent l'incertitude sur la sanction appliquée par les juridictions.

Les faits se présentent comme suit : lors de la mise en place d'un locataire, une caution a été sollicitée par vos confrères avant signature du bail. Suite à des loyers impayés des locataires, le propriétaire a assigné aux fins de condamnation solidaire les locataires et la caution. Dans les deux dossiers, la caution a soulevé la nullité de l'acte de cautionnement au motif que la mention manuscrite avait été rédigée par un proche et qu'elle avait uniquement apposé sa signature à la suite de ladite mention.

Dans la première affaire, le tribunal (TI de Sucy-en-Brie du 31 mai 2018), a relevé que « l'acte de cautionnement n'ayant pas été écrit par la caution, celle-ci n'avait pas pu mesurer la nature et la portée de son engagement ». La juridiction de céans a ainsi considéré que l'acte de caution était nul.

En revanche, dans la seconde affaire, le tribunal (TI de Saint-Brieuc du 29 janvier 2018) a relevé que le garant avait « véritablement signé le document par lequel il s'engage en qualité de caution, document comprenant comme le prévoit la loi, la mention manuscrite », bien que la mention manuscrite ait été rédigée par un proche. Ainsi, le tribunal a considéré que la caution « ne pouvait se prévaloir de la nullité de l'acte dont il connaissait parfaitement la portée au moment où il l'a signé. »



Ainsi, en cas de nullité de l'acte de caution, les professionnels de l'immobilier, étant tenus à une obligation d'efficacité en tant que rédacteur d'actes, étaient condamnés par les juridictions à indemniser le préjudice du bailleur.

Désormais, l'article 134 de la loi Elan modifiant l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 a supprimé de l'article toutes références aux reproductions et mentions manuscrites. L'acte de cautionnement pourra dorénavant être rédigé par toute personne ayant la capacité de le réaliser ou pourra prendre la forme d'un « modèle type », rédigé par des professionnels.

Cependant, les autres exigences protectrices imposées par l'article 22-1 ne sont nullement supprimées (indication du loyer, durée du bail..). In fine, la caution aura pour seule obligation d'apposer sa signature à la suite des mentions obligatoires.

La suppression de la mention manuscrite permettra donc d'éviter les contentieux relatifs à l'identité du rédacteur de l'acte de cautionnement en apportant une sécurité tant pour le bailleur que pour le professionnel de l'immobilier. Ainsi, la loi s'engage clairement vers une simplification des actes de cautionnement à distance, pour tendre à une dématérialisation totale de la mise en location des logements.

MATHIEU ROLAND

RESPONSABLE JURIDIQUE
01 49 64 10 84
mroland@verspieren.com

L'impact des gilets jaunes sur la sinistralité des contrats MRI



Face à l'ampleur des dommages survenus depuis le 17 novembre 2018, le ministre de l'Économie a pris des mesures exceptionnelles et sollicité la Fédération Française des Assurances afin de permettre une indemnisation simplifiée et rapide.

Les immeubles d'habitation à usage commercial ont été particulièrement impactés. Les principaux types de sinistre relevés sont les bris de glaces, incendies de poubelles, de véhicules terrestres à moteur, ainsi que des vols et dégradations volontaires de biens immobiliers. Les garanties bris de glaces, incendie, vol-vandalisme sont mobilisables selon les polices d'assurances

Le bris de vitrine est pris en charge par l'assureur garantissant le local commercial dans la limite du contrat de bail, ainsi que tous dommages aux aménagements immobiliers effectués par le professionnel.

Pour les dégradations commises sur les portes palières, fenêtres et les tags sur façade, les conséquences peuvent être prises en charge par l'assureur Multirisques immeubles, s'il comporte une garantie émeutes et mouvements populaires, dans les limites du contrat. Le vol de biens situés à l'extérieur reste exclu.

En cas d'incendie affectant par exemple un ravalement de façade non réceptionné par le syndicat de copropriété, qui est responsable de l'ouvrage endommagé et quel assureur doit intervenir?

L'article 1788 du Code civil dispose que «Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne fût en demeure de recevoir la chose. »

Il convient donc à l'assureur garantissant le chantier d'intervenir. À défaut d'avoir souscrit une police d'assurance tous risques chantier, l'entreprise n'en sera pas moins tenue de reprendre son ouvrage. La garantie incendie du contrat multirisques immeubles n'étant mobilisable qu'à réception de l'ouvrage.

Quelles sont les modalités de recours possibles contre l'État ?

L'article 211-10 du Code de la sécurité intérieure dispose que « L'État est civilement responsable des dégâts et dommages résultant des crimes et délits commis, à force ouverte ou par violence, par des attroupements ou rassemblements armés ou non armés, soit contre les personnes, soit contre les biens. Il peut exercer une action récursoire contre la commune lorsque la responsabilité de celle-ci se trouve engagée. » Des recours peuvent être initiés pour les personnes physiques ou morales n'ayant pas de garantie. L'issue des recours reste aléatoire et soumise à la juridiction administrative.

Quelles démarches effectuer lorsque des dommages ont été subis ?

Le dépôt de plainte auprès des forces de l'ordre est indispensable ainsi que l'envoi d'une déclaration circonstanciée au courtier dans les 5 jours de la connaissance du sinistre.

NATHALIE ROFFINI

RESPONSABLE DU DÉPARTEMENT SINISTRE 01 46 88 85 83 nroffini@groupeac.fr

Pôle Verspieren Immobilier Grand Ouest: zoom sur le développement commercial en région

Animé et dirigé par Christian Picot, le courtier en assurance Verspieren Nantes est historiquement spécialisé dans l'agroalimentaire et le risque industriel. En 2016, le bureau nantais connaît un développement accéléré avec la création du pôle immobilier Grand Ouest, prémices à la création d'un véritable hub régional. Depuis, l'offre a été complétée en assurance construction et en assurances de personnes.

Le hub nantais a été créé afin de répondre à une forte demande de nos clients qui souhaitent et demandent d'avantage de proximité. « Depuis plusieurs années, l'idée du hub avait germé dans mon esprit. Je voulais créer un modèle de développement régional permettant au Groupe Verspieren de mieux se positionner localement mais aussi de s'en inspirer pour son développement sur le territoire national. », explique Christian Picot, directeur de Verspieren Nantes.

Aujourd'hui, notre implantation est un vrai succès : de nouveaux clients nous ont rejoint et les clients historiques, notamment en dommages ouvrage, bénéficient d'un suivi commercial plus soutenu avec un accès à l'ensemble de notre offre : multirisques immeubles - garantie loyers impayés - multirisques habitation - responsabilité civile professionnelle - garantie financière... L'équipe, composée de 4 collaborateurs, a eu le plaisir d'accueillir en février dernier Sophie Paquereau, experte en gestion des sinistres.

Nous sommes une véritable start-up au sein d'un groupe international. Cela nous apporte la réactivité dont nos clients syndics et administrateurs de biens ont besoin.

Point d'entrée unique pour les clients du Grand Ouest, nous diffusons l'ensemble des solutions composant l'offre de Verspieren Immobilier.

Marc Desjars de Keranrouë, directeur commercial de Verspieren Immobilier, se réjouit de cette organisation : « Cela nous permet de renforcer notre souplesse et notre réactivité, tout en nous adaptant aux spécificités locales. Nos clients peuvent compter sur notre proximité pour répondre à toutes les problématiques assurantielles des professionnels de l'immobilier ».

Notre présence est également renforcée sur le plan régional par l'intermédiaire de partenariat avec des acteurs majeurs du secteur tel que des réseaux d'agents, des réseaux d'affaires (Club C-Pia), des syndicats professionnels (Unis)...

Dans le cadre de nos partenariats, nous attachons une importance toute particulière à l'écoute et à la formation de vos équipes, tant sur le domaine légal et réglementaire, que sur l'utilisation de l'ensemble des outils mis à votre disposition par nos équipes experts.

PHILIPPE JULIENNE

RESPONSABLE PÔLE IMMOBILIER GRAND OUEST 06 03 49 03 31 pjulienne@verspieren.com

ORGANISATION COMMERCIALE VERSPIEREN IMMOBILIER GRAND OUEST



PHILIPPE JULIENNE RESPONSABLE PÔLE IMMOBILIER GRAND OUEST 06 03 49 03 31 pjulienne@verspieren.com



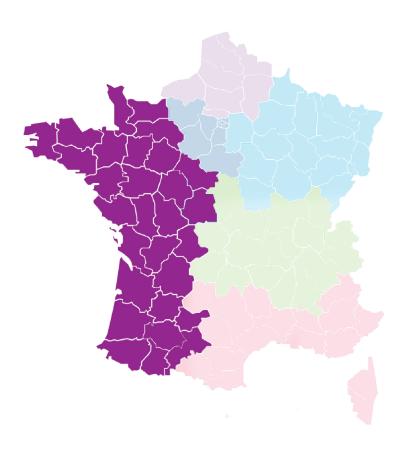
SARAH ALAIN CHARGÉE D'AFFAIRES 07 72 44 97 29 salain@verspieren.com



MAYEUL GARREAU CHARGÉ D'AFFAIRES 06 83 93 48 49 mgarreau®verspieren.com



SOPHIE PAQUEREAU GESTIONNAIRE SINISTRE LOYERS IMPAYÉS 01 49 64 10 52 spaquereau@verspieren.com



Professionnel(le) de l'immobilier : pensez aux assurances prévoyance et santé de vos salariés

Depuis août 2011, vous avez l'obligation de mettre en place un contrat collectif d'assurance santé et prévoyance pour l'ensemble de vos salariés.

Pour répondre à cette obligation, nous avons mis en place un partenariat avec une compagnie d'assurance de renom spécialisée dans les garanties santé et prévoyance. Nous vous proposons une solution sur mesure qui répond aux attentes de vos salariés. De plus, vous pouvez bénéficier d'un bonus de garanties aussi bien sur les contrats d'assurance prévoyance que sur la santé, au tarif des garanties obligatoires de base conventionnelle.

Nous sommes à votre disposition pour un audit de vos contrats collectifs.

Pour toutes informations complémentaires veuillez contacter votre chargé de clientèle régional.

