

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

L'ASSUREUR CONSEIL DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

DÉCEMBRE 2017

SÉCUR'TRÉSO

L'assurance qui indemnise les charges de copropriété impayées.



D'anecdotique, le problème des impayés de charges de copropriété est devenu préoccupant. Tellement préoccupant que régulièrement, et par « touches » successives, le législateur a, depuis plus de 10 ans, instauré des règles destinées à prévenir les copropriétés exposées à des difficultés de trésorerie.

En 2011 (dernier chiffre publié), l'on dénombrait en France près de 534 000 copropriétés « en difficulté » soit 15,5 % du parc (source ANAH).

La loi du 24 mars 2014 dite ALUR est venue accentuer ces règles en abaissant, pour les copropriétés de moins de 200 lots, le seuil « d'alerte » de 25 % à 15 % du montant du budget.

Désormais, si la copropriété atteint le seuil en question (suivant qu'elle représente plus ou moins de 200 lots), la désignation d'un mandataire ad hoc devient possible, que ce soit à l'initiative du Syndic, des copropriétaires représentant au moins 15 % des tantièmes, d'un tiers créancier de la copropriété (sous certaines conditions),

ou encore d'une autorité administrative compétente.

Par ailleurs, l'un des objectifs du Registre National des Copropriétés, institué par la même loi, consiste à détecter les copropriétés en difficulté et prévenir leur endettement, par l'exigence de la publication annuelle de leurs éléments comptables. Les pouvoirs publics et les collectivités locales disposeront ainsi de données statistiques qui n'existaient pas jusqu'à présent.

L'exigence d'équilibre de la trésorerie des copropriétés s'en trouve donc accrue.

Le constat : les impayés sont en constante augmentation

Sur la période de 2004 à 2014, une explosion des contentieux pour impayés de charges de copropriété a été constatée, portant à près de 30 000 les saisines de juridictions pour ces motifs, soit près de 38 % d'augmentation.

L'augmentation des contentieux constatée, outre les effets de la crise,

est aussi et certainement un corolaire de la hausse des charges constatée sur la même période avec près de 30 % d'augmentation. (ARC)

Le coût de l'énergie, les chantiers de rénovations énergétiques, ou encore les mises aux normes des ascenseurs ne sont pas étrangers à ce constat qui ouvre sur un vaste chantier : celui de la nécessaire maîtrise des charges de copropriété.

Les aléas de la vie (maladie, séparation, perte d'emploi, décès...) participent également aux causes de l'impayé, et ont un impact direct sur la gestion de l'immeuble avec des répercussions financières, qui peuvent impacter au-delà des copropriétaires en impayé tous les autres copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Les moyens à la disposition du syndic

La gestion et le suivi du contentieux des impayés de charges de copropriété relèvent d'une mission fondamentale du syndic, menée en lien avec le Conseil Syndical, et, à ce titre, il dispose d'un arsenal de mesures coercitives pouvant être mises en œuvre :

- **déchéance du terme** des appels de fonds concernant les charges courantes, dont l'inconvénient est qu'elles ne peuvent porter sur les appels de charges relatifs à des travaux ;
- **injonction de payer** devant le Tribunal d'Instance, procédure économique ;

- obtention d'un titre exécutoire puis saisie immobilière du lot ;
- inscription d'hypothèque légale après commandement de payer infructueux ; il s'agit d'une mesure destinée à garantir la créance en cas de mutation du lot ;
- **opposition extrajudiciaire** sur le prix en cas de vente du lot mettant en œuvre le privilège immobilier spécial ; mesure la plus efficace et la plus économique mais qui suppose la mutation du lot.



Des frais lourds, des procédures plus ou moins longues, des résultats incertains

Dans la plupart des cas, le recours à un huissier ou un avocat se révèle incontournable, et expose la copropriété à **devoir faire l'avance des frais**, le principe étant qu'un copropriétaire débiteur doit supporter ces frais. Mais les juridictions peuvent, en intime conviction, décider que l'équité commande de ne pas faire supporter ces frais, en tout ou partie, à une personne qui est souvent en proie à des difficultés profondes. C'est alors la copropriété qui en garde la charge. Cela est également vrai de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile qui ne compense que très rarement les frais de conseil exposés par le syndicat des copropriétaires.

Quelque soit la procédure envisagée, il est une constante : la collectivité doit supporter l'impayé, faire face à ses charges, avancer des frais pour titrer, valider ou garantir sa créance, avant d'envisager de recouvrer celle-ci auprès du copropriétaire défaillant.

SÉCUR'TRÉSO : UN OUTIL SIMPLE, EFFICACE ET ÉCONOMIQUE QUI PÉRÉNISE LA RELATION ENTRE LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET LE SYNDIC.

Dans ce contexte, l'assurance **Sécur'Tréso** de Verspieren garantit à la copropriété **par l'intermédiaire de son syndic** un résultat optimal pour un coût modique. Le coût de l'assurance est réparti au prorata des tantièmes entre les copropriétaires et ces derniers sont littéralement « désolidarisés » de l'impayé.

Là où, en temps normal, le syndic doit commencer par exposer des frais pour mettre en œuvre une procédure, **avec Sécur'Tréso, une simple déclaration de sinistre suffit** à recevoir le montant des charges dues par le copropriétaire défaillant. Tout le reste dépend de l'assureur qui s'occupe du recouvrement des charges au titre desquelles il est subrogé dans les droits du Syndicat des copropriétaires.

Une prise en charge rapide

La déclaration de sinistre intervient dès le second appel de fonds impayé, et par la suite chaque trimestre le syndic adresse les appels de fonds devenus exigibles à l'assureur pour prise en charge.

Sécur'Tréso c'est donc la garantie d'une trésorerie équilibrée, de fournisseurs réglés, de travaux exécutés, et d'Assemblée Générales apaisées.

Une couverture large

Sécur'Tréso garantit le budget prévisionnel de la copropriété, tant en ce qui concerne les charges courantes d'administration et de fonctionnement de l'immeuble, que les charges « travaux » liées à l'entretien, la conservation ou l'amélioration de la copropriété dans la mesure où le montant de celles-ci n'excède pas 50 % des charges courantes.

Plus d'aléas

Avec **Sécur'Tréso** la copropriété ne supporte pas les frais de procédure des intervenants judiciaires, n'a pas à attendre l'issue des procédures pour commencer à engager les mesures de recouvrement et n'a surtout pas à supporter les aléas pesant sur le recouvrement (plan de surendettement, successions sans mandataire commun désigné...)

Tous les copropriétaires sont éligibles à la garantie dès sa souscription dès lors qu'ils sont à jour du paiement de leurs charges de copropriété.

Sécur'tréso c'est aussi une protection juridique complète

Pour être complet et pour répondre à une judiciarisation toujours grandissante, **Sécur'Tréso** peut également être assorti d'une protection juridique complète si la copropriété n'en dispose pas dans son contrat Multirisques Immeubles et toujours à un tarif très attractif.

Nos équipes commerciales sont à votre disposition, n'hésitez pas à nous contacter.

Eric Durand
01 49 64 12 83
edurand@verspieren.com



NOUVEAUTÉ VERSPIEREN : L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE APRÈS RÉCEPTION

Désormais, une solution existe pour les maisons individuelles n'étant pas couvertes par l'assurance Dommages ouvrage lors de la vente.



En tant qu'agent immobilier, vous êtes certainement confronté à des difficultés lors de la vente d'une maison individuelle, car cette dernière, construite depuis moins de 10 ans, ne bénéficie pas de l'assurance Dommages ouvrage, garantie obligatoire selon la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, dite loi Spinetta régie par l'article L-241-1 et suivants du Code des assurances.

Par conséquent, ce défaut d'assurance complique l'acte de vente : le prix de vente peut subir une dévalorisation ou pire, la transaction peut en être annulée. Cette situation, qui devient de plus en plus fréquente, ne vous permet donc pas de mener votre transaction dans des conditions optimales.

Depuis le 1^{er} septembre 2017, le département Gest'i'DO, spécialisé dans l'assurance Dommages ouvrage, et appartenant à la filiale GESTINEO du groupe Verspieren, a mis en place un nouveau produit : « la Dommages ouvrage après réception pour la maison individuelle »

La souscription de cette assurance s'effectue après travaux pour la période de garantie restant à couvrir et sous certaines conditions.

Il faudra constituer un dossier technique et réaliser un audit de risque préalable de la maison individuelle. Cette offre comporte de nombreux avantages pour le maître d'ouvrage :

- jusqu'à 200 000 € de travaux, des conditions d'accès facilitées : pas de contrat de maîtrise d'œuvre, pas d'étude de sol, pas de contrôle technique... ;
- une étude simplifiée, à l'aide d'un questionnaire à remplir ;
- un tarif compétitif.

Et pour vous, une rémunération forfaitaire de 400 € par chantier apporté.

Et enfin, nous nous sommes entourés de partenaires solides pour développer cette nouvelle offre, aujourd'hui unique sur le marché.

Qu'est-ce que Gest'i'DO ?

Gest'i'DO, c'est la gamme d'assurance Dommages ouvrage destinée à toute construction neuve, ainsi qu'à toute rénovation et extension, que ce soit sur la maison individuelle ou tout autre construction, et que vous soyez un particulier ou un professionnel de la construction.

Gest'i'DO c'est une équipe de professionnels dédiée, une maîtrise de la souscription et de la gestion des sinistres, des conditions d'accès simplifiées, des délais de traitement rapides, des tarifs attractifs mais aussi des partenaires assureurs solides.

L'équipe Gest'i'DO est à votre disposition pour répondre à toutes vos demandes.

N'hésitez pas à nous contacter.

Contactez le service Gest'i'DO
01 49 64 45 00
contact.gestido@gestineo.com

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

La lettre de l'immobilier 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 : Claude Delahaye
Comité de rédaction : Eric Durand, Fabian Wolf.
Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse



www.verspieren.com

VERSPIEREN AU PLUS PROCHE DE VOUS

Le secteur de l'immobilier est soumis à un cadre réglementaire et juridique spécifique. C'est pourquoi Verspieren est en contact permanent avec les syndicats, administrateurs de biens, gérants d'immeubles, agences immobilières... Notre connaissance de votre environnement nous permet de vous conseiller et de vous apporter des solutions d'assurances qui répondent aux exigences et aux particularités qui concernent vos activités.

Retrouvez nos équipes dédiées, spécialistes en Loyers impayés, Multirisques immeubles, Multirisques travaux, Responsabilité civile professionnelle, Garantie financière.

Nos commerciaux sont présents dans toute la France, dans le but de vous apporter du conseil par notre expertise métier, et de l'accompagnement personnalisé pour répondre à vos besoins en assurances.

Contactez-nous !



Renaud Maka
Grand-Nord et Paris Ouest
06 26 86 66 10
rmaka@verspieren.com



Christophe Lopes
Est, Paris Est et Grand sud
06 48 61 07 42
clopes@verspieren.com



Philippe Julienne
Grand Ouest
06 03 49 03 31
pjulienne@verspieren.com



Franck Benettayeb
Auvergne et Rhône-Alpes
06 02 07 97 09
fbenettayeb@verspieren.com



Ingrid Joly
Centre et Hauts de Seine
06 42 93 57 42
ijoly@verspieren.com