

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Le courtier conseil des professionnels de l'immobilier

ÉDITO

Chers lecteurs,

Une réglementation complexe en constante évolution et la transformation digitale des entreprises sont désormais notre quotidien.

Aussi, nous cherchons sans cesse à mieux évaluer vos attentes actuelles et futures.

La Lettre de l'Immobilier met l'accent, aujourd'hui, sur nos larges possibilités de souscription et sur les avantages uniques de nos contrats.

Mais notre démarche doit rester cohérente et humaine pour garder cette proximité, cette réactivité dont vous avez tant besoin.

C'est pourquoi, tout en renforçant nos équipes, nous avons mis en place une nouvelle organisation commerciale commune.

Nos deux sociétés ont créé Verspieren Immobilier pour vous.

C'est sous cette bannière que nous conjugurons nos efforts pour mieux vous servir.

Bonne lecture !



GRÉGOIRE GRANGÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
ASSURANCES ET CONSEILS

Comme nous vous l'avons annoncé dans la dernière lettre, l'ensemble des départements de Verspieren et Assurances et Conseils exerçant une activité dédiée aux professionnels de l'immobilier se sont regroupés sous la marque commerciale Verspieren Immobilier.

C'est avec plaisir que nous vous exposons notre nouvelle organisation qui est désormais en place.

Pourquoi une nouvelle organisation commerciale :

- être plus agile et proche de vous, pour répondre à toutes vos attentes, avec efficacité, une plus grande réactivité et proximité afin de vous offrir une qualité de service irréprochable ;
- bénéficier d'une force de négociation renforcée sur le marché de l'assurance, afin de maintenir un niveau d'excellence sur tous nos contrats, tout en veillant au maintien des prix en cohérence avec le marché ;
- pouvoir capter plus facilement les opportunités de croissance, avec un objectif de digitalisation du parcours client, réagir plus rapidement aux attentes du marché, et favoriser de nouveaux modes de travail plus collaboratifs et sources d'innovation ;
- mieux collaborer pour faire jouer encore plus les synergies entre nos métiers et nos savoir-faire afin de permettre à vos équipes d'aborder la matière assurantielle de manière simple et rapide.

Cela passe par une plus grande autonomie des équipes sur le terrain avec notamment un axe régional renforcé et un modèle managérial particulièrement agile et collaboratif.

Comment est constituée cette nouvelle organisation commerciale :

Nous avons fait le choix de renforcer notre équipe commerciale qui aujourd'hui compte 20 personnes, totalement à votre service. La France compte désormais 6 régions pilotées par des responsables régionaux aidés d'attachés technico-commerciaux.

Vous trouverez ci-après le détail de cette organisation.

La finalité de cette nouvelle dynamique de fonctionnement est de poursuivre le développement de Verspieren Immobilier en nous appuyant sur les forces d'un business modèle équilibré afin de créer durablement de la valeur, car qui peut mieux que Verspieren Immobilier accompagner tout le monde ou presque et en particulier ses clients.

Toute l'équipe reste à votre entière disposition.

MARC DESJARS DE KERANROUË

ANIMATION COMMERCIALE VERSPIEREN

06 03 10 20 89

mdesjars@verspieren.com

RÔLE DES LEADERS-FACILITATEURS

Le leader Facilitateur cultive un environnement de travail collaboratif et un état d'esprit d'excellence qui permettent aux co-équipiers d'assurer de façon autonome et responsable leurs missions conformément aux objectifs définis conjointement.

FADI EL CHEIKH

Animation des commerciaux IDF
en appui de Marc Desjars de Keranrouë

Accompagne les commerciaux sur la **multirisques immeubles pour le pôle Ile de France**



MARC DESJARS DE KERANROUË

Animation des commerciaux



SOPHIE ABIVEN

Accompagne les commerciaux sur la **Responsabilité civile professionnelle**

Participation à la Commission Assurances Unis



ÉRIC DURAND

Accompagne les commerciaux sur les **Garanties Loyers Impayés**

Lobbying et représentation auprès des instances professionnelles



AURÉLIE MERLIN

Accompagne les commerciaux sur la **Dommages ouvrage Syndic**



NICOLAS VANDERHAEGHE

Accompagne les commerciaux sur les garanties **Multirisques immeubles pour les pôles régionaux**



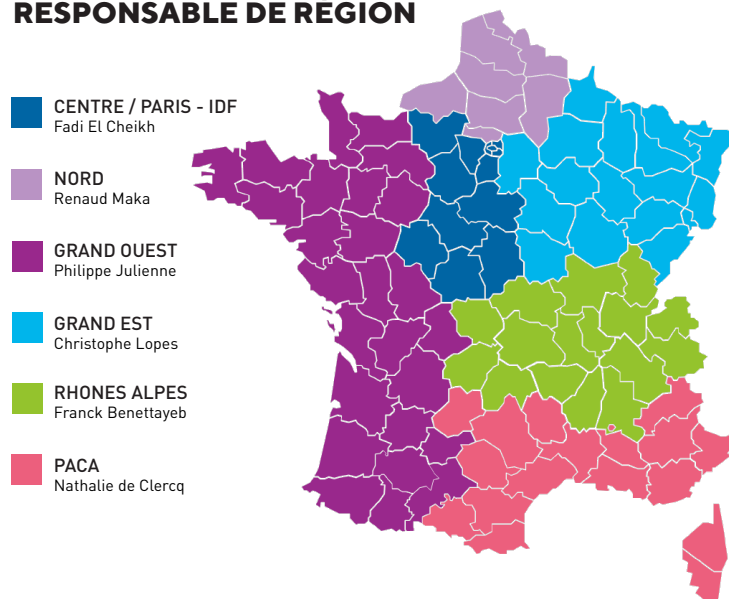
PHILIPPE CHIPART

Accompagne les commerciaux sur la **Garantie Financière**

Animation des réseaux transaction



RÉPARTITION TERRITORIALE ET RESPONSABLE DE RÉGION



Le RGPD, la nouvelle réglementation européenne

QU'EST-CE QUE LE RGPD?

Le RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) est la modernisation de la directive 1995/46/CE du 24 octobre 1995 datant des débuts d'Internet.

La nouvelle Directive Européenne relative à la protection des données a été adoptée le 16 avril 2016 et est entrée en application directe dans tous les États Membres depuis le 25 mai 2018. À compter de cette date, toutes les entreprises doivent être prêtes. Vous devez vous mettre en conformité avec ce règlement pour garantir la traçabilité et la confidentialité des données, qu'elles soient celles de vos clients ou de vos employés.

LES PRINCIPES

Le respect du droit des personnes, de la vie privée et de la transparence repose sur les principes de « Privacy by design » et « Security by default » devenus la norme. « Privacy by design » signifie que l'entreprise doit prévoir, dès la conception d'une nouvelle application et/ou d'un service, les mesures maximales garantissant la protection des données à caractère personnel. « By default » consiste à respecter les droits des utilisateurs du produit et/ou du service en assurant la protection de leur vie privée.

La responsabilité : toute entreprise qui exploite les données d'un individu doit être en capacité de démontrer qu'elle respecte la réglementation.

Le principe « Accountability » où l'entreprise doit être en capacité de démontrer et de garantir, à tout moment, que ses procédures sont conformes et sécurisées afin d'assurer la confidentialité des données et prouver la conformité des traitements avec la réglementation.

Le consentement confère à l'utilisateur de nouveaux droits.

QUI EST CONCERNÉ?

Toutes les entreprises et leurs sous-traitants, implantés en UE ou non, qui exploitent et traitent des données personnelles qui concernent les citoyens de l'Union Européenne.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS?

La déclaration obligatoire à la CNIL disparaît au profit de la tenue systématique d'un registre de traitement des données.

Création de la documentation concernant le traitement des données.

L'obligation de notification.

En cas d'attaque cyber, les entreprises doivent notifier sous 72h maximum toute violation des données à la CNIL ainsi que les tiers impactés. Ces derniers pourront demander réparation des éventuels préjudices matériels et moraux occasionnés.

Limiter la collecte des données au strict nécessaire, sachant que les entreprises ne peuvent collecter des données sans l'accord des utilisateurs. Ces derniers doivent être informés de façon claire et intelligible de l'utilisation qui sera faite de leurs données pour garantir la meilleure transparence.

L'identification des traitements à risques, les évaluer et mettre en place un plan d'actions pour garantir la sécurité des données de la vie privée des personnes. Sur tout traitement sensible, l'entreprise devra déclencher une étude d'impact sur la vie privée ou PIA (Privacy Impact Assessment).

Désigner un Data Protection Officer (DPO) qui dispose de compétences juridiques et techniques très étendues sur la gouvernance des données.

Ce dernier veille au respect du cadre légal, interagit avec les autorités de contrôle, officie comme médiateur, établit et maintient la documentation puis présente un rapport annuel. Il a aussi un rôle d'audit, d'analyse, de contrôle, de formateur, de sensibilisation et d'alerte. Le Data Protection Officer peut être nommé en externe ou en interne, dans ce cas, il doit être rattaché au contrôle interne et non à la Direction des Services Informatiques.

Obtenir et conserver le consentement des utilisateurs.

De nouveaux droits en matière de données à caractère personnel s'imposent aux entreprises :

- **le droit à la portabilité** permet aux utilisateurs de récupérer toutes les données collectées par l'entreprise à leur sujet et de les transmettre, s'ils le souhaitent, à une autre entreprise ;
- **le droit à l'oubli.** L'utilisateur peut demander la destruction définitive de ses données ;
- **le droit d'accès.** Tout utilisateur peut obtenir l'accès aux informations le concernant ;
- **le droit à la limitation du traitement des données** qui donne la possibilité de suspendre le traitement des données ;
- **le droit d'opposition.** L'utilisateur peut s'opposer à tout moment au traitement de ses données.

COMMENT S'Y PRÉPARER?

C'est une démarche en 4 étapes :

1- Mobiliser les équipes pour s'appuyer sur des bases solides, former et sensibiliser le personnel qui interagit et manipule des données à caractère personnel. Le RGPD est un sujet transverse qui implique tous les métiers dans sa mise en oeuvre. Les principaux points du texte doivent être compris par tous les collaborateurs. Sachant que chacun doit connaître son rôle pour la conformité et être impliqué dans sa réalisation.

2- Connaître son environnement pour mieux se conformer, identifier et cartographier les traitements et données à caractère personnel et les prioriser du plus sensible au moins sensible. Il faut définir au préalable les différents critères pour classer et inventorier les applications et les traitements sur les données qui sont les plus à risque avant de les diagnostiquer.

3- Entamer les chantiers prioritaires, une approche par le risque, analyser les écarts en comparant l'existant avec les exigences légales et définir un plan de mise en conformité. Cette étape va permettre de dresser un bilan et de construire un plan d'action à court, moyen et long terme.

4- Maintenir le cap tout en s'améliorant, piloter le plan de mise en conformité, c'est planifier et conduire les chantiers techniques, juridiques et organisationnels, définir la stratégie en fonction des risques et initier les processus de maintien de la conformité. En cas de contrôle de la CNIL, l'entreprise doit être en capacité de démontrer à tout moment les décisions et les actions qu'elle a mises en oeuvre pour respecter la réglementation.

QUELLES SERONT LES SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DU RGPD ?

Différentes amendes sont prévues selon la gravité de l'infraction. Celles-ci peuvent aller jusqu'à 20 millions d'euros ou 4% du chiffre d'affaires groupe.

PHILIPPE CHIPART

DÉPARTEMENT GARANTIE FINANCIÈRE

01 49 64 10 66

pchipart@verspieren.com

Articulation entre la procédure de surendettement et la garantie loyers impayés

La recevabilité du dossier déposé par un locataire, puis les mesures prises pour le traitement de ce dossier entraînent plusieurs conséquences relatives à son logement. Nous tenons de vous exposer l'articulation de la garantie des loyers impayés proposée par VERSPIEREN et du surendettement.

À LA DÉCLARATION DE SINISTRE

Dès lors que le sinistre est constitué et ce concomitamment à une procédure de surendettement, le sinistre doit toutefois être déclaré.

La recevabilité du dossier entraîne la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution portant sur les dettes du locataire.

La recevabilité du dossier emporte également l'interdiction faite au débiteur de régler les créances nées antérieurement à la décision de recevabilité : le débiteur n'a donc plus le droit de régler les loyers dus au titre de la période précédant la décision de recevabilité. Seuls les loyers et charges sont dus au titre de la période postérieure.

La recevabilité du dossier ne suspend pas automatiquement la décision d'expulsion d'un surendetté de son logement. La suspension ne sera autorisée par le juge que s'il estime que la situation du débiteur l'exige.

Suite à la souscription de la garantie loyers impayés, Verspieren s'engage à gérer chaque étape de la procédure. Ainsi, dès la prise en charge du sinistre, nous nous chargerons de déclarer le montant de la créance auprès de la commission. Verspieren reste votre seul intermédiaire.

EN COURS DE SINISTRE

Dès lors que le sinistre a été pris en charge, Verspieren procédera à l'indemnisation conformément aux conditions générales. L'indemnisation ne sera jamais suspendue.

La décision de recevabilité ne fait pas disparaître les manquements du locataire à son obligation de paiement. Par conséquent, nous pouvons agir afin d'obtenir la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement des loyers antérieurs ou postérieurs à la recevabilité du dossier.

Deux situations doivent alors être distinguées :

- Si le dossier est déclaré recevable dans les 2 mois du commandement, l'interdiction de payer les dettes de loyers antérieures ne permet pas de s'acquitter de la dette locative. Ainsi, la clause résolutoire n'aura aucun effet.
- Si le dossier est déclaré recevable après la fin du délai de 2 mois et que la dette n'a pas été remboursée dans ce délai, la procédure se poursuit, et il y a un risque d'assignation.

La commission de surendettement peut traiter la situation du locataire défaillant selon des recommandations de natures et aux conséquences différentes.

Tout d'abord, elle peut mettre en place un moratoire.

Le moratoire interdit au locataire de procéder au remboursement de sa dette. En effet, pendant une période déterminée, les dettes sont gelées et ne sont donc pas remboursées.

Une telle mesure permet d'observer l'évolution de la situation financière du débiteur. Cette mesure n'empêche pas Verspieren de poursuivre la procédure d'expulsion.

Cependant, des incohérences existent dans la procédure : un locataire de bonne foi peut vouloir payer une partie de sa dette. Mais s'il veut que son dossier soit accepté par une commission de surendettement, il n'a pas le droit de rembourser des dettes autres qu'alimentaires. Or si un échéancier est fixé en parallèle par le juge qui mène la procédure de résiliation du bail et que le locataire ne respecte pas les échéances prévues, il est à nouveau expulsable.

Le projet de loi ÉLAN entend mieux articuler ces différents acteurs. Le juge statuant sur l'expulsion du locataire pourra prendre en compte les modalités de paiement prévues par la commission de surendettement.

Verspieren poursuivra la procédure tendant à l'expulsion ainsi que l'indemnisation en parallèle à la gestion du dossier de surendettement.

La Commission de surendettement peut également accorder des délais de paiement de la dette de loyers au locataire, dénommé plan conventionnel de redressement. En l'absence d'accord, et à la demande du surendetté, la commission décidera des mesures imposées.

Dans l'hypothèse précitée, le projet de loi ELAN propose que le plan conventionnel de redressement proposé par ladite commission se substitue à l'échéancier prévu par le juge.

Lorsque la situation du débiteur est irrémédiablement compromise, la commission peut recommander une procédure de rétablissement personnel.

Il s'agit de la mesure la plus violente pour le bailleur puisqu'elle implique l'effacement des dettes. Le bailleur perd donc tout espoir de récupérer les fonds qui lui étaient dus. Une fois de plus, on perçoit l'importance pour le bailleur d'être assuré, car malgré cette situation, la GLI Verspieren ne cessera pas l'indemnisation.

Naturellement, si la dette locative n'existe plus du fait de son effacement, la demande de résiliation du bail ne peut être engagée sur le fondement de cette dette.

Cependant, si la clause résolutoire est déjà acquise de plein droit depuis l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance au locataire d'un commandement de payer, l'effacement postérieur des dettes est sans incidence.

L'arrêt de la Cour de cassation du 18 février 2016 rappelle que l'effacement d'une dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement n'est pas de nature à faire obstacle à l'effet d'une clause résolutoire déjà acquise.

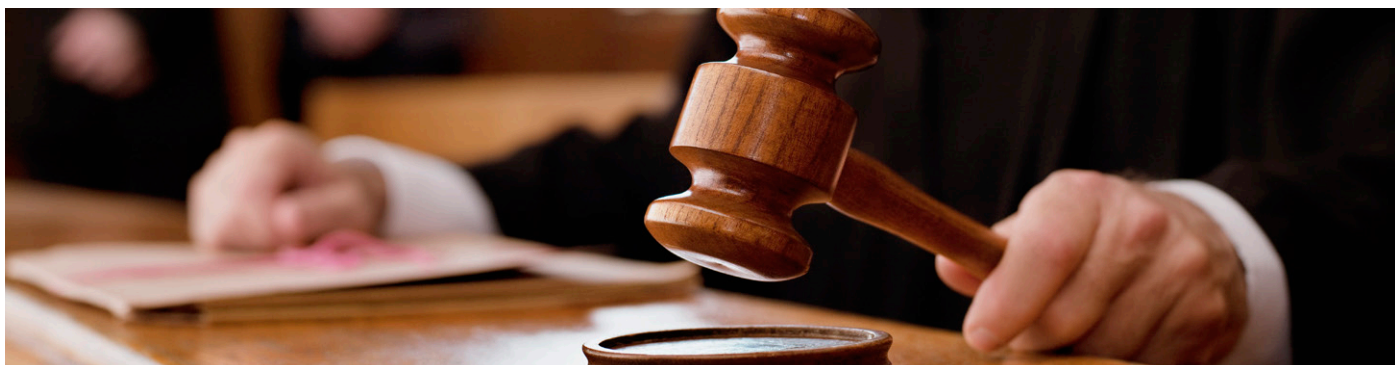
En conclusion, la GLI Verspieren permet de faire face à une situation d'insolvabilité du locataire en place, mais aussi de préserver le propriétaire bailleur face aux diverses recommandations possibles dans le traitement du surendettement.

EMILIE BIGLE

DÉPARTEMENT LOYERS IMPAYÉS
01 49 64 10 70
ebigle@verspieren.com

La responsabilité civile du syndic lors de l'exécution de travaux votés en assemblée générale

«Les règles de l'enrichissement sans cause ne peuvent pas mettre en échec les dispositions de la législation en matière de copropriété.»



C'est par cette motivation lapidaire que la cour d'appel de Saint-Denis a, aux termes d'un arrêt rendu le 1^{er} juin 2018, retenu la responsabilité d'un de vos confrères syndic dont la responsabilité était recherchée par le syndicat des copropriétaires pour avoir commandé, sans l'autorisation de l'assemblée générale, des travaux pour un montant total de 30 079,15 € auprès de la société VS alors que l'assemblée générale avait donné son accord pour un devis établi par la société VA pour un montant TTC de 21 789,63 € portant notamment sur la réfection des parkings de la résidence.

Pour sa défense, votre confrère soutenait que le syndicat des copropriétaires n'avait jamais contesté que ces travaux avaient bien été réalisés et avaient été utiles à la copropriété et que le condamner à rembourser intégralement le coût des travaux reviendrait à exonérer la copropriété de toute obligation à paiement, au titre d'éléments qui ont été utiles ou nécessaires à la résidence ce qui constituerait pour elle un enrichissement sans cause.

Or, pour retenir la responsabilité de votre confrère, la cour d'appel a tout d'abord relevé qu'aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 mars 2006, le syndicat des copropriétaires avait décidé de commander des travaux de voiries et réseaux divers et de parking à l'entreprise VA pour un montant de 21 798,63 € ainsi que des devis complémentaires pour le parking. La cour a également constaté qu'un mandat avait été donné au syndic pour étudier d'autres propositions et choisir l'entreprise la moins disante pour une qualité de travaux identique dans la limite d'un budget de 21 798,63 €.

La cour a ensuite relevé que la société VS avait facturé à la copropriété au titre de la réfection des parkings de la résidence une somme de 25 563,41 € correspondant à un premier devis en date du 22 juin 2006 puis une somme de 4 422,86 € au titre d'un second devis du 13 juin 2006.

La cour d'appel en a tiré la conséquence qu'« en commandant des travaux pour un montant supérieur à 21 798,63 € le syndic a dépassé les limites de son mandat, puisqu'il ne justifie pas d'une part, avoir reçu une autorisation d'une assemblée générale des copropriétaires qui se serait tenue entre le mois

de mars 2006, et le mois de juin 2006 et d'autre part que les travaux entrepris présentaient un caractère urgent nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble ».

Les juges du second degré de conclure que « le syndic a commis une faute qui engage sa responsabilité à l'égard de la copropriété, qui doit être indemnisée à hauteur des travaux accomplis au-delà du mandat donné soit à hauteur de 8 187,64 €. Les règles de l'enrichissement sans cause ne peuvent pas mettre en échec les dispositions de la législation applicable en matière de copropriété. Ce moyen est inopérant ».

Cet arrêt est également intéressant en ce qu'il a condamné votre confrère pour avoir payé, pour le compte du syndicat des copropriétaires, la totalité d'une facture d'un montant de 6 728,16 € d'une entreprise intervenue pour effectuer des travaux de rénovation sur l'alimentation des ascenseurs et sur les éclairages au sein de la résidence alors qu'un procès-verbal de constat établissait que les câbles d'alimentation de l'ascenseur n'avaient pas été reliés.

La cour d'appel a en effet considéré qu'« un tel constat ne nécessitait aucune compétence technique particulière et qu'il appartenait au syndic qui assumait une mission générale de surveillance mais également spécifique de suivi des travaux de relever le défaut d'exécution de cette prestation ».

Votre confrère a donc été condamné à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 4 092,20 € correspondant au coût des branchements facturés mais qui n'avaient pas été effectués.

Verspieren attire votre attention sur l'importance de vérifier que les garanties que vous avez souscrites et leurs montants sont adaptés à vos activités, les sinistres liés aux travaux votés en assemblée générale représentant, en termes de coût, un des risques les plus importants pour votre profession.

THOMAS GRENIER

DÉPARTEMENT RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE

01 49 64 11 33

tgrenier@verspieren.com

Défaillance des assureurs construction en «Libre Prestation de Service» : Quels impacts et quelles solutions pour les syndicats et administrateurs de biens?

Le marché français de l'assurance construction traverse actuellement une crise du fait de la multiplication de défaillances et d'interdictions de souscrire visant plusieurs assureurs intervenant en « libre prestation de service ».

Pour mémoire, la libre prestation de service (ou « LPS ») permet à un assureur étranger disposant d'un agrément dans un État membre de l'Espace Économique Européen, de commercialiser des contrats d'assurance en France.

À ce jour, les assureurs défaillants sont CBL INSURANCE EUROPE DAC (liquidation judiciaire programmée et interdiction de souscrire à compter du 19/02/2018) GABLE INSURANCE (interdiction de souscrire à partir du 09/09/2016), ELITE INSURANCE COMPANY LIMITED (retrait du marché à compter du 05/07/2018) et ALPHA INSURANCE A/S (liquidation judiciaire prononcée par jugement danois du 8 mai 2018)*.

Ajoutons également que des courtiers comme EISL et SFS (qui ont largement commercialisé les offres de ces compagnies) se retrouvent eux aussi en difficulté.

Les syndicats et administrateurs de biens sont directement concernés si ils ont souscrit des polices dommages ouvrage auprès de ces sociétés pour les travaux de rénovation de leurs copropriétés.

• Dans ce contexte, comment seront indemnisés les sinistres déclarés sur les polices dommages ouvrage souscrites auprès de ces compagnies ?

Il est encore trop tôt pour se prononcer sur cette question mais il est certain que d'importantes difficultés se profilent à l'horizon.

Tant que l'assureur reste actif ou que la police d'assurance n'est pas dénoncée, il y a lieu de suivre la procédure habituelle de déclaration de sinistre, en espérant toutefois que la compagnie fasse preuve de toute la diligence requise dans le traitement de la déclaration.

Cela dit, en cas de liquidation judiciaire des assureurs, il faudra se reporter vers les mandataires liquidateurs, voire vers les éventuels fonds de garantie des pays membres ayant délivré l'agrément pour obtenir les indemnités (sous réserves de provision suffisante, et dans le respect des législations de ces États...).

En France, sachez d'ores et déjà que le Fond de Garantie de l'Assurance Obligatoire est réservé aux personnes physiques, et qu'il ne pourra donc pas être actionné par les syndicats et administrateurs de biens ayant souscrit pour le compte d'une copropriété ou d'une SCI.

• Ces situations génèrent-elles des risques pour les syndicats ?

L'assurance dommages ouvrage étant une assurance obligatoire, la défaillance de l'assureur implique mécaniquement la nécessité de rechercher et proposer de nouveau à vos copropriétés une police d'assurance pour les travaux

concernés et réalisés il y a moins de dix ans.

Nous vous conseillons donc de passer en revue les polices dommages ouvrage souscrites par vos copropriétés pour vérifier si elles sont concernées*, et le cas échéant, de réengager les démarches pour rechercher et proposer de nouvelles couvertures d'assurance sur ces chantiers.

À défaut d'intervention de votre part, il y a un risque pour que cette omission soit qualifiée de faute dans l'accomplissement de votre mission, et permette alors la recherche de votre responsabilité.

Cela étant, ces démarches ne seront pas aisées. Outre la problématique budgétaire pour réassurer les chantiers, se pose en effet la question de savoir si les assureurs sollicités pour prendre le « relai » vont facilement accepter ces types de risques (les assureurs traditionnels ont généralement du mal à répondre en cas de travaux déjà réceptionnés).

Naturellement, **Verspieren Immobilier** se mobilise pour apporter conseils, études et solutions aux professionnels de l'immobilier.

N'hésitez pas à nous soumettre vos problématiques pour une étude au cas par cas.

Sans confiance rien ne dure.

JERÔME LASSUS-SAMPRE

DÉPARTEMENT MULTITRAVAUX

01 49 64 10 40

jlsampre@verspieren.com

* Pour connaître l'état de solvabilité des assureurs défaillants, sachez que l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) propose une veille très complète sur son site (<https://www.abe-infoservice.fr/gable-insurance-ag-elite-insurance-company-limited-cbl-insurance-europe-dac-alpha-insurance-validite#3.1>).

