

Transparence

N°30 - MARS-AVRIL 2010

La lettre du réseau AGENDA

Dans cette édition:

• **ASSURANCES:** RC pro, tous couverts ! • **RÉGLEMENTATION:** les millièmes de copropriété • **JURISPRUDENCE:** Le devoir d'information de l'agent immobilier • La clause de non-garantie ne joue pas à tous les coups !

ASSURANCES

RC PRO, TOUS COUVERTS!

La Responsabilité civile professionnelle permet à toutes les parties prenantes à la transaction d'être protégées contre d'éventuelles mauvaises surprises.

Les diagnostiqueurs du réseau AGENDA collaborent désormais avec l'assureur Hiscox par le biais du courtier Aon. Avec un niveau de couverture très supérieur aux obligations légales: 3 000 000 €/an et par sinistre. Pourquoi faire appel à un diagnostiqueur assuré dans les règles de l'art? Explications de Nolwenn Le Maître, souscripteur Assurances professionnelles d'Hiscox France.

► De manière générale, à quoi sert une RC professionnelle pour un diagnostiqueur?

La RC pro est l'assurance-vie de l'entreprise. Elle permet de sécuriser la pérennité de l'entreprise face à des risques majeurs, et surtout de

garantir la clientèle contre des erreurs, fautes ou omissions que des opérateurs pourraient commettre dans le cadre de leur activité professionnelle.

« LA RC PRO EST L'ASSURANCE VIE D'UNE ENTREPRISE, UNE SÉCURITÉ FACE À DES RISQUES MAJEURS »

► En cas de litige, que se passe-t-il si le diagnostiqueur ne dispose pas d'une RC pro ou si celle-ci est incomplète ?

La souscription à une RC pro est obligatoire pour les diagnostiqueurs. Si un diagnostiqueur produisait une fausse attestation

ou si elle était incomplète, il devrait, en cas de litige, prendre lui-même en charge tout ou partie des honoraires d'avocats et, le cas échéant, des dommages et intérêts. Encore faudrait-il qu'il soit solvable ! Avec une garantie RC pro, la plus importante de la profession, le plaignant est totalement protégé. La RC pro est la pierre angulaire de la sécurisation client. ■

LES GARANTIES DE LA RC PRO AGENDA

Sont couverts: ► erreurs ou omissions ► manquements contractuels ► fautes professionnelles ► perte et destruction de documents ou biens confiés ► fautes intentionnelles ou malveillance des préposés ► divulgation d'informations confidentielles. Les garanties du contrat sont étendues aux risques suivants: ► catastrophes naturelles ► amiante ► source radioactive ► pollution-décontamination. Hiscox propose également au réseau un accompagnement en termes de prévention, d'analyse de tendances sur la sinistralité et sur les problématiques juridiques liées à l'exercice de la profession. ■

ÉDITO SÉCURISONS !

Les affaires ont besoin d'un environnement fluide et sécurisant, surtout lorsque le contexte est difficile.

Les diagnostiqueurs AGENDA en ont bien conscience et mettent tout en œuvre pour sécuriser, techniquement et juridiquement, la transaction ou la mise en location. Cela passe par beaucoup de professionnalisme, une bonne RC pro et de l'anticipation !

D'où l'importance de faire réaliser les diagnostics immobiliers dès la prise de mandat.

Comme l'illustre l'exemple de cet agent immobilier condamné pour un ERNT « non expliqué » aux futurs acquéreurs (lire page 2), on prend souvent conscience trop tard de « détails », dont les conséquences peuvent être très lourdes...

Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE
Tél.: 0 800 397 378



DIAGNOSTICS

www.agendadiagnostics.fr

RÉGLEMENTATION

AU MILLIÈME PRÈS

Les calculs approximatifs sont sources de blocage dans les copropriétés.

Dans le cadre de la mise en copropriété des immeubles bâtis, la loi du 10 juillet 1965 impose la détermination de millièmes de copropriété permettant de définir très précisément la quote-part de la copropriété qui revient à chaque lot. Cette mise en copropriété s'accompagne obligatoirement depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 de la réalisation d'un dossier technique immobilier (DTI) et des diagnostics amiante et plomb. Fort de 15 ans d'expérience dans la réalisation de millièmes et dans le diagnostic immobilier, le réseau AGENDA vous offre son expertise dans l'ensemble

des domaines de la mise en copropriété. La détermination des millièmes est précédée de la réalisation de plans qui permettront, en accord avec le donneur d'ordre, la localisation et les limites de chaque lot de copropriété.

Ces éléments permettent la détermination des coefficients de pondération de surface ayant trait à la consistance et à la situation des lots (hauteur sous plafond, niveau...), selon la configuration du bien immobilier. L'application de ces coefficients à la surface de chaque lot permettra de calculer les millièmes de copropriété. L'étude et le calcul des quotes-

parts de charges générales et particulières de la copropriété font également partie de notre prestation.

Le document final réunit la description précise de la copropriété et de ses bâtiments, l'état descriptif de division (EDD), ainsi que les différents tableaux récapitulatifs des millièmes de copropriété, des quotes-parts de charges générales et particulières.

En annexe, le plan de situation, le plan cadastral, les plans par bâtiment et par niveau, permettent de localiser précisément chaque lot de copropriété. ■

JURISPRUDENCE

LE DEVOIR D'INFORMATION DE L'AGENT IMMOBILIER

Un agent immobilier ayant connaissance d'un désordre dans un bien immobilier qu'il propose à la vente, doit en informer les futurs acquéreurs sous peine d'être condamné *in solidum* avec les vendeurs en cas de litige. C'est ce qui ressort de l'arrêt de la Cour de Cassation rendu le 8 avril 2009*, confirmant une décision de la Cour d'appel d'Amiens.

Dans cette affaire, les anciens propriétaires avaient averti l'agent

immobilier de fissures apparentes sur le bien, liées à un sinistre de catastrophe naturelle dans la zone (mouvements différentiels de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation du sol). Le vendeur avait déclaré le sinistre. L'agent immobilier a été retenu dans sa responsabilité par la Cour de Cassation qui a considéré que, compte tenu du lieu d'implantation du siège de l'agence, l'agent immobilier ne pouvait ignorer que

la maison se situait dans une zone à risque, et que son responsable avait manqué à son devoir d'information et de conseil. Il a donc été condamné au même titre que les vendeurs à verser des indemnités aux acquéreurs.

L'ERNT établi par un diagnostiqueur prend toute son importance lors de sinistres. ■

(*) *Cass., 3^e Ch. civ., du 8 avril 2009, n° 07-21910*

LA CLAUSE DE NON-GARANTIE NE JOUE PAS À TOUS LES COUPS !

Un couple achète un appartement dans un immeuble de la région bordelaise. L'état relatif à la présence de termites fait apparaître l'appartement comme exempt de présence de termites. En revanche, le vendeur prend soin de communiquer également aux notaires des acquéreurs et des vendeurs un état termites portant sur l'ensemble de l'immeuble qui, lui, fait apparaître la présence de

termites à un autre niveau du bâtiment. Les notaires font donc inscrire dans l'acte de vente une clause de non-garantie de vices cachés susceptibles de toucher le sol, le sous-sol et les constructions, sans annexer l'état relatif à la présence de termites sur l'immeuble entier.

Une telle disposition joue en général lorsque le vendeur est de bonne foi, ce qui semble être ici

le cas. Mais la Cour de Cassation a rendu sa décision en décembre 2009* : « *le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause.* » Quand bien même la faute de notaires pourra être retenue, au moins partiellement. ■

(*) *Cass., 3^e Ch. civ., du 16 décembre 2009, n° 09-10540*

A SAVOIR

MISE EN COPROPRIÉTÉ, LES AUTRES DIAGNOSTICS

Si le calcul des millièmes apparaît comme le point central, la mise en copropriété peut nécessiter un certain nombre d'autres diagnostics.

► **Le diagnostic technique de l'immeuble est obligatoire pour la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans. Il porte sur l'état apparent de solidité du clos et du couvert, l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité.**

► **Le diagnostic amiante (article L111-6-1 du CCH) est obligatoire, préalablement à la mise en copropriété, sur l'ensemble des parties communes et privatives des immeubles à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.**

► **Le diagnostic plomb (article L111-6-1 du CCH) est obligatoire, préalablement à la mise en copropriété, sur l'ensemble des parties communes et privatives des immeubles à usage d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949. ■**

AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons
13770 VENELLES

Tél. : 0 800 397 378

SIRET : 40750575900032

APE: 7022 Z