

IMMO'TALKS NEWS

- LA LETTRE DE L'IMMOBILIER -

N°1

Janvier 2022


Immobilier &
Construction

SOMMAIRE

- p. 1 Edito
- p. 2 Parole de client :
Madame Guez, Directrice
de la Gestion Locative chez
MONTFORT & BON
- p. 4 Déclarer un sinistre à
votre assureur
Multirisque Immeuble :
mode d'emploi
- p. 5 Les actus de l'immobilier

Édito

par Bertrand Mulot
Directeur de Bessé Immobilier &
Construction



“ Une nouvelle fois plébiscitée en 2021 par les Risk Managers, l'approche de Bessé confirme que l'expertise et l'accompagnement de nos clients demeurent au centre de nos préoccupations.

Pour répondre aux bouleversements que la crise actuelle impose à de nombreux secteurs tels que l'Immobilier, nos collaborateurs s'engagent plus que jamais à agir en facilitateurs. Pour cela, les femmes et les hommes de Bessé ont à cœur d'adapter et de créer des solutions d'assurance, et ainsi anticiper les mutations du marché.

Dans la continuité de cet engagement, notre lettre Immo'Talks News, poursuit cet objectif et s'inscrit dans ce schéma. Vos retours sont nombreux et vos suggestions de thématiques précieuses pour nous permettre d'adapter notre contenu à l'actualité du moment !

Pour ce premier numéro, c'est donc en toute logique que nous avons souhaité donner la parole à nos clients : le Groupe MONTFORT & BON, l'un des acteurs Immobiliers majeurs en Ile de France, nous fait l'honneur d'inaugurer cette édition.

Bonne lecture.



Parole de client :**Madame Yolande Guez,
Directrice de la Gestion
Locative chez MONTFORT & BON.**

Madame Guez, vous êtes Directrice de la Gestion Locative chez MONTFORT & BON. Vous répondez au besoin de plus de 2000 clients propriétaires bailleurs. Pouvez-vous nous dire un mot sur la manière dont le métier de la gestion locative est appréhendé, aujourd'hui, chez MONTFORT & BON ?

Nous sommes présents sur les métiers de la transaction, du syndic et de la gestion locative depuis plus de 20 ans. Nous accompagnons nos mandants sur toutes les problématiques de la gestion locative en y intégrant la gestion technique et la gestion financière. C'est en ce sens que nous proposons un service intégré à la fois pour nos mandants mais aussi pour le locataire en leur proposant un interlocuteur unique dans leur relation.

Comment les acteurs historiques comme vous parviennent-ils à tirer leur épingle du jeu face à une concurrence toujours plus forte ?

Nous avons choisi de nous ancrer dans les fondamentaux du métier, un service intégré géré par des professionnels expérimentés entretenant une relation de confiance avec leurs mandants et les locataires. Nous essayons de nous différencier en proposant un service « sur mesure » à nos clients.



On parle beaucoup de digitalisation de vos métiers. Quelle est la position de MONTFORT & BON sur ce sujet ?

Il faut bien différencier les services en ligne proposés par certaines « startups » qui tentent de contourner les contraintes imposées par la loi Hoguet, de la data, qui se doit être plus transparente, plus accessible et communiquer en temps réel.

Dans le premier cas, nous ne faisons pas le même métier, le cadre de la loi Hoguet est un gage de garantie en termes d'aptitude professionnelle et de protection des fonds confiés.

Dans le second cas, MONTFORT & BON a digitalisé et décentralisé depuis maintenant une dizaine d'années l'ensemble de ses services et les met à disposition de ses mandants. C'est en ce sens que la digitalisation est une révolution, elle permet une communication et une accessibilité plus rapide des données.

Cela doit se faire dans le cadre protecteur de la loi Hoguet, dans le respect de la protection des données et ne doit pas remplacer le contact humain et le conseil personnalisé que nous délivrons à nos mandants et nos locataires.

Depuis combien de temps travaillez-vous avec Bessé ?

Depuis près de 10 ans, avec l'essor de l'assurance visant à garantir les loyers impayés de nos mandants. Nous avons tissé au fil du temps une relation efficace basée sur la confiance, l'écoute, l'expérience, tout en tenant compte des changements qui s'opèrent.

Qu'est-ce que Bessé vous apporte aujourd'hui ?

Notre partenariat avec Bessé nous permet de travailler sur les mêmes fondamentaux que nous recherchons pour nos clients : la sérénité, la bienveillance, la transparence, la garantie des revenus locatifs de nos clients. Bessé nous met à disposition des outils digitaux efficaces avec un conseil personnalisé. Leur plateforme digitale de vérification des dossiers de location : Vertuloo, nous permet aujourd'hui de proposer plus de candidats aux bailleurs tout en sécurisant le risque locatif grâce au contrôle automatisé de l'ensemble du dossier (pièces et infos déclarées).

Si vous deviez qualifier votre partenariat avec Bessé vous diriez quoi ?

L'assurance GLI est très encadrée, il faut rassurer le mandant de son utilité et de son efficacité. Bessé intervient à la fois dans l'avant-vente pour convaincre et fait preuve de rigueur, de réactivité et de technicité dans la mise en œuvre.

DÉCLARER UN SINISTRE À VOTRE ASSUREUR MULTIRISQUE IMMEUBLE : MODE D'EMPLOI

Pas toujours simple de savoir si vous devez déclarer un sinistre à votre Assureur Multirisque Immeuble.

Pour vous éviter de déclarer inutilement un sinistre qui ne concernerait pas votre Assureur et afin de vous faire gagner du temps, nous vous proposons un schéma simplifié du process de déclaration décrivant les démarches que vous avez à effectuer.



Et si vous avez néanmoins un doute, envoyez un mail à votre interlocuteur dédié qui vous donnera la marche à suivre.

LES ACTUS DE L'IMMOBILIER

Réforme de la caution au 1er janvier 2022 : simplification, sécurisation et dématérialisation de l'acte de cautionnement

L'ordonnance du 15 septembre 2021, réformant le droit des sûretés, modifie les règles du cautionnement. Ces nouvelles mesures entreront en vigueur le 1er janvier 2022 pour les nouveaux baux signés à compter de cette date.

Fin de la formule imposée

Jusqu'à présent, les cautions personnes physiques devaient recopier mot pour mot la formule légale pour exprimer leur consentement. Ainsi, des cautions de mauvaise foi pouvaient essayer de se désengager en raison d'une simple rature ou d'un mot manquant.

A compter du 1er janvier 2022, la personne qui se porte caution devra mentionner sur l'acte de cautionnement qu'elle s'engage à payer au créancier les sommes dues par le débiteur en cas de défaillance de celui-ci (Article 2297 du Code civil).

Il sera seulement exigé que la mention apposée par la caution et dans des termes qu'elle aura choisis, exprime clairement la compréhension de la nature et la portée de son engagement dans la limite d'un montant (...) exprimé en toutes lettres et en chiffres.

Ce changement devrait ainsi sécuriser les propriétaires bailleurs et éviter de nombreux contentieux.

La signature électronique désormais possible

L'acte de cautionnement pourra dorénavant être signé sous format électronique.

En effet, le nouvel article 2297 du Code civil ne fait plus référence à une mention manuscrite mais à une mention **apposée par la caution elle-même**, afin de tenir compte de la possible conclusion du cautionnement par voie électronique. Les conditions de cette apposition doivent, en application de l'article 1174, al. 2 du Code civil, garantir qu'elle n'a pu être faite que par la caution.

La falsification des dossiers de location inquiète de plus en plus les bailleurs

Selon une enquête réalisée par lagenceblue.fr, 67% des propriétaires bailleurs interrogés déclarent avoir déjà décelé ou subi des tentatives de fraudes et de falsifications dans les dossiers transmis par des locataires. La falsification des dossiers de location est devenue une crainte majeure pour les propriétaires puisque 97% ont peur des falsifications de dossiers de location.

Parmi les fraudes ou tentatives de fraudes, 59% d'entre elles concernent des fausses fiches de paie, juste devant les faux profils ou situations personnelles à 44 % (faux actes de mariage, etc.), les fausses cautions à 41% et les fausses pièces d'identité à 37%.

Faire appel à une agence de location rassure 59 % des bailleurs qui pensent qu'une agence de location permet de mieux se prémunir contre les tentatives de fraudes dans les dossiers de location.

Ils ont certainement raison puisque c'est exactement la mission que se donne Vertuloo la plateforme de Bessé réservée aux gestionnaires locatifs professionnels.



POUR TOUTE
INFORMATION
CONTACTEZ

Régis Derouet
regis.derouet@besse.fr



www.besse.fr



CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - www.besse.fr

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427
Conseil et courtier en assurances (exerçant conformément à l'article L.521-2-1°b) du Code des assurances) - n° ORIAS : 07 019 245 - www.orias.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr