

IMMO'TALKS NEWS

- LA LETTRE DE L'IMMOBILIER -

N° 2

Avril 2022

Immobilier &
Construction

Édito

par Bertrand Mulot
Directeur de Bessé Immobilier &
Construction



SOMMAIRE

p. 1 Edito

p. 2 Parole d'Expert :

Maître Boghen, Huissier de Justice
chez SCP BOGHEN - DIRIDOLLOU - GACHET -
MORFOISSE - MOULIN & PERRIER

p. 4 La Protection Juridique
de la Copropriété

p. 5 Les Actus de l'Immobilier

Nous avons eu un grand plaisir à accueillir, le 16 mars à l'Automobile Club de France, nos clients à l'occasion de notre Immo Talks. Ce rendez-vous des professionnels de l'Immobilier que nous organisons périodiquement avec l'IMSI avait pour thème la transition environnementale des logements : **quels défis pour les administrateurs de biens ?**

Nous profitons de cette newsletter pour remercier chaleureusement nos intervenants (David Chouraqui, Directeur général du Crédit Agricole Services Immobiliers, Pierre Évrard, Chargé de mission développement durable et rénovation énergétique de la FNAIM, Patrice Petit, Consultant administration de biens d'ORPI et Isabelle Rey-Lefèvre, Journaliste au Monde) qui ont su, à travers leurs interventions, nous apporter des précisions et des éléments d'analyse utiles sur la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Si la rénovation énergétique est un véritable enjeu sociétal et environnemental, les professionnels de l'immobilier - gestionnaires, syndics, propriétaires - doivent aussi faire face à des contraintes techniques liées au bati et financières liées au coût de ces opérations.

Vous pouvez retrouver sur notre site la synthèse de la conférence :

<https://www.besse.fr/fr/transition-environnementale-des-logements-quels-defis-pour-les-administrateurs-de-biens>

Bonne lecture.

Parole d'Expert :**Maître Boghen,
Huissier de Justice**

chez
SCP BOGHEN - DIRIDOLLOU - GACHET - MORFOISSE - MOULIN & PERRIER



Bonjour Maître,

Pouvez-vous nous dire en quelques mots en quoi consiste la mission que vous a donnée BESSÉ dans la résolution des impayés ?

Notre étude est mandatée par BESSÉ Immobilier & Construction pour assurer la reprise du logement ainsi que le recouvrement des impayés.

Nous privilégions une approche "amiable" du dossier. Mon équipe de juristes doublés de très bons négociateurs accompagne ainsi le débiteur dans une réflexion sur sa situation. Nous l'aidons autant que nous pouvons dans sa recherche de solutions pour parvenir à se reloger. Avec le débiteur de bonne foi, un échéancier correspondant à sa capacité de remboursement peut être accordé, sans pour autant renoncer à obtenir une décision qui nous garantit la possibilité d'engager un recouvrement forcé si besoin était.

C'est bien sous l'impulsion de BESSÉ que nous avons développé cette approche très personnalisée, qui s'est affinée au fur et à mesure des années de collaboration, BESSÉ ayant pour objectif d'apporter une qualité de service irréprochable à ses clients et donc une gestion des sinistres optimale.

D'ailleurs à ce titre, nous avons constitué un réseau d'Études d'huissiers et Cabinets d'avocats, que nous avons sélectionnés pour leurs qualités professionnelles, leur réactivité et leur parfaite compréhension de l'importance des enjeux des dossiers que nous leur confions.



En quoi votre métier a évolué ces dernières années ?

Il n'est plus un secret pour personne que les juridictions souffrent d'un manque de moyens humains et financiers et cela s'est fortement dégradé ces dernières années. Dans certaines régions, les tribunaux ne donnent des dates d'audience disponibles qu'à un an !

Le travail amiable prend alors tout son sens, trouver une solution amiable permettant de ne pas aller jusqu'à l'expulsion. Heureusement, bon nombre de dossiers se résolvent ainsi !

Le législateur a allégé dernièrement certaines procédures pour faciliter le recouvrement :

- Avec la possibilité d'interroger le fichier national des comptes bancaires plus tôt en vue de saisir ces derniers.
- Avec la simplification de la procédure d'injonction de payer entrée en vigueur depuis le 1er mars 2022 qui permet d'obtenir une décision définitive dans des délais plus courts.

Comment définiriez-vous votre collaboration avec BESSÉ ?

BESSÉ a une culture d'entreprise tournée vers la satisfaction client et se montre très exigeante vis-à-vis de ses partenaires.

A la recherche de la meilleure qualité de service possible, les équipes de nos deux sociétés se réunissent très régulièrement afin d'évoquer les points à améliorer et chercher des solutions aux nouvelles problématiques auxquelles nous sommes sans cesse confrontés.

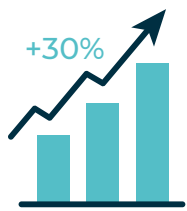
Nos systèmes informatiques sont d'ailleurs interconnectés, ce qui facilite et accélère la communication entre nos équipes respectives au bénéfice des administrateurs de biens dont on sait à quel point il importe qu'ils puissent renseigner de façon très exacte et rapide leurs mandants.



LA PROTECTION JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Si la recherche d'une protection de la copropriété contre les dommages matériels va de soi, on oublie parfois qu'une couverture juridique est son complément indispensable si on veut disposer d'une assurance complète de l'immeuble et de son conseil syndical. Méconnue des copropriétaires, l'assurance protection juridique est pourtant bien plus qu'une aide à la gestion des contentieux.

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR



+30% de litiges en 10 ans pour les copropriétés, soit près de 45 000 affaires portées devant les tribunaux



22 mois : durée moyenne d'un contentieux en copropriété

LE TOP 3 DES CONTENTIEUX



- Le règlement de copropriété et les travaux
- Le voisinage
- Le recouvrement de charge

QUEL INTÉRÊT DE LA PJ POUR LE SYNDIC ?

- Bénéficier d'une équipe de juristes en droit immobilier dédiée (pas de plateforme téléphonique) pour résoudre les litiges à l'amiable dans 76% des cas.
- Accompagner le syndicat des copropriétaires (SDC) et le syndic dans le contentieux en prenant en charge des frais de défense et de recours générant des économies pour le SDC tout en conservant le libre choix de l'avocat.
- Profiter d'un contrat en formule « Tous Sauf » sans délai de carence ou de limite dans le nombre de sollicitations. Le contrat couvre notamment les litiges opposant le syndicat des copropriétaires à un tiers (résident, salarié, fournisseurs, voisins, ...), la protection pénale des membres du conseil syndical.
- Mettre à égalité d'arme la copropriété avec les protections juridiques des occupants, voisins, prestataires,....



Besoin d'informations complémentaires ?

N'hésitez pas à envoyer un mail à votre interlocuteur dédié afin qu'il vous apporte l'éclairage nécessaire.



LES ACTUS DE L'IMMOBILIER

FIN DE LA TREVE HIVERNALE LE 31 MARS 2022

En 2020 et 2021, en raison de l'épidémie COVID 19, les services de l'État se sont fortement engagés dans la réduction du nombre d'expulsions locatives. En 2020, la trêve hivernale avait été prolongée du 1er avril au 10 juillet 2020 et des instructions du gouvernement avaient été données ensuite pour privilégier la prévention et limiter au maximum l'exécution des concours de la force publique.

En 2021, la trêve hivernale avait été étendue jusqu'au 31 mai 2021. De nouvelles instructions avaient été données par le Gouvernement pour qu'à l'issue de la trêve, une solution de relogement soit systématiquement trouvée avant d'envisager une expulsion. Les ménages les plus vulnérables, du point de vue sanitaire ou familial, ont été maintenus dans leur logement.

Ces différentes actions ont conduit à une réduction importante du nombre d'expulsions avec le concours de la force publique. En 2019, environ 16 700 ménages avaient été expulsés avec le concours de la force publique. Ce chiffre a été réduit de plus de 50% en 2020 avec 8 156 ménages expulsés et on estime à environ 12 000 le nombre d'expulsions sur l'année 2021.

Selon le rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre « L'état du mal-logement en France », à partir du 1er avril 2022, on pourrait s'attendre à près de 30 000 demandes d'expulsions en 2022.

Cependant, dans une nouvelle instruction ministérielle en date du 30 mars 2022, il a été demandé aux préfets et à leurs services de mobiliser les capacités de relogement et d'hébergement de leur territoire pour proposer une solution adaptée aux occupants dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement.



LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN S'ORIENTE VERS UNE BAISSÉ EN 2022

En février 2022, les ventes ont diminué de 9 % par rapport à l'année précédente, pour s'établir à près de 22 % sous leur moyenne de longue période. Sur 12 mois glissants, la tendance est la même avec une baisse de 13,4 % du nombre de logements anciens acquis par des particuliers au cours des 3 derniers mois.

Ce ralentissement du marché s'explique, en partie, par une offre qui continue de s'appauvrir. En 2021, le nombre de biens proposés à la vente était déjà en recul de 6 %. Mais le resserrement des conditions d'accès au crédit, l'arrivée des prochaines élections présidentielles et l'inquiétude des Français quant à l'évolution de leur pouvoir d'achat sont autant de facteurs qui freinent désormais la demande.

Pour l'ensemble de l'année, la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM) anticipe une baisse de 15 à 20 % du nombre de transactions en 2022, par rapport à son niveau record de 2021 (1,182 million). Le marché resterait néanmoins aux alentours d'un million de ventes, ce qui constituerait déjà une excellente performance.

Source : Les Echos Etudes

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 L521-2-1°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