

Cher client,

Outre le confinement, le gouvernement a décrété l'état d'urgence sanitaire le 23 mars dernier. Cette situation lui a permis et lui permettra de prendre un certain nombre de décrets pour organiser la vie administrative, économique, juridique et judiciaire. Ces textes ont une influence importante et directe sur nos métiers, notamment en aménageant et/ou suspendant divers délais, comme par exemple ceux qui permettent l'activation de la clause résolutoire.

La trêve hivernale a par ailleurs été prolongée jusqu'au 31 mai 2020.

Au sein du département Professionnels de l'immobilier chez Filhet-Allard & Cie :

NOUS SOMMES EN ORDRE DE MARCHÉ !

Nos équipes sont en télétravail, la continuité de nos services tant pour les administrateurs de biens que pour les syndicats est assurée, avec toute la qualité que vous pouvez attendre de nos prestations. N'hésitez pas à solliciter vos interlocuteurs dédiés, en privilégiant si possible un mail à leurs adresses habituelles.

Vous pouvez bien sûr toujours déclarer et consulter vos sinistres ou vos contrats sur notre extranet.

Lien video youtube extranet : <https://www.youtube.com/watch?v=BfVxFuf-2VI>

Connexion extranet clients : <https://www.extranet.filhetallard.com/iard/jsp/FAF01X.jsp>

Connexion extranet clients Lyon : <https://filhetallardetcielyon.courtier-en-ligne.com/sessions/new>



POUR VOS SOLUTIONS D'ASSURANCES

Nous nous sommes rapprochés dès les premiers jours de nos partenaires assureurs, afin de négocier pour vous le meilleur accompagnement possible en cette période de crise.

Les solutions mises en place avec les compagnies sont de grande qualité et vous assurent une prise en charge de vos sinistres adaptée à la situation.

NOS PARTENAIRES ADMINISTRATEURS DE BIENS

LES GARANTIES DES LOYERS IMPAYES



PRODUCTION ET CONTRAT

- › Les primes doivent-elles être réglées dans les délais habituels ? Et qu'en est-il des bordereaux déclaratifs ?

Les délais de paiements et d'envois des bordereaux prévus contractuellement doivent être respectés, pour garantir une bonne prise en charge de vos sinistres.

En cas de difficultés, veuillez contacter en amont nos équipes pour que nous trouvions conjointement une solution.

- › Comment procéder au règlement ?

Pour le confort de tous, il est préférable de régler par virement, la rapidité d'encaissement des chèques étant fortement réduite vu la situation.

Si vous ne disposez pas de notre RIB, rapprochez-vous de votre interlocuteur habituel ;

- › Quelle est la durée de validité des agréments délivrés actuellement ?

Classiquement la durée de validité des agréments est d'un mois.

- S'ils ont été délivrés avant le 17 mars, ce délai est suspendu pendant la période de confinement.
- S'ils ont été délivrés après le 17 mars, il commencera à l'issue de la période de confinement. Au cas par cas, il pourra vous être demandé pour la validité de l'agrément, de compléter a posteriori le dossier avec des pièces à jour (dans tous les cas il est toujours préférable de demander une mise à jour).

- › Puis-je assurer un propriétaire avec un locataire en place qui le souhaite ?

Oui, le contrat continue de produire tous ses effets, il vous faudra toutefois respecter les conditions prévues dans celui-ci (solde locatif à 0 et antériorité de bon paiement).

Dans le doute nous vous rappelons que nos équipes sont en mesure de valider la mise en garantie de ces décomptes.



INDEMNISATION ET PROCEDURES :

- › Les locataires peuvent-ils invoquer la force majeure pour ne pas payer leur loyer pendant la crise ?

Non les loyers courants sont dus, quelle que soit la situation du locataire, il doit continuer le paiement dans les conditions habituelles.

Les choses sont cependant différentes pour les locaux commerciaux. Le paiement des loyers est suspendu pendant la période d'urgence sanitaire. Cela ne veut pas dire que les loyers ne sont pas dus, mais simplement qu'ils ne sont pas exigibles pour le moment.

- › En cas de difficulté du locataire pour payer le loyer, puis-je mettre en place un échéancier ?

Oui et c'est même souhaitable pour éviter une trop grande masse de défauts de paiement à la fin du confinement. Il est par exemple possible de suspendre une partie du loyer et de la rendre exigible un mois après la fin de l'état d'urgence, selon un échéancier adapté (il est tout de même préférable de se limiter à un étalement de cinq mois maximum)

Dans tous les cas, cet échéancier doit être élaboré de préférence en collaboration avec nos services, pour s'assurer de sa compatibilité avec vos contrats d'assurance.

- › Je ne peux pas adresser aux locataires les relances et mise en demeure, vais-je être pénalisé ?

Non, nous sommes conscients des difficultés du moment pour éditer et faire acheminer les habituels courriers de relance aux locataires.

En revanche il est judicieux de conserver le contact avec le locataire, soit par téléphone soit par mail

- › Je dois délivrer un commandement de payer, l'huissier peut-il le faire ? Serais-je pénalisé en cas de retard ?

L'activité des huissiers de justice est fortement réduite à l'heure actuelle et limitée aux seules urgences, dont ne fait pas partie la délivrance du commandement de payer.

La délivrance de cet acte devra être remis à la fin de la période actuelle.

Bien entendu aucune pénalité ou aucun report ne seront appliqués par nos services. Nous vous conseillons néanmoins d'adresser le dossier complet à l'huissier et vous n'aurez plus qu'à lui adresser qu'un décompte actualisé lorsque l'acte pourra être délivré.

De plus, même en absence de commandement de payer, en cas de sinistre avéré, nous déclencherons une indemnisation comme le prévoit vos conditions générales.

› J'avais pu délivrer un commandement de payer avant l'établissement de l'état d'urgence sanitaire, puis-je assigner le locataire à l'issue du délai prévu ?

- Si le délai arrivait à échéance avant le 12 mars, il sera possible d'assigner dès la fin de l'état d'urgence sanitaire. Il est donc possible d'adresser d'ores et déjà l'entier dossier à l'avocat et de compléter par un décompte actualisé le moment voulu.
- Si le délai arrivait à échéance à partir du 12 mars, l'assignation ne sera possible que dans un délai d'un mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire. Il est inutile de saisir l'avocat dès maintenant, la clause résolutoire n'étant pas encore acquise.

› Les audiences ont-elles lieu et serais-je indemnisé en cas de report ?

Les audiences portant sur le contentieux locatif sont toutes reportées à une date ultérieure. Dès que possible le greffe nous communiquera de nouvelles dates, mais dans cette attente vous continuerez à percevoir les indemnisations habituelles.

› Qu'en est-il des éventuels échéanciers judiciaires ou ceux mis en place dans le cadre d'une procédure de surendettement ?

Ils doivent être respectés et tout manquement aura les mêmes effets que précédemment. Néanmoins toute procédure étant suspendue pour le moment, un bilan comptable de la situation sera réalisé à la fin de cette période de crise et les procédures éventuelles seront engagées à ce moment-là. Dans ces conditions également, maintenir un contact avec le locataire sera fondamental pour éviter une reprise du contentieux.

› Mon locataire m'a donné congé par courrier simple, puis-je l'accepter ?

Le formalisme du congé n'a pas été modifié par les ordonnances prises, par conséquent vous êtes en droit de refuser tout congé qui ne serait pas donné en main propre ou par recommandé.

› Les recommandés électroniques sont-ils valables ?

Oui sous réserve qu'ils remplissent les trois conditions cumulatives ci-dessous :

- Le prestataire chargé de l'acheminement doit garantir l'identité du destinataire et de l'expéditeur
- Les dates d'expédition et de réception doivent être garanties et vérifiables
- Si le destinataire n'est pas un professionnel, son accord préalable est nécessaire

- › Que faire si le locataire se maintient à l'issue d'un congé donné par ses soins ou par le propriétaire ?

Devant l'impossibilité de procéder à un état des lieux, le locataire peut se maintenir dans les lieux, il n'en reste pas moins redevable du loyer. En cas de défaut de paiement, celui-ci sera pris en charge dans les conditions habituelles.

A la fin de l'état d'urgence sanitaire une procédure en validation de congé pourra être mise en place.

- › Et si le locataire a quitté les lieux sans faire d'état des lieux de sortie ?

Vous aurez la possibilité de régulariser la situation dans les 15 jours qui suivent la fin du confinement, soit avec le locataire, soit s'il est absent par le biais d'un huissier de justice. Dès que la date de fin de confinement sera connue, nous vous conseillons de prendre contact aussitôt avec les locataires concernés et le cas échéant avec les huissiers de justice.

- › Serais-je pénalisé si je ne peux pas vous adresser une déclaration de sinistres dans les délais contractuels ?

Comme pour tous les autres délais prévus en cas de sinistre, leur non-respect pendant le confinement n'entraînera pas de pénalité.

Pour plus de fluidité, nous vous conseillons de passer par l'extranet pour déclarer vos sinistres, qui seront ainsi reçus instantanément et traités dans les meilleurs délais.

- › Serais-je indemnisé des loyers dus dans le cadre d'un bail commercial ?

Comme indiqué plus haut, les loyers des baux commerciaux ne sont pas exigibles pendant le confinement, néanmoins si le locataire ne reprend pas le paiement à la fin de l'état d'urgence sanitaire, un sinistre pourra être pris en charge avec effet rétroactif.

- › La garantie vacance locative produit-elle ses effets pendant la période de confinement ?

Oui pour les lots pour lesquels un état des lieux de sortie a été réalisé, même en cas d'absence de publicité ou de visite, la garantie VL produira ses effets.

Ce sera la même chose si l'état des lieux n'a pu être réalisé, mais celui-ci devra être effectué dans les 15 jours suivant la fin du confinement, pour que le dossier soit valide.

La durée des franchises et le plafond de garantie restent quant à eux identiques.

L'ACTIVITE AUPRES DE NOS PARTENAIRES SYNDICS

- › La gestion de vos dossiers sinistres par les services Indemnités de FILHET-ALLARD durant la période de confinement :

En préambule nous vous confirmons que toutes les équipes de FILHET-ALLARD & CIE sont en ordre de marche, qu'il s'agisse des Services Commerciaux ou d'Indemnités, avec la grande majorité de vos correspondants habituels en télétravail.

De ce fait il n'y a aucun changement pour vous et vos collaborateurs dans la gestion quotidienne de vos dossiers.

- › Déclarations de sinistre :

Pour information et à ce jour, plus de 400 déclarations ont été ouvertes par nos équipes depuis le début de la période de confinement, ce qui reste un rythme assez soutenu. Notre extranet vous permet de faciliter les déclarations avec un accusé réception immédiat et la consultation des dossiers en temps réel.

- › Vos dossiers sont instruits par vos gestionnaires dédiés.

- Indemnités :

Nous avons sollicité les assureurs pour régler un maximum d'indemnités par virement bancaire et en accélérer les paiements. Cependant lorsque des chèques sont émis, ces derniers sont envoyés normalement par les compagnies d'assurances et nous les adressons à nos assurés dans la semaine. De plus, grâce à notre délégation de gestion qui représente d'ailleurs la très grande majorité des dossiers traités par notre service Indemnité, vos règlements-vous sont transmis dans les meilleurs délais.

- Expertises :

En ce qui concerne les expertises, celles-ci sont effectuées à distance par télé expertise sur presque l'ensemble de vos dossiers.

En cas de sinistre grave, le cabinet d'expertise envoie un lien à l'assuré qui le télécharge sur son téléphone afin de visualiser en direct les désordres privatifs ou communs, permettant ainsi à l'expert de constater et quantifier les dégâts.

Enfin, les entreprises du bâtiment sont pour la plupart à l'arrêt, cependant il subsiste des artisans et des entreprises « d'astreinte », qui vont permettre d'intervenir sur les chantiers, en fonction de leur urgence.

- Aménagement des délais :

Les assureurs ont également communiqué sur les délais de déclaration des sinistres Multirisques Immeuble :

Les pénalités ou éventuelles applications de franchises, pour déclaration ou gestion tardive, ne seront pas opposés aux assurés pendant la période de confinement.

- Convention I.R.S.I.

La modification de la Convention I.R.S.I. qui devait initialement intervenir au 1^{er} Avril est reportée au 1^{er} Juillet prochain avec notamment les modifications suivantes qui prendront effet au 01/07/2020 :

- Prise en charge de la recherche de fuite qui, même mandatée par le Syndic, pourra être imputée au responsable du sinistre
- La mise en apparent n'entre plus dans la définition de la recherche de fuite et relève des seules dispositions contractuelles



PROJECTION SUR L'AVENIR



› Comment peut-on appréhender le retour à la normale ?

Il est important de différencier la durée du confinement, de celle de l'état d'urgence sanitaire.

Le premier a des conséquences pratiques très importantes sur nos métiers et sa fin plus ou moins progressive permettra une reprise au moins partielle de l'activité.

Cependant la situation ne reprendra pas son cours normal tant que le second perdurera, notamment en ce qui concerne le bon déroulé des procédures contentieuses.

Dans tous les cas, nous nous montrerons agiles et proactifs pour permettre un redémarrage le plus efficace possible.

› Que faire en cas de déconfinement partiel ?

Toutes les mesures légales sont adossées à la période d'état d'urgence sanitaire, donc pour les actions rendues impossibles ou différées par les ordonnances prises dans ce contexte, il faudra attendre la fin officielle de cette situation.

Pour toutes les autres mesures non concernées par ces ordonnances, il conviendra d'aviser au cas par cas en fonction des difficultés rencontrées. Dans ces conditions n'hésitez pas à nous contacter pour faire un point sur votre situation.

› Doit-on s'attendre à une majoration des cotisations à la prochaine échéance ?

L'anticipation de l'évolution des résultats techniques d'ici la fin de l'année est complexe, mais il est raisonnable de penser que ceux-ci seront globalement impactés.

En l'état le marché semble suffisamment sain pour éviter des préconisations générales sur les portefeuilles.

Vous pouvez compter sur notre expertise pour défendre vos intérêts dans les meilleures conditions.

De même avec notre rigueur de gestion, notre maîtrise des procédures et du recouvrement, nous continuerons à vous apporter notre savoir-faire pour minimiser l'impact de vos sinistres sur vos résultats.



› Que puis-je faire à mon échelle pour éviter une dégradation de mes résultats techniques ?

Vous demeurez comme toujours un acteur essentiel de la qualité de vos résultats et votre rôle prépondérant sera renforcé durant cette période de confinement.

Il est donc indispensable que vous gardiez au maximum le contact avec vos locataires, afin de garantir le paiement des loyers et d'anticiper toute difficulté de règlement.

En cas de problème, vous pourrez-vous appuyer sur nos équipes, pour que nous trouvions ensemble la meilleure solution pour tous.

Plus nous parviendrons à faciliter la résolution amiable des impayés, plus nous préserverons l'équilibre de vos contrats.



VOS CONTACTS

Antony CUSSONNEAU :
acussonneau@filhetallard.com

Luc LENANCKER :
lleancker@filhetallard.com

Thomas BEUQUE :
tbeauque@filhetallard.com



Domitille de MARLIAVE :
ddemarliave@filhetallard.com
Cédric CITRAIN :
ccitrain@filhetallard.com

Jérôme JEANNEROD :
jjeannerod@filhetallard.com