

Rapidité, coût et
sécurité lors de
transactions
immobilières



- First Title Insurance Plc (FTI) et First Title Insurance Brokers Ltd (FTIB) opèrent en Europe Occidentale, Turquie et Inde sous le nom de FAF International.
- FAF International est une filiale de The First American Corporation (NYSE: FAF), une compagnie du FORTUNE 500 ® créée en 1889 et le plus grand assureur de titres de propriété au monde.
- FAF International est la division financière internationale de First American.



- Résoudre les risques connus identifiés lors du *due diligence*.
- Rendre le processus plus rapide et efficace lors d'une affaire d'entreprises incluant des actifs immobiliers.
- Remplacer les représentations et garanties traditionnelles du vendeur lors d'une acquisition ou d'un refinancement.



Exemple 1 – Permit de construire

- Exemple français.
- Hôtel à Courchevel.
- Absence des documents confirmant que les travaux de construction d'un hôtel avaient été exécutés dans l'accord strict des conditions du permis de construire original.
- Puisque l'hôtel avait déjà été construit depuis quelques temps et était en service sans aucune objection, les parties concernées n'étaient pas enclines à aborder ce sujet avec les autorités locales pour en obtenir une clarification car cela aurait pu produire un délai supplémentaire pour la conclusion de la transaction.
- Cette police protège le propriétaire de l'hôtel contre des contestations qui pourraient avoir un effet sur l'usage de la propriété, tel que la démolition de la structure.
- Plafond de garantie de €11 000 000 (valeur de l'hôtel).
- Prime de €38 500.

Exemple 2 - Origine trentenaire

- Exemple français.
- Acquisition de 19 propriétés commerciales, faisant partie d'une chaîne de magasins de vente au détail.
- Problème d'origine trentenaire concernant 13 de ces 19 propriétés.
- Cette police couvre l'acquéreur et a permis de considérablement réduire les coûts légaux de correction de titres et d'accélérer la transaction.
- Plafond de garantie de €96 000 000 (valeur totale des propriétés).
- Prime de €192 000.



Exemple 3 – Absence d'autorisation d'urbanisme

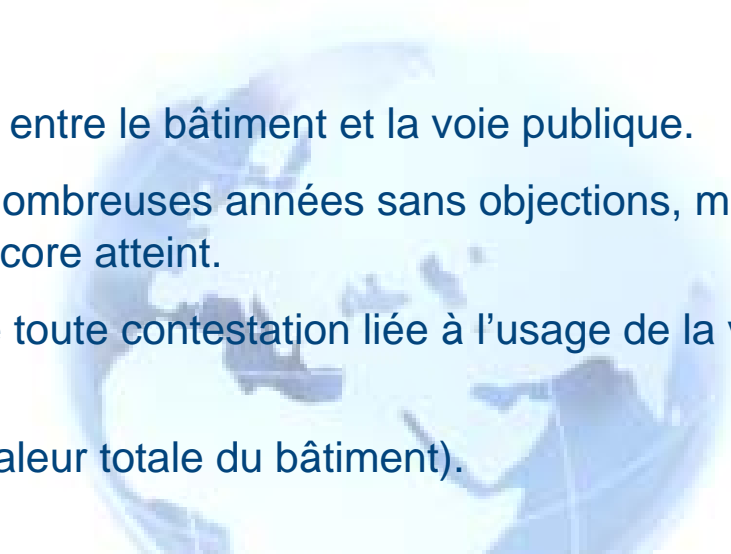
- Exemple français.
- Bâtiment de bureaux à Paris.
- Construction d'un niveau supplémentaire de bureaux en mezzanine sans autorisation d'urbanisme.
- Cette police assure contre toute perte ou dommage qui serait la conséquence de l'absence d'autorisation d'urbanisme délivrée lors de l'édification de ce niveau en mezzanine (coût des travaux de démolition et de reconstruction, perte de loyer, perte de valeur du bien immobilier résultant de l'interdiction de reconstruire à l'identique...).
- Plafond de garantie de €1 300 000 (valeur de l'étage en mezzanine).
- Prime de €12 000.

- Exemple français.
- Bâtiment de bureaux à Paris.
- Travaux d'agrandissement de l'immeuble ne respectant pas les stipulations d'une ancienne convention de voisinage.
- Cette police assure contre les pertes financières résultant du non-respect de cette convention de voisinage (coûts des travaux de démolition et de reconstruction, la perte de loyer pendant les travaux et/ou suivant l'éviction du locataire, la perte du bien immobilier suite à la réduction de la surface...).
- Plafond de garantie de €15 000 000 (valeur du bâtiment).
- Prime de €90 000.

Exemple 5 - *Distressed assets*

- Exemple anglais.
- Portefeuille de plus de 200 propriétés.
- Absence de représentations et garanties traditionnelles du vendeur (vente par un administrateur: BDO Stoy Hayward).
- Cette police a remplacé les représentations et garanties du vendeur.
- L'assurance a permis d'accélérer le processus d'acquisition pour l'acheteur et une vente à un prix plus proche de la valeur réelle du bien pour l'administrateur.
- Plafond de garantie de £635 000 000 (valeur totale des propriétés).
- Prime de £254 000.

Exemple 6 - Accès

- Exemple anglais.
 - Bâtiment industriel.
 - Absence de servitude d'accès formelle entre le bâtiment et la voie publique.
 - Usage de la voie d'accès pendant de nombreuses années sans objections, mais délai de prescription acquisitive pas encore atteint.
 - Cette police protège l'acquéreur contre toute contestation liée à l'usage de la voie d'accès.
 - Plafond de garantie de £11 000 000 (valeur totale du bâtiment).
 - Prime de £38,500.
- 

Exemple 7 – Transaction de titrisation

- Exemple allemand.
- Portefeuille de 164 000 propriétés résidentielles à travers l'Allemagne.
- Exercice de *due diligence* très difficile dans le délai disponible, du à la quantité des actifs. De plus, l'enregistrement d'un tel nombre de biens prendrait du temps, et les investisseurs et prêteurs ne voulaient pas avancer les fonds jusqu'à ce que leurs hypothèques puissent être enregistrées.
- L'assurance couvre le prêteur en garantissant les hypothèques qui seraient enregistrées sur les actifs avant leur enregistrement réel. Elle permet également aux parties de compléter la titrisation en mettant les obligations sur le marché au bon moment.
- Période de couverture: de la date d'obtention des prêts jusqu'à l'enregistrement des biens et des hypothèques au Cadastre allemand.
- Plafond de garantie de €5,4 milliards.

Exemple 8 – Période de contrôle de la légalité d'une décision administrative

- Exemple néerlandais.
- Développement de parcs éoliens.
- Le propriétaire a dû commander les turbines avant l'échéance de la période de contrôle de la légalité du permis de construire afin d'assurer qu'elles seraient construites à temps et avant la date limite de construction indiquée sur le permis.
- Le processus de construction pour des parcs éoliens est très long et le permis de construire de ces parcs est susceptible à l'examen de constitutionnalité jusqu'à deux ans après avoir été approuvé, d'après la loi néerlandaise.
- Cette police permet au propriétaire du parc éolien de commencer les travaux et le protège contre les coûts abortifs au cas où le permis de construire serait annulé.
- Plafond de garantie de €62 000 000.
- Prime de € 446,000.

Exemple 9 – Clauses restrictives

- Exemple anglais.
- Un promoteur immobilier a l'intention de construire 50 propriétés résidentielles.
- Plusieurs parcelles sont affectées par des clauses restrictives, interdisant la construction d'une propriété résidentielle.
- Il semble que les bénéficiaires ignorent l'existence de ces clauses (aucune objection pendant la publication du permis de construire). Éventualité en droit anglais de faire une demande de modification de ces clauses, si il y a mise en application de celles-ci.
- L'assurance couvre les propriétaires de ces biens immobiliers contre toute mise en application des ces clauses restrictives par les bénéficiaires.
- Plafond de garantie de £10 000 000 (valeur des 50 propriétés après construction).
- Prime de £15 000.

Exemple 10 – Obstruction de lumière

- Exemple anglais.
- Réaménagement d'un site dans le centre de Londres pour un usage mixte résidentiel et commercial.
- Bâtiments existants de 5 étages réaménagés en bâtiments de 7 étages.
- Le risque est que la conséquence de ce réaménagement peut être la réduction de la lumière naturelle dont bénéficie les propriétés voisines. Le droit anglais prévoit qu'un promoteur immobilier peut réduire la lumière naturelle dont bénéficie des propriétés voisines jusqu'à un maximum de 50%.
- Le rapport d'un géomètre a révélé que la conséquence de ce réaménagement serait une réduction de plus de 50 % de la lumière naturelle pour certains voisins.
- Plafond de garantie de £250 000 000 (valeur totale après réaménagement).
- Prime de £900 000.

- Le défaut technique est défini dans la police.
- Si le défaut technique interfère avec la pleine propriété de l'assuré ou avec son droit de jouissance, FAF International se doit de:
 - Réduire ou supprimer le défaut technique; et/ou
 - Contester, minimiser ou atténuer la réclamation; et/ou
 - Payer ou régler la réclamation.
- Les pertes standards que couvre la police sont:
 - Perte de valeur du bien immobilier résultant du défaut technique.
 - Toute somme à payer par l'assuré afin de résoudre le défaut technique.
 - Toute somme à payer par l'assuré suite à la décision d'un tribunal ayant acquis l'autorité de la chose jugée.
- Le coût de tous travaux avortés à cause du défaut technique.
- Cette couverture peut être étendue afin d'inclure les pertes consécutives comprenant la perte de profit et les coûts de relogement.

Pour plus d'informations ou pour discuter d'une de vos transactions, veuillez contacter:

Antony Brousse – Souscripteur

Téléphone: +44 207 832 3155
Portable: +44 778 099 0675
E-mail: abrousse@firstam.com

