



Présentation.

Solutions d'assurance innovatrices pour faciliter
et sécuriser les transactions immobilières

Présentation de FAF International

- FAF International est le département international de First American Financial Corporation
- First American Financial Corporation (NYSE:FAF) est une compagnie fondée en 1889 et le plus grand assureur de risques juridiques affectant les transactions immobilières au monde
- FAF International opère dans plus de 80 pays
- First Title Insurance Plc et First Title Insurance Brokers Ltd opèrent en Europe Occidentale et Turquie sous le nom de FAF International

Applications typiques en France

- Moyen alternatif pour conclure une transaction immobilière problématique
- Résoudre les risques connus identifiés lors du *due diligence*
- Simplifier la transaction d'un portefeuille immobilier
- Remplacer les représentations et garanties immobilières traditionnelles

Absence d'autorisation d'urbanisme



Scénario

- Vente d'un immeuble de bureaux



Risque

- Construction d'un niveau supplémentaire de bureaux en mezzanine sans autorisation d'urbanisme



Solution

- Assurance contre toute perte résultant de l'absence d'autorisation d'urbanisme (coût des travaux de démolition et de reconstruction, perte de loyer, perte de valeur...)

Origine trentenaire



Scénario

- Acquisition de 19 propriétés commerciales



Risque

- Problème d'origine trentenaire concernant 13 de ces 19 propriétés



Solution

- La police d'assurance, qui couvre l'acquéreur, a permis de considérablement réduire le coût de correction des titres et d'accélérer la transaction

Non-respect d'une convention de voisinage



Scénario

- Vente d'un immeuble de bureaux



Risque

- Travaux d'agrandissement de l'immeuble ne respectant pas les conditions d'une ancienne convention de voisinage



Solution

- Assurance contre toute perte résultant du non-respect de cette convention de voisinage (coût des travaux de démolition et de reconstruction, perte de loyer, perte de valeur...)

Absence de certificat de conformité



Scénario

- Vente d'un hôtel



Risque

- Absence de certificat de conformité pour la construction de l'hôtel
- Hôtel déjà construit et en service depuis quelques années sans objections
- Risque de retarder la transaction en contactant la Mairie



Solution

- Assurance contre toute perte résultant de l'absence de certificat de conformité (coût des travaux de démolition et de reconstruction, perte de loyer, perte de valeur...)

Taxe de 3%

Scénario

- Vente de 100% des parts d'une SAS française détenant un immeuble de bureaux, par un fonds d'investissement à capital variable étranger
- Assujettissement à une taxe annuelle de 3%, sauf production d'un certain nombre d'informations, afin d'éviter que des personnes physiques françaises ne détiennent un patrimoine immobilier français au travers de sociétés étrangères

Risque

- Impossibilité pour le fonds étranger de prouver son exonération de la taxe

Solution

- Assurance contre le risque d'avoir à payer les taxes non payées et dues à la date d'effet de la police
- Plafond de garantie: Taxes et pénalités de retard

Transaction affectée par une procédure



Scénario

- Dissolution d'une copropriété et échange de parcelles entre copropriétaires
- Construction d'une voie d'accès, sur la parcelle obtenue par convention d'échange avec Mr X, et d'un immeuble de bureaux



Risque

- Procédure en cours intentée par Mr X contestant la validité de l'échange
- Restitution de la parcelle et/ou dommages et intérêts



Solution

- Assurance contre toute perte résultant d'une décision de justice exécutoire en faveur de Mr X

Distressed assets



Scénario

- Vente d'un portefeuille de plus de 200 propriétés résidentielles par un administrateur au Royaume-Uni



Risque

- Absence des représentations et garanties immobilières traditionnelles du vendeur



Solution

- La police remplace les représentations et garanties du vendeur
- L'assurance a permis d'accélérer le processus d'acquisition pour l'acquéreur et une vente à un prix plus proche de la valeur réelle pour le vendeur

Droit d'accès



Scénario

- Vente d'un bâtiment industriel au Royaume-Uni



Risque

- Absence de droit d'accès entre le bâtiment et la voie publique
- Usage de la voie d'accès pendant de nombreuses années sans objections
- Vente quelques années avant l'échéance de la période de prescription acquisitive



Solution

- La police d'assurance protège l'acquéreur contre toute perte résultant d'un litige lié à l'usage de la voie d'accès

Période de contrôle de constitutionnalité



Scénario

- Projet de construction d'un parc éolien aux Pays-Bas
- Le permis de construire pour un parc éolien est susceptible au contrôle de constitutionnalité jusqu'à 2 ans après avoir été approuvé



Risque

- Nécessité de commander les turbines afin de garantir la construction avant la date limite fixée par le permis



Solution

- Cette police a permis de commencer les travaux et protège contre les pertes résultant de l'annulation du permis de construire

Couverture de la police

- ✎ Le risque assuré est défini dans la police
- ✎ Couverture standard offerte par la police:
 - Perte de valeur du bien immobilier résultant du risque assuré
 - Toute somme à payer afin de résoudre le risque assuré
 - Toute somme à payer conformément à une décision de justice
 - Toute perte résultant de l'interruption et/ou de l'arrêt complet des travaux de construction, démolition et/ou modification, à cause du risque assuré
- ✎ Cette couverture peut également être étendue (perte de loyer, perte de profit, coûts de relogement...)

Processus de réclamation

- ✎ Lorsque l'assuré avise FAF International d'une réclamation ou d'une circonstance matérielle pouvant donner lieu à une réclamation, FAF International se doit de:
 - Réduire ou supprimer le risque assuré; et/ou
 - Contester, minimiser ou atténuer la réclamation; et/ou
 - Payer ou régler la réclamation.
- ✎ L'assuré ne peut agir sans obtenir le consentement préalable de FAF International
- ✎ Subrogation de FAF International
- ✎ Paiement des dépenses autorisées et de la perte réelle, une fois définitivement établie, dans un délai de 30 jours