

LA LETTRE

°08

2^{ÈME} SEMESTRE 2018



CABINET DE GESTION
IMMOBILIÈRE

www.cmb-artimmo.com

PARLONS DE VOTRE
IMMEUBLE

ÉDITO

BONNE NOUVELLE POUR LES SINISTRES IMMEUBLES

Une nouvelle convention inter-assureurs, l'IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) a été signée. Si elle concerne les sinistres dégâts des eaux comme la précédente convention, son champ d'application s'étend dorénavant aux sinistres incendie.

La Convention IRSI doit permettre une simplification de la gestion des sinistres et donc une accélération du processus d'indemnisation.

Les propriétaires non occupants tirent aussi des avantages de l'IRSI en devenant un parti indemnisé directement par l'assureur et ce, grâce aux assurances PNO (Propriétaires Non Occupants) souscrites par les bailleurs depuis l'obligation de la loi ALUR de s'assurer responsabilité civile.

Autant d'intérêts que présente la nouvelle Convention. Nous vous en présentons les grandes lignes pour vous y familiariser.

Jean-Claude DARMOUNI

ACHETER, VENDRE, LOUER, GÉRER C'EST AUSSI NOTRE MÉTIER

Nous vous accompagnons dans vos besoins d'achats, de ventes, de gestion de biens immobiliers à Paris et en région parisienne. Notre mission est de vous conseiller et de vous aider à faire les meilleurs choix, en conformité avec vos besoins, les exigences du marché et les lois.

Contact : **Jules DE CHAMPSAVIN**, Conseiller Transaction
101 rue de Prony 75017 PARIS – Tél. : 06.23.58.04.59
www.cmb-artimmo.com

GÉRANCE

Nous confier la gestion de votre bien locatif est une assurance à la fois de sérénité et d'efficacité.

Contact : **Laetitia OLLIVIER**
l.ollivier@cmb-artimmo.com - Tel : 01 42 27 83 10

EXTRANET

N'hésitez pas à explorer et à utiliser notre extranet !

LA CONVENTION IRSI POUR LES INDEMNISATIONS EN COPROPRIÉTÉ

La nouvelle convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) vient en remplacement de la précédente Convention CIDRE. Elle était en négociation depuis 4 ans et a finalement été signée fin 2017 avec une application au 1^{er} juin 2018.

LE PROCESSUS PRÉCÉDENT

Rappelons le traitement des sinistres avec la Convention CIDRE qui est toujours en vigueur pour les sinistres dégâts des eaux survenus avant le 1^{er} juin 2018.

En cas de sinistre dans une copropriété, lorsqu'au moins deux contrats d'assurance sont concernés et si le sinistre **ne dépasse pas 1600 euros HT** (pour les dégâts matériels) ou 800 euros HT (pour les dégâts immatériels, perte de loyers, d'usage...), la Convention CIDRE s'applique. L'assureur de la personne sinistrée intervient et ne peut exercer de recours à l'encontre de l'assureur de la personne responsable.

Pour les sinistres supérieurs à 1600 euros, c'est la deuxième convention CIDE-COP qui s'applique selon le même procédé. Chaque assureur concerné désigne son propre expert.

Ce processus d'indemnisation présente des limites. En cas de sinistres à répétition, l'abandon de recours peut pénaliser l'assuré qui verra son contrat résilié pour sinistralité élevée.

LES NOUVEAUTÉS AVEC L'IRSI

La nouvelle convention s'applique aux sinistres survenus depuis le 1^{er} juin 2018. Le texte prévoit la mise en place d'une convention commune pour **les sinistres dégâts des eaux et incendie entraînant des dommages matériels inférieurs à 5.000 euros par local.**

Selon le montant des dommages matériels, on distingue deux types de sinistres qui correspondent chacun à une responsabilité différente.

Pour les dommages inférieurs à 1600 € HT, il y aura un abandon de recours à l'encontre de l'assureur de la personne responsable.

Pour les dommages entre 1600 € HT et 5000 € HT, il y aura une expertise pour le compte commun et un recours contre l'assureur du responsable.

Au-delà de 5000 € HT, la Convention CIDE-COP restera applicable.

Les dommages immobiliers seront réglés aux copropriétaires par leurs assureurs jusqu'à 5000 € HT. Pour les propriétaires non occupants, seuls ceux ayant souscrit une assurance PNO (Assurance Propriétaire Non Occupant) seront réglés par leur assureur.

Les autres bénéfices de cette réforme sont une réduction des frais d'expertise et une réorganisation de la recherche de fuite grâce aux nouvelles procédures mises en place.

Nous y reviendrons les prochains trimestres.



101, rue de Prony
75017 Paris
Tél : 01 42 27 59 89
contact@cmb-artimmo.com

MEMBRE



ADMINISTRATEUR D'IMMEUBLES
/// SYNDIC /// GÉRANCE /// TRANSACTION



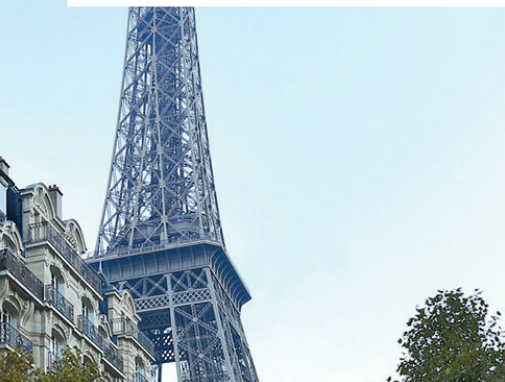
EN 2018, DES ÉNERGIES TOUJOURS PLUS CHÈRES

Pour limiter les effets négatifs de l'emballlement des coûts des énergies, il est plus que jamais important de comprendre la manière dont se forment les prix et comment ils évoluent.

• Les différents tarifs du gaz et de l'électricité

Le prix de l'électricité ou du gaz se décompose en trois parties. En premier, le coût de la fourniture d'énergie proprement dite qui peut varier suivant le fournisseur.

Puis deux autres parties qui s'appliquent de façon égale à tous les fournisseurs et qui représentent près des deux tiers du prix : le prix de l'acheminement des énergies d'une part et le montant des taxes d'autre part.



BRÈVES

UNE NOTICE À JOINDRE AUX CONGÉS LOCATIFS

L'arrêté du 13 décembre 2017 précise le contenu de la notice d'information que le bailleur doit remettre au locataire lorsqu'il souhaite lui donner congé pour vente ou pour reprise. Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, il concerne les locations vides à usage de résidence principale et il s'applique à tous les baux en cours.

La notice comporte quatre parties :

- 1 - Toutes les règles pour délivrer le congé (forme, auteur, destinataire(s), délai de préavis, effets).
- 2 - Précisions sur les règles propres à chaque congé (vente ou reprise).
- 3 - Les démarches à suivre en cas de litige relatif au congé.
- 4 - Une liste de contacts utiles.

Ces deux dernières composantes du prix sont établies par la Commission de régulation de l'énergie (CRE), une Autorité administrative qui veille au bon fonctionnement des marchés du gaz et de l'électricité en France.

Quant à la partie variable du prix du gaz et de l'électricité, deux types de tarif existent, le tarif réglementé et le tarif concurrentiel.

Les fournisseurs historiques d'électricité (EDF) et de gaz (ENGIE) ont des tarifs réglementés fixés par la CRE. Les fournisseurs alternatifs, concurrents d'EDF et d'ENGIE, peuvent quant à eux, décider librement de cette part variable de leurs tarifs.

• Pourquoi, les tarifs de l'énergie augmentent-ils ?

Ces prochaines années, les différentes énergies vont connaître de constantes augmentations. Outre les aléas sur les frais de production et d'approvisionnement, les taxes vont tirer les prix vers le haut.

La CRE justifie les dernières augmentations du tarif réglementé d'EDF par la révision du Tarif TURPE qui correspond aux besoins de financer la maintenance et la modernisation du réseau public d'électricité devenu très vétuste. Il en est de même pour la modernisation du parc de production électrique et notamment des centrales nucléaires vieillissantes. La CRE souligne également le montant de plus en plus élevé du financement des énergies renouvelables et des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Pour le gaz et le fioul, c'est le relèvement de la Contribution Climat Energie (taxe carbone) qui a entraîné les hausses du début d'année. Sans oublier que le prix du fioul dépend du cours du pétrole qui évolue en fonction de la situation internationale et de la demande liée à la météo.

Autant de raisons qui expliquent pourquoi les prix de l'énergie ne cessent d'augmenter. Les « coûts fixes » de l'énergie entraînent les tarifs à la hausse.

LA RÉCEPTION DES COLIS CONTRE SIGNATURE DANS VOTRE IMMEUBLE

Le développement du E-commerce a entraîné une forte augmentation des livraisons de colis de tous poids et de toutes tailles qui sont souvent remis contre signature. Les difficultés rencontrées par les gardiens d'immeuble a conduit à modifier les règles en matière de réception des colis.

L'avenant n° 94 de la CNN limite les obligations du gardien. Qu'il s'agisse du service réduit (uniquement garde des colis), normal (distribution du courrier dans les boîtes aux lettres) ou porté (distribution du courrier chez les occupants), le gardien n'est pas tenu de prendre les courriers et/ou les colis remis contre signature, les colis de plus de 30 kg et/ou dont la somme des côtés (L + l + h) est supérieure à 200 cm.

Réalisez des économies sur votre assurance-emprunteur

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la loi vous permet de changer d'assurance-emprunteur chaque année, à la date anniversaire de votre contrat quels que soient son âge et sa durée. Mais attention, le nouvel accord doit obligatoirement proposer des garanties aux moins équivalentes à celles du contrat en cours. Dans le cas contraire, la banque peut refuser votre demande.

En résiliant la convention passée avec votre banque et en choisissant la délégation d'assurance auprès d'un organisme spécialisé, vous pouvez être mieux couvert pour le même tarif ou disposer des mêmes garanties pour un moindre coût. La pertinence de ce changement dépend pour beaucoup de votre situation personnelle et de votre état de santé. Ce peut être l'occasion de faire valoir le « droit à l'oubli » si vous êtes guéri d'une maladie ou si vous avez arrêté de fumer depuis plus de deux ans.

Pour changer d'assurance-emprunteur, vous devez commencer par chercher un nouvel assureur. Puis, au moins deux mois avant la date anniversaire du contrat en cours, demandez sa résiliation à votre banque en lui envoyant le nouveau contrat. La demande s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception. La banque dispose de dix jours pour accepter ou refuser. Si elle refuse, elle doit motiver sa décision. Si elle accepte, elle ne peut vous facturer des frais de résiliation.



Tél : 01 42 27 59 89

www.cmb-artimmo.com