



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTIONwww.rompteaux-cogefo.comLETTRE
D'INFO

ÉDITO

Bonne nouvelle pour
les sinistres immeubles

La Convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux) était dénoncée depuis bon nombre d'années comme étant obsolète et portant préjudice aux assurances immeubles.

Une nouvelle convention inter-assureurs, l'IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) vient d'être 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 devrait permettre une simplification de la gestion des sinistres et donc une accélération du processus d'indemnisation. Les autres bénéficiaires de cette réforme vont être une réduction des frais d'expertise et une réorganisation de la recherche de fuite grâce aux nouvelles procédures mises en place. Les propriétaires non occupants vont aussi tirer parti 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'avantages que présente la nouvelle Convention. Nous vous en présentons les grandes lignes pour vous y familiariser.

BIENTÔT UNE NOUVELLE CONVENTION (IRSI) POUR LES INDEMNISATIONS EN COPROPRIÉTÉ

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

Le processus actuel

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), 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 qui s'applique selon le même procédé.

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. Par ailleurs, le seuil de 1600 euros ne correspond plus à la réalité. Il doit être revu à la baisse.

Les nouveautés avec l'IRSI

Le nouveau 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. Ce seuil inclut les frais de recherche de fuite. 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 un recours contre l'assureur du responsable.

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.

Autre nouveauté, un expert unique sera mandaté pour le compte commun de tous les assureurs concernés.

La nouvelle convention s'appliquera aux sinistres survenus à partir du 1^{er} juin 2018. Sa mise en application entraînera l'abrogation de la convention CIDRE.

OPTIMISER LE CONTRAT D'ENTRETIEN DE CHAUDIÈRE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

Les conditions d'entretien et de contrôle des installations de chauffages sont fixées par deux décrets du 9 mai 2009. Mais parmi les différents types de contrats proposés par les fournisseurs, lequel choisir et comment obtenir la garantie que les objectifs du contrat seront respectés ?

Savoir reconnaître les différentes prestations proposées dans un contrat

Les contrats d'entretien proposent des services qui sont classifiés en quatre catégories de P1 à P4, en fonction de leur nature :

- P1 correspond à la fourniture d'énergie ou de combustible.
- P2 correspond à la maintenance et au petit entretien. C'est le minimal demandé par la loi.
- P3 également appelée garantie totale, correspond aux gros entretiens et au renouvellement de matériels usés ou vétustes.
- P4 correspond au financement de la rénovation d'une chaufferie (remplacement de matériel ou mise en conformité).

En dehors de P1, toutes les autres prestations sont obligatoirement rémunérées forfaitairement.

Quels sont les types de contrats d'entretien de chauffage ?

En fonction des choix de la copropriété, les contrats assurent un ensemble de services plus ou moins complets qui vont de la fourniture d'énergie (P1) jusqu'au remplacement de la chaudière (P3) et son financement (P4).

Mais tous comprennent au minimum P2 qui constitue le contrat de base. Les autres catégories de contrats comprennent des services optionnels.

La durée du contrat dépend des prestations qu'il comporte. Elle est plus longue lorsque la garantie totale (P3) est souscrite. Le code de l'énergie conseille des durées de 5 à 8 ans sans reconduction tacite (ou limitée à un an).

Quel contrat choisir pour votre immeuble ?

Le meilleur contrat est celui qui est adapté aux besoins de votre copropriété et qui se montre clair et précis sur les prestations et les objectifs à atteindre (température ambiante, délai d'intervention en cas de panne, etc). Même le contrat de base P2 doit être clairement détaillé.

Des clauses qui responsabilisent le prestataire sont aussi intéressantes à prévoir. Par exemple, la clause d'intéressement fixe des objectifs de consommation et partage des économies ou des excès entre la copropriété et le prestataire, la clause de pénalité sanctionne les engagements non tenus, la clause d'évolutivité évite le remplacement à l'identique et permet de bénéficier d'équipement plus performant.

Renégocier régulièrement le contrat est également un bon principe. L'expérience montre que les besoins d'une copropriété changent au fil du temps, il est nécessaire de pouvoir les actualiser.

Il est tout aussi important d'avoir un suivi des interventions du fournisseur.

Que ce soit pour la mise en place d'un contrat nouveau ou pour une renégociation, le choix du meilleur contrat passe par la mise en concurrence de plusieurs prestataires.

ORGANISER VOS TRAVAUX EN 2018 ET 2019

Avec la mise en place effective du prélèvement à la source au 1^{er} janvier 2019, tour d'horizon de ce qu'il faut savoir pour vos travaux.

Rien ne change, sauf en termes de trésorerie, pour les charges déductibles générées en 2018 (charges, travaux déductibles, intérêts d'emprunt, amortissements ou déductions fiscales), car elles seront bien déduites, mais seulement en septembre 2019 sur la base de votre déclaration du printemps.

Les crédits d'impôt tels que le CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique) seront restitués en septembre 2019.

Le montant des travaux déductibles en 2019 prendra en compte la moyenne des travaux réalisés en 2018 et de ceux réalisés en 2019. Il n'est donc pas pertinent de reporter des travaux car vous ne pourrez déduire que 50 % des travaux réalisés en 2019.

Les reports de déficits fonciers sont préservés. Un déficit foncier réalisé en 2018 pourra être imputé sur le revenu global à hauteur de 10 700 € et la part de déficit excédant les 10 700 € sera reportable à 100 % les années suivantes. En l'absence de revenus exceptionnels en 2018, seule la part du déficit excédant les 10 700 € sera prise en compte pour être reportée sur les dix années suivantes.

Si vous avez besoin de réaliser de gros travaux qui vont créer un déficit foncier conséquent, vous avez tout intérêt à les réaliser en 2018 car vous pourrez ainsi cumuler un déficit foncier au titre de 2018 et un autre au titre de 2019. Ces déficits fonciers permettront de défiscaliser vos loyers sur les années ultérieures. Pour cette raison aussi, investir en 2018 dans un bien locatif qui nécessite d'être rénové entièrement, est une belle opportunité.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo :

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. : 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. : 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60