

É D I T O R I A L

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 bénéfices 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 une partie indemnisée directement par l'assureur et ce, grâce aux assurances PNO (Propriétaire Non Occupant) 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.

Elisabeth GANDON

LA 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 € HT (pour les dégâts matériels) ou 800 € 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 €, 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.

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 € HT 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'applique aux sinistres survenus depuis le 1^{er} juin 2018. Sa mise en application entraîne l'abrogation de la convention CIDRE.

UNE NOTICE INFORMATIVE DOIT ACCOMPAGNER LE CONGÉ POUR VENTE OU REPRISE

Le congé pour vente ou pour reprise d'une location afin de l'habiter ou pour loger un proche est strictement encadré par la loi.

Le bailleur doit joindre au congé, une notice informative indiquant ses obligations ainsi que les voies de recours et d'indemnisation dont dispose le locataire. Le contenu de cette notice est précisé par l'arrêté du 13 décembre 2017. Il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018 et s'applique à toutes les locations vides à usage de résidence principale quelle que soit la date de signature du bail.

La notice comporte quatre parties :

La première partie indique toutes les règles pour délivrer le congé pour vendre ou pour reprise (sa forme, son auteur, son ou ses destinataires, le délai de préavis, ses effets) ainsi que les cas où il n'est pas possible de donner congé.

La seconde partie précise les règles propres à chaque congé (vente ou reprise).

La troisième partie explique les démarches à suivre en cas de litige relatif au congé (contestation amiable ou judiciaire) ainsi que leurs conséquences notamment si le congé est déclaré nul.

La quatrième partie donne une liste non exhaustive de contacts utiles (les Agences départementales d'information sur le logement – ADIL, les associations locales ou nationales représentatives des bailleurs et des locataires, les Maisons de Justice et du droit, etc).

COLOCATION : DES AVANTAGES RECONNUS POUR LES PROPRIÉTAIRES

Phénomène de société ou nécessité économique, la colocation prend de plus en plus d'importance. La loi ALUR lui a donné une définition légale et en a précisé les règles. Depuis, la colocation d'un logement, meublé ou vide, respecte la loi de 1989 et le contrat type de 2015 comme une location simple à laquelle se rajoutent les dispositions spécifiques définies dans l'article 8-1. Ainsi sécurisée, la colocation présente des avantages à la fois pour les locataires et pour les propriétaires.

Certes, louer son bien à plusieurs locataires peut paraître complexe car cela exige de porter la plus grande attention à la rédaction du contrat de location et de veiller au moindre détail. C'est le rôle du professionnel qui vous accompagne.

Mais les contreparties sont importantes. Une colocation trouve généralement vite preneur. Au départ d'un colocataire, ceux qui restent ont à cœur de choisir celui ou celle qui viendra vivre avec eux ce qui, pour vous, est synonyme de relocation rapide, sans multiples visites à organiser...

Sur le plan financier, la clause de solidarité permet de sécuriser le versement du loyer si l'un des colocataires est défaillant car le propriétaire peut se retourner vers tous les autres. Cependant, la loi ALUR a modifié les règles en cas de départ d'un colocataire. Depuis, la solidarité du colocataire qui donne congé et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin dès qu'un nouveau colocataire le remplace ou au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Par ailleurs, la colocation est également un moyen de diversifier le profil de vos locataires car elle séduit non seulement des étudiants, mais aussi de jeunes actifs et même des personnes divorcées et des seniors.



Groupe AICI INTERNATIONAL

Copropriété/Gestion locative

PARIS Malesherbes Gestion

3, rue
Mérimée

Tél. : 01 47 55 63 00

Fax : 01 47 55 49 14

Accès en ligne

<https://mgestion.thetranet.fr>

Transaction/Location/Gestion locative

PARIS AICI Paris

124, avenue
Victor-Hugo

Tél. : 01 47 27 26 23

Fax : 01 47 27 25 10

CANNES AICI Cannes

17, La Croisette
Le Gray d'Albion

Tél. : 04 93 39 20 60

Fax : 04 93 39 20 04

www.aici.fr

Sur le site Internet du groupe AICI, vous retrouverez nos annonces de biens immobiliers à vendre et à louer, ainsi qu'une présentation de nos métiers :

- Achats et ventes
- Locations vides ou meublées
- Gestion locative
- Syndic de copropriété
- Conseil en immobilier

Paris - Cannes - Abidjan - Libreville - Ouaga