

EDITO

Chers copropriétaires,

Alors que le mois de mai s'installe avec sa douce chaleur et ses journées ensoleillées, je suis enchantée de vous retrouver pour cette nouvelle édition de notre newsletter mensuelle.

Ces dernières semaines, notre cabinet a redoublé d'efforts pour répondre à vos attentes et veiller à ce que notre résidence demeure un lieu accueillant et bien entretenu. Votre soutien indéfectible et votre engagement continu sont les piliers de notre succès collectif, et je tiens à vous remercier chaleureusement pour votre participation active.

Dans cette édition, vous découvrirez des mises à jour essentielles sur nos projets en cours, ainsi que des actualités immobilières pertinentes pour notre communauté.

Nous avons également inclus des conseils pratiques pour profiter pleinement de la saison printanière et améliorer votre quotidien.

Je vous encourage à poursuivre le partage de vos idées et préoccupations avec nous. Votre contribution est primordiale pour faire de notre résidence un endroit où il fait bon vivre pour tous.

Cordialement,

Sabrina BONNET
Directrice



Jurisprudence

Validité d'un bail et indivision

Dans un arrêt de la 3ème chambre civile du 6 mars 2024, la Cour de cassation a rappelé que l'art.883 du code civil stipulait que le bail d'un bien indivis consenti par un indivisaire qui n'avait pas les 2/3 des droits indivis n'était pas nul, mais inopposable aux autres indivisaires.



L'IMMOBILIÈRE

VOTRE BULLETIN D'INFORMATION DE
L'ACTUALITE IMMOBILIERE



INFO BAILLEUR

Bailleurs et travaux pour l'autonomie de la personne : une aide à compter du 1er juillet 2024

Dès le 1er juillet 2024, l'ANAH accompagnera les propriétaires dans les travaux d'amélioration de l'autonomie des individus. Le demandeur devra démontrer que son locataire est handicapé ou perd son autonomie au moment de la demande, ainsi que que le projet est approprié pour répondre aux besoins.

Par la suite, le logement devra être loué pendant au moins 6 ans à partir de la date de clôture des travaux réalisés par une entreprise RGE. De plus, le logement devra se conformer aux normes de décence et être apprécié en termes de CEE, avec une priorité donnée à l'ANAH.

Finalement, une entente sera signée avec l'ANAH qui inclura des critères de ressources pour les locataires ainsi qu'un loyer maximum à respecter. Le montant de l'aide sera limité à 35% du montant brut des dépenses.



LE CHIFFRE
DU MOIS

3.81%

Les derniers chiffres de l'observatoire Crédit Logement CSA indiquent un taux immobilier moyen à 3.81 %. C'est donc encore 9 points de base de moins en un mois.

ZOOM sur : Traitement des sinistres

DÉCRYPTAGE DE LA COMPTABILITÉ DE VOTRE COPROPRIÉTÉ : UN GUIDE ESSENTIEL POUR LES RÉSIDENTSQUEL EST LE RÔLE DE LA MULTIRISQUES IMMEUBLE ? COMMENT FONCTIONNE LA CONVENTION IRSI ? DANS LA PRATIQUE, COMMENT NOUS TRAITONS UN SINISTRE AU CABINET ?

La gestion des sinistres dans un immeuble en copropriété peut rapidement devenir complexe. Entre les dégâts des eaux, les incendies, les vols et autres incidents, les copropriétaires et les syndicats doivent s'assurer d'être bien protégés. C'est ici qu'intervient l'assurance multirisques immeuble, souvent appelée MRI. Parallèlement, la convention IRSI joue un rôle crucial dans la simplification de la gestion des sinistres. Dans cet article, nous vous expliquons en détail le rôle de la multirisques immeuble, le fonctionnement de la convention IRSI et comment, concrètement, nous traitons un sinistre au sein de notre cabinet.

Le rôle de la multirisques immeuble

L'assurance multirisques immeuble (MRI) est une protection essentielle pour toute copropriété. Elle couvre les dommages matériels que peuvent subir les parties communes de l'immeuble ainsi que la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires. Voici les principaux aspects couverts par une MRI :

- Incendie et explosion** : Les dommages causés par un incendie ou une explosion sont pris en charge par l'assurance.
- Dégâts des eaux** : Les fuites, infiltrations et ruptures de canalisations sont couvertes.
- Vol et vandalisme** : La MRI couvre les dommages matériels résultant d'actes de vol ou de vandalisme dans les parties communes.
- Responsabilité civile** : Le syndicat des copropriétaires est couvert pour les dommages causés à des tiers.
- Catastrophes naturelles** : Les sinistres liés à des catastrophes naturelles sont également pris en charge.

En résumé, la MRI protège les copropriétaires contre une large gamme de risques pouvant affecter leur immeuble, garantissant ainsi une certaine tranquillité d'esprit.

Comment fonctionne la convention IRSI ?

La convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) est une convention entre les compagnies d'assurances visant à simplifier et accélérer la gestion des sinistres dans les immeubles en copropriété. Elle s'applique principalement aux dégâts des eaux et aux incendies dont le montant des dommages est inférieur à 5 000 euros.

Voici les points clés de la convention IRSI :

- Déclaration du sinistre** : Lorsqu'un sinistre survient, chaque copropriétaire concerné doit déclarer le sinistre à son propre assureur.

- Expertise** : Une expertise est réalisée pour évaluer les dommages. Dans le cadre de la convention IRSI, c'est généralement l'assureur de l'occupant du logement sinistré (ou de l'immeuble en cas de partie commune) qui mandate un expert.
- Indemnisation** : L'assureur mandaté pour l'expertise indemnise l'assuré concerné, qu'il soit occupant ou copropriétaire. Ensuite, les compagnies d'assurances se chargent des recours entre elles pour répartir les coûts, selon les règles établies par la convention.

L'objectif de la convention IRSI est de simplifier les démarches pour les assurés et d'accélérer le processus d'indemnisation, tout en évitant les longues procédures de recours entre assureurs.

Dans la pratique : Comment traitons-nous un sinistre au cabinet ?

Au sein de notre cabinet, la gestion d'un sinistre suit un processus bien défini pour assurer efficacité et satisfaction de nos clients.

- Réception de la déclaration** : Dès que nous recevons la déclaration de sinistre, nous prenons contact avec le client pour recueillir toutes les informations nécessaires et l'informer des étapes à venir.
- Ouverture du dossier** : Nous ouvrons un dossier de sinistre où nous centralisons tous les documents et informations.
- Coordination avec l'expert** : Nous contactons l'expert mandaté pour organiser une visite sur les lieux du sinistre. Nous assistons le client lors de l'expertise pour s'assurer que tous les dommages sont bien pris en compte.
- Suivi de l'indemnisation** : Nous suivons l'évolution du dossier avec l'assureur, veillant à ce que les délais soient respectés et que l'indemnisation soit conforme aux garanties du contrat.
- Assistance post-sinistre** : Une fois l'indemnisation perçue, nous assistons le client dans la réalisation des travaux de réparation et nous assurons que tout est conforme.

Grâce à ce processus rigoureux, nous assurons une gestion fluide et efficace des sinistres, garantissant à nos clients un retour à la normale dans les meilleurs délais.

En conclusion, l'assurance multirisques immeuble et la convention IRSI jouent un rôle crucial dans la protection et la gestion des sinistres en copropriété. Au sein de notre cabinet, nous mettons tout en œuvre pour que chaque sinistre soit traité avec la plus grande attention et efficacité, assurant ainsi la satisfaction et la tranquillité d'esprit de nos clients.

INFO DPE

Quels changements seront introduits dans le DPE des petites surfaces à partir du 1er juillet 2024?

Le seuil des étiquettes du DPE pour les petites surfaces est modifié par l'arrêté du 25 mars 2024, publié au JO du 20 avril 2024, et les tarifs annuels de l'énergie sont actualisés.

Dans le but de créer l'étiquette énergie, l'arrêté établit des valeurs intermédiaires de consommation d'énergie primaire et d'émission de gaz à effet de serre pour chaque m² de surface de référence comprise entre 8 et 40 m².

La surface de référence est utilisée pour remplacer la surface habitable. Cette surface comprend la surface habitable, à laquelle on ajoute celle des vérandas chauffées et des locaux chauffés destinés à l'occupation humaine, avec une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre.

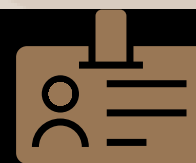
Le texte modifie le seuil des étiquettes F et E en fonction de l'altitude du bien ou de son altitude.

Cela signifie que les bâtiments situés à des altitudes différentes bénéficieront de seuils spécifiques pour les étiquettes F et E, prenant en compte les variations de consommation d'énergie dues au climat. Par exemple, les biens immobiliers en altitude, où les températures sont généralement plus basses, peuvent avoir des seuils de consommation d'énergie ajustés pour refléter la réalité de leur situation géographique.

En outre, l'arrêté prévoit une mise à jour annuelle des tarifs de l'énergie, ce qui permet de maintenir les évaluations des DPE en phase avec les coûts énergétiques actuels. Cette actualisation vise à fournir une estimation plus précise et équitable de la performance énergétique des bâtiments.

Parallèlement, des mesures incitatives sont mises en place pour encourager les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leurs biens. Cela inclut des subventions pour l'isolation, le remplacement des systèmes de chauffage obsolètes par des solutions plus écologiques, et des aides pour l'installation de panneaux solaires ou de pompes à chaleur.

En fin de compte, ces modifications et mises à jour visent à réduire l'empreinte carbone des petites surfaces tout en sensibilisant les propriétaires et les locataires à l'importance de la performance énergétique. Ce faisant, elles contribuent à la lutte contre le changement climatique et à la transition vers une société plus durable.



CONTACT COMPTABILITE

Mme Manuela ADREGO

Tel. : 01 85 41 14 01

Mail : madrego@cabinet-limmobiliere.fr