

Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

2^{ème} trimestre 2018 - N°6

SOMMAIRE :	■ Edito	■ Interview
■ Copropriété	■ Transaction	■ Location
■ Diagnostics	■ Les indices	■ Fiscalité

rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com et sur 

■ Edito



Ce trimestre, nous avons décidé de vous présenter un numéro spécial assurances afin de vous éclairer sur les différentes assurances relatives à l'immobilier, mais également pour vous aider dans la gestion d'éventuels sinistres. Le dégât des eaux est le sinistre le plus répandu avec une moyenne annuelle de 750.000 déclarations faites par les ménages français à leurs assureurs, et les copropriétés ne dérogent pas à cette règle. Sachez qu'un sinistre de dégâts des eaux (DDE)

doit être déclaré auprès de votre assurance dans un délai de 5 jours ouvrés. La dématérialisation des déclarations de sinistres étant de plus en plus répandue, un simple appel auprès de votre assurance ou encore un simple clic sur votre application pour smartphone peut suffire pour votre déclaration.

Le constat amiable « papier » de dégâts des eaux, voué à disparaître face à la montée en puissance des applications en ligne, reste néanmoins le socle de votre déclaration en bonne et due forme. L'important sera d'y renseigner vos coordonnées et police d'assurance et d'y notifier les préjudices subis mais également de le compléter avec la partie causant les dégâts. Sachez que la copropriété elle-même, peut également être assimilée à une de ces deux parties. Il conviendra également de trouver l'origine de la fuite et de la réparer dans les plus brefs délais.

Il faudra ensuite établir des devis pour remettre en état les embellissements (papier peint, peinture...) ou parties immobilières (parquet, carrelage...) touchés. Et c'est le montant de ces devis et la nature des matériaux endommagés qui permettra de déterminer quelle assurance doit intervenir dans la gestion et la prise en charge du sinistre, et si une expertise doit être commanditée ou pas.

En effet, les sinistres dégâts des eaux en copropriété sont encadrés par une convention, dite convention CIDRE signée par tous les assureurs de France (voir interview ci-après), et contrairement à un accident automobile, le sinistre DDE n'est pas assorti d'un bonus/malus et ce n'est pas forcément celui qui cause le sinistre qui devra payer.

Pour conclure, voici les principales étapes à suivre pour la bonne gestion d'un sinistre dégât des eaux :

- Détermination et suppression de la cause du sinistre
- Identification des parties concernées via un constat DDE
- Déclaration auprès des assurances des parties concernées
- Evaluation tarifaire du préjudice subi avec des devis
- Expertise et Indemnisation

Chloé HARDY, gestionnaire des sinistres chez SYNDIC HORIZON

Interview



Rencontre avec Guillaume PELLETIER,
Agent d'assurances AVIVA sur REIMS, FISMES et DORMANS

Retrouvez l'intégralité de cette interview en vidéo sur facebook

Comment se porte le marché de l'assurance en France, et quelle est la place d'AVIVA ?

Le marché de l'assurance du particulier (auto, habitation etc..) se caractérise par une très forte volatilité en raison des lois consuméristes (Hamon et Chatel) et par une sous tarification au regard de la sinistralité tant climatique que corporel pour les accidents autos ; pour ces derniers les décisions judiciaires sont de plus en plus lourdes pour les assureurs auto. Le marché des professionnels devient un cœur de cible des compagnies d'assurances ce qui va tirer les tarifs vers le bas mais les événements climatiques récents vont avoir des répercussions sur les tarifs. Aviva est aujourd'hui le 5ème assureur européen, et son CA dommages a évolué de 3 % entre 2016 et 2017

La sinistralité des immeubles a-t-elle augmenté au cours des dix dernières années ?

La sinistralité des immeubles n'a pas augmenté de manière significative mais elle est toujours à un niveau élevé; les raisons sont multiples :

- parc immobilier vieillissant (dégâts des eaux et incendies) bien que la reprise d'activité dans le bâtiment va faire arriver du neuf dans les portefeuilles des assureurs.

- contrats d'assurances avec des petites franchises : peu de charges pour les copropriétaires mais interventions fréquentes de l'assureur.
- la prévention des risques, tel que vérification des installations électriques n'est pas facile à mettre en place

Les sinistres en copropriété, notamment les DDE, sont encadrés par une convention particulière signée par tous les acteurs français de l'assurance. Pouvez-vous nous expliquer les grandes lignes de cette convention ?

Le règlement des sinistres en matière d'assurances est souvent encadré par des conventions, elles ont pour objet d'accélérer les indemnisations et éviter que les lésés ne subissent les délais de recours entre compagnies (quelques exemples : dégâts des eaux , vol pour les détériorations immobilières ou encore les feux de cheminées). En matière de copropriété, la Convention CIDRE règle les sinistres DDE et s'articule ainsi :

- lorsque les embellissements ont été réalisés par l'occupant et endommagés pour moins de 1600 euros HT c'est l'assureur du lésé qui indemnise son client ;
- lorsque cela dépasse ce montant l'assureur du " fautif " est mis en cause pour indemniser dès le 1er euros .
- lorsque les dommages atteignent l'immobilier tel que parquet ou carrelage, ce seuil est ramené à 240 euros HT.

On parle maintenant depuis de nombreuses années de relever ce plafond de la Convention CIDRE. Pouvez-vous nous dire où en sont les négociations, et si cela serait une bonne mesure ?

Une nouvelle convention appelée IRSI est en cours de mise en place. Son principal objectif sera d'accélérer les indemnisations et diminuer les charges sinistres. Elle doit entrer en vigueur en Juin 2018 et est susceptible d'évolution. En l'état actuel des choses :

- en dessous de 1600 euros HT : idem Convention CIDRE
- entre 1600 et 5000 euros HT : un expert représente les 2 parties
- au delà de 5000 euros HT : 2 experts avec mise en cause.

Les frais de recherches de fuites ne sont plus dépendants d'un dommage indemnisé. Il existe plusieurs pistes pour diminuer les charges sinistres et par conséquent limiter les tarifs des assurances :

- la loi Alur peut déjà dans certains cas reporter certains sinistres sur les contrats des copropriétaires non occupants
- la nouvelle convention IRSI : baisse des couts d'expertises = baisse de la charge sinistre
- les AG de copropriété devraient accepter de prendre à leur charge certains petits dommages pour abaisser la sinistralité des immeubles.

Copropriété

L'assurance multirisques et l'assurance protection juridique de la copropriété

Le syndic a pour obligation de souscrire une assurance multirisques pour la copropriété. Cette assurance a notamment pour objet de garantir les dommages à l'immeuble et la responsabilité civile de la copropriété.

Les événements généralement couverts par le contrat d'assurance de la copropriété sont les dommages causés par l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les tempêtes, la grêle, la neige, les catastrophes naturelles et technologiques, le vol, les bris des glaces, le vandalisme. En complément des garanties incendie et dégâts des eaux, les assureurs accordent souvent le paiement des honoraires d'expert, des dommages électriques, et des frais de déblai et de recherche de fuites.

La responsabilité civile de la copropriété se trouve engagée à l'égard des tiers et de chaque copropriétaire en cas de sinistre provoqué par les bâtiments et les personnes affectées au service de l'immeuble.

Mais une copropriété peut être exposée à de nombreux autres litiges (impayés de charges, non respect du règlement intérieur par un occupant, conflit avec un immeuble voisin). Face à ces événements, l'assurance protection juridique de la copropriété peut être une solution efficace. Cette assurance n'a pas de caractère obligatoire et ne peut être souscrite que sur décision d'assemblée générale.

Elle couvre, à la suite des événements cités dans le contrat, les frais engagés par la copropriété pour récupérer le montant d'un préjudice subi du fait d'autrui. Elle garantit également la défense de la copropriété auprès des tribunaux, si un tiers met en cause sa responsabilité pénale ou civile en dehors des cas relevant de la garantie responsabilité civile/défense et recours.

La première phase de l'assistance juridique des copropriétés consiste à tenter de trouver un accord amiable. En cas d'échec, le contentieux est alors porté devant le tribunal compétent.

Les frais d'une éventuelle expertise et les honoraires d'avocat sont pris en charge pour tout ou partie par la protection juridique.



Location

L'obligation d'assurance pour les copropriétaires bailleurs



La loi ALUR a instauré l'obligation pour les propriétaires de logements en copropriété, occupants ou non occupants, de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

Cette loi a ajouté l'article 9.1 à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. »

Cette obligation d'assurance est indépendante de l'obligation d'assurance du locataire et de l'obligation d'assurance du syndicat des copropriétaires. Elle concerne donc tous les propriétaires proposant leur appartement en location ou en occupation à titre gratuit, ainsi que les propriétaires de logements vides.

Elle protège les tiers (syndic, voisin, locataire, colocataire, autre tiers) d'un éventuel préjudice causé par :

- un vice de construction dans l'aménagement intérieur du logement ;
- un défaut d'entretien des installations électriques, de chauffage ou de plomberie, etc. ;
- d'éventuels troubles de jouissance (pour le locataire ou le colocataire).

Evidemment, cette assurance responsabilité civile obligatoire peut être complétée par une assurance propriétaires non occupants (PNO). Cette assurance PNO, non obligatoire de par la loi mais vivement conseillée, concerne les logements loués, occupés à titre gratuit ou inhabités.

Transaction

L'assurance habitation en cas d'achat ou de vente d'un logement

Le contrat d'assurance habitation est transféré du vendeur à l'acheteur en même temps que la propriété du bien assuré. Cela évite que l'habitation ne soit plus assurée, même pendant une courte période. Lors de la vente d'un logement, le vendeur doit prévenir son assureur de cette vente par lettre recommandée.

S'il ne le fait pas, il doit continuer à payer les primes pour le logement. Le vendeur doit demander à son assureur :

- soit la résiliation de son contrat,
- soit son transfert vers le nouvel acquéreur.

L'acquéreur doit vérifier si le bien est assuré au jour du transfert de propriété. Il peut alors :

- soit poursuivre le contrat souscrit par le vendeur,
- soit résilier immédiatement ce contrat en adressant une lettre à l'assureur du vendeur, puis souscrire une nouvelle prime
- soit prendre une nouvelle assurance si le bien n'était pas assuré.

En règle générale, l'acte de vente du bien immobilier précise cette transmission du contrat d'assurance et de la possibilité pour l'acheteur de le résilier.

L'assureur, quant à lui, peut résilier le contrat dans les 3 mois qui suivent le jour où l'acquéreur a demandé la poursuite de l'exécution du contrat après la vente.

- Passé ce délai, il perd le droit de résiliation.
- Pour résilier le contrat, l'assureur doit informer l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception de sa décision.

La résiliation interviendra alors 10 jours après la notification de la lettre recommandée à l'acquéreur.



Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2017 T4	126.82			
2017 T3	126.46	1670	110.78	110.36
2017 T2	126.19	1664	110.00	109.89
2017 T1	125.90	1650	109.46	109.41
2016 T4	125.50	1645	108.91	108.94
2016 T3	125.33	1643	108.56	108.69
2016 T2	125.25	1622	108.40	108.41
2016 T1	125.26	1615	108.40	108.20
2015 T4	125.28	1629	108.41	108.16
2015 T3	125.26	1608	108.38	107.98
2015 T2	125.25	1614	108.38	107.86
2015 T1	125.19	1632	108.32	107.69
2014 T4	125.29	1625	108.47	107.80

IRL : indice de référence des loyers

ICC : indice du coût de la construction

ILC : indice des loyers commerciaux

ILAT : indice des loyers des activités tertiaires

Formule de calcul pour la révision d'un loyer :

$$\text{Loyer précédent} \times \frac{\text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

Fiscalité

Fiscalité immobilière, ce qui va changer en 2018

Avec la hausse de la CSG de 1,7 point au 1er janvier 2018, le taux des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers passe de 15,5% à 17,2%. Par ailleurs, avec la mise en place de l'impôt sur la fortune immobilière (réforme de l'ISF) en 2018, l'immobilier est doublement pénalisé par rapport aux autres placements.

En revanche, les avantages dont bénéficient certains revenus immobiliers ne sont pas remis en cause : exonération des plus-values sur la résidence principale, abattement pour durée de détention sur les autres biens, imputation des charges, amortissement ...

Avec la mise en place du prélèvement de l'impôt à la source en 2019, les revenus 2018 ne seront pas imposés et la question de la déductibilité des travaux réalisés sur les biens locatifs se posait donc. A ce titre, les députés ont adopté un dispositif dérogatoire pour éviter que les contribuables ne reportent leurs travaux du fait de la mise en place de l'impôt à la source, afin de ne pas pénaliser le secteur du bâtiment. Ce dispositif prévoit que les travaux d'entretien ou de rénovation seraient déductibles des revenus fonciers 2019 à hauteur de la moyenne des travaux réalisés en 2018 et 2019.

En ce qui concerne les locations meublées non professionnelles (LMNP), le régime d'imposition micro-BIC est rehaussé à 70 000 €, ce qui permet à un plus grand nombre de contribuables de bénéficier de ce dispositif.

