

## ACTUALITÉS À SUIVRE

Au moment où nous mettons au point notre lettre d'information, la loi ELAN pour le logement n'est pas encore finalisée. Mais les sujets d'actualité ne manquent pas. On notera le coût des énergies qui s'emballe depuis le début de l'année. La hausse surprise du tarif réglementé de l'électricité de 0,7 % au 1<sup>er</sup> février 2018 vient s'ajouter à la traditionnelle révision annuelle qui devrait intervenir au cours de l'été. Le tarif réglementé du gaz et le prix du fioul suivent les mêmes tendances. Les budgets des copropriétés, pour lesquelles les postes de l'énergie représentent une part importante, vont être directement impactés. Les nouvelles aides du programme « Habiter-mieux » de l'ANAH pour les copropriétés fragiles répondent bien aux besoins du moment. Elles prennent en charge des travaux de rénovation énergétique ainsi que des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Enfin, la nouvelle Convention IRSI pour les sinistres immeubles, incendie et dégâts des eaux, est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2018. Autant de sujets à suivre pour optimiser la gestion de votre immeuble. Nous ne manquerons pas de vous en tenir informé régulièrement. Le Groupe SAFAR vous souhaite un très bon été.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## Travaux ou déménagement, attention de respecter les parties communes

**Lorsque vous réalisez des travaux de rénovation dans votre logement ou lorsque vous déménagez, veillez à ne pas détériorer les parties communes de l'immeuble. Un sol ou un mur abimé, un ascenseur dégradé sont autant de réparations qui coûtent cher à la copropriété. Et votre responsabilité en tant que copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur peut être engagée... Alors que des précautions très simples permettent d'éviter des situations conflictuelles et de réaliser des économies.**

### Le règlement de copropriété et l'usage des parties communes

Par définition, les parties communes d'une copropriété sont affectées à l'usage de tous les habitants. Vous ne pouvez pas, par exemple, « privatiser » un emplacement dans un couloir ou une cour pour entreposer du matériel, des meubles ou des cartons. De même l'ascenseur ne peut pas être monopolisé à votre seul profit.

Les conditions d'utilisation des parties communes sont bien souvent fixées par le règlement de copropriété : précautions à prendre pour l'utilisation de l'ascenseur et notamment sa charge maximale, emplacements où vous pouvez garer un camion de déménagement ou un monte-charge, heures auxquelles les bruits de travaux sont tolérés, etc.

Le règlement peut être assez restrictif et aller jusqu'à interdire l'usage de l'ascenseur pour transporter des meubles lourds et/ou l'autoriser à des tranches horaires spécifiques afin de ne pas gêner les autres occupants de l'immeuble.

Pour bien connaître vos droits, renseignez-vous aussi auprès de votre gestionnaire.

### Les précautions à prendre lors de travaux ou lors d'un déménagement

Quelques dispositions pratiques permettent de commencer ou de conserver des relations de bon voisinage tout en préservant les parties communes.

■ Par courtoisie, pensez à prévenir vos voisins des travaux à venir ou de votre déménagement.

■ Vérifiez que vous disposez d'une assurance habitation qui contient une garantie pour les éventuels dégâts occasionnés sur les parties communes. Et prenez toutes les précautions pour

les éviter ! Protégez les sols et les escaliers Dans l'ascenseur, respectez les conditions de chargement et répartissez les charges dans la cabine.

■ Si vous devez transporter des matériaux ou des meubles lourds, envisagez de louer un monte-charge. Vous gagnerez du temps et vous préserverez à la fois les murs ou les escaliers de l'immeuble mais aussi vos biens personnels.

■ Veillez à garder propres les parties communes. Si vous ne souhaitez pas passer le balai ou laver le sol vous-même, prévoyez l'intervention d'une entreprise.

**Les parties communes reflètent l'image de votre copropriété. Elles sont le bien de tous et c'est l'intérêt de chacun de les maintenir propres et en bon état. Si vous les dégradez, vous engagez votre responsabilité et vous devrez prendre à votre charge les frais de réparation.**

## AVEC LA CONVENTION IRSI, UN GESTIONNAIRE ET UN EXPERT UNIQUE

Le trimestre dernier, nous vous l'annoncions. La nouvelle convention IRSI s'applique désormais aux sinistres dégâts des eaux et incendie en copropriété survenus depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018. (voir la Newsletter d'avril 2018).

Tout copropriétaire y sera confronté tôt ou tard à l'occasion d'un dommage.

Dans les publications à venir de notre lettre, nous y détaillerons à chaque fois l'une des modalités de la Convention afin que vous puissiez vous y familiariser.

Première particularité de la Convention IRSI, un gestionnaire unique et un expert unique.

### La désignation de l'assureur gestionnaire

En cas de sinistres dans les locaux privatifs, le principe est que l'assureur gestionnaire est celui de l'occupant qu'il soit propriétaire ou locataire.

Toutefois, dans certains cas, l'assureur gestionnaire sera celui du propriétaire non occupant si l'occupant a un défaut d'assureur ou si le local en cause est un bien meublé ou saisonnier.

Pour des sinistres dans les locaux communs, c'est-à-dire les parties communes, l'assureur gestionnaire sera l'assureur de l'immeuble.

La tâche de l'assureur gestionnaire est de constater les faits, d'évaluer les dommages du local en faisant appel à un seul et unique expert. Il peut organiser la recherche de fuite.

## L'Assurance Propriétaire Non Occupant est une obligation

Vous êtes propriétaire d'un bien locatif vide ou meublé. Jusqu'à maintenant, vous comptiez sur l'assurance de votre locataire pour couvrir les risques de votre bien. Puis vous avez réalisé que vous n'étiez pas bien protégé et qu'une assurance complémentaire serait nécessaire. L'Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) est la réponse à ce besoin. Elle a été conçue pour apporter une bonne couverture au bailleur. Voici pourquoi.

### L'assurance responsabilité civile du bailleur

Depuis mars 2014, en rendant obligatoire l'assurance responsabilité civile pour tout copropriétaire, la loi ALUR est venue souligner l'importance, quand on est propriétaire de bâtiment, de se garantir pour les dommages que l'on peut causer à autrui et notamment aux locataires.

Ceux-ci peuvent être causés par un défaut d'entretien des installations électriques, de chauffage ou de plomberie ou par un vice de construction ou encore par des aléas climatiques.

L'Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) apporte cette couverture en incluant les garanties « Recours des locataires », « Recours des voisins et des tiers » et « Troubles de jouissance du locataire et du colocataire ».

Si la garantie responsabilité civile est obligatoire pour les copropriétaires depuis la loi ALUR, elle n'en est pas moins justifiée pour tout bailleur.

### Les sinistres lorsque le bien locatif est inoccupé

Une situation où l'assurance PNO trouve aussi toute son utilité.

Entre deux baux de location, le logement est en période de vacance locative. Or l'assurance d'un locataire s'arrête avec la résiliation du bail. Dans ce cas, l'Assurance Propriétaire Non Occupant doit prendre le relais pour tous les sinistres intervenant pendant ce laps de temps.

### Les sinistres non couverts par les assurances « Locataire » et « Immeuble »

En plus de garantir la responsabilité civile, l'assurance PNO agit comme

une assurance multirisque habitation traditionnelle, en couvrant toutes les atteintes aux biens couvertes ni par l'assurance du locataire ni par l'assurance immeuble pour les biens en copropriété.

Ces atteintes aux biens peuvent être causées par des événements divers : incendie, dégât des eaux, vol, bris de glace, catastrophes naturelles, etc.

Si les dommages au logement sont couverts par la PNO, les dommages au mobilier mis à la disposition du locataire, le sont aussi.

### L'indemnisation du bailleur avec la nouvelle Convention IRSI

Pour les biens locatifs en copropriété, de nombreux sinistres dégâts des eaux et incendie vont rentrer dans le champ de la convention IRSI, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2018 (en remplacement de la Convention CIDRE). Ce sont tous les sinistres entraînant des dommages matériels inférieurs à 5000 euros par local.

**Pour ces dommages immobiliers et, dans le cas de biens locatifs, seuls les bailleurs ayant souscrits une assurance PNO seront réglés par leur assureur. A l'inverse, les copropriétaires non occupants ayant omis de souscrire une assurance PNO ne seront pas indemnisés.**

*Bon à se rappeler. Les primes payées au titre de l'Assurance PNO font partie des charges déductibles des revenus fonciers. Une déduction possible avec le régime réel d'imposition pour une location vide et dans le cadre des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) pour une location meublée.*