

Verlingue
infos

IMMOBILIER

Numéro 04
Décembre 2017Le courtier référent
des professionnels de l'immobilier

www.verlingue-immobilier.fr



Édito

La digitalisation des services, c'est avant tout le moyen de servir nos clients avec des outils innovants et performants. Cette digitalisation ne pouvait voir le jour sans s'assurer de leurs besoins fondamentaux. Des workshops associant certains d'entre vous ont ainsi été organisés il y a 9 mois pour donner aujourd'hui naissance à Immo@ccess, notre plateforme digitale de gestion de vos contrats, géolocalisation de vos immeubles, déclaration et suivi de vos sinistres. Et ce n'est que le début d'un service digital qui s'enrichira très vite pour l'environnement syndic et la gestion locative. Les premiers retours de nos clients sont particulièrement encourageants, un grand merci à eux ! Nos équipes prendront prochainement contact avec vous pour vous présenter votre espace personnel.

Cette fin d'année est riche en événements puisqu'après le congrès de l'UNIS d'octobre, nous sommes également présents au Congrès National de la FNAIM les 11 et 12 décembre pour échanger sur de nombreux sujets d'actualité, dont la prochaine mise en place de la convention IRSI en remplacement de la convention CIDRE, sujet en Une de ce numéro.

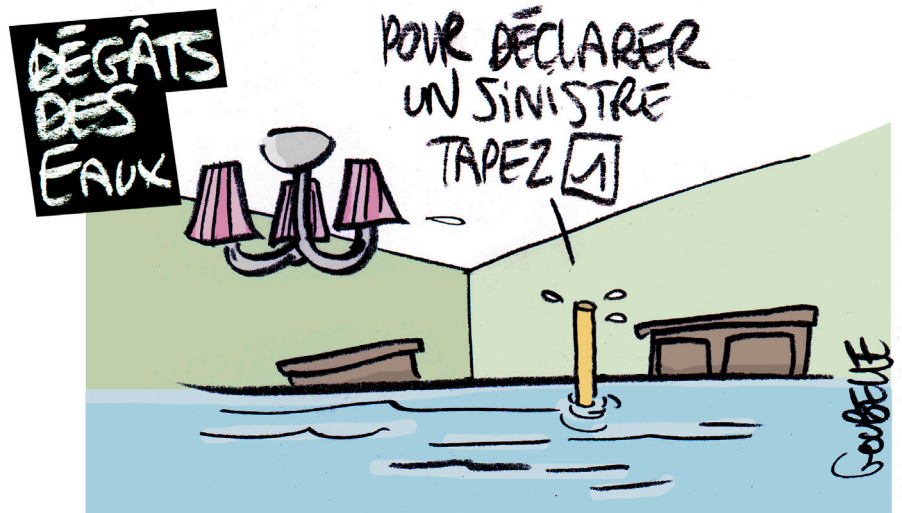
Enfin, après nos Matinales de l'immobilier débutées en juillet dernier à Paris puis Lyon et Marseille, nous continuons notre tour de France à Bordeaux le 15 décembre et Nice le 23 janvier.

Toute l'équipe de Verlingue Immobilier vous souhaite de joyeuses fêtes de fin d'année et une très bonne lecture de ce 4^{ème} numéro de Verlingue Infos Immobilier.

Stéphane Grandchamp
Directeur Verlingue Immobilier

ACTUALITÉ

Vers la fin de la Convention CIDRE ?



La Convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux) s'applique en cas de sinistre « dégâts des eaux » dans une copropriété si le montant des dommages n'excède pas 1 600 € HT pour les dommages matériels et 240 € HT pour les dommages immobiliers ; alors, c'est l'assureur du lésé qui intervient sans recours possible.

Lorsque les dommages sont supérieurs à 1 600 € HT, c'est la convention CIDE-COP qui est applicable sans se substituer réellement au droit commun.

Contestée par les professionnels de l'immobilier et les assureurs eux-mêmes, la Convention CIDRE déséquilibre les résultats de la branche

immeuble. Combiné à un parc immobilier vieillissant, le budget des copropriétés est directement impacté ; cette convention devait pourtant permettre un règlement plus simple et rapide des dégâts des eaux.

De plus, les conventions CIDRE et CIDE-COP présentent des limites. Une prise en charge trop systématique des sinistres par les assureurs multirisques immeuble et un plafond de convention n'ayant pas évolué depuis plus de 40 ans nécessitent une profonde réforme du processus d'indemnisation. En effet, l'assurance de la copropriété peut intervenir sans être ni lésée ni responsable.

Suite en page 2

Cette réforme, évoquée depuis plusieurs années, n'avait jamais pu voir le jour. Mais la promulgation de la loi Alur en 2014 a instauré une obligation d'assurance Responsabilité civile pour le copropriétaire non occupant ouvrant une voie à une nouvelle convention. Celle-ci, nommée IRSI, Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble, validée par la Fédération Française de l'Assurance distinguera deux tranches de sinistres en fonction du montant des dommages matériels :

- > Tranche 1 : montant des dommages inférieur à 1 600 € HT
- > Tranche 2 : montant des dommages entre 1 600 € HT et 5 000 € HT

Sans remettre en cause profondément la gestion des sinistres en copropriété, les nouvelles dispositions tendent à suivre les récentes évolutions légales et économiques. Ce changement souligne l'importance des contrats « copropriétaire non occupant » qui pourrait ainsi responsabiliser les copropriétaires défaillants.

La mise en application de cette nouvelle convention devrait débuter par une phase de test à compter de juin 2018 pour une validation définitive courant 2020, après accord avec les différents intervenants (compagnies, experts, intermédiaires).

Les équipes Verlingue Immobilier accompagnent leurs clients dans ce changement en proposant une offre adaptée aux besoins des copropriétaires et proposeront prochainement un dossier spécial Convention IRSI sur www.verlingue-immobilier.fr.

Les grands changements de la Convention IRSI

- > La désignation d'un assureur gestionnaire unique par local
- > La désignation de l'assureur qui prend en charge les dommages
- > Une expertise unique pour les sinistres inférieurs à 5 000 € en Incendie et DDE
- > Une recherche de fuite qui n'est plus une garantie annexe mais réputée garantie
- > Un encadrement des recours entre assureurs

FOCUS

Loi Alur, l'encadrement de la régularisation de charges lors de la restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme d'argent versée par le locataire au propriétaire, à la signature du contrat de bail lorsque ce dernier le prévoit. Le sort de ce dépôt n'est examiné qu'à la sortie du locataire.

Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, le délai de restitution du dépôt de garantie est limité à deux mois à compter de la remise des clés selon la date du bail et/ou l'état du logement à la sortie. En cas de restitution tardive, des intérêts de retard seront dus au locataire.

Quand le locataire verse mensuellement une provision sur charges, la régularisation doit être annuelle. Au départ du locataire, l'assemblée générale des copropriétaires n'a souvent pas eu lieu pour approuver les comptes de l'année, le bailleur imputait au locataire une provision basée sur l'arrêté de compte de l'année précédente.

La loi Alur est venue encadrer cette pratique. Ainsi, si les parties n'ont pas convenu amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes, le bailleur peut désormais conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du dépôt de garantie pour couvrir la régularisation à venir. Le propriétaire ou son mandataire adapte ces 20 % proportionnellement au temps d'occupation du logement sur l'année à régulariser, et en fonction des régularisations des années précédentes. Il peut, et même doit selon le cas, retenir moins de 20 %, ce montant étant un maximum.

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit que le bailleur doit procéder à la régularisation définitive et à la restitution du solde dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

NOUVEAU

Immo@ccess

Le portail web dédié à votre activité professionnelle

Verlingue Immobilier s'est imposé comme l'un des courtiers leaders français en proposant des services sur-mesure et personnalisés ainsi qu'une expérience clients renouvelée grâce à la forte digitalisation de ses services.

C'est dans ce contexte que Verlingue Immobilier présente aujourd'hui sa plateforme 100 % digitale créée pour améliorer le quotidien de ses clients, **Immo@ccess**.



Consultation simple

- Accéder rapidement et facilement à vos contrats
- Visualiser et télécharger les documents essentiels

Gestion fluide

- Déclarer votre sinistre, et suivre son évolution
- Transmettre à vos clients un état de situation

Communication claire

- Découvrir des focus métier et/ou des fiches techniques
- Recenser les intervenants ou experts à votre disposition

Relation proche

- Entrer en relation avec vos interlocuteurs dédiés
- Conserver l'historique de vos échanges