



SEPTEMBRE 2018

VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME



SINISTRES DÉGÂTS DES EAUX ET INCENDIE : LA CONVENTION IRSI REMPLACE LA CONVENTION CIDRE À COMPTER DU 1^{ER} JUIN 2018

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

En raison des déséquilibres d'indemnisation induits par le mécanisme des conventions CIDRE et CIDE-COP et de la complexité des modalités de prise en charge des sinistres, la Fédération Française de l'Assurance a engagé la refonte du système de règlement des sinistres dans les immeubles.

La convention CIDRE a donc été remplacée par la convention IRSI (convention d'Indemnisation et de Recours Sinistre Immeuble) qui a pour objectif de simplifier les modalités de déclaration et d'indemnisation des sinistres dégâts des eaux et incendie, l'évaluation des dommages ainsi qu'une plus grande rapidité dans le processus de dédommagement.

Ainsi, la convention IRSI s'appliquera aux sinistres dont le fait générateur est survenu à compter du 1^{er} juin 2018.

CHAMPS D'APPLICATION :

La convention IRSI s'applique aux sinistres incendie et aux dégâts des eaux d'un montant inférieur à 5 000 euros HT, si le sinistre met en cause deux assureurs y adhérant. Elle concerne les sinistres survenus dans un immeuble locatif, en pleine propriété, en copropriété ou en indivision dont l'origine se situe dans cet immeuble ou dans un immeuble mitoyen ou voisin.

PRINCIPES ET ÉVOLUTIONS :

Le sinistre s'apprécie désormais par local sinistré et non plus lésé.

Un assureur gestionnaire unique sera désigné. Il sera en charge de la gestion de l'ensemble du sinistre dans le local sinistré.

Cet assureur gestionnaire sera en principe :

- > pour les locaux privatifs occupés : l'assureur de l'occupant du local sinistré quelle que soit sa qualité (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit) ;
- > pour les locaux privatifs vacants : l'assureur du (co)propriétaire non occupant ;
- > pour les locaux communs : l'assureur de l'immeuble.

Les frais de recherche de fuite (destructive ou non) sont désormais pris en charge et ce domaine est clarifié. Les mécanismes de la convention permettent d'insister sur l'intérêt pour les copropriétaires non occupants de s'assurer.

MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE :

- > **Tranche 1 : sinistre dont les dommages sont inférieurs à 1 600 € HT** (montant HT cumulé des dommages matériels et des frais afférents du local)
L'assureur gestionnaire évalue les dommages par tous moyens, les prend en charge et abandonne tout recours.
- > **Tranche 2 : sinistre dont les dommages sont compris entre 1 600 € HT et 5 000 € HT**
Pour ces sinistres, l'assureur gestionnaire doit mettre en place une expertise pour compte commun et désigner un seul expert qui aura pour mission d'identifier toutes les parties impliquées, de déterminer les causes et circonstances du sinistre et de chiffrer l'ensemble des dommages du local sinistré.
La prise en charge du sinistre incombe à l'assureur du propriétaire des biens sinistrés ou à l'assureur de l'immeuble (qui ne sont pas nécessairement l'assureur gestionnaire).
Un recours est possible après indemnisation à l'encontre de l'assureur conventionnellement désigné.
À noter : les locaux à usage autre que l'habitation sont exclus de cette tranche 2.
- > **Sinistre dont les dommages sont supérieurs à 5 000 € HT**
C'est le droit commun qui s'applique et/ou d'autres conventions le cas échéant, telle CIDE COP.



Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.

VOTRE GÉRANT VOUS INFORME



LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE : QUEL IMPACT SUR LES REVENUS FONCIERS ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Nicolas BOUSCASSE

L'État a souhaité supprimer le décalage entre la date de perception des revenus et la date réelle d'exigibilité du paiement de l'impôt.

L'imposition au titre des revenus de l'année 2018 ne sera pas supprimée, mais par le jeu d'un crédit d'impôt appelé CIMR (Crédit d'Impôt Modernisation du Recouvrement : crédit dont le montant sera équivalent à l'impôt dû sur les revenus courants de 2018), **les revenus qui seront imposés en 2019 seront calculés sur la base des :**

REVENUS COURANTS ET EXCEPTIONNELS 2018
+ REVENUS COURANTS 2019 - CIMR

Soit, pour simplifier, les revenus imposables de 2019 seront calculés sur la base des
REVENUS EXCEPTIONNELS 2018
+ REVENUS COURANTS 2019

- Les revenus courants concernent les revenus du travail (salaires, traitements, pensions, revenus de remplacement), les revenus des indépendants, les revenus fonciers, les BIC (bénéfices industriels et commerciaux) et les BNC (bénéfices non commerciaux).

- Les revenus exceptionnels concernent les revenus qui ne sont pas perçus habituellement, à savoir, les indemnités de licenciement, les plus-values immobilières, les primes d'intéressement non épargnées, les stock-options, etc. Il est intéressant de noter que dans le cadre des revenus fonciers, les sommes encaissées au titre des périodes antérieures à l'année 2018 seront considérées comme des revenus exceptionnels.

À noter : deux notions entrent en jeu dans le calcul des revenus fonciers 2018 et 2019 :

- Les charges non pilotables déductibles à 100% en 2018 et 2019 (frais de gestion, primes d'assurance, impôts, provisions pour charges, amortissements des dispositifs fiscaux...)
- Les charges pilotables déductibles à 100% en 2018 (mais effacées par le biais du CIMR, donc égales à 0), et déductibles à hauteur de la moitié du total des dépenses pilotables de 2018 et 2019 pour l'année 2019. Dans les charges pilotables figurent les dépenses de réparations et d'entretien, d'amélioration...

À titre d'exemple :

Travaux 2018 : 10 000 €
(gommés artificiellement par le CIMR),

Travaux 2019 : 5 000 €

> Le montant des travaux à prendre en compte pour les revenus fonciers de 2018 et 2019 est donc de 15 000 €/2, soit 7 500 €, pour une dépense réellement engagée de 15 000 €.

Il est primordial de pratiquer le cas par cas pour chaque dossier puisque les configurations particulières peuvent être impactées différemment en fonction des déficits existants ou des éventuelles rénovations importantes.

 **En tant que clients en gestion chez nous, vous pourrez bénéficier d'une étude attentive de votre dossier, n'hésitez pas à contacter votre gérant FNAIM.**

CHIFFRES
UTILÉS



INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
2 ^e trimestre 2018	127,77	12/07/2018	+ 1,25 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 ^{er} trimestre 2018	1 671	26/06/2018	+ 1,27 %	+ 2,39 %	+ 11,18 %

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre logo ici

Insérez vos coordonnées ici