

ÉDITO



COPROPRIÉTÉ

La crise sanitaire a généré de nombreuses difficultés dans de nombreux domaines.

La tenue des assemblées générales de copropriété en a été un exemple.

La généralisation du vote par correspondance a entraîné une dénaturation de la notion même d'assemblée générale.

Nous sommes ravis de vous retrouver depuis le 9 juin dernier « en présentiel ».

Le ministre en charge du logement en a fluidifié le déroulement en dispensant les syndics et les copropriétaires de l'obligation de présenter un « passe sanitaire ».

Place aux débats, aux échanges et aux discussions...

Nous vous souhaitons une belle rentrée et vous donnons rendez-vous à votre prochaine assemblée générale.

Anthony Carle
Président



SÉCURISEZ VOS PAIEMENTS

- Optez pour le prélèvement automatique mensuel ou trimestriel.
- Testez le paiement en ligne en optant pour le prélèvement à la demande.
- Préférez un virement à un chèque.
- L'ensemble de ces moyens de paiement est à votre disposition pour simplifier vos paiements.

CONVENTION IRSI DES SINISTRES PLUS RAPIDEMENT RÉGLÉS

Trouver la cause d'un dégât des eaux n'est pas toujours simple.

L'eau a pu s'infiltrer le long d'une gaine et ressortir un ou plusieurs étages plus bas. Lorsque la fuite provient de canalisations invisibles, sa recherche peut nécessiter des travaux importants.

Depuis le 1^{er} juin 2018, et une mise à jour le 1^{er} juillet 2020, la convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres d'Immeubles) remplace la convention CIDRE pour régir la résolution des sinistres dégâts des eaux et incendies. L'objectif de cette convention est de simplifier leur prise en charge et de rendre leur résolution plus rapide.

■ Un seul assureur gestionnaire

Ainsi, les compagnies d'assurance se sont-elles mises d'accord sur un certain nombre de principes. Le sinistre doit être déclaré dans les 5 jours par téléphone, par courrier, en ligne ou par courrier recommandé RAR. L'assureur de l'occupant du logement où il a eu lieu, qu'il soit locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit, est désormais désigné comme assureur gestionnaire. La convention est effective pour les dommages ne dépassant pas 5 000 € HT. Si ces dégâts sont inférieurs à 1 600 € HT, l'assureur gestionnaire indemnise, sans possibilité de recours.

Entre 1 600 € HT et 5 000 € HT, l'assureur gestionnaire délivre obligatoirement une expertise pour le compte de tous les assureurs concernés, chacun devant alors indemniser son client.

En cas de litige, les recours sont possibles.

■ Une assurance PNO vivement recommandée

Si le propriétaire n'a pas l'obligation de souscrire une assurance habitation, c'est plutôt vivement conseillé. Avec l'assurance du Propriétaire Non Occupant (PNO), il est couvert en cas de sinistre concernant un logement loué. Cette assurance PNO devient automatiquement assureur gestionnaire dans un certain nombre de cas : défaut d'assurance du locataire, congé donné au plus tard à la date du sinistre, location meublée, location à usage saisonnier, absence d'occupant au moment du sinistre.





GESTION LOCATIVE

PROJET DE LOI 4D

MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ HORIZON 2024

Depuis des mois, le sujet de la mise à jour des règlements de copropriété, prévue par la loi Élan a fait couler beaucoup d'encre et engendrer de nombreux débats.

Cette loi invite les copropriétaires à statuer sur cette mise à jour sur trois sujets : les lots transitoires, la jouissance privative des parties communes et les parties communes spéciales.

Le futur projet de loi 4D (Déconcentration, Décentralisation, Différenciation et Décomplexification) n'est pas encore définitivement adopté, mais il envisage cependant de repousser au 23 novembre 2024 cette mise à jour.

Si cette décision venait à être définitivement confirmée, les assemblées des copropriétaires aidées de leurs syndicats auraient le temps nécessaire pour mener à bien cette démarche qui mérite d'être examinée avec la meilleure attention et la plus grande sérénité possible.



MAPRIMERÉNOV PROPRIÉTAIRE BAILLEUR



CE À QUOI VOUS AVEZ DROIT

Comme les propriétaires occupants et les copropriétés, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de MaPrimeRénov pour la réalisation de travaux de transformation énergétique.

Cette prime varie en fonction des cinq catégories de revenus désignées par cinq couleurs.

Il existe également deux plafonds de ressources que l'on habite ou non en Ile-de-France.

Le propriétaire bailleur doit s'engager sur l'honneur à louer son bien dans les cinq années à venir. Il peut bénéficier de MaPrimeRénov pour des travaux jusqu'à trois logements, le montant total étant limité à 20 000 € sur cinq ans. Ce montant correspond à un forfait global, mais tient compte de la réalisation d'une ou plusieurs prestations. Deux bonus peuvent être attribués en complément, soit pour permettre à des logements avec l'étiquette F et G de ne plus être des passoires énergétiques, soit pour atteindre une étiquette A ou B après travaux.

La nature des travaux, soumis à une TVA de 5,5%, est strictement définie. Obligatoirement réalisés par une entreprise labellisée RGE (Reconnue Garante pour l'Environnement), les travaux concernent principalement les équipements de chauffage et de fourniture d'eau chaude, d'isolation, de ventilation ou d'audit énergétique.

La demande de MaPrimeRénov s'effectue en ligne* à partir du 1^{er} juillet 2021 pour les propriétaires bailleurs. Les travaux doivent faire l'objet d'un devis signé entre le 1^{er} octobre 2020 et le 30 juin 2021. Avantage non négligeable, MaPrimeRénov est cumulable avec d'autres aides comme l'Eco-PTZ (Eco prêt à taux zéro), ou encore celles des fournisseurs d'énergie, des collectivités locales ou d'action logement.

* sur le site www.maprimerenov.gouv.fr



TRANSACTION

ACHETER OU VENDRE NE S'IMPROVISE PAS

NOS ÉQUIPES VOUS ACCOMPAGNENT POUR SIMPLIFIER VOS DÉMARCHES.

Confiez-nous la vente de votre bien sur Paris et la région parisienne.

Nos conseillers maîtrisent le marché immobilier local afin d'établir des estimations au plus juste et de vendre votre bien aux meilleures conditions.

Notre engagement : tirer le meilleur parti du budget dont vous disposez. De chaque euro investi naît un bien agréable pour vous et vos proches, et un placement solide et durable.

À cœur de bien vous accompagner.

Estimez votre bien avec nous sur www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER



Vous êtes chez vous.