



## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

### ► PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE RECHERCHE DE FUITE : LA CONVENTION IRSI ÉVOLUE

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

Afin de rééquilibrer le système d'indemnisation des sinistres en copropriété, la convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles (IRSI) a succédé à la convention CIDRE le 1<sup>er</sup> juin 2018.

Deux ans plus tard, le bilan tiré par les assureurs et les professionnels de l'immobilier est assez positif mais la mise en application du dispositif encadrant la prise en charge des recherches de fuite reste perfectible : soit en raison des difficultés pour les assureurs d'occupants d'organiser la recherche dans un immeuble qu'il ne connaissent pas, soit en raison des situations de blocage nées de litiges entre assureurs ou encore en raison de pratiques divergentes dans la répercussion du coût de ces recherches par les syndicats.

Après consultation des organisations syndicales des professionnels de l'immobilier, la Fédération Française de l'Assurance a rectifié les dispositions de la convention IRSI en matière de gestion des recherches de fuite pour les sinistres survenus après le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

#### > La définition de la recherche de fuite est simplifiée par l'élargissement de la notion.

Il s'agit des investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et éviter l'aggravation du sinistre. La recherche de fuite comprend la remise en état des biens endommagés par ces investigations, la réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite.

Le passage en apparent n'entre plus dans le champ d'application de la recherche de fuite.

> Afin d'inciter le responsable du sinistre à organiser la recherche de fuite, **tous les contrats sont réputés garantir**

**les coûts liés à cette recherche**, sans franchise et sans plafond.

#### > L'organisation de la recherche de fuite n'incombe plus nécessairement à l'assureur gestionnaire du sinistre. Ainsi :

- l'assureur de l'occupant (locataire/propriétaire) l'organise dans le local de son assuré ;
- l'assureur du propriétaire non occupant (PNO) l'organise en cas de congé donné par le locataire, de non assurance du locataire, de recherche destructive dans son local, de local vacant ou loué en meublé ou en location saisonnière ;
- l'assureur de l'immeuble l'organise dans les locaux communs ou dans le local du copropriétaire non assuré (absence de PNO).

#### > La prise en charge des dépenses de recherche de fuite est, par principe, assumée par l'assureur qui en a pris l'initiative.

Toutefois, par exception, si la recherche est organisée par le syndic dans le local privatif d'un copropriétaire (occupant ou non) dans lequel elle trouve son origine, c'est l'assureur de ce dernier qui doit la prendre en charge.

#### > Pour les recherches de fuite dont le coût est inférieur à 1 600 € HT, il existe une clause d'abandon de recours de l'assureur qui a pris en charge la recherche vers l'assureur gestionnaire du sinistre.

#### > Pour les recherches de fuite dont le coût est supérieur à 1 600 € HT, un recours est possible à l'encontre de l'assureur du responsable conventionnel.



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

## FAITES CONFIANCE AU PARTENAIRE FNAIM



**bien'ici**

**Vous vendez votre bien immobilier ?**

Estimez sa valeur gratuitement sur [bienici.com](https://www.bienici.com)

# VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

## LE POINT SUR LES MESURES POUR LUTTER CONTRE LES BIENS ÉNERGIVORES

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

**La loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 fixe un échéancier de mesures ayant pour objectif de rénover tous les logements dont la consommation énergétique relève des classes F et G, d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2028.**

### Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021

En cas de relocation d'un logement dans une zone tendue, le bailleur ne pourra appliquer une hausse de loyer (pour un loyer manifestement sous-évalué ou pour des travaux d'amélioration ou de mise en conformité) que si le logement a une consommation énergétique inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an.

### Au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Pour toutes les locations, les DPE des logements ayant une consommation supérieure ou égale à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an devront comprendre un audit énergétique incluant notamment des propositions de travaux. L'obligation de passer sous le seuil de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an devra être mentionnée dans le bail et dans les publicités relatives à la location. Le bail devra également comporter « à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE ».

### Au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2023

La location de logements extrêmement énergivores sera impossible, ces logements étant considérés comme indécents, obligeant les propriétaires à les rénover ou ne plus les louer. Un projet de décret devrait fixer le seuil maximal de consommation d'énergie à 500 kWh/m<sup>2</sup>/an. Les baux en cours à l'entrée en vigueur de ce seuil ne seront pas concernés.

### Au 1<sup>er</sup> janvier 2028

Les logements ne devront plus dépasser une consommation d'énergie primaire de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an. Les logements qui ne respecteront pas cette exigence de seuil seront donc dans l'illégalité. Ce principe souffre toutefois de quelques exceptions permanentes :

- les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales empêchant d'atteindre le seuil de 330 kWh ;
- le coût des travaux manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien ;
- des exceptions temporaires (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2033) qui concernent une série d'immeubles en copropriété dont la caractéristique commune est d'être en difficulté, à un titre ou un autre.

**Les logements qui ne respecteront pas cette exigence de seuil seront donc dans l'illégalité. Le défaut de respect de l'obligation doit être mentionné dans le bail et dans les publicités.**

À noter : La nouvelle ministre en charge du Logement, Emmanuelle WARGON, a indiqué que le dispositif «MaPrimeRénov» sera accessible à tous, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, y compris pour les bailleurs et sans condition de revenus.  
*En savoir + : [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr)*

 **Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien.**

## CHIFFRES UTILES



### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
2 <sup>e</sup> trimestre 2020	130,57	16/07/2020	+ 0,66 %

### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	1 770	30/06/2020	+ 2,43 %	+ 7,27 %	+ 13,90 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH80px)