



Tél. : 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr

Cabinet D. Moison

Tél. : 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr



Tél. : 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr

Une avancée majeure pour les Lettres Recommandées Electroniques (LRE)

Annoncée par la loi ALUR de 2015, l'envoi électronique des lettres recommandées (LRE) par les syndicats de copropriété s'était avéré irréalisable. En effet, les modalités d'application prévues par le décret de mai 2018 exigeaient des procédés d'identification trop complexes.

Un décret du 2 juillet 2020 a libéré la LRE de ces contraintes. **Il est désormais possible, pour les syndicats de copropriété de recourir à la Lettre Recommandée Electronique dite « simple »** pour envoyer toutes notifications ou mises en demeure aux copropriétaires à condition d'obtenir le consentement préalable des copropriétaires. Cette lettre recommandée a la même valeur juridique que la lettre recommandée avec accusé de réception papier.

L'arrivée de ce décret se fait alors que la digitalisation de nos échanges avec les copropriétaires est devenue une priorité en cette période de crise sanitaire.

Pour recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générales par LRE, vous pouvez transmettre votre consentement sur notre extranet client.

C. ATGER ■

LES NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS POUR LA TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

A la suite de la décision d'un deuxième confinement qui a commencé le 29 octobre 2020, les Assemblées Générales avec présence physique ont, une fois de plus, été interdites.

Pour les mandats de syndic

L'état d'urgence sanitaire ayant été prolongé jusqu'au 16 février 2021, une nouvelle ordonnance du 18 novembre 2020, a pu être adoptée qui a réactualisé les mesures prises lors du premier confinement. Elle permet le prolongement automatique des mandats de syndic dont les contrats arrivent à expiration entre le 29 octobre et le 31 décembre inclus¹ et ce, jusqu'à de nouvelles Assemblées Générales qui devront se tenir avant le 31 janvier. Les mêmes règles s'appliquent pour les mandats des membres du conseil syndical.

Des Assemblées Générales à distance

Par ailleurs, l'ordonnance du 25 mars 2020 donne la possibilité, pour les syndicats, de prévoir que les copropriétaires ne participeront pas à l'Assemblée Générale en présentiel. Dans ce cas, ils peuvent participer à l'Assemblée Générale par visioconférence, tout autre moyen électronique ou en votant par correspondance. Ces possibilités qui étaient offertes jusqu'au 31 janvier 2021 sont prolongées jusqu'au 1^{er} avril 2021 par l'ordonnance du 18 novembre. A la différence du premier confinement et grâce au formulaire de vote paru avec le décret du 2 juillet 2020, les Assemblées

Générales de copropriétaires peuvent cette fois-ci être organisées au seul moyen du vote par correspondance.

Des délégations de vote assouplies

L'ordonnance du 18 novembre prolonge aussi, jusqu'au 1^{er} avril 2021, l'assouplissement du plafond des délégations de vote. Un copropriétaire peut alors recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même plus celles de ses mandats n'excède pas 15% des voix du syndicat.

¹- à moins que l'AG n'ait désigné avant le 19 novembre un syndic dont le contrat prend effet à compter du 29 octobre 2020.

VERS UNE NOUVELLE AUGMENTATION DE L'ASSURANCE COPROPRIÉTÉ ?

L'Assurance Copropriété comprend d'une part l'assurance « Multirisques Immeuble » qui s'apparente globalement à la « multirisque habitation » d'un particulier et, d'autre part, l'Assurance Responsabilité Civile du syndicat des copropriétaires qui est obligatoire depuis la loi ALUR de 2014.

Année après année, les tarifs des assurances copropriété ne cessent d'augmenter. Cette hausse est due à de multiples causes. Heureusement, des solutions existent pour y pallier.

Pourquoi de telles hausses ?

- l'évolution du coût de la construction

Les assureurs s'appuient sur l'évolution de l'indice ICC-FFB (calculé tous les trimestres par la Fédération Française du Bâtiment) qui prend notamment en compte l'évolution du coût des matériaux de construction et celle du coût de la main d'œuvre des métiers du bâtiment. Cet indice est en hausse constante.

- le poids des catastrophes naturelles

L'augmentation du nombre des sinistres, au niveau national et international, dus notamment aux événements climatiques comme les inondations, les tempêtes et les incendies, accroît le montant des indemnités et, par là-même la contribution financière de chaque assureur par le système des réassurances. Chaque compagnie répercute ensuite cette charge sur les tarifs à leurs clients.

- l'augmentation du nombre des sinistres dans les immeubles

Pour établir l'évolution de la prime, l'assureur prend en compte l'état des sinistres survenus et indemnisés au cours des trois dernières années dans l'immeuble. On parle du ratio de sinistralité : Primes encaissées / Montant des Sinistres indemnisés. L'origine des dégâts est aussi analysée de même

que l'état de l'immeuble. Tous ces calculs et ces précautions permettent à l'assureur d'estimer le risque qu'il a à couvrir et ainsi de pouvoir proposer un tarif en conséquence.

Comment pallier ces augmentations ?

Tout d'abord, la renégociation du contrat de l'immeuble auprès de l'assureur en cours peut être initiée. Ensuite, il est possible de faire jouer la concurrence entre compagnies d'assurance tout en étant extrêmement vigilant aux garanties et aux niveaux de couverture inclus dans les nouvelles propositions afin d'avoir une équivalence avec le précédent contrat. Notre cabinet est d'ailleurs devenu Mandataire Intermédiaire en Assurance en 2020 pour accompagner et défendre au mieux les intérêts des copropriétés dans ces phases de renégociation.

Un autre moyen peut être mis en œuvre pour faire baisser le coût de l'assurance d'un immeuble et pour s'exonérer de franchises applicables : réaliser des travaux. Nous l'avons vu, un manque d'entretien des habitations engendre une surévaluation de la prime d'assurance. En toute logique, si le bâtiment est entretenu au travers de la réalisation de travaux, comme par exemple le remplacement des descentes d'eaux usées en mauvais état, nul doute que le coût de l'assurance pourra être revu à la baisse par l'assureur.

IFF GÉRANCE EST À VOTRE SERVICE EN MATIÈRE DE LOCATION ET DE GESTION LOCATIVE

IFF GÉRANCE est à votre service en matière de location et de gestion locative

Nous sommes au cœur des immeubles que nous gérons.

La connaissance des loyers pratiqués et du montant des charges nous permet une estimation au plus juste du loyer de votre bien et de le justifier.

Appuyez-vous sur notre expérience

Rédaction des baux, conseils sur les travaux, assurance garantissant les impayés, conseils pour vos déclarations fiscales, défense de vos intérêts.

Profitez d'une relation privilégiée avec nous

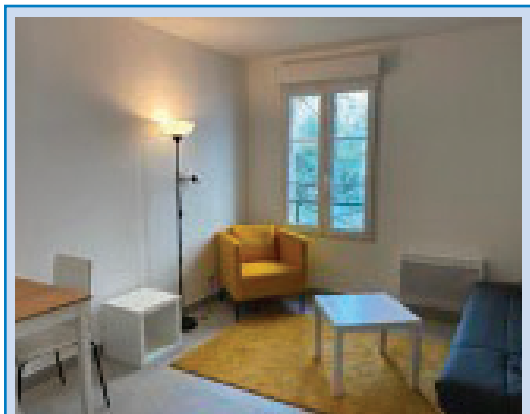
Vous êtes notre client au-delà de l'opération de location.

Nous apportons une attention particulière au choix du locataire, et au suivi de la location. Tout est fait pour que cela se passe au mieux et que vous puissiez tirer de votre patrimoine le rendement que vous êtes à même d'en attendre.

N'hésitez pas à prendre contact avec
notre service location et gérance

Tél. : **01.34.51.58.35**

E-mail : **accueil@iff-gerance.fr**



A LOUER

A Croissy-sur-Seine, charmant studio meublé de 20.06 m² entièrement refait à neuf dans une résidence d'excellent standing et à deux pas du centre-ville.

N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite.