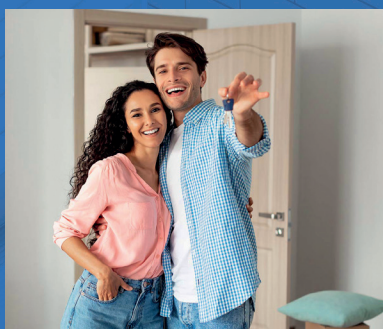




Les changements réglementaires, comme la hausse de la garantie Catastrophes Naturelles que nous détaillons dans votre nouvelle lettre, marquent souvent le début d'année. C'est aussi le moment choisi pour prendre de bonnes résolutions. Ainsi, pour vous faire profiter du rebond du secteur immobilier, constaté sur les derniers trimestres 2024 et qui ne demande qu'à être confirmé, nous nous engageons à vous apporter les meilleurs conseils et services. Une résolution qui vaut naturellement pour l'ensemble des activités qui nous mettent en relation.

Très bonne année à toutes et tous.

Cyril Atger

IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VÉSINET

5 idées reçues sur la rénovation énergétique

On croit tout savoir sur la rénovation énergétique... souvent à tort. Mise au point concernant certaines idées reçues qui se comptent sur les doigts d'une main.

Grands logements, grandes passoires thermiques ?

On compte en France 1 logement sur 5 considéré comme passoire thermique. Un tiers des surfaces de moins de 30 m² sont mal classées pour seulement 1 grande surface sur 8.

Logements anciens, performance énergétique en berne ?

Contrairement à ce qu'on pourrait croire, la performance énergétique des anciennes constructions n'est pas toujours moindre que celle des plus récentes, particulièrement les bâtiments construits dans les années 60-70. Elles possèdent en général une bonne inertie thermique et une conception adaptée à leur environnement qui les classent dans la moyenne nationale des étiquettes énergétiques.

Rénovation énergétique, procéder étape par étape ?

Si les rénovations globales pour améliorer la performance énergétique d'un bâtiment restent minoritaires (moins de 10 %

de l'ensemble des projets), elles restent pourtant préférables aux rénovations au coup par coup. Procéder par étapes peut engendrer des soucis qui n'auraient pas été anticipés, telle la naissance de ponts thermiques entre l'isolation d'un toit puis celle des murs. Mais surtout, une rénovation globale diminue le coût général des travaux et permet de profiter d'aides plus substantielles.

Changement de chaudière, le premier geste de la rénovation énergétique ?

Le changement de chaudière n'est pas forcément la priorité. Un nouvel équipement peut s'avérer surdimensionné et, de ce fait, être moins efficace, engendrer une détérioration rapide du matériel et accroître paradoxalement la consommation d'énergie. Il est préférable de d'abord mieux isoler le logement.

Changer les fenêtres, l'efficacité assurée ?

De même, changer les fenêtres n'est pas la solution la plus efficace. Elles occasionnent beaucoup moins de perte d'énergie qu'un toit ou des murs. Les pertes de chaleur seront souvent dues à leur mauvais calfeutrement plutôt qu'à un défaut des matériaux qui les composent.

Augmentation du taux de la garantie Catastrophes Naturelles au 1^{er} janvier 2025

Ces dernières années, la France a été frappée par une série d'événements climatiques majeurs qui ne semblent devoir que s'accroître.

Depuis sa création en 1982, le régime des catastrophes naturelles, dit CatNat, a permis l'indemnisation des sinistrés à hauteur de plus de 500 milliards d'euros.

Ce régime repose sur une collaboration entre les assureurs privés, la Caisse centrale de réassurance (organisme public) et l'État. Il est financé par des cotisations incluses dans les contrats d'assurance de biens, prélevées à hauteur de 12 % pour les contrats habitation et professionnels, 6 % pour les contrats automobiles.

[SUITE AU VERSO >](#)



GESTION

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



GÉRANCE

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



D. MOISON

Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr



Les professionnels
de l'immobilier

Gestion locative

Sachez sur qui compter

Sélection du bon locataire, perception des loyers, maintenance du bien, règlement de litiges éventuels... La gestion locative nécessite de multiples compétences et ne s'improvise pas. Autant de raisons de la confier à un professionnel qui en maîtrise toutes les subtilités.

La maîtrise d'un environnement juridique et réglementaire complexe

Ces dernières années, l'environnement réglementaire et légal de l'immobilier n'a cessé de se complexifier, n'épargnant pas le domaine de la location. Un particulier ne dispose pas du temps et des connaissances pour y faire face. En confiant votre gestion locative à un professionnel, vous avez l'assurance que les démarches administratives seront effectuées comme il se doit et que les lois et règlements seront respectés. La garantie de ne pas se retrouver en infraction et de devoir en payer les conséquences, au propre comme au figuré.

La connaissance du marché pour optimiser votre investissement

L'un des principaux atouts d'un professionnel repose sur son ancrage local. Il en résulte une connaissance pointue du secteur, notamment celle des prix du marché locatif. Votre bien sera donc loué au bon prix, en vous garantissant le meilleur rendement locatif. De plus, cette expertise locale et l'utilisation d'outils performants et adaptés réduisent la probabilité de vacance de votre bien.

L'absence de stress et de soucis

Mais au-delà ces avantages induits, la principale raison de confier la gestion locative de votre bien à un professionnel réside dans la sérénité et dans l'absence de stress qui en découlent. Tout est pris en charge. Vous pouvez vous reposer sur lui les yeux fermés et profiter pleinement de votre investissement.

> SUITE DU RECTO

Une charge supplémentaire pour les copropriétés

Face à l'augmentation continue des indemnités pour couvrir les sinistres, une révision des taux a été jugée indispensable. Un arrêté publié au Journal officiel le 28 décembre 2023 prévoit que le taux passe de 12 % à 20 % pour les contrats d'assurance multirisques immeubles. Cette hausse ajoute une charge supplémentaire, dans un contexte économique tendu pour de nombreux ménages et syndicats de copropriété. D'autres facteurs comme les résultats techniques des contrats (rapport sinistres/primes) ou les politiques tarifaires des assureurs pourront aussi peser sur le montant des primes et les augmentations pourraient varier selon les situations individuelles et les régions. Une attention particulière devra être portée à l'évaluation des contrats et à une éventuelle renégociation

des conditions d'assurance, notamment dans les zones fortement exposées aux risques climatiques.

Privilégier la prévention

Ce changement de taux souligne l'urgence de renforcer les mesures de prévention pour limiter l'impact de ces événements (adaptation des infrastructures, urbanisation raisonnée, prise en compte des risques climatiques dans les décisions locales et nationales). Par ailleurs, la transition écologique à l'échelle mondiale reste une priorité pour réduire la fréquence et la gravité des phénomènes climatiques à long terme.

Les copropriétés et les assurés doivent anticiper ces évolutions et rester vigilants quant à leurs contrats d'assurance, tout en restant attentifs aux solutions proposées pour limiter les coûts et optimiser les garanties.

Vente d'un bien reçu en héritage

Ce qu'il est bon de savoir

Dans le cadre d'un héritage, la vente d'un bien servira souvent à régler les droits de succession. Celle-ci est possible à partir du moment où l'ensemble des héritiers ont accepté la succession.

S'il s'agit d'une indivision et que l'un des héritiers s'y oppose, il est possible de requérir une vente par voie judiciaire à condition que cette demande émane de personnes représentant

plus des deux tiers de l'indivision. Également envisageable, un partage judiciaire conduira souvent à une vente judiciaire. Le prix de la vente représente aussi un enjeu important. S'il est minoré, un redressement fiscal peut s'ensuivre ainsi qu'un impôt significatif sur la plus-value réalisée. S'il est surestimé, les droits de succession seront plus importants que ce qu'ils devraient être.

Vote par correspondance lors de passerelle de majorité, que faire ?

Les passerelles de majorité des articles 25-1 et 26-1 sont communément vues comme des votes de rattrapage lorsque des résolutions n'ont pas pu être votées à la majorité des articles 25 ou 26. Elles ont le plus souvent lieu le jour même de l'assemblée générale qui a vu ces résolutions rejetées. Se pose alors le problème de la prise en compte des copropriétaires qui ont voté par correspondance. Une solution consiste à entériner pour le second vote le choix qui aura été fait lors du premier.

Cette pratique a parfois été remise en cause par des juges. Ils ont considéré que le copropriétaire ayant voté par correspondance ne pouvait pas se prononcer en toute conscience, en fonction du nouveau contexte des passerelles de majorité.

Le moyen de pallier cette situation de blocage consiste à mentionner sur les bulletins de vote les deux scrutins potentiels, selon les types de majorité.

C'EST À VENDRE 3 PIÈCES DE 53,20 M²

Rue Circulaire, à seulement 12 min à pieds de la gare du Vésinet-Le Pecq, au rez-de-chaussé d'une copropriété calme et parfaitement entretenue, ancienne loge de gardien à vendre de type 3 pièces de 53,20 m² composée d'une entrée, dégagement, séjour,

cuisine, cellier, 2 chambres en enfilade dont une avec placard, SDB avec WC. Travaux à prévoir avec possibilité de réaménagement. **A visiter sans tarder!** Conso 392 E et GES 66 E.



N'hésitez pas à nous contacter à transaction@iff-gerance.fr pour tout renseignement complémentaire ou en appelant votre conseiller immobilier

Jérémie Castanheira
au 07 48 73 24 37