

SOMMAIRE & LEGENDRE

4^{ème} TRIMESTRE 2005

éditorial

L'actualité nous rappelle que l'absence de certains dispositifs de sécurité en matière d'incendie, y compris les plus anodins, peut avoir des conséquences dramatiques pour l'immeuble et ses occupants.

Les pouvoirs publics sont légitimement soucieux de prévenir ces risques et imposent différents éléments d'équipements dans les immeubles d'habitation.

Un plan de sécurité mentionnant les différents cheminements dans l'immeuble doit être affiché à l'endroit où il peut être vu par le plus grand nombre. Les chaufferies, les machineries d'ascenseur et chaque niveau de parking nécessitent la présence d'extincteurs. Une échelle de secours est obligatoire lorsqu'il y a possibilité d'accès au toit.

L'absence ou le défaut d'entretien de ces éléments est de la responsabilité de la copropriété qui peut faire l'objet de verbalisation en cas de contrôle par les services des pompiers.

Nous vérifions donc la conformité de ces dispositions pour tous les immeubles dont nous assurons la gestion et mettons en œuvre les solutions adaptées pour chacun. A cet effet, nous consulterons les conseils syndicaux tout au long de ce deuxième semestre.

Nous vous remercions de votre collaboration pour ces efforts de prévention et nous nous permettons de vous souhaiter une bonne rentrée.

François-Emmanuel BORREL ■

QUELQUES PRINCIPES À RETENIR EN MATIÈRE DE DÉGÂTS DES EAUX :

**Il s'agit de points de repères
mais également de faciliter
vos démarches :**

- A partir du moment où vous avez eu connaissance de l'existence du sinistre, vous disposez d'un **délai de cinq jours** (hors catastrophes naturelles) pour le déclarer. Une réduction de l'indemnisation au motif que la déclaration ait été tardive n'est possible que si l'assureur établi que ce retard lui a causé un préjudice.

- Votre assureur ou votre courtier vous procurera sur simple demande **un formulaire de constat amiable de dégât des eaux**. Certains acceptent une déclaration téléphonique ou sur papier libre.

- **La convention dite CIDRE organise les relations entre assureurs** pour un règlement rapide de la quasi intégralité des sinistres par dégâts des eaux. Ainsi, lorsque par lésé, les dommages au mobilier ou aux embellissements (peinture, papier peint)

n'excèdent pas 1.600,00 euros HT et que ceux immobiliers (parquet, électricité, plâtre) sont inférieures à 240,00 euros HT, l'occupant sera indemnisé par son propre assureur quelle que soit l'origine du sinistre y compris même s'il provient d'un voisin ou de l'immeuble.

- **Dans ce cas seuls vos renseignements et votre signature suffiront à compléter le formulaire de constat.** Ce n'est qu'en cas d'expertise que votre compagnie pourra demander les coordonnées de l'assureur de votre voisin ou de l'immeuble.

- **En cas de sinistre supérieur aux seuils précités ou ayant endommagé les parties communes**, vous devrez inscrire sur le constat les coordonnées du courtier et de l'assureur de l'immeuble (nous vous les communiquerons sur simple appel) et vous nous adresserez copie de votre déclaration mentionnant la gravité des dégâts et des devis de remise en état. Nous les adresserons au courtier de

l'immeuble qui jugera alors du besoin de mandater un expert.

- **L'assureur de l'immeuble prend en charge tous les dommages mobiliers ou immobiliers aux parties communes.**

Il est nécessaire de tous nous les signaler dès leur apparition. A titre d'illustration, il arrive que des infiltrations diffuses dans les cages d'escalier nous soient signalées tardivement. L'indemnisation en est alors plus complexe.

- **Les contrats d'assurance ne garantissent que les dommages consécutifs à un accident.** La réparation de la cause du sinistre (canalisation ou toiture) ou les dégâts résultant d'un défaut d'entretien ou de l'absence de réparation ne sont donc pas indemnisés.

- **Le propriétaire non occupant est responsable des installations privatives ne relevant pas du locataire tel que le chauffe-eau ou les canalisations privatives.**





Il a donc nécessité à s'assurer en plus de son locataire et de l'immeuble. L'assureur de l'immeuble n'est pas appelé à intervenir en cas de dommage mobilier chez un voisin en raison d'installations privatives.

Il nous semble utile de reprendre le fil de ces questions lors de notre prochaine note d'information.

CHANGEMENT D'ADRESSE EN LIGNE, C'EST MAINTENANT POSSIBLE.

Plus de 50.000 foyers ont utilisé le service de changement d'adresse en ligne depuis sa mise en place en mai dernier.

Accessible à l'adresse www.changement-adresse.gouv.fr, ce système permet de ne déclarer son changement d'adresse qu'une seule fois, sans avoir à prévenir l'ensemble des administrations comme c'est actuellement le cas.

Si le service ne concerne pour l'instant que l'assurance-maladie, l'assurance-chômage, les allocations familiales, l'administration fiscale et le service national, il doit être progressivement élargi à d'autres services publics (électricité, gaz, eau, services postaux, etc.).

LA LOCATION DANS LE CADRE DE LA LOI DE COHÉSION SOCIALE

Un remboursement prioritaire des dettes locatives

En cas de procédure de surendettement du locataire, **les créances locatives** (loyers et charges impayés), jusqu'alors prises en compte après celles des établissements de crédit, immobilier ou à la consommation, **seront désormais réglées par priorité.**

* Loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, publiée au JO du 19 janvier 2005.

UN DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'établissement de ce document a été créé par une ordonnance du 8 juin 2005 et sera effectif après publication des décrets d'application. Il correspond à un besoin de clarification face à une réglementation trop hétéroclite.

En cas de vente, le " dossier de diagnostic technique " vise à regrouper les diagnostics termites, plomb, performance énergétique, gaz, risques naturels et technologiques.

En annexe au contrat de bail, le " dossier de diagnostic technique " comprendra le diagnostic de performance énergétique (à compter du 1^{er} juillet 2007), le constat de risque d'exposition au plomb (à compter du 12 août 2008) ainsi que, pour les zones concernées, l'état des risques technologiques ou naturels.

VOUS VENDEZ VOTRE APPARTEMENT

Ce projet important nécessite une parfaite connaissance de la réglementation, de la vigilance et une action commerciale performante.

Pour vous accompagner dans ce parcours difficile, choisissez un interlocuteur unique.

Il prendra en charge pour vous, à chaque étape, tout ce qui est facteur de risque ou de ralentissement de votre transaction immobilière.

- La vente d'un bien immobilier implique une parfaite connaissance de la réglementation : superficie Loi Carrez, présence d'amiante, de plomb, de termites... sont autant d'éléments que le propriétaire se doit de faire contrôler pour garantir l'état de son bien. Pour éviter des erreurs qui peuvent être lourdes de conséquences, **Adb transaction Paris fait réaliser l'ensemble des contrôles et diagnostics dans les délais définis par la loi.**

- Les parties privatives ne sont pas les seules concernées : contrôle de l'état des parties communes, historique de l'immeuble, travaux réalisés, dernières décisions votées...

Grâce à son partenariat privilégié avec notre cabinet, **Adb Transaction Paris constitue dès la mise en vente de votre bien le dossier complet de votre immeuble, afin d'apporter à vos futurs acquéreurs toutes les informations et de sécuriser votre transaction.**

- Pour démultiplier l'information, **Adb Transaction Paris alerte tous les acquéreurs qui ont été reçus et qualifiés dans les semaines précédant la mise en vente de votre bien**, utilise les supports publicitaires les plus performants, sélectionne les acquéreurs et met tout le savoir-faire de son équipe à votre disposition.

adb TRANSACTION
P A R I S

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax. 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

www.adbparis.com

