



Édito

L'enjeu des nouvelles échéances

L'horizon 2025 semble encore lointain à l'échelle des préoccupations des copropriétaires. A cette date, les logements les plus consommateurs d'énergie devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique. Mais d'ici là, la performance énergétique sera devenue un droit pour les locataires et un critère incontournable pour les acquéreurs. La valorisation du bien immobilier en tiendra compte.

La loi de transition énergétique prévoit un ensemble de mesures devant favoriser, puis imposer les travaux de rénovation énergétique. Elle propose également des outils et de nouveaux modes de financement. Les décrets nécessaires pour préciser les obligations et mettre en place les nouveaux dispositifs devront être publiés dans un délai maximal de douze mois, ce qui souligne la volonté du législateur de mettre tout en œuvre pour tenir les objectifs. Il est donc dans l'intérêt des propriétaires de ne pas attendre le dernier moment.

Toute l'équipe de Richter Groupe Immobilier est à vos côtés et vous souhaite ses meilleurs vœux pour 2016.

● ● ● La loi de transition énergétique

A l'horizon 2050, le parc immobilier devra être aux normes « bâtiment basse consommation » ou assimilées. Pour atteindre cet objectif, la loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 18 août 2015 met l'accent sur l'amélioration de la performance énergétique, en particulier des logements.

Elle prévoit diverses mesures pour faciliter les travaux en copropriété et pour les financer, mais aussi de nouvelles obligations afin d'accélérer la rénovation des immeubles les plus consommateurs d'énergie.

Des décisions de travaux facilitées

Pour faciliter les opérations d'amélioration de la performance énergétique, la loi de transition énergétique assouplit les règles de majorité (majorité simple art. 24 au lieu de la majorité absolue de l'art. 25) pour le vote des travaux de rénovation énergétique dans les parties communes. En revanche, les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives restent soumis au vote à la majorité absolue.

Depuis août 2015, la majorité simple suffit également pour autoriser l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques et pour l'individualisation des frais de chauffage.

De nouvelles obligations

La performance énergétique est au centre de toutes les nouvelles dispositions. Elle devient un droit pour

tout occupant d'un logement et un seuil minimal sera prochainement défini par décret pour en faire un critère du logement décent. Elle sera également prise en compte dans la garantie décennale en cas de défaut.

La maîtrise de la consommation individuelle de chauffage, obligation instaurée par une loi de 1974, deviendra une réalité au 31 mars 2017, lorsque cela est techniquement possible, avec la pose des répartiteurs de chauffage.

Selon des modalités à définir par décret, les travaux d'isolation devront obligatoirement être associés aux opérations de ravalement ou de réfection de toiture et des dérogations aux règles d'urbanisme faciliteront l'isolation par l'extérieur ou par surélévation de toiture et la pose de dispositifs de protection solaire en saillie des façades.

A l'horizon 2025, les logements les plus consommateurs d'énergie (étiquette G et F) devront obligatoirement faire l'objet d'une rénovation thermique et un carnet numérique de suivi et d'entretien sera obligatoire pour tout logement faisant l'objet d'une mutation. Ce carnet est obligatoire dès le 1^{er} janvier 2017 pour les constructions neuves.



Loi Macron et la gestion de vos biens locatifs

En application de la loi ALUR, le contrat type de location et les nouvelles modalités d'encadrement des loyers sont entrés en vigueur au 1^{er} août 2015. A cette date, il ne restait qu'à préciser le contenu de l'état des lieux.

Cependant, la loi Macron a apporté quelques clarifications importantes. Le préavis réduit à un mois dont bénéficient les locataires en zone tendue s'applique quelle que soit la date de signature du bail.

Le contrat de location doit mentionner le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire si celui-ci a quitté le logement depuis moins de dix-huit mois.

La faculté accordée au locataire de demander à compléter l'état des lieux ne concerne que l'entrée dans le logement.

En matière de colocation, la loi Macron précise que les époux ou les partenaires liés par un pacs au moment de la conclusion initiale du contrat de location sont considérés comme locataires et non pas colocataires. La loi précise également les conditions d'extinction de la solidarité mettant fin à l'engagement de caution.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble d'habitation ou à usage mixte comprenant au moins cinq logements, les baux en cours sont automatiquement prorogés.

En cas d'acquisition d'un logement en cours de bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire est encore plus encadrée qu'auparavant.

Enfin, la protection des locataires de plus de 65 ans aux ressources modestes est étendue aux locataires ayant à leur charge une personne de plus de 65 ans vivant dans le même logement si le montant cumulé des ressources du foyer est inférieur aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés

Suite de l'article ►►►

De nouveaux modes de financement

La loi de transition énergétique met en place des solutions de financement variées afin de faciliter les travaux de rénovation énergétique. Des décrets en préciseront les modalités. Prévu par la loi ALUR, le tiers financement permettra à des sociétés publiques de proposer des offres de crédit dans le cadre d'une dérogation au monopole bancaire.

Autre nouveauté, le prêt avance mutation, variante du prêt viager hypothécaire, devrait permettre d'attendre la vente du bien pour rembourser le prêt consenti pour réaliser les travaux de rénovation énergétique.

D'autres mesures concerneront plus particulièrement la précarité énergétique et les ménages aux revenus modestes.

R I C H T E R
groupe immobilier

45, rue de la Vieille Poste
34000 MONTPELLIER

Tél. : 04 67 02 68 17
contact@richtergroupeimmobilier.com

www.richtergroupeimmobilier.com



Estimation
gratuite
sous
48H

Suivez notre actualité sur
[facebook](#) RICHTER GROUPE IMMOBILIER

Les transactions en copropriété sont simplifiées

La loi ALUR a renforcé les exigences en matière d'information des acquéreurs lors de la vente de lots de copropriété. Le volume des documents et les contraintes imposées pour leur transmission compliquaient sensiblement le processus. L'ordonnance du 27 août 2015 préserve la qualité de l'information mais en simplifie les modalités. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 29 août 2015.

Les informations et documents à transmettre à l'acquéreur ne devront plus obligatoirement être annexés à la promesse de vente. Ils pourront être remis à l'acquéreur en amont de la signature de la promesse et **transmis sur tout support et tout moyen**. Avec l'accord de l'acquéreur, ils pourront même être transmis sous forme dématérialisée.

Les informations financières de la copropriété seront **ciblées sur les seuls éléments utiles** pour l'acquéreur et l'établissement des éléments nécessaires à cette information sera simplifié. Un arrêté en précisera le contenu.

Une **adaptation est prévue lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire dans la même copropriété** et dispose déjà, par conséquent, d'une partie des informations.

Enfin, l'**information est allégée** en cas de vente de lots secondaires (places de parking, caves, débarras, etc.).