



Etiquettes énergétiques. Loi Climat et Résilience

Dans notre précédente lettre nous établissions une comparaison entre le DPE et une série lancée sur un « Netflix » immobilier. Pour cette saison 2022, les rebondissements sont nombreux et le calendrier des contraintes et obligations fixées. Malheureusement les moyens à mettre en œuvre pour changer l'étiquette de son bien immobilier relève du parcours du combattant. L'anticipation étant une composante de notre métier, nous nous sommes rapprochés de prestataire qualifié afin de chiffrer le coût du PPPT (Projet de Plans Pluriannuels de Travaux) à proposer aux prochaines Assemblées Générales. La synthèse des échéances à venir pour la vente et la location figure dans les tableaux ci-dessous. Nous formons l'espoir d'aménagement à venir par le futur gouvernement.

VENTE

	25 août 2022
Audit énergétique Avant vente obligatoire Monopropriétés étiquettes DPE F et G	F G
	1 ^{er} sept. 2022

31 décembre 2022, fin de validité des DPE réalisés avant le 1^{er} janvier 2018

	1 ^{er} janv. 2023
--	----------------------------

LOCATION

F G	Gel des loyers Logements étiquettes DPE F et G
--------	---

G	Location interdite Logements étiquettes DPE G Si consommation annuelle > 450KWh/m³
---	--

31 décembre 2023, fin de validité des DPE réalisés après 2017 et avant le 1^{er} juillet 2021

Audit énergétique Avant vente obligatoire Monopropriétés étiquettes DPE E	E	1 ^{er} janv. 2025
---	---	----------------------------

G	Location interdite Logements étiquettes DPE G
---	--

	1 ^{er} janv. 2028
--	----------------------------

F	Location interdite Logements étiquettes DPE F
---	--

Audit énergétique Avant vente obligatoire Monopropriétés étiquettes DPE D	D	1 ^{er} janv. 2034
---	---	----------------------------

E	Location interdite Logements étiquettes DPE E
---	--

UNE NOUVELLE SAISON À ÉPISODES POUR 2022

1 ^{er} janv. 2023	PPT pour les immeubles d'habitation de plus de 15 ans (plus de 200 lots)	Fin de validité des DPE collectifs réalisés avant le 1 ^{er} janvier 2018
1 ^{er} janv. 2024	PPT pour les immeubles d'habitation de plus de 15 ans (plus de 50 lots)	
1 ^{er} janv. 2025	PPT pour les immeubles d'habitation de plus de 15 ans (tous les immeubles)	Fin de validité des DPE réalisés après 2017 et avant le 1 ^{er} juillet 2021
1 ^{er} janv. 2026		
1 ^{er} janv. 2028		

VENTE

PPT fourni au notaire en cas de vente d'un immeuble d'habitation de plus de 15 ans (plus de 200 lots)
PPT fourni au notaire en cas de vente d'un immeuble d'habitation de plus de 15 ans (plus de 50 lots)
PPT fourni au notaire en cas de vente d'un immeuble d'habitation de plus de 15 ans (tous les immeubles)

Interdiction d'utiliser une chaudière au fioul quel que soit le type de logement

*PPPT : Projet de Plans Pluriannuels de Travaux (diagnostic intégrant une partie architecturale et une partie énergétique type DPE Collectif). PPT : Plan Pluriannuel de Travaux (mise en œuvre du PPPT avec planning).

NOUS CONTACTER

Degueldre & Cie
40 avenue de Villiers
75017 Paris
Tél. 01 44 01 20 00
www.degueldre-et-cie.com

Le cabinet est ouvert **du lundi au jeudi**
de 9h30 à 13h et de 14h à 18h,
le vendredi de 9h30 à 13h et de 14h à 17h.



Degueldre & Cie est membre de l'UNSI
(Union des Syndicats de l'Immobilier)

Degueldre

Loi 3DS Du nouveau pour les règlements de copropriétés

Longtemps appelée 4D, la loi 3DS* a été définitivement adoptée par le Sénat, le 9 février dernier et promulguée le 21 février 2022. Elle introduit notamment de nouvelles modifications concernant la mise à jour des règlements de copropriété.

Le délai permettant la mise en conformité des règlements de copropriété avait été fixé au 23 novembre 2021 par la Loi ELAN puis repoussé de 3 ans par la loi 4D. Il est désormais supprimé.

De son côté, l'article 89 de la loi apporte une réponse aux conséquences possibles d'une absence de mise en conformité des règlements de copropriété, en ce qui concerne les lots transitoires et les parties communes à jouissance privative. Les professionnels étaient presque tous unanimes pour dire que cette absence de mise en conformité aurait pour conséquence leur suppression. Un point de vue analyse confirmé par la Cour de cassation".

Une telle sanction a légitimement inquiété car les lots transitoires, ainsi que les parties communes à jouissance privative, peuvent avoir une valeur considérable.

Une absence de mise à jour du règlement de copropriété n'est pas susceptible d'entraîner l'inexistence des lots transitoires, des parties communes spéciales ainsi que des parties communes à jouissance privative. Cette modification ne règle cependant pas tous les problèmes car l'obligation de mettre à jour les règlements de copropriété demeure.

Enfin, les articles 1 et 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas modifiés. Les copropriétés sont donc toujours tenues de vérifier la concordance entre les parties communes spéciales et les charges spéciales ainsi que l'existence de lots uniquement composés de droit de jouissance. ■

* Loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique locale

** Arrêt du 17 juin 2021

BOUCLIER TARIFAIRE

Protéger la trésorerie des copropriétés

Les copropriétés avaient été les « grandes oubliées » du bouclier tarifaire (fixé à 64,90/MWh) établi en début d'année par le gouvernement suite à l'envolée du prix de l'énergie. La raison évoquée ? Leur contrat de chauffage collectif ne bénéficiait pas du tarif réglementé de vente de gaz. Et paradoxalement pour une mesure qui se voulait sociale, les logements sociaux en étaient aussi exclus.

Une aide généralisée

Après une intense concertation entre les pouvoirs publics et les instances représentatives professionnelles, le décret 2022-514 du 9 avril dernier est venu préciser, voire corriger, le bouclier tarifaire. Il permet ainsi aux résidents d'habitats collectifs, soit plus de 5 millions de foyers, d'en bénéficier à leur tour. Le décret 2021-1380 du 23 octobre 2021 avait préalablement entériné le gel des tarifs réglementés de vente de gaz naturel au 1^{er} octobre de la même année. Le bouclier s'étend du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022. Il repose sur le versement d'une compensation financière imputée sur les charges qui compense la différence entre le prix du gaz réellement acquitté et celui bloqué au 1^{er} octobre 2021 (64,90 /MWh).

Des versements en deux temps

Concrètement, les copropriétaires n'ont aucune démarche à accomplir pour recevoir cette aide. Elle est demandée à l'Etat directement par le fournisseur d'énergie qui la reçoit dans les 30 jours suivant sa demande. Il dispose à son tour de 30 jours pour la redistribuer au gestionnaire de la copropriété. Ce dernier doit fournir au préalable une attestation sur l'honneur d'éligibilité à l'aide et indiquer la quote-part des consommations de gaz à usage résidentiel, les commerces et les entreprises locataires ne pouvant bénéficier du bouclier tarifaire. L'aide sera ensuite imputée sur les charges des copropriétaires. Une demande effectuée avant le 1^{er} juin couvrira la période de novembre 2021 à février 2022. Une seconde, intégrale ou complémentaire, devra être réalisée avant le 1^{er} octobre 2022, sans qu'il soit nécessaire de renouveler l'attestation sur l'honneur. ■



Suspension du paiement des loyers pour indécence ou insalubrité

En application de l'article L 521-2 du Code de la Construction et de l'habitation, un juge peut suspendre automatiquement le paiement des loyers pour cause d'insalubrité, avec ou sans consignation. Il peut également, en application de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, réduire pour cause d'indécence leur montant ou les suspendre, avec ou sans consignation, jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Un bailleur n'avait pas assuré l'entretien du logement. L'installation électrique était dangereuse. Les réseaux d'eau potable présentaient des fuites et n'étaient pas fonctionnels. Les menuiseries des ouvrants étaient dégradées et non étanches à l'air et à l'eau. Le dispositif de chauffage était insuffisant, notamment vu l'humidité constatée. Le dispositif de ventilation n'est pas réglementaire et les revêtements intérieurs dégradés. Le juge n'a pas manqué de préciser que ces désordres constituaient un danger pour la santé et la sécurité des habitants.

Le bailleur ayant manqué à son obligation de délivrer un logement décent, le locataire a réclamé la suspension du loyer jusqu'à la réalisation des travaux, conformément à l'arrêt d'insalubrité. Même s'il n'avait pas mis en demeure son propriétaire de résoudre ces problèmes avant de recevoir un commandement de payer, les désordres dénoncés, d'une gravité certaine, justifiaient cette démarche. ■

Cour d'appel, Pau, 2^e chambre, 1^{ère} section, 29 juillet 2021 n°20/02564



Gestion locative Degueudre

- Sélection des locataires
- Signature des baux
- Comptabilité
- Assistance à l'établissement de déclarations fiscales
- Suivi juridique
- Suivi des sinistres
- Travaux d'entretien de rénovation ou de transformation
- Assurances loyers impayés et P.N.O.

VOTRE CONTACT

Bérangère Cornière
01 44 01 20 60
(ligne directe)

André DEGUELDRE, Philippe DEGUELDRE & Cie
RCS 632 009 031



www.degueudre-et-cie.com