

Janvier 2024

edito

En cette fin d'année, les sujets qui placent l'immobilier sous les feux de l'actualité ne manquent pas. Certains que l'on souhaite éphémères, telle la baisse des prix ou la crise du marché. D'autres promis à être plus durables, comme quand ils concernent l'énergie et indirectement la transition énergétique. Des sujets abordés dans cette nouvelle lettre et sur lesquels, à l'évidence, nous reviendrons.
Bonne lecture.

EN
bref

■ Syndic, visites de copropriété obligatoires

Dans le cadre de sa mission de gestion d'une copropriété, il semble aller de soi qu'un syndic soit tenu de la visiter. Cependant, la loi cadre du 10 juillet 1965, qui définit de nombreuses règles et obligations concernant le fonctionnement des copropriétés, ne dit rien à ce sujet. Ce « vide » a été comblé par le décret de 2015 qui encadre les contrats de syndic. Il précise que ce dernier doit « réaliser les visites impliquées par sa mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble »¹.

Le nombre et la durée des visites, qui ne peut être inférieure à 1 heure, seront alors précisés contractuellement. Celles-ci pourront s'effectuer en présence du président du conseil syndical. A leur issue, le syndic pourra rédiger un compte rendu.

Ces deux dispositions permettent aux copropriétaires d'être mieux informés et de pouvoir vérifier que les missions confiées au syndic ont bien été effectuées.

¹ Art. 7.1.1 de l'annexe 1 du décret n° 2015-342 du 26.3.15

[Consommation énergétique] Qui consomme combien ?

Les appareils de chauffage électrique consomment près de 30 % de l'électricité au sein d'un logement. Mais qu'en est-il des autres équipements ? Revue d'effectif des différents postes.

Appareils de froid

Réfrigérateurs et congélateurs représentent environ le quart de la consommation électrique d'un foyer. Un frigo-congélateur combiné consomme en moyenne 346 kWh/an.

Le conseil

Éloigner ce type d'équipement d'une source de chaleur, comme un four ou un radiateur, lui évite de surconsommer.

Appareils de lavage et de séchage

Le sèche-linge est l'appareil de cette catégorie qui consomme le plus, soit 301 kWh/an, le double d'un lave-vaisselle, le triple d'un lave-linge qui ne consomme que 101 kWh/an.

Le conseil

Choisir un sèche-linge performant permet d'économiser plusieurs dizaines d'euros chaque année en termes de consommation.

Appareils de cuisine

Plaques de cuisson, four encastrable et cuisinière consomment sensiblement la même quantité d'énergie, environ 150 kWh/an. Les fours micro-ondes ou encore les cafetières électriques représentent une dépense énergétique environ trois fois inférieure.

Le conseil

Les plaques à induction sont celles qui consomment le moins.

Audiovisuel

Le téléviseur est l'appareil de cette catégorie qui consomme le plus, environ 162 kWh/an. Une console



de jeu consomme quant à elle 103 kWh, une box-tv moins de 100 kWh.

Le conseil

Éteindre simultanément la télé et la box-tv permet d'économiser environ 70 kWh/an.

Bureautique et information

Un ordinateur fixe consommera sensiblement autant d'électricité qu'un téléviseur, soit 123 kWh/an, tandis qu'un ordinateur portable consommera seulement 22 kWh/an. Un smartphone ? Seulement 1 kWh/an.

Le conseil

Là encore, éteindre ce type d'appareils et débrancher les chargeurs quand ils ne sont pas utilisés génèrent de substantielles économies.

Eclairage

La généralisation des LED a rendu l'éclairage d'un logement peu énergivore, la consommation ayant été divisée par 2,5 en 20 ans. Il représente une dépense moyenne de 147 kWh/an.

Le conseil

Éteindre où il n'est pas nécessaire d'avoir de la lumière et choisir des ampoules basse consommation.

[Propriétaires]

Bien rentabiliser son investissement immobilier

Il est beaucoup question ces derniers temps d'une baisse des prix de l'immobilier ce qui laisserait croire qu'il devient plus rapide de rentabiliser son investissement. Plusieurs études tendent à démontrer que ce n'est pas le cas. Car parallèlement à cette baisse, les taux de crédit sont en hausse, sous la contrainte de l'inflation, ce qui impacte fortement le montant à payer pour la grande majorité des acheteurs qui souscrivent un crédit. Par ailleurs, être propriétaire impose le paiement de charges qui n'échoient pas au locataire comme les charges de copropriété, la taxe foncière ou encore (et surtout) les travaux qui se généralisent pour améliorer la performance énergétique.

En moyenne, il faut compter désormais 15 ans et 6 mois pour rentabiliser l'achat d'un logement de 70 m², soit 2 ans de plus qu'en 2022. Les différences sont naturellement sensibles selon les villes. A Paris, d'une année sur l'autre, la durée est passée de 28 à 30 ans. Au contraire, à Marseille ou encore à Lyon, cette même durée s'inscrivait très sensiblement à la baisse sous le phénomène conjugué de la hausse des loyers et de la baisse des prix à l'achat.

[Copropriété]

Mariés ou pacsés, qui va payer ?

Le paiement des charges de copropriété, et de dettes éventuelles, dépend de l'utilisation du bien et du statut des conjoints.

Si le bien est la propriété d'un seul conjoint et constitue le logement familial, le couple est tenu au paiement des charges et des dettes, quel que soit le régime matrimonial. S'il n'est pas le domicile du couple, seul le conjoint propriétaire doit payer les charges.

Dans le cas où les deux conjoints sont propriétaires, les charges et les dettes sont communes. Dans le cadre d'une indivision, elles sont réglées en fonction des pourcentages définis par celle-ci. Lorsqu'une procédure de divorce est engagée, les époux restent débiteurs solidaires dans tous les cas de figure, même si une ordonnance permet à l'un des conjoints d'occuper le logement. Une fois le divorce prononcé, la solidarité à parts égales prévaut tant que la liquidation n'est pas effective.

Deux partenaires pacsés qui habitent un logement, acheté par un seul ou les deux partenaires, sont redevables du paiement des charges et des dettes éventuelles. S'ils ne l'habitent pas et que le bien est commun, le régime de l'indivision s'applique. Si un seul est propriétaire, il lui revient de s'acquitter de leur paiement.



Directeur de la rédaction
José de Juan MATEO
Rédaction
Luc Charbonnier
Réalisation
SIC

www.immodefrance.com

[Propriétaires Bailleurs]

Nouvelles sanctions contre les squatteurs

Votée au cœur de l'été, le 27 juillet précisément, la loi n°2023-668 est passée quelque peu inaperçue. Elle instaure 5 nouveaux délits et mesures pour sanctionner les squatteurs.

- Désormais, un locataire qui a reçu une décision d'expulsion définitive commet un délit d'occupation frauduleuse s'il n'a pas quitté les lieux deux mois après le commandement. A la clé, une amende de 7 500 euros qui s'ajoute à l'éventuelle indemnité d'occupation.
- La notion pénale de domicile a été précisée par la loi. Un domicile se définit comme tout local d'habitation contenant des biens meubles, résidence principale ou non, avec ou sans occupant. Ainsi, la violation de domicile concerne aussi les

logements meublés dont l'eau et l'électricité auraient été coupées. Les peines encourues par les squatteurs ont été triplées (3 ans de prison et 45 000 euros d'amendes)..

- Autre nouveauté de la loi, le délit d'incitation au squat qui sanctionne la propagande ou la publicité de méthodes qui facilitent ou incitent à l'occupation illicite de biens immobiliers.
- Une personne qui se ferait passer pour le propriétaire d'un bien en vue de le louer peut désormais être condamnée à trois de prison et 45 000 euros d'amende.
- Enfin, cette nouvelle loi anti-squat s'étend désormais aux locaux à usage commercial ou agricole.

[Déménagement]

Déménagement : tout savoir sur les responsabilités et l'indemnisation !



Lors d'un déménagement, tous vos biens se trouvent entre les mains d'un déménageur. Mais qui est responsable en cas de dommages ? Voici un éclairage sur les responsabilités du déménageur et les mesures à prendre pour être indemnisé.

Le déménageur a l'obligation légale de prendre soin de vos biens et de les livrer en bon état à leur destination. En cas de dommages, il peut être tenu responsable et doit vous indemniser. L'indemnisation peut prendre différentes formes selon les garanties et franchises prévues au contrat : la réparation du bien endommagé, un remplacement

à l'identique ou une indemnisation financière correspondant à sa valeur au moment du dommage.

Pour éviter les problèmes, choisissez un déménageur professionnel et réputé, de préférence membre d'une organisation comme la chambre syndicale des déménageurs*. Souscrivez une assurance complémentaire pour couvrir les dommages non pris en charge par le déménageur.

N'oubliez pas de réaliser un état des lieux précis avant le déménagement et notez la valeur des biens fragiles ou de valeur. En suivant ces conseils, vous pouvez déménager en toute tranquillité, sachant que vos biens sont protégés et que vous avez des recours en cas de dommages.

*Consultez l'annuaire des professionnels certifiés sur le site de la chambre syndicale du déménagement pour trouver un déménageur de confiance et vous informer sur les règles de la profession.