

Octobre 2021

edito

Après une période de vacances synonyme de repos et de détente, la rentrée a toujours été associée à un moment de redémarrage, de nouvelle énergie partagée. Elle ouvre aussi de nouveaux horizons, propose de nouveaux objectifs à atteindre. L'actualité de l'été s'est chargée d'en offrir au secteur de l'immobilier avec notamment la décision, quasiment entérinée, du report de la mise à jour des règlements de copropriétés. Une décision qui donne le temps de traiter avec mesure et précision des choix qui engagent pour longtemps.

EN bref

■ Le droit d'être bien connecté

L'installation de la fibre en copropriété se généralise. Mais ce passage laisse parfois des traces dans les parties communes, ou dans des appartements.

L'installateur est naturellement responsable des dégâts causés et des recours sont possibles. Une déclaration de sinistre peut être adressée aux assurances des deux parties, la prise en charge se faisant en fonction des garanties.

Autre solution, établir un constat d'huissier comme preuve et réclamer une indemnisation à l'installateur. La dernière voie consiste à rechercher une conciliation directe en s'adressant au médiateur de la consommation ou au conciliateur de justice.



[Transaction]

Les éléments à transmettre en cas de vente

La vente d'un bien ne se résume pas à sa seule dimension financière qui voit vendeur et acheteur se mettre d'accord sur un prix. Elle impose aussi au premier de fournir au second un certain nombre d'éléments à la fois juridiques et techniques.

Les éléments juridiques

Dans la première catégorie, on recense tout ce qui concerne les servitudes de passage, de vue et d'écoulement des eaux. Les éléments transmis sont également d'ordre financier. Les hypothèques ou les privilèges pour garantir un crédit sont ainsi à fournir.

Les charges imputables à un contrat d'affichage publicitaire doivent être également communiquées.

Les éléments techniques

Au plan technique, les informations à fournir sont également conséquentes.

Conformément à la loi Carrez, il convient de transmettre la superficie exacte du bien vendu. Naturellement, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou encore le montant des charges courantes du budget provisionnel et des charges hors budget prévisionnel, tout comme les sommes restant dues au syndicat des copropriétaires, doivent être communiquées.

En ce qui concerne le carnet d'entretien qui est obligatoire en copropriété, sa transmission

est exigée seulement si le futur acheteur n'est pas déjà propriétaire au sein de l'immeuble.

Un autre volet des documents techniques concerne tout ce qui ressort des six diagnostics obligatoires compris dans le DDE (Dossier de Diagnostic Technique) : Constat de Risque d'Exposition au Plomb (Crep), Diagnostic de l'installation intérieure de gaz, Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, Diagnostic des risques naturels et des pollutions, Diagnostic bruit, Diagnostic amiante.

Des diagnostics complémentaires viennent compléter le DDT concernant l'assainissement, pour tous les logements non raccordés au réseau public, la présence de termites et de mères, dans les zones définies par des arrêtés préfectoraux, le Diagnostic Technique Global, pour tous les immeubles en copropriété depuis plus de 10 ans et les logements en procédure d'insalubrité.



[Copropriété]



Le stationnement des vélos en copropriété

Les villes se mettent résolument aux deux roues avec l'émergence d'une nouvelle problématique : comment se stationner au sein d'une copropriété. Pour les immeubles construits après 2012, pas de souci pour les résidents cyclistes puisqu'ils intègrent obligatoirement un parking à vélos. Pour les autres, la Loi Mobilités n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 a envisagé plusieurs solutions. Il est ainsi possible pour les copropriétaires qui le désirent de réaliser dans les parties communes des travaux un stationnement sécurisé de leurs vélos. Deux conditions cependant : obtenir l'accord de la majorité des copropriétaires présents et représentés lors d'une assemblée générale et payer eux-mêmes les travaux. Ils seront alors les seuls à pouvoir utiliser cet équipement. Autre possibilité offerte par la loi, en fait même une obligation, la création d'un local à vélos lorsqu'une copropriété entreprend des travaux dans son parking. La nature de ceux-ci n'est cependant pas précisée par le législateur.



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

[Copropriété]

Mise à jour des règlements de copropriété à l'horizon

Depuis des mois, le sujet de la mise à jour des règlements de copropriété, prévue par la loi Elan a fait couler beaucoup d'encre et engendrer de nombreux débats.

Cette loi invitait les copropriétaires à statuer sur cette mise à jour sur trois sujets : les lots transitoires, la jouissance privative des parties communes et les parties communes spéciales. Plusieurs demandes plaidaient dans ce sens et semblent avoir rencontré un accueil

favorable auprès des pouvoirs publics et du législateur. Le futur projet de loi 4D (Déconcentration, Décentralisation, Différenciation et Décomplexification) n'est pas encore définitivement adopté, mais il envisage cependant de repousser au 23 novembre 2021 cette mise à jour.

Si cette décision venait à être définitivement confirmée, les assemblées des copropriétaires aidées de leurs syndicats auraient le temps nécessaire pour mener à bien cette démarche qui mérite d'être examinée avec la meilleure attention et la plus grande sérénité possible.

[Propriétaires]

Les trois solutions de prêts relais

Lorsqu'on a acheté un nouveau logement mais pas encore vendu le précédent, la souscription d'un prêt relais est souvent utile pour assurer le financement du nouvel achat.

Prêt relais adossé

Appelé aussi prêt relais jumelé ou couplé, il est associé (adossé) à d'autres formules de financement (prêt immobilier classique, PTZ ou prêt Action Logement). Souscrit pour financer l'achat d'un bien dont la valeur est supérieure à celle de celui qui est vendu, il couvre de 50% à 80% du prix du nouveau bien, remboursable au maximum en 24 mois, le prêt classique finançant la différence.

Avec franchise totale, le remboursement des intérêts ne débute qu'un an après la souscription.

Avec différé d'amortissement, le remboursement du prêt relais et du prêt classique commence seulement deux ans après la souscription.

Si le bien est vendu dans l'intervalle, il est possible de rembourser le prêt relais.

Prêt relais sec

Cette solution peut intervenir lorsque le prix du bien vendu est supérieur ou égal à celui du bien acheté, sans avoir besoin de souscrire un prêt classique. Les taux d'intérêt de ce prêt relais sont supérieurs à ceux de la formule précédente, la période de souscription étant plus courte, et donc moins favorable aux organismes de crédit.

Le prêt relais-rachat

Cette formule est intéressante pour un propriétaire qui n'aurait pas terminé le remboursement du bien qu'il vend. Le prêt en cours est racheté pour être intégré au nouveau prêt immobilier souscrit, ce qui fera baisser le taux d'endettement global.

[Propriétaire-Bailleur]

Locataire, attention travaux !

Un locataire peut effectuer chez lui les aménagements qu'il souhaite à condition de ne pas modifier les lieux et les équipements en place. Donc, pas de souci pour repeindre un mur, poser du papier peint ou des cadres.

Il lui revient aussi d'entretenir le logement qui lui a été loué, en assurant le bon fonctionnement des équipements mentionnés dans le contrat de location. Il doit remplacer une vitre cassée ou un joint de robinet, entretenir la chaudière. Les travaux ou les réparations qu'il peut effectuer de sa propre initiative, à la fois à l'intérieur de son logement mais aussi dans les parties extérieures dont il a la jouissance exclusive, sont définis par le décret 87-712 du 26 août 1987*, régulièrement actualisé. La liste est non limitative, mais tous ceux qui ne figurent pas dans le décret ne peuvent pas pour autant être facturés au locataire. La loi du 6 juillet 1989 précise cependant qu'il n'a pas l'obligation de réparer les éléments vétustes.

Pour des travaux de plus grande importance, tel le percement ou l'abattement d'une cloison, il doit solliciter

l'accord de son propriétaire. S'il néglige d'en faire la demande ou en cas de refus, le propriétaire peut exiger la remise en l'état d'origine au moment de la signature du bail. Cette exigence peut même intervenir en cours de bail. Le propriétaire peut également demander la rupture de bail et un dédommagement si son locataire n'a pas respecté les procédures.

* <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/>



Habitez, vivez !

