

Janvier 2023

edito

## Gaz et électricité ça chauffe cet hiver !

Depuis de nombreux mois, et même des années, la question de l'énergie est au cœur des préoccupations. Inquiétudes qui n'ont été que renforcées avec le renchérissement brutal du prix du gaz et de l'électricité.

En cette période hivernale, le sujet n'en est que plus brûlant. C'est pour cette raison que votre nouvelle lettre lui est consacrée, plus ou moins directement, à travers différents sujets qui traitent à la fois de la réglementation mais aussi de solutions de bon sens pour gagner en confort tout en faisant des économies.

Bonne lecture

EN  
bref

[Propriétaire & Locataire]

## Comment gagner des degrés en soignant son intérieur

### Jouez-la sur du velours

En premier lieu, le choix des matières et des matériaux est primordial pour faire grimper la température ressentie. Privilégiez des tissus épais pour recouvrir vos coussins ou vos canapés. La laine, le velours, voire même un coton, apportent non seulement une agréable sensation de confort mais aussi conservent mieux la chaleur que, par exemple, le cuir. Textiles toujours pour revenir recouvrir des dalles en pierre forcément froides. Pour vos rideaux, un tissu technique conjuguera élégance et efficacité thermique. Ceux-ci constitueront d'efficaces barrières entre les ouvertures vitrées et les pièces.

Toujours dans une logique de choisir des matériaux adaptés, optez de préférence pour les meubles en bois au détriment du métal ou en verre. Eux aussi contribueront à la conservation de la chaleur. Qui plus est, ils affichent une meilleure empreinte écologique.

Question décoration, n'hésitez pas à poser des cadres, des affiches sur les murs, même à y déployer une grande bibliothèque remplie de livres. Là encore, ces différents éléments sont d'excellents isolants et apportent une indéniable impression de chaleur.

### Les températures et les couleurs

Dernier élément qui agit sur la température, la couleur. On considère qu'une teinte claire, comme un bleu pâle, équivaut environ à -2°C ressentis. De fait, les jaunes, orange et autres ocres apportent une indéniable sensation de chaleur. Ce n'est pas pour rien que l'on parle de couleurs froides et de couleurs chaudes. Le blanc est une couleur claire, direz-vous, donc pas adapté ? S'il habille un mur orienté sud, il reflète la lumière, aidant les rayons du soleil à réchauffer la pièce.



[Propriétaire-bailleur]

## Ce qu'il faut savoir pour la colocation

Dans les grandes villes où les loyers sont souvent très élevés, la colocation a le vent en poupe. Elle impose cependant quelques règles qui la différencient d'une location simple.

### Solidarité et sécurité des loyers

Concernant le contrat de location, les colocataires pourront signer un seul et même bail, on parlera alors de bail unique. Mais chaque colocataire peut aussi signer un bail différent. Cette solution plus souple permet de faciliter l'entrée des colocataires à des dates différentes. Mais, elle ne conduit pas à sécuriser le paiement des loyers comme une clause de solidarité.

Suite au verso >

### ■ Eco-PTZ, un accès facilité

De tous les dispositifs de financement de rénovation énergétique, MaPrimeRénov' et l'éco-PTZ\* sont parmi les plus intéressants au plan financier. Le premier s'adresse aux propriétaires et aux copropriétés pour financer les travaux de performance énergétique. Le second est utilisé pour réaliser des travaux d'économies d'énergie et peut s'élever à 30 000 euros. Il sert également à financer le montant qui reste à la charge du bénéficiaire de MaPrimeRénov'.

Ces aides sont donc cumulables et, depuis le 01/07/2022, demander un éco-PTZ a été facilité. Si vous avez bénéficié de MaPrimeRénov', il vous suffit d'adresser la notification prouvant que c'est le cas. Mais le prêt devra être émis dans les 6 mois suivant cette notification.

\*Éco Prêt à Taux Zéro

## > Suite

En effet, en cas de bail unique, le propriétaire mentionne souvent dans le bail une clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette. Ceci implique que tous les colocataires sont responsables jusqu'à la fin du contrat du paiement des sommes dues : loyer mais aussi charges et réparations éventuelles, et que le propriétaire peut se retourner vers n'importe lequel des colocataires en cas de défaut de paiement.

Les colocataires ont aussi l'obligation de souscrire une assurance multirisque habitation. Si elle est souscrite collectivement, leurs différents noms seront stipulés sur un seul et même contrat.

### Caution et dépôt de garantie

Pour mieux se protéger, le propriétaire peut demander le cautionnement d'un parent ou d'un proche du colocataire qui se portera garant des sommes exigées. Ce cautionnement s'éteindra 6 mois après l'effet du congé du colocataire ou dès qu'il aura été remplacé.

Le propriétaire peut aussi demander le versement d'un dépôt de garantie de deux mois pour un meublé, d'un mois pour un logement vide. Il est versé à l'entrée des lieux et rendu une fois le dernier locataire parti.

Pour le départ des colocataires, si tous les colocataires souhaitent quitter le logement en même temps, ils adressent une seule demande sur laquelle figurent tous les noms et signatures.

Un seul désire s'en aller ? Le bail continue à s'appliquer aux autres, aux mêmes conditions. Lorsqu'un nouveau colocataire remplace le partant, un avenant est automatiquement appliqué au contrat.

## [Transaction] Report de l'audit énergétique

**L'obligation d'effectuer un audit énergétique en cas de vente d'une maison ou d'un logement a été de nouveau reporté.**

Sous réserve d'une nouvelle décision qui en décalerait encore l'application, elle sera effective au 1<sup>er</sup> avril 2023.

Olivier Klein, ministre du logement, a justifié cette décision par le nombre insuffisant de professionnels qualifiés pour réaliser ces audits. Et toujours selon lui, elle ne saurait remettre en cause l'interdiction de vente des logements classés G, F et E programmée à partir de 2025, conformément à la loi Climat et résilience du 24 août 2021. Pour certains diagnostiqueurs, ce point de vue est difficilement soutenable. Jugeant que le nombre de passoires thermiques est sous-estimé, ils pensent que la réalisation des audits énergétiques prendra du retard et que décaler leur obligation porte préjudice aux objectifs de transition énergétique.

À l'inverse, d'autres acteurs du secteur se félicitent de cette décision tout en pointant la responsabilité de l'État à ce sujet. Ils estiment que les outils nécessaires à la réalisation des audits n'étaient pas disponibles et que les documents n'ont pas été envoyés dans des délais pouvant permettre leur réalisation.



Directeur de la rédaction

José de Juan MATEO

Rédaction

Luc Charbonnier

Réalisation

SIC

[www.immodefrance.com](http://www.immodefrance.com)

## [Copropriété]

### Réception des travaux une étape importante

**Lorsque des travaux ont été décidés en assemblée générale de la copropriété, il revient au syndic d'en assurer la bonne réalisation et plus encore leur réception.**

Cette étape acte la fin du contrat qui lie le maître d'ouvrage, en général le syndic, et la maîtrise d'œuvre. Elle marque le premier jour d'application des garanties : garanties de parfait achèvement (article 1792-6 du Code Civil), garantie biennale (article 1792-3 du Code civil), garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil) et délai de cinq ans de la responsabilité contractuelle de droit commun (art. 2224 cciv). La réception entérine aussi la fin des réclamations qui pourraient être faites par le maître d'ouvrage en cas de vices apparents non réservés. Et plus globalement la réception signifie concrètement la fin des travaux.

### Être vigilant pour les réserves

Si cette réception n'a fait l'objet d'aucune réserve, la ou les entreprises qui sont intervenues pour la réalisation du chantier sont exonérées de toutes responsabilités et donc de toutes poursuites en cas de défauts ou de dommages. En cas de réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception, les défauts apparents, désordres de conformité ou malfaçons, seront ainsi indemnisés au titre de la garantie de parfait achèvement.

Des réserves mineures, qui n'empêchent pas la réception peuvent être également formulées. Un délai de résolution de ces problèmes peut alors être convenu avec l'entreprise. Le syndic peut aller également jusqu'au refus de la réception des travaux s'il estime que les vices de conception ou de construction sont trop importants.

## [Copropriétaires]

### Démission d'un membre du conseil syndical : une convocation d'AG est-elle obligatoire ?

**Comme dans toute fonction électorale, un membre du conseil syndical d'une copropriété élu en assemblée générale peut décider de démissionner. Mais cette démission doit-elle pour autant engendrer la convocation d'une nouvelle assemblée pour effectuer le remplacement ?**

Tout est en fait une question de chiffres. La loi stipule qu'un conseil syndical n'est plus légitime si plus d'un quart des sièges est vacant. Le syndic se doit alors de convoquer l'assemblée. Pour ne pas en arriver là, il est possible de désigner des suppléants à tous les membres du conseil, ce qui évite de se retrouver face à une situation arithmétique fâcheuse. Un suppléant assume les fonctions d'un conseiller syndical démissionnaire jusqu'au terme du mandat qui était le sien.



**Habitez, vivez !**