

Juillet 2023

edito

L'immobilier au cœur de la tempête

Après un début d'année à maints égards agité, l'arrivée des vacances laisse augurer une parenthèse ensoleillée et apaisée pour le secteur de l'immobilier dans son ensemble. Cette nouvelle lettre apparaît ainsi comme un trait d'union entre ces deux périodes. D'une part en revenant sur des sujets liés au crédit et à l'achat qui ont fait l'actualité. D'autre part, en abordant la question de l'état des lieux de sortie des locataires.

EN bref

■ G+, fini de louer

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les passoires énergétiques communément appelées aussi G+, ne peuvent plus être louées, tout comme il n'est plus possible de renouveler leur bail de location. Cette interdiction fait suite au décret publié le 11 janvier 2021 qui érige la performance énergétique comme critère de décence.

Pour être classé G+, un logement doit afficher, d'après le DPE, une consommation énergétique finale supérieure à 450 kWh/m²/an, ce qui correspond à la consommation réelle en énergie du logement.

Pour pouvoir améliorer le DPE et être à nouveau en mesure de louer son logement, le propriétaire devra engager des travaux de rénovation énergétique.



[Location]

État des lieux de sortie : mode d'emploi

La période estivale est propice au changement de logement. Et donc à la réalisation de l'état des lieux de sortie. Revue en détails de ce qu'il faut savoir à ce sujet.

Quand ?

L'état des lieux peut être réalisé le jour du départ des locataires ou très peu de temps après, par le locataire et le propriétaire (ou son représentant), à l'amiable et de façon contradictoire. Si l'une des deux parties ne peut être présente ou refuse d'y participer, il convient de faire appel à un huissier de justice.

Comment ?

L'état des lieux de sortie peut être rédigé sous format papier ou électronique.

Quoi ?

L'état des lieux comprend :

- Sa date d'établissement ainsi que celle de l'état des lieux d'entrée,
- La localisation du logement,
- Le nom ou dénomination des parties (ou des personnes mandatées),
- Les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie,
- Les clés,
- La description précise pour chaque partie du logement de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement, complétée d'observations ou de réserves et illustrée d'images,
- La signature des parties,
- L'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire,
- Éventuellement, les évolutions de l'état de chaque du logement depuis l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Qui paye quoi ?

Le locataire n'a pas à payer l'établissement de l'état des lieux de sortie toutefois en cas d'intervention d'un huissier, les frais demandés sont partagés entre le locataire et le propriétaire.

Les différences constatées entre les deux états des lieux, dues à la vétusté, ne donnent pas droit à une retenue sur le dépôt de garantie.

Les détériorations causées par le locataire, en raison de sa négligence ou d'un manque d'entretien du logement, sont à sa charge.

Les autres travaux de réparation sont à la charge du bailleur sauf s'il prouve la responsabilité du locataire.

Conseils utiles

Convenez d'une date d'état des lieux par courrier recommandé avec avis de réception.

Réalisez l'état des lieux de sortie dans de bonnes conditions d'éclairage.

Convenez en entrée des lieux d'une grille de vétusté parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif.



[Transaction]

Les 5 points-clés pour obtenir un prêt

En cette période d'inflation et de montée des taux, les banques se montrent plus frileuses pour accorder un crédit. Plus que jamais, les dossiers sont passés au peigne fin, avec une attention particulière accordée à cinq points.

En premier lieu, une banque exige un apport conséquent.

Fin le temps où le crédit finançait à 100% l'achat d'un bien, voire plus pour couvrir les frais de notaire. Près d'un cinquième en apport est devenu la norme. Tout est alors bon aux futurs emprunteurs pour le constituer : ponction dans l'épargne, aide des parents, etc.

Deuxième élément, l'épargne résiduelle à l'issue du prêt.

Pour l'emprunteur, cette réserve lui permet d'assurer le financement de travaux ou d'un déménagement. Pour la banque, c'est la possibilité d'accueillir chez elle une somme d'argent qu'elle incitera à placer dans un produit maison. En contrepartie, l'emprunteur peut négocier un taux plus avantageux.

Le troisième élément concerne le taux d'endettement.

Selon le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), celui-ci ne saurait dépasser 35%. Même si les organismes financiers disposent d'une marge de manœuvre pour 20% des dossiers qu'ils traitent, ils rechignent à franchir le pas. Dans le contexte inflationniste, cela signifie une capacité de remboursement mensuel très sensiblement réduite.

Le quatrième point est la gestion du compte de l'emprunteur.

Un bon gestionnaire, fait un bon emprunteur. Pas de découvert, pas de crédits à la consommation qui traînent, des comptes-livrets régulièrement alimentés sont autant de signes qui rassurent, surtout dans le cas d'un saut de charge, soit la différence entre le loyer précédent et la mensualité nouvelle de crédit, qui serait significatif.

Enfin, le cinquième point concerne le taux d'usure.

Ajusté désormais chaque mois. Au-delà de ce taux, pas d'emprunt possible, hormis pour de très jeunes emprunteurs qui bénéficieraient d'une assurance emprunteur.



Horizon immo

Directeur de la rédaction

José de Juan MATEO

Rédaction

Luc Charbonnier

Réalisation

SIC

www.immodefrance.com

[Copropriété]

Vote à la majorité des deux-tiers pour supprimer un poste de concierge. Oui, mais...

Ceci définit en fait le cas général car si « en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité ».

C'est en s'appuyant sur ce principe, qu'une décision de la Cour d'Appel de Paris est venue donner raison

à une copropriétaire qui s'opposait à la décision du syndicat de copropriété de supprimer le poste de concierge voté à la majorité de l'article 26. Pour la Cour, le fait que le courrier soit distribué par le facteur dans les boîtes aux lettres et qu'une société extérieure s'occupe de l'entretien des parties communes ne pouvaient justifier cette suppression. Ces services n'étaient, selon elle, pas équivalents à ceux délivrés par le concierge. Et surtout, le règlement de copropriété précisait que les services communs de l'immeuble étaient assurés par un concierge.

[Transaction]

Audit énergétique réglementaire Ce qu'il faut savoir

Depuis le 1^{er} avril dernier, il est obligatoire de transmettre à l'acheteur d'un logement classé F ou G un audit énergétique dit réglementaire. Une mesure étendue aux logements classés E à partir du 1^{er} janvier 2025, puis aux logements classés D à compter du 1^{er} janvier 2034.

Valable 5 ans, l'audit énergétique est transmis à un acheteur potentiel dès sa première visite, ce qui oblige le vendeur à anticiper sa démarche de vente en le faisant réaliser en amont.

Proche du Diagnostic de Performance Énergétique, il comporte cependant des informations plus détaillées que ce dernier. Il intègre ainsi un état des lieux précis de la performance énergétique du logement concerné. Il formule des recommandations sur les travaux de rénovation énergétique à conduire, dont au moins un scénario de rénovation globale, avec plusieurs étapes définies pour la conduire si elle ne peut être menée en une seule fois. L'audit

énergétique réglementaire chiffre également le montant des travaux et indique comment bénéficier des aides de rénovation énergétique qui leur sont liés.

Notons cependant que si le nouveau propriétaire voulait effectuer une rénovation globale il devrait réaliser un autre audit plus complet sauf si l'audit énergétique réglementaire a été réalisé par un bureau d'études et non par un diagnostiqueur. Un élément qui fait encore l'objet de discussions entre les pouvoirs publics et les professionnels.

A quel prix ?

A priori entre 500 euros et 1 500 euros, sa fixation étant libre.

Par qui ?

Les diagnostiqueurs certifiés, qui réalisent déjà les DPE, les bureaux d'études et les architectes qui ont reçu une formation appropriée.

Habitez, vivez !