

ACTUS

JURISPRUDENTIELLES

Nouvelles précisions sur l'état des lieux de sortie

L'état des lieux de sortie est sans valeur probante quand il a été rédigé unilatéralement par le bailleur. En l'espèce, informé par le locataire de son départ prochain, le propriétaire n'avait pas tenté de se rapprocher de lui pour dresser l'état des lieux amiablement ni fait appel à un commissaire de justice. Les Hauts magistrats estiment que le document ne peut faire la preuve de dégradations imputées au locataire dans la mesure où son défaut de caractère contradictoire est dû à la carence du bailleur. S'il avait fait appel à un commissaire de justice, même sans respecter les formes de l'article 3-2 de la loi de 1989, l'état des lieux aurait tout au moins pu être admis comme élément de preuve.

Autre précision des Hauts magistrats, lorsque le locataire ou le bailleur prend l'initiative de recourir aux services du commissaire de justice, ce dernier doit aviser l'autre partie au moins 7 jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à défaut pas de partage par moitié des frais (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 3-2). Cette convocation permet à chacun de participer et vaut preuve dès lors qu'il est soumis à la discussion des parties. Elle permet aussi le partage des frais.

[Cass. 3e civ., 16 nov. 2023, n° 22-19.422, n° 736 FS-B](#)

Et

[Cass. 3e civ., 26 oct. 2023, n° 22-20.183, n° 706 FS-B](#)

INFOS LOYERS IMPAYES

Le 1^{er} novembre, la trêve hivernale débute et suspend les expulsions locatives jusqu'au 31 mars pour protéger les locataires en difficulté.

Vous êtes locataire et avez un problème de loyer impayé ?

Vous êtes bailleur et avez un problème de loyer impayé ?

Contactez votre ADIL au 04 92 21 05 98 pour vous accompagner.

EDITO

Depuis quelques semaines, nous sommes entrés dans la période de chauffage. Le chauffage représente la plus grande dépense dans la plupart des logements et cette dépense n'a de cesse de croître avec l'augmentation du prix de l'énergie.

Pour optimiser le chauffage de votre logement, l'ADEME préconise de respecter les températures suivantes : 17°C dans les chambres ; 22°C dans la salle de bain lorsqu'elle est utilisée ; entre 19°C et 21°C dans les pièces de vie. Dans certains logements, il n'est même pas possible d'atteindre ces températures sans être en surconsommation d'énergie.

Comme dans le cadre de l'habitat individuel, une copropriété doit pouvoir répondre aux exigences de sobriété énergétique imposées par l'histoire et le législateur. Mais ces deux types d'habitats ne sont pas égaux face à leurs capacités de réponse, la copropriété est beaucoup plus « lente », il est très compliqué de prendre des décisions communes et réaliser un projet de travaux de rénovation énergétique peut s'avérer être une procédure longue et complexe. Pour gagner en efficacité, il faut s'organiser, plusieurs étapes doivent donc être validées pour parvenir à un programme de travaux :

Il est temps de songer à la rénovation énergétique de votre copropriété

Bien sûr il y a l'augmentation du prix de l'énergie, et les copropriétaires ne sont pas au bout de leurs surprises... Les copropriétaires occupants sont impactés, mais également les propriétaires bailleurs et leurs locataires. Mais il y a aussi la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » qui vient accélérer les événements. Certains logements très énergivores passent dans la catégorie des logements indécents, pour d'autres il ne sera plus possible de toucher au loyer qui sera bloqué tant que des travaux d'amélioration des performances énergétiques n'auront pas été effectués. Il faut commencer.

Un état des lieux est nécessaire dans un premier temps :

Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) peut être réalisé, il doit être soumis au vote des copropriétaires et présenté en AG* l'année suivante de sa réalisation par le prestataire choisi. Il donnera lieu également, lors de l'AG suivant la réalisation du DPE, au vote d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (sauf si la copropriété a déjà fait réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux). Le DPE sera obligatoire et renouvelable tous les ans, pour tous les bâtiments dont le permis de construire est antérieur à 2013, par échéances : 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ; 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots ; 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots. L'audit énergétique fut un temps utilisé en copropriété pour pallier l'absence d'obligation de DPE. Aujourd'hui, seuls les mono-propriétaires en collectif sont tenus par l'audit énergétique lors de la vente de bien en F ou G (et à terme jusqu'à D), et non les copropriétés.

La prise de décision :

Le syndic, après consultation du conseil syndical, ou tout copropriétaire peut proposer un projet de rénovation énergétique. Dans le cas de travaux de moindre envergure, le projet et le montant pourront se voter simultanément, sur lecture des devis joints dans la convocation à l'AG. Si en revanche, il nécessite l'assistance d'une AMO** et une étude de faisabilité financière, les travaux pourront faire l'objet d'un vote de principe lors d'une première AG puis d'un vote de montant lors d'une seconde AG (consultez votre ADIL pour connaître les conditions de majorité requise)

*assemblée générale des copropriétaires **assistance à maîtrise d'ouvrage

LETTRE D'INFORMATION

Novembre 2023 #11

Nos horaires :

Du lundi au jeudi
08h30-12h00
13h30-17h30

Vendredi
09h00-14h00 non-stop

Tél. : 04 92 21 05 98

66, bd Georges Pompidou
Résidence « L'Eden »
05000 GAP

--
87 Ave Henri Jaubert
04000 Digne-Les-Bains

Retrouvez nos
permanences sur notre
site internet :

www.adil04-05.org



Le financement :

L'emprunt collectif au nom du syndicat : Les copropriétaires peuvent voter en AG la souscription d'un emprunt collectif, auquel les copropriétaires se rattacheront dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'AG, en précisant au syndic le montant de l'emprunt qu'ils souhaitent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

L'aide MaPrimeRénov' Copropriété : Les copropriétés, immatriculées au registre des copropriétés, composées à minima de 75% de résidences principales peuvent solliciter cette aide délivrée par l'ANAH, qui peut permettre le financement des travaux de rénovation énergétique des parties communes et qui garantissent une amélioration significative du confort de la performance énergétique de la copropriété (au minimum 35% de gain énergétique après travaux). Cette aide est attribuée au syndicat de copropriétaires et déduite de la quote-part des travaux. Pour pouvoir solliciter cette aide, le recours à l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est obligatoire et les travaux doivent être impérativement réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « Reconnu garant de l'environnement » (RGE).

D'autres aides sont disponibles et cumulables avec MaPrimeRénov' :

La prime pour les copropriétés fragiles ou en difficultés ;

La prime de sortie de passoire thermique ;

La prime basse consommation ;

Les primes individuelles attribuées pour le compte de propriétaires occupants modestes ou très modestes ;

L'aide individuelle MaPrimeRénov'.

Et le fond de travaux peut être utilisé pour les travaux d'économie d'énergie.

Publication du dernier indice de référence des loyers nécessaire à la révision des loyers et rappel du blocage pour les logements classés F ou G.

Le dernier indice de référence des loyers (IRL) a été publié par l'Insee le 13 octobre 2023.

Au troisième trimestre 2023, l'indice de référence des loyers est à 141,03.

Sur 12 mois, il est en hausse de +3,49 % par rapport à l'IRL du troisième trimestre 2022.

Rappel :

Attention ! Depuis le 24 août 2022, avec la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », en métropole, sur l'ensemble du territoire, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G (« passoires énergétiques » ou « thermiques ») ne peuvent plus être augmentés.

Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location, et progressivement les contrats en cours, en fonction de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement.

En plus de l'impossibilité de réviser les loyers à la date anniversaire, il n'est plus possible d'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire lors de la relocation ou de proposer une augmentation de loyer lors du renouvellement du bail.

Votre ADIL vous accompagne tout au long de votre parcours de propriétaires-bailleurs, n'hésitez pas à nous contacter

Une question logement ? Pensez à l'ADIL !