



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ

Immobilier & Environnement

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2, met en œuvre les grands objectifs de réduction et de consommation d'énergie édictés par la loi Grenelle 1 dans l'objectif de réduire de 38 % d'ici à 2020 les consommations d'énergie. Tous les métiers de l'immobilier sont impactés par ces mesures :

TRANSACTION

- Mention de la performance énergétique du bien vendu ou loué dans les annonces immobilières à compter du 1^{er} janvier 2011.

A priori toutes les annonces seraient soumises à cette obligation et ce, quelque soit le support utilisé : annonces en vitrine, annonces Internet, annonces insérées dans les gratuits...

Les modalités d'application seront définies par un décret.

- Mise à disposition du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) à tout candidat acquéreur ou locataire.

- Diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif : La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques a prévu pour tout vendeur d'un bien à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées de produire un diagnostic sur l'état de son installation d'assainissement non collectif.

Ce contrôle doit avoir été établi depuis moins de 3 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Cette mesure entre en application à compter du 1^{er} janvier 2011.

- Informations sur les risques de pollution du sol : L'Etat devra rendre publiques les informations dont il dispose. Lorsque ces informations font état d'un risque de pollution affectant un terrain objet d'une transaction, le propriétaire en informera par écrit son cocontractant (acquéreur ou locataire) en lui communiquant les informations rendues publiques.

A défaut l'acheteur ou le locataire dispose d'un délai de 2 ans après la découverte de la pollution pour agir contre le vendeur ou le bailleur.

GESTION LOCATIVE

- Exclusion du DPE pour les locations saisonnières.

- Confirmation de l'annexion du DPE à tous les baux : le DPE concerne tout type de location, qu'elle porte sur des locaux à usage d'habitation, professionnel ou commercial.

- Annexe environnementale jointe à certains baux commerciaux ou professionnels : Obligation d'insérer une annexe environnementale à tout bail commercial ou professionnel portant sur des locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces. Un décret viendra préciser le contenu de cette annexe. Celle-ci peut prévoir des obligations qui s'imposent aux locataires pour limiter leur consommation énergétique dans les lieux loués. L'entrée en vigueur de cette disposition est prévue à compter du 1^{er} janvier 2012.

- Obligation pour le locataire de laisser exécuter les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les locaux loués.

GESTION LOCATIVE / COPROPRIÉTÉ

- Réalisation d'un DPE dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 pour tous les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, ou d'un audit énergétique pour les immeubles en copropriété de plus de 50 lots à usage principal d'habitation équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2001.

Pas de date butoir pour le réaliser.

- Réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments tertiaires pour les propriétaires d'immeubles existants à usage tertiaire. Ils disposeront de 8 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 pour respecter cette obligation. Cela concerne tout immeuble tertiaire : bureaux, commerces, etc. et quelque soit son statut juridique : copropriété comme mono propriété.

- Installation de recharges pour véhicules électriques ou hybrides et stationnement de vélos : Ces installations seront obligatoires dans les constructions neuves d'habitation et à usage tertiaire (bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1^{er} janvier 2012). Avant le 1^{er} janvier 2015, ces équipements doivent également être installés dans les bâtiments existants à usage tertiaire. Pour les bâtiments existants en copropriété, il y aura obligation d'inscrire la question des travaux permettant la recharge de ces véhicules à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

COPROPRIÉTÉ

- Mise à l'ordre du jour de la question d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique par le syndic suite à la réalisation du DPE ou de l'audit énergétique.

- Élargissement du champ d'application des travaux d'économie d'énergie votés à la majorité de l'article 25 à l'ensemble « des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ».

- Travaux sur partie privative décidés par l'assemblée générale : elle peut désormais voter des travaux sur les parties privatives s'ils présentent « un intérêt collectif ». Le syndic pourra imputer au seul copropriétaire concerné, les dépenses engagées pour les travaux d'intérêt collectif réalisés sur ses parties privatives.

- La pose de compteurs d'énergie ou de répartiteurs de frais de chauffage peut désormais être votée à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00
ARMENTIERES - 48, place du G^{al} de Gaulle - 03 20 35 48 48
BONDUES - 818, av. du G^{al} de Gaulle - 03 20 28 12 00

 **DESCAMPIAUX
DUDICOURT**
& Associés Immobilier