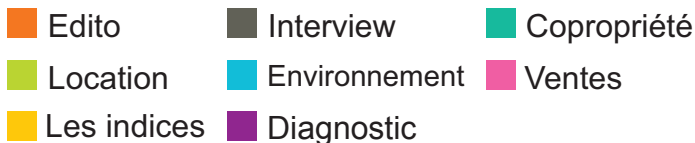


Tour d'horizon

L'Actualité Immobilière vue par votre Syndic

3^e trimestre 2020 - N°14



rejoignez-nous sur www.syndichorizon.com, sur  et  YouTube

Edito



Chers clients,

Tout d'abord, nous espérons que vous vous portez bien. Pour cet été, nous avons décidé de nous associer avec l'enseigne LEROY MERLIN de Reims-Cormontreuil afin de vous proposer de nouvelles offres exclusives*, et ce, que vous soyez vendeurs, acheteurs, bailleurs ou même locataires. Toutes ces offres sont valables jusqu'au 30 septembre 2020.

Voyez plutôt :

- **Vous êtes vendeurs, et vous souhaitez nous confier la vente de votre logement.** Nous vous offrons un bon d'achat de 400 € auprès de l'enseigne LEROY MERLIN de Reims- Cormontreuil pour tout mandat de vente exclusif, signé avant le 30/09/2020.
- **Vous êtes acheteurs.** Nous vous offrons un bon d'achat de 200 € auprès de l'enseigne LEROY MERLIN de Reims- Cormontreuil pour toute signature d'un compromis de vente avant le 30/09/2020, après la purge du délai légal de rétractation.
- **Vous êtes bailleurs.** Nous vous offrons un bon d'achat de 150 € auprès de l'enseigne LEROY MERLIN de Reims- Cormontreuil pour tout nouveau mandat de gestion locative exclusif, signé avant le 30/09/2020.
- **Vous êtes locataires.** Nous vous offrons un bon d'achat de 50 € auprès de l'enseigne LEROY MERLIN de Reims- Cormontreuil pour tout contrat de location, signé avant le 30/09/2020.

Nous vous souhaitons à toutes et à tous un bel été.

L'équipe de SYNDIC HORIZON.

Nota bene : A l'heure où nous écrivons ces lignes, nous sommes encore dans l'attente des décrets et ordonnances qui devraient modifier substantiellement les différentes activités immobilières (syndic, ventes, location) suite à l'épidémie de COVID-19. Nous reviendrons donc en détail sur ces changements dans notre prochain numéro.

*voir conditions en agence. Offres valables du 1er juillet au 30 septembre 2020.

Interview



*Rencontre avec Marc Antoine CARRETTE,
responsable Commercial Région Nord de OCEA
Smart Building*

Retrouvez l'intégralité de cette interview sur notre chaîne  YouTube

Pouvez-vous nous présenter brièvement la société OCEA, et nous indiquer quelle est sa part de marché pour le comptage individuel de l'eau et du chauffage ?

OCEA est spécialisé dans la répartition des charges individuelles de copropriété, nous sommes ainsi aujourd'hui le deuxième acteur dans ce marché (1.ISTA, 2.OCEA, 3.PROXISERVE). Nous vous aidons à répartir vos frais d'eau chaude, d'eau froide, de chauffage, et depuis 2019, nous installons des bornes de recharge individuelles électriques pour les véhicules hybrides ou rechargeables. Entreprise à taille humaine, nous sommes 450 collaborateurs en France, avec une antenne régionale située à Reims.

Quel est le taux d'équipement des copropriétés en France ?

Concernant les répartiteurs individuels de chauffage, actuellement le parc Français est couvert à 40%. Selon la dernière loi en vigueur, la loi Elan, tout immeuble dont la consommation de chauffage est supérieure à 80 kWh/m² par an et équipé d'un chauffage collectif doit comporter une installation d'individualisation des frais de chauffage. Ainsi 90 % des copropriétés sont concernées par ce dispositif.

Les répartiteurs permettent-ils réellement de faire baisser la facture chauffage dans une copropriété ?

Oui, tout à fait. Selon une étude de l'Ademe effectuée sur 4000 logements, dans 88% des cas, une baisse de la consommation de chauffage est constatée après la pose des répartiteurs individuels de chauffage, et ce qu'il y ait des robinets thermostatiques ou pas, et qu'il y ait des travaux de rénovation énergétique ou pas. Et dans 50% des cas, la baisse des consommations atteint au moins 15%.

Parlez-nous des nouvelles générations des appareils de comptage individuel pour l'eau et le chauffage ?

Pour la gestion de l'eau, nous proposons des compteurs volumétriques à très grande précision et une technologie à télérelève. Cela veut dire un contrôle au jour le jour des consommations via un portail gestionnaire et un portail occupant. L'objectif étant de mieux suivre ces consommations et de faire des économies.

Concernant le chauffage, sur les résidences neuves, nous proposons des compteurs d'énergie thermiques, qui permettent une répartition extrêmement précise des consommations et qui peuvent être également équipés de télérelève.

Copropriété

Individualisation des frais de chaleur : que dit la loi ELAN ?



Selon l'ADEME, le chauffage représente 62 % des consommations d'énergie dans l'habitat.

Dès 2012, un décret relatif à la répartition des frais de chauffage a contraint les syndicats de copropriété à s'équiper d'outils permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée pour chaque logement et ce, avant fin 2017. Depuis, d'autres textes législatifs sont passés par là, afin d'aménager la mesure et de donner plus de temps aux immeubles pour s'équiper. La loi Élan du 23 novembre 2018, complétée par un décret du 22 mai 2019 et un arrêté du 6 septembre 2019, a notamment apporté diverses modifications au dispositif.

La règle de base est désormais la suivante : les immeubles doivent mettre en place un système permettant de déterminer la consommation de chauffage ou de refroidissement de chaque logement. Le problème, c'est que de tels travaux peuvent coûter très cher et ne sont pas forcément réalisables dans tous les bâtiments, comme le dénoncent depuis longtemps les associations de consommateurs et de défense des copropriétaires. Les textes publiés en 2019 posent par conséquent des exceptions.

L'individualisation des frais de chauffage sera mise en place lorsque cela est économiquement rentable. Elle s'appliquera dorénavant aux immeubles collectifs d'habitation ou mixtes dont la consommation de chauffage est égale ou supérieure à 80 kWh par m² par an. "Au dessus de ce seuil, les obligations s'appliquent. En dessous de ce seuil, il y a exemption aux obligations. Pour les immeubles, dont les consommations de chauffage sont comprises entre 80 kWh/m²/an et 120 kWh/m²/an, le projet de décret fixe l'obligation de mise en service des appareils de mesure, au plus tard le 25 octobre 2020.

Location

Décès du locataire, quelles conséquences pour la famille et pour le bailleur ?

En cas de décès du locataire, il incombe des obligations à la famille du défunt mais également au propriétaire bailleur. De plus, les démarches à effectuer par la famille ne sont pas les mêmes selon que le défunt vivait seul dans le logement, ou avec un proche.

Si aucun membre de la famille ne peut se prévaloir du contrat de location et rester dans les lieux, le principe est que le bail est résilié de plein droit en cas de décès du locataire. En d'autres termes, la location est rompue avec le décès, sans qu'il soit besoin pour la famille de donner congé et encore moins de respecter un délai de préavis.

La famille doit toutefois avertir le propriétaire et lui adresser un acte de décès. Mais dans la mesure où c'est le décès qui annule le contrat, c'est la date du décès qu'il faut retenir juridiquement et non la date de l'envoi ou de la réception de l'acte de décès.

Même si le contrat de location est résilié, dans la mesure où le logement reste occupé quelques temps après le décès, les héritiers doivent payer au bailleur une indemnité d'occupation qui correspond au montant du loyer. Ils ont donc intérêt à ne pas traîner car ils doivent payer l'indemnité, mais également les loyers ou charges que le défunt n'avait pas payés, ainsi que la réparation des dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie et justifiées par des devis ou des factures.

Si le défunt était marié, l'époux survivant est automatiquement cotitulaire du bail et peut rester dans les lieux. Si le bailleur n'était pas au courant de la situation matrimoniale du locataire, l'époux survivant doit alors simplement informer celui-ci que le locataire était marié et qu'il est décédé. Le bail se poursuit avec l'époux survivant. La loi ALUR a étendu la cotitularité du bail aux partenaires qui ont conclu un Pacs. En cas de décès d'un partenaire, le bail se poursuit au profit du partenaire survivant.



Environnement

Comment économiser l'énergie dans son logement

Si le chauffage seul représente, comme nous l'avons vu, 62% des dépenses énergétiques du logement, il n'en demeure pas moins, qu'il existe de nombreux gestes simples pour économiser l'énergie et plus particulièrement l'électricité. Voici quelques pistes :

- Je ne laisse pas les appareils électriques en veille et j'éteins la lumière quand je quitte une pièce.
- Je module le chauffage en fonction des pièces de la maison.
- Je dégivre régulièrement mon réfrigérateur avant que la couche de givre n'atteigne 3 mm d'épaisseur, ce qui me permet d'économiser jusqu'à 30 % de sa consommation d'électricité.
- J'utilise au maximum la lumière naturelle en plaçant près des fenêtres les plans de travail (cuisine, bureau,...). L'éclairage représente en moyenne 15 % de la facture d'électricité (hors chauffage, eau chaude et cuisson).
- J'utilise des ampoules basse consommation ou leds qui utilisent 4 à 5 fois moins d'électricité que les lampes à incandescence traditionnelles et qui durent en moyenne 6 fois plus longtemps.
- Je ne fais fonctionner mon lave-linge ou mon lave-vaisselle que lorsque la machine est remplie et je choisis de préférence un programme court ou économique car un cycle à 40° consomme 3 fois moins d'énergie qu'un cycle à 90°.





C'EST L'ÉTÉ, PROFITEZ
DE NOS OFFRES EXCLUSIVES DU
1ER JUILLET AU 30 SEPTEMBRE*

Pour toute signature d'un mandat de
vente exclusif avant le 30/09/2020



400 €
de bon d'achat



chez LEROY MERLIN Reims-Cormontreuil

Pour toute signature d'un compromis de vente
avant le 30/09/2020, après la purge du délai
légal de rétractation



200 €
de bon d'achat



chez LEROY MERLIN Reims-Cormontreuil

Pour tous renseignements complémentaires,
contactez notre responsable des ventes :

Arnauld VASSEUR au 06.67.59.34.54.

* voir conditions en agence. Offres valables du 1er juillet au 30 septembre 2020.
Offres également à destination des bailleurs et des locataires (voir édito), contactez
notre service location et gestion locative au 03.26.50.11.24.

Les indices

	IRL	ICC	ILC	ILAT
2020 T1	130.57			
2019 T4	130.26	1769	116.16	115.43
2019 T3	129.99	1746	115.60	114.85
2019 T2	129.72	1746	115.21	114.47
2019 T1	129.38	1728	114.64	113.88
2018 T4	129.03	1703	114.06	113.30
2018 T3	128.45	1733	113.45	112.74
2018 T2	127.77	1699	112.59	112.01
2018 T1	127.22	1671	111.87	111.45
2017 T4	126.82	1667	111.33	110.88
2017 T3	126.46	1670	110.78	110.36
2017 T2	126.19	1664	110.00	109.89
2017 T1	125.90	1650	109.46	109.41

IRL : indice de référence des loyers

ICC : indice du coût de la construction

ILC : indice des loyers commerciaux

ILAT : indice des loyers des activités tertiaires

Formule de calcul pour la révision d'un loyer :

$$\text{Loyer précédent} \times \frac{\text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

Diagnostics

Le carnet numérique du logement, où en-est-on ?

Initialement prévu dans le cadre de la loi sur la transition énergétique de 2015, le carnet numérique du logement a connu du retard à l'allumage avant que la loi ELAN ne le rende obligatoire. Imaginé comme un véritable carnet de santé du logement, le carnet de suivi et d'entretien du logement est obligatoire depuis le 1er janvier 2020 pour les logements neufs et dès 2025 pour ceux existants. Instauré dans la perspective de la transition énergétique, il a pour ambition de réunir sur un support numérique les informations essentielles du logement.

Ce carnet numérique a donc pour but pour recenser toutes les informations nécessaires à l'entretien et aux potentielles rénovations du logement et ainsi, de lutter à terme contre les logements trop énergivores. Il accompagnera le logement tout au long de sa durée de "vie" et ce, jusqu'à destruction complète du bâtiment. Chaque propriétaire et locataire est tenu de le mettre à jour.

En l'état actuel de la loi, le carnet numérique du logement devra intégrer au moins trois séries d'informations selon le statut du logement :

- Les dossiers diagnostics techniques
- Les informations spécifiques relatives à la vente d'un immeuble en copropriété
- Les informations utiles à la bonne utilisation, l'entretien et l'amélioration des performances énergétiques

