

EDITO

Chers résidents et clients,

Alors que le mois de mars s'installe, je vous adresse mes salutations les plus chaleureuses au nom de notre équipe. En cette période, nous assistons avec enthousiasme au redémarrage dynamique du secteur immobilier, porté notamment par la récente baisse des taux bancaires. Cette conjoncture favorable ouvre de nouvelles perspectives et opportunités passionnantes pour l'ensemble de nos copropriétés.

Nous sommes déterminés à accompagner chacun d'entre vous dans cette dynamique, en veillant à la qualité de nos services et à la préservation de la valeur de votre patrimoine immobilier. Que ce soit par le biais de projets d'amélioration, de gestion proactive des copropriétés ou de conseils avisés, notre engagement reste constant.

Au plaisir d'échanger avec vous et de partager cette aventure immobilière enrichissante.

Cordialement,

Sabrina BONNET
Directrice



Bon à savoir

La terminologie différente d'un élément de l'inventaire peut-elle permettre la requalification d'un bail ?

Dans un arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix en Provence en date du 7 février dernier, il a été estimé qu'un édredon figurant sur l'inventaire d'une location meublée (en lieu et place d'une couette ou d'une couverture, citées par le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015) avait la même finalité et ne pouvait permettre d'obtenir la requalification d'un bail en location nue.



L'IMMOBILIÈRE

VOTRE BULLETIN D'INFORMATION DE
L'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE



INFO ENERGIE / DPE

Quel est l'état actuel de la réforme du DPE ?

Un nouveau projet de réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est en cours et devrait être mis en place à partir du 1er juillet 2024. L'objectif principal de cette réforme est de modifier la méthode de calcul afin de réduire les pénalités appliquées aux petites surfaces.

Ce projet de réforme vise notamment à ajuster les seuils de consommation d'énergie pour les biens immobiliers dont la surface est inférieure à 40m². Il introduirait également de nouvelles mesures, telles que la prise en compte de nouvelles surfaces dénommées "surface de référence", distinctes de la surface habitable.

Pour en savoir plus sur ce projet, le public peut consulter le projet d'arrêté modifiant les seuils des étiquettes du DPE pour les logements de petites surfaces. De plus, l'Ademe a mis en place un simulateur permettant à ceux qui ont déjà effectué un DPE de vérifier si leur classement énergétique serait amélioré suite à cette réforme.



**LE CHIFFRE
DU MOIS** = 6.8%

Le prix au m² des appartements parisiens s'établit à 9 770 € au 4e trimestre 2023, en baisse de 6,8% en un an.



ZOOM sur : L'assurance dommage- ouvrage

ASSURER LA TRANQUILLITÉ DANS LES RÉSIDENCES RÉCENTES : LA MOBILISATION DE L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Dans le domaine de la construction, l'acquisition d'une résidence neuve est souvent synonyme de tranquillité et de sécurité. Cependant, même dans les constructions les plus récentes, des désordres peuvent survenir, entraînant des préoccupations et des coûts imprévus pour les propriétaires. C'est là que l'assurance dommage-ouvrage intervient en tant que filet de sécurité crucial pour protéger les investisseurs contre les éventuels désagréments. Dans cet article, nous explorerons les désordres les plus courants dans les résidences récentes et le rôle de l'assurance dommage-ouvrage pour les traiter.

Quels sont les désordres courants dans les résidences récentes ?

Malgré les normes de construction strictes et les contrôles de qualité, certaines défaillances peuvent apparaître dans les résidences récentes. Voici quelques-uns des désordres les plus courants auxquels les propriétaires peuvent être confrontés :

Infiltrations d'eau : Les infiltrations d'eau peuvent survenir en raison de défauts d'étanchéité dans le toit, les murs ou les fenêtres. Cela peut entraîner des dommages structuraux et des problèmes d'humidité qui favorisent la croissance de moisissures.

Fissures dans les murs ou les planchers : Les fissures peuvent se former en raison de mouvements du sol, de la structure ou des matériaux de construction. Elles peuvent compromettre l'intégrité structurelle de la résidence et nécessiter des réparations importantes.

Problèmes électriques ou de plomberie : Des défauts dans les installations électriques ou de plomberie peuvent entraîner des pannes ou des fuites, créant ainsi des risques pour la sécurité et des dommages matériels.

Problèmes de ventilation et d'isolation : Une mauvaise ventilation ou isolation peut entraîner des variations de température inconfortables, des problèmes d'humidité et une augmentation des factures énergétiques.

Vices de construction : Il peut s'agir de malfaçons liées à la qualité des matériaux utilisés ou à la réalisation des travaux, pouvant compromettre la solidité ou la durabilité de la construction.

Comment fonctionne l'assurance dommage-ouvrage ?

L'assurance dommage-ouvrage est une garantie obligatoire pour les propriétaires de construction neuve ou en cours de rénovation. Son principal objectif est de garantir une indemnisation rapide et efficace en cas de désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.

Souscription de l'assurance : L'assurance dommage-ouvrage est souscrite par le maître d'ouvrage (le propriétaire) avant le début des travaux de construction. Elle couvre une période de dix ans à compter de la réception des travaux.

Déclaration des désordres : En cas de désordres constatés après la réception des travaux, le propriétaire doit en informer rapidement l'assureur dommage-ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette déclaration doit être accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires.

Expertise des désordres : L'assureur mandate généralement un expert pour évaluer les désordres déclarés et déterminer leur origine ainsi que les mesures correctives nécessaires. Cette expertise permet de déterminer si les désordres relèvent de la garantie dommage-ouvrage.

Indemnisation et réparations : Si les désordres sont couverts par l'assurance dommage-ouvrage, l'assureur prend en charge les coûts de réparation ou de reconstruction nécessaires pour remettre l'ouvrage en conformité. Cette indemnisation est généralement versée rapidement pour minimiser les désagréments pour le propriétaire.

En conclusion, l'assurance dommage-ouvrage joue un rôle essentiel dans la protection des propriétaires de résidences récentes contre les désordres de construction. En cas de problèmes, elle offre une sécurité financière et une garantie de réparation rapide, permettant aux propriétaires de profiter pleinement de leur investissement en toute tranquillité d'esprit.



LOCATION

Le Bail Rénov' : Vers une Révolution Énergétique dans le Secteur de la Location

Dans un contexte où la transition énergétique devient une priorité mondiale, des initiatives locales émergent pour répondre à l'urgence climatique. Le Bail Rénov' se positionne comme un acteur majeur dans ce domaine en offrant une solution innovante pour améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs.

Qu'est-ce que le Bail Rénov'?

Le Bail Rénov' est un programme conçu pour les propriétaires bailleurs et les locataires du parc privé, visant à les informer et les conseiller gratuitement sur la rénovation et la performance énergétique des logements. Son objectif est de lutter contre la précarité énergétique et de contribuer à la transition vers des habitats plus durables.

L'urgence d'agir

Avec environ 1,6 million de logements loués en tant que résidences principales étant des passoires thermiques, il devient impératif d'agir rapidement. Le Bail Rénov' est né de cette constatation, mobilisant des partenaires tels que le réseau ANIL/ADIL pour répondre à cette urgence.

Accompagnement des propriétaires bailleurs

Le programme propose un accompagnement sur mesure aux propriétaires bailleurs, les aidant à comprendre les enjeux de la rénovation énergétique et les démarches à entreprendre pour améliorer la performance énergétique de leurs biens. Des conseils personnalisés sont offerts pour chaque projet de rénovation, permettant ainsi une approche adaptée à chaque situation.

Sensibilisation des locataires

Outre l'accompagnement des propriétaires bailleurs, le Bail Rénov' s'engage à sensibiliser les locataires à l'importance de la sobriété énergétique. En fournissant des conseils pratiques et des informations sur les bonnes pratiques en matière de gestion de l'énergie, le programme vise à réduire la consommation énergétique des ménages locataires, contribuant ainsi à la lutte contre la précarité énergétique.

Des échéances à respecter

Le programme intervient également dans un contexte réglementaire, en informant les propriétaires bailleurs sur les échéances de mise en conformité aux normes énergétiques. Avec des dates butoirs fixées pour 2025, 2028 et 2034 en fonction de l'étiquette énergétique des logements, le Bail Rénov' joue un rôle crucial dans la préparation des propriétaires bailleurs à ces exigences.

Vers un avenir plus durable

En résumé, le Bail Rénov' représente une initiative novatrice pour promouvoir la rénovation énergétique dans le secteur locatif. En offrant un accompagnement personnalisé aux propriétaires bailleurs et en sensibilisant les locataires à l'importance de la sobriété énergétique, le programme contribue à la création d'un parc immobilier plus durable et à la lutte contre le changement climatique.



CONTACT GESTIONNAIRE **TECHNIQUE**

Mme TUM Amhet
Tel. : 01 85 41 14 01
Mail : atum@cabinet-limmobiliere.fr