

ÉDITO

Madame, Monsieur,

Avec les épisodes successifs de canicule vécus cet été, le réchauffement climatique et la façon de s'en protéger demeurent des thèmes d'importance en cette rentrée.

C'est pour cette raison que votre nouvelle lettre consacre deux articles à ce sujet. Le premier traite de la climatisation qui revient en grâce, même aux yeux de nombreux experts.

Un second article fait le point sur les solutions pour financer la rénovation énergétique en complément des aides étatiques.

Nous vous souhaitons une bonne rentrée.

Cordialement vôtre,

Antony Carle
Président



LUTTE CONTRE LA FRAUDE

Nous vous invitons à être vigilants lors de la réception d'e-mails ou de courriers postaux.

Nous ne vous adresserons jamais un RIB par courrier ; le RIB de chaque résidence est systématiquement indiqué sur vos appels de fonds.

Si vous recevez un courrier vous demandant d'effectuer un virement, nous vous remercions de vérifier les coordonnées bancaires via votre espace client ou auprès de votre comptable avant toute opération.

Nous ne vous demanderons jamais de cliquer sur un lien ou de procéder à des paiements en ligne via un e-mail générique.

Nous ne vous inviterons pas non plus à modifier ou à adresser vos références bancaires par mail via un e-mail générique.

Soyez très vigilant !

L'Atrium News

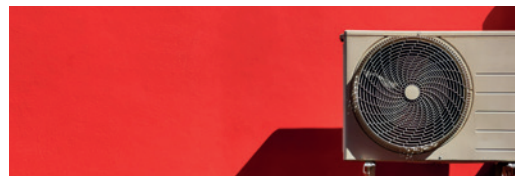
AU CŒUR DE
L'INFORMATION
IMMOBILIÈRE



COPROPRIÉTÉ

Climatiser, quel droit à la fraîcheur ?

Après un été de canicules à répétition, la climatisation n'est plus un caprice mais une vraie question à se poser. En copropriété, elle ne se règle pas qu'à titre individuel.



■ L'accord de la copropriété, un passage obligé

La climatisation elle-même n'est jamais le problème : c'est le groupe extérieur qui pose question. Tant que rien ne dépasse à l'extérieur, un copropriétaire installe ce qu'il veut chez lui. Dès qu'une unité, une gaine ou un percement touche la façade, ce qui concerne la quasi-totalité des installations fixes, l'accord de la copropriété devient une étape obligatoire, pas une formalité.

■ Une procédure à respecter, étape par étape

La marche à suivre est précise : consulter d'abord le règlement de copropriété, qui peut interdire l'installation ou en limiter les emplacements ; constituer ensuite un dossier avec devis et fiche technique, en anticipant la question du bruit, premier motif de friction avec le voisinage ; envoyer enfin la demande au syndic par lettre recommandée, pour un vote en assemblée à la majorité de l'article 25. Un refus peut être contesté devant le juge si le projet reste conforme à la destination de l'immeuble.

■ Une installation sans autorisation peut coûter cher

Sauter l'étape de l'autorisation n'efface pas le risque : les autres copropriétaires disposent de cinq ans, à compter du début des travaux, pour exiger le retrait d'une installation non autorisée. Sans oublier la déclaration préalable en mairie, obligatoire dès que l'aspect extérieur change, en application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

1. ANIL — installation d'une climatisation en copropriété ; Légifrance — loi du 10 juillet 1965, art. 25 ; Légifrance — Code de l'urbanisme, art. R.421-17.

Reste à charge de la rénovation énergétique Différentes façons de le financer

Dans un contexte de dérèglement climatique, la rénovation énergétique semble plus que jamais indispensable pour une copropriété. Problème : elle peut coûter très cher. Si les subventions et les aides sont multiples, elles couvrent au plus 80 % des sommes engagées. À titre individuel, il est possible de souscrire un prêt ou de solliciter un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour financer le reste à charge. Il existe aussi des solutions collectives pour atteindre cet objectif.

■ Le prêt-relais

La première solution consiste pour le syndicat de copropriété à engager un prêt-relais pour préfinancer l'aide à la rénovation énergétique. En effet, s'il est possible pour les copropriétaires qui bénéficient de MaPrimeRénov' de recevoir un acompte, ils percevront l'intégralité de leur aide une fois les travaux réalisés. Ce prêt-relais collectif permet de faciliter l'engagement des travaux sans que les copropriétaires avancent une partie des fonds. Il est souscrit pour une durée maximale de 36 mois, à un taux d'environ 5 %.

■ L'éco-PTZ Copropriétés

Il peut être souscrit par le syndicat de copropriété pour financer des travaux dans les parties communes ou dans les parties privatives, dans le cas de travaux d'intérêt collectif. Les copropriétaires de logements occupés comme résidence principale peuvent librement choisir d'y adhérer ou refuser de le faire. Le montant de ce prêt sans intérêt dépend de la nature de la rénovation énergétique engagée. Pour une rénovation d'un à trois types de travaux, il peut s'élever de 7 000 € à 30 000 € par logement et 50 000 € pour une rénovation globale. Dans le premier cas, le remboursement s'étale sur 15 ans et 20 ans dans le second.

■ Le prêt collectif à adhésion individuelle

Le syndicat de copropriété a la possibilité de souscrire un prêt bancaire seulement pour les copropriétaires qui le souhaitent, en vue de financer des travaux de rénovation énergétique, mais aussi d'autres types de travaux. Les copropriétaires qui ne bénéficient pas de l'éco-PTZ peuvent y être éligibles. Autre avantage, ce prêt n'est pas destiné aux seuls propriétaires de résidences principales.

■ Le prêt collectif à adhésion automatique

Issu de la loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024, le prêt collectif à adhésion automatique est souscrit par le syndicat des copropriétaires. Chaque copropriétaire est censé avoir accepté d'y participer, sauf s'il exprime son refus par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale. Le remboursement est proportionnel aux tantièmes, sauf si un autre mécanisme est prévu. Les charges liées au prêt sont appelées via les appels de fonds.



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION



UNE NOUVELLE MISE À JOUR DU CONTRAT TYPE D'HABITATION

Dans une logique d'ajustement permanent du contrat type d'habitation, la loi anti-squat de 2023 vient d'être mise à jour par le décret du 6 juillet 2026. La loi imposait la clause résolutoire obligatoire dans tout bail d'habitation. Mais le contrat type annexé au décret du 29 mai 2015 n'avait pas été réécrit. Désormais, à compter du 1^{er} octobre 2026, tout bail conclu ou renouvelé reprendra la clause résolutoire avec le délai légal de six semaines, contre deux mois précédemment. Ce changement concerne les locations nues, les locations meublées et les colocations à bail unique.

■ Clause obligatoire et clauses facultatives

La résiliation de plein droit d'un contrat d'habitation peut être constatée après défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. Elle devient effective six semaines après envoi d'un commandement de payer infructueux.

Le nouveau contrat type du 6 juillet 2026 intègre également certaines clauses résolutoires facultatives, comme la non-souscription d'une assurance par le locataire ou encore les troubles de voisinage. Autre élément facultatif, il est désormais possible d'inscrire dans le contrat d'habitation les numéros de téléphone portable du bailleur, du locataire ou des colocataires.

■ Non-respect de la servitude de résidence principale

Un dernier élément majeur du décret concerne le non-respect de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur, soit l'obligation d'occuper un logement de façon effective à titre de résidence principale. Une obligation déjà imposée par des règles d'urbanisme local. Dans le cas où le locataire sous-louerait le logement de manière saisonnière, il s'exposerait à l'application d'une clause résolutoire.

PASSOIRES THERMIQUES, L'HEURE TOURNE

Un logement mal classé peut encore être une bonne affaire, à condition d'agir avant que le calendrier ne se resserre.

Une « passoire thermique », c'est un logement classé F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE), dont l'étiquette, de A à G, mesure la consommation d'énergie d'un bien. Plus la lettre est proche du G, plus le logement laisse fuir la chaleur l'hiver, et la retient l'été.

■ Ce que le calendrier vous interdit, et depuis quand

Depuis le 1^{er} janvier 2025, un logement classé G ne peut plus être mis en location : impossible de signer un nouveau bail ou de le renouveler. Les logements classés F suivront dès le 1^{er} janvier 2028, dans un peu moins de dix-huit mois. Les E fermeront la marche en 2034. Autre règle : les loyers des logements F et G sont gelés depuis août 2022, qu'il s'agisse d'une relocation ou d'un bail en cours. Concrètement, si vous achetez aujourd'hui un bien classé F pour le louer, vous avez jusqu'à début 2028 pour le faire sortir de cette catégorie.

■ Combien ça coûte, combien on récupère

MaPrimeRénov' peut financer une bonne partie des travaux, mais le taux de prise en charge dépend de vos revenus : 80 % pour les ménages très modestes, 60 % pour les modestes, 45 % pour les intermédiaires, 10 % au-delà. Le plafond de travaux pris en compte est de 30 000 € pour un gain de 2 classes de DPE, 40 000 € à partir de 3 classes. Un rendez-vous avec un conseiller France Rénov' est désormais obligatoire avant de déposer un dossier. Attention aussi : depuis septembre 2026, l'isolation, les fenêtres, la ventilation et les poêles à bois ne sont plus éligibles au parcours simplifié « par geste », il ne reste que les pompes à chaleur, le raccordement à un réseau de chaleur et le retrait d'une cuve à fioul. Pour un projet plus large, il faut passer par le parcours de rénovation d'ampleur, plus complet mais plus encadré.



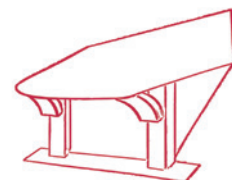
LA BONNE
IDÉE

Avant de signer, faites réaliser un audit énergétique par un professionnel certifié : il chiffre précisément les travaux nécessaires pour changer de classe et vous donne un argument de négociation sur le prix d'achat.

ABÉ
CÉ
DAIRE

LUCARNE GUITARE OU GUITARDE

C'est une lucarne arrondie, dont le nom provient de sa charpente en forme de guitare. Elle est unique et souvent utilisée dans les maisons de style régional.



RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER

Vous êtes chez vous.