

RAPPEL : Réédition gratuite des DPE erronés avant le 28 février 2022

Suite aux anomalies constatées sur les nouveaux DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 pour des logements construits avant 1975, la Ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle Wargon, avait suspendu leur édition.

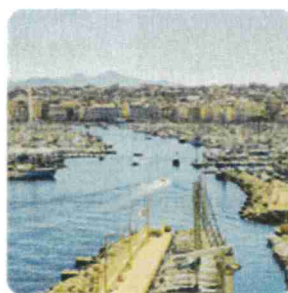
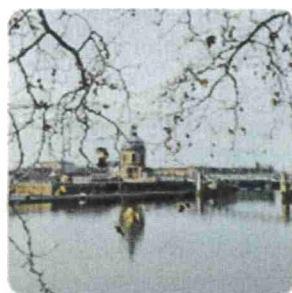
Depuis le 1^{er} novembre 2021, les diagnostiqueurs peuvent éditer les DPE selon une nouvelle méthode de calcul intégrant les corrections (les DPE réalisés depuis cette date ne présentent plus d'anomalies).

Les diagnostiqueurs se sont engagés à rééditer, sans frais pour les propriétaires, avant le 28 février 2022 :

- Les DPE réalisés sur des bâtiments avant 1975 entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 qui avaient été classés F ou G, de façon automatique, avec la nouvelle méthode (le nombre de DPE concernés est de 94.000) ;
- Les DPE réalisés sur des bâtiments avant 1975 entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 qui avait été classés D ou E, à la demande des propriétaires, avec la nouvelle méthode (le nombre de DPE concernés est de 129.000).

Si vous avez fait réaliser entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 un DPE pour un logement construit avant 1975 et qu'il a été classé D, E, F ou G, vous devez avant le 28 février 2022 prendre contact avec le diagnostiqueur pour qu'il réédite gratuitement un nouveau DPE.

La Ministre a confirmé que les diagnostiqueurs qui auront réédité des DPE classés D, E, F ou G sur des bâtiments avant 1975 seront indemnisés à hauteur de 60 € par DPE, sur la base du nombre de DPE réalisés.

L'UNPI vous informe et vous conseille**Une Fédération au service des propriétaires privés**

L'UNPI est une association de loi 1901 au service des propriétaires et copropriétaires créée en 1893. Son réseau de 120 associations implantées sur l'ensemble du territoire, rassemblent 250 000 adhérents et proposent aux adhérents une large gamme de services (des consultations avec des spécialistes, des notes juridiques, des réunions thématiques, des imprimés adaptés, etc.).

N'hésitez pas à nous contacter par mail « unpi76@orange.fr » ou par téléphone au 02.35.70.01.58 :

- Le lundi après-midi de 14h à 17h30
- Du mardi au vendredi de 10h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30

LOCATION : Nouvelle mention obligatoire à insérer dans le bail

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, applicable par renvoi de l'article 25-3, impose que « le contrat de location mentionne également, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaires ».

La mention suivante peut être utilisée et être insérée :

« Dépenses énergétiques (pour information) :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : (montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique) (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : (année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation)).

Les informations à remplir (en italique ci-dessus) se trouvent en première page du DPE.

Cette mention peut par exemple être insérée en page 8 du bail dans le paragraphe « Clauses particulières ».

	l'année d'origine	usage en kWhEP	l'année	
Chauffage	Gaz distribué 7028 kWh	Gaz distribué 6332 kWhEP	6332 kWhEP	412 € TTC
Eau chaude sanitaire				
Refroidissement			0 kWhEP	0 € TTC
CONSUMMATIONS D'ÉNERGIE POUR LES USAGES RECENSÉS	6332.00	6332 kWhEP	6332 kWhEP	505 € TTC

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le ... Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage la ...

SYNDICS : Une fiche d'information obligatoire sur les prix et les prestations

À partir du 1^{er} janvier 2022, les syndics professionnels devront remettre aux copropriétaires une fiche d'information standardisée sur le prix et les prestations qu'ils proposent.



La fiche d'information doit respecter scrupuleusement un modèle type. Toutes les informations indiquées doivent figurer sur la fiche qui ne doit pas non plus comprendre d'autres éléments. La fiche d'information doit respecter scrupuleusement ce modèle. Toutes les informations indiquées doivent figurer sur la fiche qui ne doit pas non plus comprendre d'autres éléments.

Les informations qui doivent figurer sur la fiche du syndic sont :

- Les principaux éléments sur l'identification du contrat du syndic (par exemple, le numéro de matricule du syndic, le titulaire de la carte professionnelle...);
- Les éléments sur la copropriété concernée (le numéro d'immatriculation, le nombre de lots de la copropriété...);
- La durée du contrat;
- La quotité des heures ouvrables et les horaires de disponibilité;
- Le contenu du forfait (prestations obligatoires relatives aux assemblées, prestations optionnelles comme les assemblées supplémentaires et les réunions avec le conseil syndical);
- Les prestations particulières non comprises dans le forfait, en précisant si elles sont rémunérées au temps passé ou tarif forfaitaire total proposé : prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires, aux travaux et aux études techniques, aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement), et les prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres;
- La tarification pratiquée pour les principales prestations applicables au seul copropriétaire concerné (frais de recouvrement, frais et honoraires relatifs aux mutations que sont l'état daté ou l'opposition, frais relatifs à la tenue d'une assemblée à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires pour des questions concernant leurs droits et obligations).

➤ Prolongation du mandat du syndic :

Afin d'éviter que les copropriétés soient dépourvues de syndic, une prorogation de plein droit du mandat du syndic est prévue lorsque l'assemblée générale appelée à désigner un syndic n'a pas pu ou ne peut se tenir. Cette prorogation vise les mandats qui expirent entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus. La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat expiré, au prorata de la durée de son renouvellement, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée qui devra intervenir au plus tard le 15 avril 2022.

➤ Prolongation du mandat des membres du conseil syndical :

De même, lorsque l'assemblée générale appelée à élire les membres du conseil syndical n'a pas pu ou ne peut se tenir, le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus, est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale qui doit intervenir au plus tard le 15 avril 2022.

➤ Tenue des assemblées générales en distanciel :

1) Jusqu'au 31 juillet 2022, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Le syndic peut décider seul des moyens et supports techniques utilisés pour cette assemblée à distance.

Les copropriétaires peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale (dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est impossible pour des raisons techniques et matérielles, le syndic peut prévoir, après avis du conseil syndical, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance (dans ce cas, les prestations fournies par le syndic au titre du traitement de ce vote sont comprises dans le forfait).

2) Si le syndic décide de mettre en place cette mesure et que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

Lorsque le délai de 15 jours ne peut être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'assemblée générale et, le cas échéant, décider de la tenir en distanciel (par contre, il n'est pas possible de prendre les décisions au seul moyen du vote par correspondance). Il en informe les copropriétaires, au plus tard le jour prévu pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette assemblée générale se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter de la date initialement prévue.

➤ Délégation de vote :

Jusqu'au 31 juillet 2022, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

. Articles 22 à 22-5 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

. Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

LOCATION : La durée des diagnostics immobiliers






La durée de validité des DPE (décret n° 2020 – 1610 du 17/12/2020) :

La durée de validité des DPE reste de 10 ans (en cas de location ou de vente).

Toutefois, cette durée est moindre pour les DPE réalisée avant le 1^{er} juillet 2021 :

- Les DPE réalisés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2017 sont valides jusqu'au 31/12/2022,
- Les DPE réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 sont valides jusqu'au 31/12/2024.

DIAGNOSTIC	BIENS CONCERNES	DEPUIS	VALIDITE
Loi Boutin 	Tous les biens à usage de résidence principal (exclusion location saisonnière et meublé)	25 Mars 2009	illimité si absence de travaux
DPE 	Tous les biens	1 ^{er} Novembre 2006	10 ans
AMIANTE 	Permis de construire < 1 ^{er} Juillet 1997	1 ^{er} Juillet 1997	-3 ans si présence -illimité si absence
ERNMT 	Tous les biens	1 ^{er} Juin 2006	6 Mois
PLOMB 	Biens à usage d'habitation avec permis de construire < 1 ^{er} Janvier 1949	27 Avril 2006	-1 an si présence -illimité si absence
GAZ* 	Biens construit < 1 ^{er} Janvier 1975 puis pour tous les autres biens en 2018	1 ^{er} Juillet 2017 puis au 1 ^{er} Janvier 2018 pour tous les autres biens	6 ans
ELECTRICITE* 	Biens construit < 1 ^{er} Janvier 1975 puis pour tous les autres biens en 2018	1 ^{er} Juillet 2017 puis au 1 ^{er} Janvier 2018 pour tous les autres biens	6 ans