

# Votre patrimoine

## NOUVELLES OBLIGATIONS D'INFORMATION SUR LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN COPROPRIÉTÉ ET EN GÉRANCE LOCATIVE

Une ordonnance du 15 juillet 2020 transpose diverses dispositions du droit de l'Union européenne dans le domaine de l'énergie et du climat. Ce texte renforce notamment, les obligations en matière d'information sur les consommations d'énergie et impacte le droit de la copropriété et la loi du 6 juillet 1989 concernant les locations à titre de résidence principale.

Un décret du 20 juillet et un arrêté du 24 juillet sont venus compléter et expliciter ces obligations.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter du 25 octobre 2020.

### EN DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ :

#### Information des copropriétaires sur les consommations d'énergie

L'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété prévoit que :

- Lorsqu'un dispositif d'individualisation des frais de chauffage (installation de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire) est installé et qu'il est télé-relevable, le syndicat des copropriétaires transmet à chaque copropriétaire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privatifs.

Cette information doit être faite :

- semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021. Toutefois, elle est transmise trimestriellement sur demande du copropriétaire (ou sur demande de son locataire) ;
- mensuellement à partir du 1er janvier 2022.

Ces évaluations comprennent au moins les éléments suivants :

- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;
- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile.

- Le syndic transmet à chaque copropriétaire, concomitamment avec la convocation de l'AG appelée à connaître des comptes, une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement. Le contenu de cette note est fixé par l'article 1er de l'arrêté du 24 juillet et comporte, par exemple, les prix des énergies, les modalités de répartitions des frais de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, etc...

#### Information du copropriétaire sur les consommations d'énergie passées

Lorsqu'un copropriétaire en fait la demande, le syndic met à disposition du fournisseur de services énergétiques désigné par le copropriétaire les informations relatives à la consommation passée de chaleur et de froid de son local privatif (nouvel art. L. 241-9-11° du Code de l'énergie).

#### Mise à disposition des pièces aux copropriétaires

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 concernant la mise à disposition des copropriétaires, par le syndic, des pièces justificatives des charges entre la convocation de l'AG appelée à connaître des comptes et sa tenue, est complété par l'ordonnance. Par pièces justificatives des charges, il faut entendre notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire.

#### Informations données par le fournisseur aux syndicats de copropriétaires

Lorsqu'un abonné - et donc un syndicat de copropriété - à un réseau de chaleur ou de froid est équipé d'un dispositif de comptage qui peut être relevé à distance, le fournisseur met à sa disposition dans un espace sécurisé d'un site internet :

- Les index mensuels de l'immeuble en précisant s'ils sont relevés à distance ou estimés ;

- Les factures émises ;
  - La note d'information définie à l'article R. 742-2 du Code de l'énergie ; cette note est, en outre, transmise lors de l'envoi de chaque facture ;
  - L'évaluation des consommations de chaleur ou de froid (art. R. 742-1 du Code de l'énergie) ;
  - Une fonctionnalité qui permet la récupération sous forme électronique de tout ou partie de ces données, dans un standard ouvert, aisément réutilisable et exploitable par un système de traitement automatisé ;
  - Un lien direct vers le site internet mis en place pour informer les consommateurs d'énergie sur leurs droits.
- Lors de la souscription du contrat de raccordement puis une fois par an au moins, le fournisseur informe l'abonné, sur un support durable, qu'il peut accéder à ses données de consommation.

### SUR LES LOCATIONS SOUMISES A LA LOI DU 6 JUILLET 1989 :

#### Information du locataire sur les consommations d'énergie

L'ordonnance ajoute un nouvel article dans la loi de 1989 (article 6-2) qui impose aux bailleurs d'informer leurs locataires sur les consommations d'énergie du bien loué dès lors que l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télé-relevables.

Cette information concerne l'évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif et doit être faite :

- semestriellement jusqu'au 31 décembre 2021. Toutefois, elle est transmise trimestriellement sur demande du locataire dans les immeubles locatifs et, dans les immeubles en copropriété, sur demande du copropriétaire (à son initiative ou à celle de son locataire) ;
- mensuellement à partir du 1er janvier 2022.

Ces évaluations comprennent au moins les éléments suivants :

- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire correspondant à la période comprise entre le dernier relevé et la dernière évaluation transmise ;
- la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire cumulée sur l'année civile.

Lorsque le bien est situé dans un immeuble en copropriété, le bailleur transmet également les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues à l'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété (voir paragraphe ci-dessus « Information des copropriétaires sur la consommation d'énergie »).

#### Information du locataire sur les consommations d'énergie passées

Lorsqu'un locataire en fait la demande, le propriétaire met à disposition du fournisseur de services énergétiques désigné par le locataire les informations relatives à sa consommation passée de chaleur et de froid de son local privatif (nouvel art. L. 241-9-12° du Code de l'énergie).

#### Régularisation des charges et note d'information transmise au locataire

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit depuis la loi ALUR (2014) qu'un mois avant la régularisation annuelle des charges, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Le contenu de cette note d'information est fixé par l'arrêté du 24 juillet 2020.

#### Lien vers les textes :

Ordonnance n°2020-866 du 15 juillet 2020

Décret n°2020-886 du 20 juillet 2020

Arrêté du 24 juillet 2020

## COVID 19 : UN CRÉDIT D'IMPÔT POUR LES BAILLEURS D'ENTREPRISES QUI RENONCENT À UN MOIS DE LOYER

Les bailleurs, personnes physiques ou morales de droit privé, pourront bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des abandons ou renoncations définitifs de loyers afférents à des locaux, hors accessoires échus ou à échoir, consentis, au titre de la période de confinement prévue par l'article 4 du décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

A date, la période couverte par la mesure de confinement commence le 30 octobre 2020 et se termine le 1er décembre 2020 minimum. Le dispositif concernera donc en premier lieu les loyers du mois de novembre 2020.

Ce crédit d'impôt serait de 50% de la somme totale des abandons ou renoncations de loyers éligible.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, la loi de finances pour 2021 est encore en cours de discussion. Les informations que nous livrons ici sont donc susceptibles d'être modifiées.

## UNE PRIME POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE POUR TOUS LES MÉNAGES, LES BAILLEURS ET LES COPROPRIÉTÉS

À partir du 1er octobre 2020, MaPrimeRénov' devient accessible à l'ensemble des copropriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils le mettent en location. Cette prime a également été ouverte aux copropriétés qui, en dehors des plus fragiles, ne bénéficiaient pas jusqu'ici de soutien public. Les travaux faisant l'objet d'un devis à compter du 1er octobre seront éligibles aux nouvelles modalités de l'aide.

MaPrimeRénov' prévoit un nouveau forfait rénovation globale, pour encourager les travaux ambitieux qui permettent un gain énergétique de plus de 55 %, ainsi que deux bonus supplémentaires : un bonus sortie de passoire pour cibler prioritairement les logements les plus énergivores lorsque les travaux permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique (étiquette énergie F ou G), et un bonus Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A.

Les ménages pourront également bénéficier d'un soutien financier lorsqu'ils sont accompagnés dans le cadre d'un forfait AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage).

**Pour en savoir plus sur cette prime :**

<https://www.maprimerenov.gouv.fr/>

<https://www.ecologie.gouv.fr/evolutions-maprimerenov>

## ÉVÉNEMENTS (ANNULÉS)

Dans la précédente Lettre, une invitation pour le Salon de la Copropriété vous avait été adressée. Or, en raison de la pandémie, tous les salons prévus fin 2020 (Copropriété, Immobilier et Rent) ont été annulés pour cette année et sont décalés à l'année prochaine.

## ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA FNAIM DU GRAND PARIS

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre des formations gratuites sur les thématiques importantes de la copropriété (assemblées générales, travaux, comptabilité, ...) et animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris.

Nous vous avons annoncé la date du 30 novembre sur le thème « Tout ce qui change en copropriété en 2020 » mais au vu des dernières décisions gouvernementales relatives à la pandémie de COVID-19, **nous organisons une Académie entièrement par visioconférence le jeudi 17 décembre de 18h à 20h** sur les thèmes suivants :

- Les nouvelles dispositions sur la tenue des AG (vote par correspondance, visioconférence ...)
- La rénovation énergétique (nouvelle aide MaPrimeRénov')
- L'Observatoire des charges de copropriété de la FNAIM du Grand Paris
- Questions/réponses avec nos syndics.

Pour ceux qui sont déjà enregistrés dans notre fichier, vous recevrez prochainement un lien d'inscription par mail.

Pour ceux qui ne seraient pas dans notre fichier et qui souhaiteraient participer à cette visioconférence, nous vous invitons à nous le dire en nous écrivant sur [cdespres@fnaimgrandparis.com](mailto:cdespres@fnaimgrandparis.com).

## LES INDICES

**IRL 3ème trimestre 2020 : 130,59**

**Variation annuelle : + 0,46 %**  
Parution INSEE du 15 octobre 2020

**ICC 2ème trimestre 2020 : 1 753**

**Variation annuelle : + 0,40 %**  
Parution INSEE du 25 septembre 2020

**ILC 2ème trimestre 2020 : 115,42**

**Variation annuelle : + 0,18 %**  
Parution INSEE du 25 septembre 2020

**ILAT 2ème trimestre 2020 : 114,33**

**Variation annuelle : - 0,12 %**  
Parution INSEE du 25 septembre 2020