

Les huissiers vous donnent des clés

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

VOUS DEVEZ PROCÉDER À UN RAVALEMENT ? LA TUILE !

Avec la réfection des toitures, le ravalement d'un immeuble fait partie de ces gros chantiers qui inquiètent les bailleurs tant par l'ampleur des travaux que le coût qui ravale lui sensiblement aussi les portefeuilles !

Les ravalements de façade méritent donc une grande attention, que l'on soit en maison individuelle ou en copropriété. Le code de la construction (articles L.132-1 et suivants) impose en effet que « Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté ». La loi impose donc qu'un ravalement soit réalisé obligatoirement tous les 10 ans.

Il faut dire qu'entre le vieillissement naturel des matériaux de façades et les assauts de la pollution dans les grandes villes, la nécessité d'un ravalement saute bien souvent aux yeux.

Mais, bonne nouvelle, toutes les communes ne sont pas concernées. Pour certaines agglomérations, il n'y a pas de fréquence prévue. L'obligation de ravalement s'impose en effet dans les communes figurant sur une liste établie par arrêté préfectoral, dont Paris par exemple. Pour savoir si votre commune est concernée par cette obligation, prenez contact avec le service d'urbanisme de votre mairie.

Quelles formalités pour un ravalement ?

Les formalités administratives sont relativement simples puisque généralement aucune déclaration préalable n'est exigée. Il y a toutefois des exceptions si le bien est protégé ou s'il est situé dans une zone particulière telle que :

- Périmètre d'un site patrimonial
- A proximité d'un monument historique
- Site inscrit ou classé par les Bâtiments de France
- Réserve naturelle
- À l'intérieur d'un parc national

Si le bien est situé dans un secteur protégé, l'avis et l'autorisation d'un architecte des Bâtiments de France sera requis.

Par ailleurs, dans certains cas, si le ravalement modifie substantiellement l'aspect extérieur de la façade, un permis de construire pourra être demandé.

Quelle que soit la situation, il est conseillé de se renseigner auprès de la mairie qui en fonction du PLU en vigueur (Plan Local d'Urbanisme) saura fournir les règles et contraintes réglementaires locales. Selon le lieu de construction, la mairie peut par exemple exiger le respect de certains coloris de crépis ou de volets.

Bien souvent le chantier de ravalement impose l'installation d'échafaudages et de matériel sur la voie publique. Il faudra alors effectuer une demande d'occupation temporaire du domaine public auprès des services techniques de la mairie. Généralement, ce sont les entreprises chargées des travaux qui assurent cette formalité.

Si pour un ravalement de maison individuelle, toute la charge en incombe au propriétaire, dans les copropriétés, c'est le syndic qui organise les consultations de professionnels et se charge d'ordonner et suivre les travaux de ravalement. Si

Les huissiers vous donnent des clés

les travaux ne concernent que des parties privatives, l'approbation en assemblée générale se déroule à la majorité simple. En revanche, si la rénovation est imposée par la commune, la majorité absolue sera requise.

Dans les copropriétés, en cas de vente d'un appartement, le coût du ravalement est à la charge du vendeur dès l'instant où le budget du chantier a été adopté en assemblée générale avant la promesse de vente. Si les travaux sont votés entre la promesse et l'acte de vente ils seront à la charge de l'acquéreur dès l'instant où le vendeur lui donne pouvoir pour assister à l'assemblée générale de copropriété à sa place.

Doit-on déclarer l'achèvement des travaux de ravalement ?

Une fois le ravalement de façade terminé, adressez obligatoirement une déclaration d'achèvement des travaux à la mairie : par dépôt, par courrier recommandé avec AR, ou par mail.

Quels risques en cas de non ravalement ?

Les propriétaires qui refusent de procéder aux travaux, peuvent être contraints par le maire en leur accordant un délai maximal d'un an. Et s'ils ne s'exécutent pas, la commune pourra engager les travaux sans l'aval du propriétaire qui non seulement devra rembourser les frais engagés pour le ravalement mais de plus devra acquitter une amende de 3 750 €.

Peut-on contester un ravalement ?

Dans la mesure où la loi impose un ravalement tous les 10 ans, il est difficile de contester l'engagement des travaux. Un copropriétaire peut faire valoir son droit en votant "contre" en assemblée générale mais c'est bien la majorité qui décidera de l'issue du

projet. Un recours devant le tribunal administratif est toujours possible mais offre peu de chances d'aboutir favorablement.

A savoir : Depuis le 1^{er} janvier 2017, tout ravalement de façade d'un immeuble mal isolé doit obligatoirement s'accompagner de travaux d'isolation. Dans ce cas, des aides d'État peuvent être octroyées en fonction des revenus des propriétaires ou copropriétaires.

Il est préconisé de réaliser un constat par commissaire de justice, nouvelle dénomination des Huissiers de Justice, avant le démarrage du ravalement : état des façades, des ouvrants, des avoisinants. Un constat après travaux permettra d'établir la bonne réalisation mais aussi les éventuelles dégradations ou malfaçons.

Connaitre la loi :

Code de la construction :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/

Code de l'urbanisme :

Art. R 421-17 (travaux et changement de destination sur construction existante)

- Art. R 421-9 à R 421-12 (construction nouvelle)
- Art. R 424-13 (certificat attestant de l'absence d'opposition)
- Art. R 425-15 (obligation d'affichage)
- Art. R 424-17 à 20 (durée de validité)
- Art. R 424-21 (possibilité de prorogation)
- Art. R 462-1 (déclaration d'achèvement des travaux)

Focus « MaPrimeRénov' » source www.economie.gouv.fr

Lancée le 1^{er} janvier 2020, MaPrimeRénov' remplace le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et les aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) « Habiter mieux agilité » et « Habiter mieux sérénité ».

C'est une aide publique accessible à tous les propriétaires et à toutes les copropriétés de logements, construites depuis au moins 15 ans. Elle concerne les logements occupés à titre de résidence principale (par le propriétaire lui-même ou par un locataire) et sert à aider à financer des travaux pour améliorer la performance énergétique d'un logement.

Quels sont les travaux concernés ?

Sous réserve de recourir à un professionnel RGE

pour les réaliser, les travaux suivants sont éligibles à l'aide MapirmeRénov' :

Chauffage et eau chaude sanitaire

- Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid
- Chauffe-eau thermodynamique
- Pompe à chaleur air/eau (dont PAC hybrides)
- Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique (dont PAC hybrides)
- Chauffe-eau solaire individuel (et dispositifs solaires pour le chauffage de l'eau)
- Système solaire combiné (et dispositifs solaires pour le chauffage des locaux)



Les huissiers vous donnent des clés

- Partie thermique d'un équipement PVT eau (système hybride photovoltaïque et thermique)
- Poêle à bûches et cuisinière à bûches
- Poêle à granulés et cuisinière à granulés
- Chaudière bois à alimentation manuelle
- Chaudière bois à alimentation automatique
- Foyer fermé et insert à bûches ou à granulés

Isolation Thermique

- Isolation thermique des murs par l'extérieur (surface de murs limitée à 100 m²)
- Isolation thermique des murs par l'intérieur
- Isolation thermique des rampants de toiture ou des plafonds de combles
- Isolation thermique des toitures terrasses
- Isolation thermique des parois vitrées (fenêtres et portes-fenêtres) en remplacement de simple vitrage
- Protection des parois vitrées ou opaques contre le rayonnement solaire (uniquement pour l'Outre-mer)

Autres travaux

- Audit énergétique hors obligation réglementaire (l'aide ne peut être demandée qu'une seule fois par logement, et est conditionnée à la réalisation d'au moins un geste de travaux)
- Dépose de cuve à fioul
- Ventilation double flux

Quel est le montant de l'aide ?

Chauffage et eau chaude sanitaire

Pour les travaux concernant le chauffage et l'eau chaude sanitaire, une aide forfaitaire vous sera accordée, en fonction de la nature précise des travaux à effectuer et de vos revenus.

- *Pour les ressources très modestes* : l'aide forfaitaire est comprise entre 1 200 € et 11 000 € en fonction des travaux à effectuer.
- *Pour les ressources modestes* : l'aide forfaitaire est comprise entre 800 € et 9 000 € en fonction des travaux à effectuer.
- *Pour les ressources intermédiaires* : l'aide forfaitaire est comprise entre 400 € et 6 000 € en fonction des travaux à effectuer.

Isolation thermique

Pour l'isolation thermique (travaux accessibles si couplés à un geste de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, sauf en appartement ou en Outre-mer), le montant de l'aide est calculé en fonction du nombre de m² de votre logement.

- *Pour les ressources très modestes* : le montant de l'aide est entre 25 € et 75 € par m².

- *Pour les ressources modestes* : le montant de l'aide est entre 20 € et 60 € par m².

- *Pour les ressources intermédiaires* : le montant de l'aide est entre 15 € et 40 € par m².

Autres travaux

Pour les autres types de travaux, un montant forfaitaire vous sera accordé en fonction de la nature exacte des travaux que vous entreprenez.

- *Pour les ressources très modestes* : le montant de l'aide est entre 500 € et 2 500 €.

- *Pour les ressources modestes* : le montant de l'aide est entre 400 € et 2 000 €.

- *Pour les ressources intermédiaires* : le montant de l'aide est entre 300 € et 1 500 €.

Comment solliciter l'aide MaPrimeRénov' ?

1. La première étape consiste à vous informer sur cette aide sur le site france-renov.gouv.fr et à prendre un rendez-vous dans un Espace Conseil France Rénov' proche de chez vous afin de vous renseigner sur l'aide adéquate à votre situation.

2. Dans un second temps, vous devez réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE).

3. Vous choisissez ensuite votre professionnel RGE en comparant les devis proposés par plusieurs professionnels contactés.

4. Vous constituez votre dossier MaPrimeRénov' et le créez sur le site maprime-renov.gouv.fr en déposant votre demande. Vous devez fournir, lors de ce dépôt, les pièces et informations suivantes : état civil et date de naissance des membres du foyer, votre dernier avis d'impôt sur les revenus, votre adresse e-mail, le devis du professionnel RGE choisi et le montant des autres aides et subventions que vous percevez pour ces travaux ainsi que votre DPE (la démarche de création de compte ne peut être accomplie que par le particulier demandant la prime).

5. Une fois l'accord de l'Agence nationale de l'habitation (Anah) reçu, vous pouvez effectuer les travaux prévus avec le professionnel sélectionné. Il vous revient de veiller à ce que les travaux soient conformes aux normes et au devis.

6. Une fois les travaux terminés, vous devez déposer votre facture dans votre espace en ligne.

7. La subvention vous est versée.

Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé
SCP VENEZIA & Associés
130 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex
Tél : 06 11 78 97 36

