



**SQUARE HABITAT**  
CRÉDIT AGRICOLE

*Infos*

**Région Bretagne**

**Votre nouveau réseau  
d'agences immobilières**

Désormais,  
**chaque trimestre**  
rendez-vous avec  
**SQUARE HABITAT Infos**  
qui vous **informe**  
et vous **conseille.**

**Actualités**

**Le Diagnostic Technique**

**Le Diagnostic  
Performance Energétique**

**Infos pratiques**

**Comment donner  
un congé  
pour vendre  
un bien loué ?**

**Technologie**

**La fibre optique  
dans les copropriétés**



[www.squarehabitat.fr](http://www.squarehabitat.fr)

**N°1 • Février 2008**

*Imaginez l'immobilier autrement...*

## TRANSACTION

### Le Dossier Diagnostic Technique



Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, le vendeur doit fournir à l'acquéreur dès la promesse de vente un "Dossier de Diagnostic Technique" (DDT).

Ce DDT réunira, à terme, jusqu'à 8 documents :

- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.
- Le constat de risques d'exposition au plomb.
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites.
- L'état de risques naturels et technologiques.
- Le diagnostic de performance énergétique.
- L'état de l'installation intérieure de gaz.
- Le diagnostic des installations d'assainissement (*obligatoire au 1er janvier 2013 pour les constructions antérieures au 31 décembre 2002 et au 10ème anniversaire de l'acquisition pour les autres*).



#### Les "plus" SQUARE HABITAT

Dans le cadre d'un mandat de vente "Performance", votre agence **SQUARE HABITAT** peut vous rembourser tout ou partie du coût du D. D. T.

*Renseignez-vous auprès de votre agence.*

## LOCATION

### Le Diagnostic Performance Energétique



Depuis le 1er juillet 2007, un "Diagnostic de Performance Energétique" (DPE) doit être annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement (*mais non de sa reconduction tacite*).

Toutes les locations nues, meublées ou saisonnières sont concernées, dès lors qu'elles sont à usage principal d'habitation. Les baux commerciaux sont donc exclus.

Le DPE est valable 10 ans et n'a qu'une valeur informative. Un locataire ne pourra donc s'en prévaloir à l'égard d'un propriétaire.

Un arrêté publié le 17 mai dernier fixe le contenu et les modalités de ce diagnostic.

Réalisé par un professionnel, ce DPE identifiera les consommations prévisionnelles d'énergie.

Il utilisera la double étiquette : l'une pour connaître la consommation d'énergie, l'autre pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.



#### Les "plus" SQUARE HABITAT

L'agent immobilier **SQUARE HABITAT** vous informe des obligations légales pour réussir en toute sécurité la gestion de vos investissements locatifs.

## Comment donner un congé pour vendre un bien loué ?



Dans les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, tout propriétaire peut **donner un congé à son locataire pour pouvoir vendre** plus facilement son logement.

Le locataire dispose alors, **d'un droit de préemption**, c'est-à-dire la possibilité de se porter acquéreur par préférence à d'autres acquéreurs potentiels.

Pour que le locataire puisse exercer ce droit, le congé qui lui est notifié par le propriétaire **doit mentionner** notamment les conditions de la vente, le prix demandé, les conditions de paiement du prix et reproduire en partie l'article 15-2 de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut des mentions requises, la **nullité du congé** pourrait être **prononcée** par un tribunal.

A partir de la notification du congé, le locataire dispose d'un **délai de deux mois** pour faire connaître au propriétaire s'il se porte acquéreur ou non.

Le silence du locataire équivaut à un refus. Si le **locataire se porte acquéreur**, il doit **signer** l'acte de vente dans les **deux mois** qui suivent son acceptation. Ce délai est porté à quatre mois si le locataire sollicite un prêt.

Si la vente ne se réalise pas dans le délai imparti, le contrat de location cesse de plein droit, sauf s'il est établi que c'est le propriétaire qui est responsable de la non réalisation de la vente.

Quand le logement est **proposé** à un tiers à des **conditions plus avantageuses** que celles précisées dans le congé initial, le locataire bénéficie d'un **second droit de préemption**. Le locataire, informé de ses conditions plus avantageuses, dispose alors **d'un mois** pour se substituer à l'acquéreur. Les délais de réalisation de la vente sont identiques à ceux précités (2 ou 4 mois).



### Les "plus" SQUARE HABITAT

Votre agent immobilier **SQUARE HABITAT** vous conseillera parfaitement pour effectuer une reprise pour vente dans les règles.

*N'hésitez-pas à le contacter.*

## SYNDIC

## La fibre optique dans les copropriétés

Dans le jargon des opérateurs de téléphonie, "**fibrer**" une **copropriété** consiste à **équiper les parties communes** de la **toute dernière technologie** utilisée dans les réseaux de télécommunication, bien plus performante en termes de débit que le câble ou le cuivre, en particulier pour accéder à internet et recevoir des chaînes de télévision.

Face aux sollicitations des opérateurs de fibre optique (France Télécom, Free, Neuf Cegetel, Numéricable), les copropriétaires **doivent rester prudents**, malgré l'annonce de la gratuité d'installation.

En effet, avant tous travaux, il faut l'**accord de l'assemblée générale**.

Par ailleurs, l'autorité de régulation des télécommunications pourrait obliger les opérateurs à louer leur réseau à leurs concurrents pour éviter tout monopole.



### Les "plus" SQUARE HABITAT

Votre syndic **SQUARE HABITAT** vous tient régulièrement au courant de l'évolution des technologies dans les copropriétés et vous informe des moyens de les mettre en œuvre.



**SQUARE HABITAT**  
CRÉDIT AGRICOLE

**Région Bretagne**

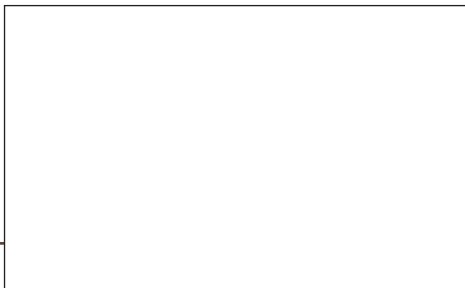
**Votre nouveau réseau  
d'agences immobilières  
sur [www.squarehabitat.fr](http://www.squarehabitat.fr)**

**40 agences  
à votre service**



**Ensemble  
donnons vie  
à votre projet immobilier**

Votre agence **SQUARE HABITAT**



*Imaginez l'immobilier autrement...*