



Acheter une passoire thermique, bon plan ou galère juridique ?

Par Gaetavel

Salut à tous,

Je me renseigne pas mal en ce moment sur l'immobilier et je tombe souvent sur le sujet des passoires thermiques. Sur le papier, ça a l'air d'être une opportunité: prix d'achat plus bas, aides pour la rénovation, et possibilité de valoriser le bien après travaux. Je lisais justement que lorsqu'on envisage [url=https://www.koliving.fr/investir-immobilier/acheter-une-passoire-thermique/]acheter une passoire thermique[url], il faut bien mesurer les implications à moyen et long terme.

Mais ce qui m'inquiète c'est surtout le côté légal et réglementaire. Avec les interdictions de louer qui arrivent (G en 2025, F en 2028?), je me demande si on ne risque pas de se retrouver bloqué malgré les travaux engagés. Est-ce qu'il y a des risques juridiques particuliers quand on achète ce type de bien ? Par exemple, au niveau des obligations de travaux en copropriété, des litiges possibles avec des artisans ou même du financement si la banque refuse à cause du DPE ?

Par janus2

Bonjour,

A ma connaissance, vous pouvez acheter n'importe quoi, même une ruine. Les seules interdictions qui vont exister ne concernent que la location (et encore, peut-être vont-elles disparaître).

Par kang74

Bonjour

Si on ne connaît pas les moyens réels d'isoler en les chiffrant et en étant du bâtiments, les possibilités par rapport à la copropriété, on risque de faire des frais sans pour autant pouvoir louer ces logements car il y aura peu de bénéfice sur le DPE .

Par de là, il faut avoir une bonne trésorerie, des connaissances techniques et juridiques .

Par hideo

Bonjour,

Et attention aux arnaques genre prime rénov et aides en tout genre ,même par des entreprises RGE.

Il faut bien regarder le règlement de co pro se faire assister par un architecte lors de la visite ,surtout dans ce genre de logement très anciens.,il faut regarder tout du haut en bas et bien garder la toiture ,les caves ,les partie communes

Cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Sauf si l'on souhaite mettre le bien en location, il n'y a pas de "risque juridique" particulier à acheter un bien mal isolé. Le risque est uniquement financier.

Après il peut y avoir des risques juridiques liés aux travaux (nuisances chez les voisins, dommages causés aux tiers, malfaçons) ou au fait d'être en copropriété, mais ce n'est pas spécifique aux passoires thermiques.

je me demande si on ne risque pas de se retrouver bloqué malgré les travaux engagés

Si des travaux d'amélioration ont permis d'augmenter la note du DPE, non, il n'y a pas de risque de se "retrouver bloqué". Mais tant que le DPE est à G ou F, en l'état actuel de la législation, c'est point bon pour la location.

Avant d'acheter un bien il faut s'assurer qu'il correspond à ses besoins et ses capacités financières. Si l'on achète un truc à rénover, il faut être en mesure d'assumer les travaux, matériellement et financièrement. Si l'on achète pour louer, il faut calculer la rentabilité financière de la chose.

Pour les risques, il y a des manières de s'en prémunir : les assurances (protection juridique, dommage-ouvrage), une bonne connaissance du sujet, de la réflexion, se faire assister par des professionnels sérieux, signer des contrats clairs...

Organiser la rénovation d'un bien de fond en comble, c'est un métier, bailleur c'est un métier...

Par janus2

bailleur c'est un métier

Il ne faut pas exagérer, tous les bailleurs ne sont pas professionnels. Et il existe les mandataires (agences) pour ceux qui ne veulent pas s'embêter (ou ne se sentent pas capables de gérer eux-mêmes).

Par Isadore

Il ne faut pas exagérer, tous les bailleurs ne sont pas professionnels.

Non, mais ceux qui n'ont pas acquis les compétences nécessaires pour exercer leur activité et ne délèguent pas à un professionnel font des erreurs.

On voit pléthore de baux avec des clauses fantaisistes, sans parler des cautions invalides ou des dossiers mal sélectionnés. Sans compter tous ceux qui ont un choc le jour où ils découvrent qu'être bailleur ne se résume pas à signer un bail et encaisser le loyer et que oui, c'est à eux de changer la chaudière morte après quarante ans de bons et loyaux services ou de faire réparer la charpente.

Par "métier", je ne veux pas dire qu'il faut être agent immobilier pour faire bailleur : simplement, il faut des connaissances et des compétences qui prennent un peu de temps à acquérir.

Par yapasdequoi

La loi est complexe et beaucoup l'ignorent, font semblant de l'ignorer ou s'en servent trop bien, que ce soit côté bailleurs comme côté locataires.

Il y a des associations très sérieuses (ANIL, CLCV, etc) qui se mobilisent pour améliorer les relations bailleurs/locataires et proposer de nouvelles orientations juridiques pour faire face à la crise de logement actuelle.

Par janus2

La loi 89-462 est tout de même facile à lire et à assimiler. C'est loin d'être le texte le plus complexe des lois françaises. Au besoin, il existe aussi des associations locales de bailleurs, c'est avec une que j'ai commencé à gérer moi-même mes locations (avant de les confier à une agence faute de temps). Sans être professionnel de l'immobilier...

Par yapasdequoi

On peut aussi choisir d'acheter une "passoire thermique" pour y habiter et bénéficier des aides de l'Etat pour les propriétaires occupants.

Mais comme ça change toutes les semaines, c'est compliqué de construire une stratégie.

Par Isadore

La loi 89-462 est tout de même facile à lire et à assimiler. C'est loin d'être le texte le plus complexe des lois françaises. Oui, tout-à-fait, mais malheureusement beaucoup de locataires ou de bailleurs ont la flemme de le lire au moins une fois.

On peut comprendre les locataires ou les gens qui se retrouvent bailleurs suite à un héritage. Mais quand je vois la

quantité de gens sur les forums ou dans la vraie qui décident délibérément d'acheter un bien destiné à la location et qui ignorent toutes les bases légales de leur activité...

Visiblement il y a une partie de la population qui est capable de s'endetter pour investir dans un truc sans chercher à connaître les bases dudit truc.

C'est la même population qui alimente les articles de presse concernant les arnaques. Ils n'ont pas de bases en ?nologie ni en économie du secteur viticole et balancent toutes leurs économies dans l'achat spéculatif de bouteilles de vin. Même histoire avec les manuscrits anciens, l'art, les pièces de monnaie, les cryptomonnaies...

On peut spéculer dans un domaine sans être un professionnel du secteur, mais quand on investit dans le vin il faut quand même être capable de distinguer un "beaujolais nouveau" d'un "gewurztraminer vendanges tardives" et aller jeter un oeil sur l'évolution des prix dans le secteur agricole.