La loi « différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale » a été publiée dans le Journal Officiel le 21 février 2022 et celle-ci met en place de nouvelles mesures en matière immobilière.

L'article 85 sur l'encadrement des loyers

Cet article prolonge de trois ans (jusqu'au 24 novembre 2026) ce dispositif expérimenté grâce à la loi ELAN en remplacement de l'encadrement institué par la loi ALUR du 24 mars 2014. En cas de colocation, le montant du loyer perçu de l'ensemble des locataires ne peut excéder le montant du loyer maximum permis par l'encadrement.

L'article 86 sur les annonces relatives à la mise en location d'un logement

Cet article prévoit que la liste des informations relatives au bien concerné et aux conditions tarifaires d'une mise en location est étendue aux annonces émises par les non-professionnels : montant mensuel du loyer et des charges, montant du dépôt de garantie, caractère vide ou meublée de la location, surface habitable du logement, la commune et l'arrondissement dans lequel se situe le logement, l'année ou la période de construction du logement et, s'il a lieu, l'encadrement du loyer). Ces informations avaient été préalablement fixé par l'arrêté du 26 janvier 2022 pour les professionnels.

L'article 89 sur l'obligation de mise en conformité des règlements de copropriété

Le cabinet BJA Avocats a détaillé dans cet article les délais et conséquences concernant la mise en conformité des règlements de copropriété.

L'article 106 sur le régime du bail réel solidaire, ou BRS

Cet article étend à la vente de logements dans des immeubles existants en « vente HLM » la possibilité de vendre sous le régime du « bail réel solidaire ou BRS ». Dans le cadre d'un bail de longue durée, de consentir à un preneur, en contrepartie d'une redevance et avec des plafonds de prix de cession et de loyers, des droit réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des locaux d'activité.

L'article 195 sur les canalisations de gaz en amont des dispositifs de comptage

Cet article instaure une mesure concernant les canalisations de gaz en amont des dispositifs de comptage. Celles mises en service à compter de la promulgation de la loi appartiendront au réseau public de distribution de gaz. Celles mises en service avant sa promulgation nécessiteront que les copropriétaires notifient au gestionnaire l'acceptation du transfert définitif desdites canalisations au réseau public de distribution de gaz ou revendiquent la propriétaire desdites canalisations (sauf cas démontrant leur propriété au réseau public de distribution de gaz). Ces transferts sont effectués à titre gratuit.

Les articles 239 et 240 sur l'état de calamité naturelle exceptionnelle

Ces articles créent l'état de calamité naturelle exceptionnelle pour les collectivités

d’outre-mer et la possibilité pour le syndic de convoquer sous quinze jours une assemblée spéciale des copropriétaires de la copropriété lorsque l’état de calamité naturelle est déclaré.

Recommandations du cabinet BJA :

BJA vous accompagne en décryptant les changements liés à la promulgation de la loi 3DS et peut vous conseiller au regard de ceux-ci.