



EDITO

Chers copropriétaires, chers clients,

En ce début d'année, l'ensemble de notre équipe tient à vous adresser ses vœux les plus sincères pour 2025. Que cette nouvelle année soit porteuse de réussite et de sérénité, tant sur le plan personnel que professionnel.

À l'heure du bilan, nous souhaitons souligner les actions menées en 2024 pour assurer la bonne gestion de vos copropriétés. L'optimisation des charges, l'entretien préventif des bâtiments et l'amélioration de la performance énergétique ont été au cœur de nos priorités.

Grâce à ces efforts, nous avons poursuivi notre engagement en faveur d'une gestion rigoureuse et efficace.

Dans cette dynamique, nous préparons plusieurs évolutions pour 2025 afin d'être encore plus performants et de répondre toujours mieux à vos attentes.

Nos priorités porteront notamment sur l'optimisation de nos services, l'accompagnement des copropriétés face aux évolutions réglementaires et l'amélioration continue de notre réactivité et de notre efficacité opérationnelle.

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée et nous engageons à poursuivre nos efforts pour vous satisfaire toujours davantage.

Restant à votre écoute,

Sabrina BONNET
Directrice



Obligation d'entretien des parties communes : rappel des responsabilités des copropriétaires

Dans un arrêt du 15 janvier 2025 (pourvoi n° 24-10.482), la Cour de cassation a réaffirmé que l'entretien des parties communes incombe au syndicat des copropriétaires, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété. Jusqu'ici, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 servait de base pour encadrer cette obligation. Toutefois, cette nouvelle décision précise que si le règlement impose expressément à un copropriétaire la charge d'un élément commun à usage privatif, celui-ci ne peut s'y soustraire.

En d'autres termes, lorsqu'un règlement de copropriété attribue clairement l'entretien d'une partie commune à un copropriétaire en particulier, celui-ci ne peut invoquer la loi pour transférer cette responsabilité au syndicat des copropriétaires.



L'IMMOBILIÈRE

VOTRE BULLETIN D'INFORMATION DE
L'ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE



INFO COPROPRIÉTÉ

Copropriétés : l'impact de l'interdiction de location des logements classés G en 2025

À partir du 1er janvier 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués, conformément à la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021. Si cette interdiction vise directement les bailleurs, elle soulève des enjeux majeurs pour les copropriétés.

Des responsabilités partagées

Un logement considéré comme une "passoire thermique" peut exposer son propriétaire à des recours de la part des locataires pour non-respect des critères de décence énergétique (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002). De plus, si l'état du logement résulte d'un défaut d'entretien des parties communes, le syndicat des copropriétaires pourrait être mis en cause.

Anticiper pour éviter les litiges

Face à ces obligations, les copropriétés ont tout intérêt à agir en amont :

- Planifier les travaux d'isolation : Un plan pluriannuel permet d'optimiser les rénovations énergétiques et d'éviter des interventions coûteuses en urgence.
- Réaliser un audit énergétique : Ce diagnostic identifie les déperditions thermiques et permet de prioriser les actions à mener.

En anticipant ces changements, les copropriétés limiteront les risques juridiques tout en améliorant la performance énergétique de leurs bâtiments.

**LE CHIFFRE
DU MOIS**

30 %

Nouveaux taux d'abattement à partir du 1er janvier 2025 : Meublés non classés : l'abattement passe de 50% à 30%, avec un plafond de recettes réduit à 15000 € (contre 77700 € précédemment).

ZOOM sur : LA RÉPARTITION DES CHARGES

COMMENT GARANTIR UNE RÉPARTITION ÉQUITABLE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Pourquoi est-il important de bien répartir les charges ?

Une distribution équilibrée des charges de copropriété est essentielle pour assurer une gestion harmonieuse et éviter les tensions entre les résidents. Lorsque les règles de répartition ne sont pas claires ou mal appliquées, des conflits peuvent surgir, affectant la confiance envers le syndic. Assurer une transparence dans la gestion des charges permet à chacun de contribuer de manière juste aux dépenses communes.

Cet enjeu est particulièrement présent dans les grandes copropriétés, où la variété des lots et des services utilisés peut entraîner des incompréhensions.

Les principes fondamentaux de répartition

La répartition des charges est définie dans le règlement de copropriété, document de référence qui établit les règles applicables. On distingue deux catégories principales de charges :

1. Les charges générales

Elles concernent les dépenses liées aux parties communes et sont partagées en fonction de la quote-part de chaque lot. Parmi celles-ci :

- L'éclairage des parties communes.
- L'entretien des espaces collectifs tels que les halls et escaliers.
- La maintenance des installations communes comme les interphones et portes automatiques.

La participation de chaque copropriétaire est proportionnelle à la taille de son lot, déterminée en tantièmes.

2. Les charges spécifiques

Celles-ci sont calculées en fonction de l'utilisation directe d'un service ou équipement. Exemples :

- Ascenseur : seuls les occupants des étages supérieurs participent aux frais d'entretien.
- Chauffage collectif : réparti selon les relevés individuels de consommation.
- Stationnement : seuls les propriétaires d'un garage ou d'une place paient pour l'entretien des parkings.

Ces règles sont encadrées par la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit une répartition proportionnelle à la valeur des lots, sauf dispositions contraires du règlement.

Outils et bonnes pratiques pour une gestion efficace

Pour assurer une répartition précise, les syndics s'appuient sur des logiciels de gestion qui automatisent les calculs de tantièmes et intègrent les grilles de répartition prévues dans le règlement. Par ailleurs, l'utilisation de compteurs individuels pour l'eau et le chauffage permet d'attribuer les charges en fonction des consommations réelles.

Faire appel à des entreprises spécialisées pour effectuer ces relevés assure la fiabilité des données et permet de disposer d'un historique utile en cas de litige.

Transparence et prévention des erreurs

Chaque année, une régularisation des charges est effectuée pour comparer les dépenses réelles avec le budget prévisionnel voté en assemblée générale. Cette étape permet d'ajuster les comptes :

- Un complément peut être demandé si les dépenses dépassent les prévisions.
- Un remboursement ou un avoir est appliqué si les coûts réels sont inférieurs au budget initial.

Encadrée par l'article 14-1 de la loi de 1965, cette procédure impose la présentation des comptes annuels en assemblée générale, dans un délai de six mois après la clôture de l'exercice.

Une communication fluide entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires est indispensable pour maintenir la confiance et limiter les contestations.

Conseils pour simplifier la gestion des charges

Une gestion efficace repose sur :

- L'utilisation d'outils numériques performants.
- L'application rigoureuse du règlement de copropriété.
- Une communication transparente avec l'ensemble des copropriétaires.

En cas d'interrogation, il est recommandé de consulter le syndic ou le conseil syndical pour clarifier tout point litigieux. De plus, une implication active dans les assemblées générales permet de mieux comprendre le fonctionnement des charges et d'anticiper les éventuels ajustements nécessaires.

En adoptant ces bonnes pratiques, la gestion des charges devient plus fluide et contribue à une meilleure entente entre copropriétaires.

INFO ENERGIE

Le DPE et l'audit énergétique : des obligations renforcées pour 2025

L'efficacité énergétique des logements reste au cœur des préoccupations législatives en 2025. Avec la mise en application des nouvelles réglementations issues de la loi Climat et de la loi Le Meur, les propriétaires bailleurs et copropriétaires doivent se conformer à des obligations de plus en plus strictes en matière de diagnostic de performance énergétique (DPE) et d'audit énergétique.

Une interdiction de location pour les passoires thermiques classées G

À compter du 1er janvier 2025, les propriétaires bailleurs ne pourront plus louer de logements classés G sur l'échelle du DPE. Cette interdiction s'inscrit dans le cadre du calendrier de la décence énergétique instauré par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite « loi Climat ». L'objectif est de lutter contre la précarité énergétique et d'encourager la rénovation des logements les plus économes.

Une nouvelle validité pour les DPE réalisés entre 2018 et 2021

Les diagnostics de performance énergétique établis entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont plus valables depuis le 31 décembre 2024. Ainsi, lors d'une mise en location ou d'une vente, les propriétaires devront faire réaliser un nouveau DPE, dont la durée de validité sera de 10 ans. Cette obligation vise à garantir des informations actualisées et conformes aux normes en vigueur.

Les meublés de tourisme en zone tendue soumis au DPE

Avec l'entrée en vigueur de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite « loi Le Meur », les meublés de tourisme situés en zone tendue et nouvellement mis en location devront présenter un DPE classé au minimum en catégorie F. Cette exigence concerne également les logements nécessitant une autorisation de changement d'usage. L'objectif est de mieux encadrer la consommation énergétique des logements destinés à la location de courte durée.

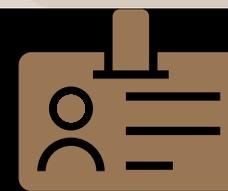
Le DPE collectif obligatoire pour certaines copropriétés

Les immeubles en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront, à partir du 1er janvier 2025, réaliser un DPE collectif. Cette obligation, issue de l'article 158 de la loi Climat, s'applique aux copropriétés comptant entre 50 et 200 lots. Cette mesure vise à inciter les copropriétés à entreprendre des rénovations énergétiques et à améliorer la performance thermique des bâtiments.

Extension de l'audit énergétique aux logements classés E

Depuis le 1er avril 2023, les logements individuels et immeubles en monopropriété classés F ou G doivent faire l'objet d'un audit énergétique. À partir de 2025, cette obligation s'étend aux logements classés E, soit ceux consommant entre 251 et 330 kWh/m²/an. Cet audit, dont la validité est de 5 ans, permet d'évaluer la performance énergétique du logement et de proposer des travaux de rénovation afin d'atteindre une meilleure efficacité énergétique.

Les évolutions réglementaires en matière de DPE et d'audit énergétique s'inscrivent dans une volonté de transition écologique et de lutte contre les logements économes. Les propriétaires doivent anticiper ces nouvelles obligations pour éviter toute sanction et optimiser la valeur de leur bien. La rénovation énergétique devient ainsi un enjeu central pour le marché immobilier en 2025.



CONTACT GESTION COPROPRIÉTÉ

M. Etienne DUPONT
Tel. : 01 86 90 17 74
Mail : edupont@cabinet-limmobiliere.fr