

# LES COULISSES DE L'IMMOBILIER

*Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers*



Votre syndic vous présente sa newsletter bimensuelle dédiée à l'Immobilier et vous informe des modifications de réglementation, des tendances et actus du marché immobilier, des informations Techniques et juridique, mise en valeur d'un collaborateur ou intervenant extérieur et enfin des offres qui sont dédiées, à vous cher(e)s copropriétaires.

## COPROPRIETE



### Comprendre les charges de copropriété

La question des charges de copropriété représente un enjeu central, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Ces charges, essentielles au bon fonctionnement et à l'entretien des parties communes, soulèvent souvent des interrogations. Qui doit les payer ? Comment sont-elles réparties ?

#### Les différentes charges de copropriété :

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 distingue clairement les charges spéciales des charges générales, avec des règles de répartition différentes pour chacune.

##### 1/ Les charges générales ou charges courantes

Les charges de copropriété générales concernent principalement la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes (nettoyage et entretien des parties communes, espaces verts, . . .), l'entretien des équipements collectifs (ascenseurs, portails automatiques, éclairage), ainsi que la maintenance préventive et curative des installations techniques (sécurité incendie)

##### 2/ Les charges spéciales

Les copropriétaires contribuent aussi à des charges spéciales, en plus des charges communes. La répartition de ces charges se fait en fonction de "l'utilité" que ces équipements et services collectifs présentent pour chaque lot.

#### Modalités de répartition et calcul des charges

Chaque copropriétaire, sans aucune exception, doit contribuer aux charges générales de la copropriété selon le principe de solidarité qui régit la copropriété. La répartition de ces charges s'effectue en fonction de la valeur relative de chaque lot (qui prend en compte plusieurs critères objectifs comme la consistance du lot (nombre de pièces, aménagements), la superficie (surface privative et quote-part des parties communes), et l'emplacement (étage, exposition, vue, proximité des nuisances)) déterminée lors de la création de la copropriété et inscrite dans le règlement de copropriété.

Par ailleurs, l'ajustement des charges de copropriété se base sur un cadre légal défini par les articles 11 et 12 de la loi de 1965. Pour modifier cette répartition des charges de copropriété, il existe deux méthodes. La première nécessite un accord lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Si un désaccord survient, la seconde option est de recourir à une procédure judiciaire. Cette démarche peut conduire à une révision des charges ou, en cas de non-conformité avec la loi, à une demande d'annulation.

### **Le paiement des charges de copropriété**

Pour couvrir les dépenses courantes, on établit un budget prévisionnel annuel. Le syndic élabore ce budget en collaboration avec le conseil syndical. Ensuite, les copropriétaires vont l'approuver lors de l'Assemblée générale. Ce budget est conçu pour un exercice comptable de douze mois.

### **Le versement d'avances**

Les copropriétaires ne doivent pas confondre les charges de copropriété avec les avances, qui servent à constituer des réserves financières pour l'immeuble.

Le versement d'avances dans la copropriété se décline en trois catégories distinctes :

1/ Des provisions pour couvrir les futurs travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des équipements communs, prévus dans les trois prochaines années, mais non encore approuvés. L'approbation se fait à la majorité de l'article 25.

2/ Le "fonds de roulement" fixé par le règlement de copropriété. Son montant ne peut excéder un sixième du budget prévisionnel, soit l'équivalent de deux mois de budget.

3/L'échéancier défini dans le plan pluriannuel de travaux, adopté par l'AG.

### **La participation au fonds travaux**

Tout copropriétaire d'un immeuble à usage partiel ou entièrement résidentiel doit contribuer à un fonds de travaux. Il est conçu pour financer les travaux futurs.

Soulignons que pour les immeubles neufs, la constitution de ce fonds peut être différée jusqu'à dix ans après leur livraison.

La cotisation annuelle se fixe en assemblée générale.

Lorsque la copropriété adopte un Plan pluriannuel de travaux (PPT), elle doit fixer une cotisation représentant au minimum 2,5 % du coût total des travaux prévus. Et, à un minimum de 5 % du budget prévisionnel dans tous les cas. Le syndic appelle la participation à ce fonds en même temps que les charges de copropriété.

**En conclusion, la gestion des charges de copropriété est un aspect essentiel de la vie en copropriété. Cela implique, une compréhension des différentes catégories de charges, des responsabilités de paiement, et des procédures de régularisation annuelle. Que vous soyez propriétaire, occupant ou bailleur, une gestion rigoureuse et transparente de ces charges est importante pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien de l'immeuble.**

## **IMMOBILIER**

### **Mesure de faveur pour les droits de mutation en vente**



La loi de finances pour 2025 a créé un dispositif qui permet à un conseil départemental, par délibération, d'instaurer une exonération de droits de mutation (DMTO), ou une réduction du taux normalement applicable, pour l'acquisition d'un bien immobilier par un primo-accédant au sens de l'article L. 31-10-3 (I.) du CCH. Pour bénéficier du dispositif, là où il s'applique(ra), un acquéreur doit prendre l'engagement d'affecter le bien « exclusivement et de manière continue à l'usage de sa résidence principale » pendant au moins cinq ans (CGI art. 1594 F septies al. 2). Un décret n°2025-946 du 8 septembre 2025, publié le 9 septembre 2025, est venu préciser les cas dans lesquels le respect de l'engagement n'est pas exigé (CGI annexe III nouvel art. 265).

Le texte réglementaire précise notamment les conditions à respecter pour l'affectation du logement en tant que résidence principale, et les cas dans lesquels le logement concerné peut être proposé à la location ou mis en vente au cours des cinq années suivant la date d'acquisition ou, si elle est postérieure, celle de la déclaration d'achèvement des travaux. Notons que le logement ne peut être affecté à la location saisonnière ou en meublé.

**Attention !** Comme expliqué dans une actualité du 4 juin 2025, seul le département de la Savoie (73) a décidé en l'état de mettre en œuvre le dispositif, en fixant le taux applicable pour les DMTO à 4% depuis le 1er juin 2025

Référence : Décret n°2025-946 du 8 septembre 2025 précisant les cas dans lesquels le respect de l'engagement prévu à l'article 1594 F septies du code général des impôts n'est pas exigé - JO 9 septembre 2025. Là où le dispositif concerné s'applique(ra), tenez-compte des cas dans lesquels le logement concerné peut être proposé à la location ou mis en vente au cours des cinq années suivant son acquisition.

## LOCATION



### Décence énergétique pour la location de logement: rejet de la proposition de loi « Marchive » !

La proposition de loi « Marchive », visant à modifier le cadre légal applicable concernant la «décence énergétique» des logements en location, a été examinée par les députés le 29 janvier 2025. Avec au final une mauvaise surprise...

Depuis le 1er janvier 2023, en vertu de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 3bis du décret 2002-120 du 30 janvier 2002, tout logement individuel (maison...) ou situé dans un immeuble collectif (mono/copropriété), pour pouvoir être loué avec un bail régi par la loi de 1989, doit répondre à un « critère de performance énergétique minimale » pour être considéré comme décent.

La réglementation a évolué le 1er janvier 2025, par suite de la réforme opérée par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « Climat et résilience ». Depuis le 1er janvier 2025, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 prévoit qu'un logement doit répondre à un « niveau de performance énergétique » minimal pour être considéré comme décent.

Le texte précise qu'en France métropolitaine le niveau de performance d'un logement décent doit être compris, à compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F.

L'article 3 bis du décret de 2002 décret 2002-120 du 30 janvier 2002, dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2025, reprend cette même exigence.

Au titre de la réglementation, pour être considéré comme décent au titre du critère dit de « décence énergétique », un logement doit ainsi être classé a minima F par un DPE depuis le 1er janvier 2025.

Cette exigence est reprise dans les contrats-types réglementaires à régulariser avec un locataire (décret n°2015-587 du 29-5-2015 - annexes 1 et 2 – rubrique II Ai).

Depuis le 1er janvier 2025, l'article 6 al. 10 de la loi du 6 juillet 1989 précise que les « logements qui ne répondent pas aux critères (...) aux échéances fixées » sont « considérés comme non décents ».

Ainsi, en faisant simple, un logement classé G par un DPE ne peut plus être (re)mis en location, depuis le 1er janvier 2025 (cf. communiqué ministériel du 27-12-2024i).

Précisément, depuis le 1er janvier 2025, la loi prévoit qu'un logement classé G par un DPE pourra donner lieu, en justice, aux mesures prévues par l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021).

Ce texte permet à un locataire de demander en justice que le bailleur soit condamné à faire réaliser des travaux visant à permettre le respect du niveau de performance énergétique minimal requis. Le texte précise toutefois à titre dérogatoire que le juge ne pourra ordonner la réalisation de travaux dans certains cas (loi 6-7-1989 art. 20-1 al. 4 et s.).

Le dispositif dérogatoire concerne des logements situés dans une copropriété, sous conditions (loi 6-7-1989 art. 20-1 al. 5) ou des logements « soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales », dans les conditions fixées par l'article 3 ter du décret du 30 janvier 2002, texte entré en vigueur le 1er janvier 2025.

Ces éléments sont repris dans la notice d'information réglementaire à joindre à un contrat de location.

Comme expliqué dans une actualité et un conseil (A&C Immobilier 20ème année n°18 p.4), une proposition de loi dite «Marchive» a été déposée au Parlement, avec un examen dans le cadre de la procédure accélérée sur demande du gouvernement, afin de préciser, adapter et sécuriser le cadre légal applicable.

La proposition de loi, amendée, a été adoptée en commission le 27 novembre 2024.

En raison de la censure du Gouvernement de Monsieur Michel Barnier en décembre 2024, l'examen de la proposition de loi par les députés a été différée.

La proposition de loi a été examinée en séance par les députés, en première lecture, le 29 janvier 2025.

Ce texte a été soutenu par Mme Valérie Létard, Ministre chargée du logement, laquelle a souligné que l'échéance du 1er janvier 2025 concernait 750.000 logements classés G, dont 250.000 situés dans des copropriétés.

L'article 1er de la proposition de loi «Marchive», tel qu'amendé en séance, a toutefois été rejeté par les députés (72 députés ayant voté contre, 65 ayant voté pour).

Sur le réseau social X (anciennement Twitter), la Ministre chargée du logement a fait part de son regret quant au rejet de cette réforme qui « permettait une clarification juridique pour les propriétaires et les locataires et une adaptation du calendrier pour les copropriétés ».

Il faut espérer que le Gouvernement dépose rapidement un projet de loi afin de sécuriser le cadre légal applicable, notamment pour des baux en cours au 1er janvier 2025.



## UN CONSEIL / UNE LOI

### Nice : les boutons d'alerte bientôt accessibles aux copropriétés

Le Conseil Municipal de Nice a voté, ce mercredi 1er octobre, l'extension du dispositif de boutons d'alerte aux copropriétés volontaires. Déjà largement déployés dans la ville depuis 2015, ces boîtiers connectés au Centre de Supervision Urbaine (CSU) permettent de déclencher une intervention immédiate des forces de l'ordre en cas de menace.

Depuis plus de dix ans, Nice mise sur l'innovation technologique pour renforcer la sécurité des habitants. Les boutons d'alerte, au nombre de 1 700 dans la ville, sont utilisés chaque année à plus de 3 000 reprises. En 2025, ils ont entraîné près de 500 interventions de la Police Municipale.

#### Un outil réactif et dissuasif

Le principe est simple : lorsqu'un bouton est activé, les caméras de vidéoprotection alentour s'orientent automatiquement vers le lieu du déclenchement, permettant une levée de doute rapide et, si nécessaire, l'envoi immédiat d'une patrouille. Ce système, qui a déjà fait ses preuves dans les écoles, crèches, hôpitaux, EHPAD, sites culturels et administratifs, **sera désormais accessible aux résidences privées**. Adoptée en séance plénière, la délibération prévoit que chaque copropriété intéressée pourra proposer ce dispositif à son assemblée générale. Objectif : renforcer la sécurité des résidents, rassurer les habitants et faciliter les interventions en cas de situation suspecte ou d'agression.

Un dispositif déjà adopté par de nombreux acteurs

Outre les établissements publics, les agents de nettoyement, les conducteurs de tramway, le personnel médical de nuit et les commerçants peuvent déjà s'équiper de ces boîtiers. Avec cette extension, la Ville de Nice franchit une nouvelle étape dans son engagement pour la tranquillité publique.

**Les copropriétés désireuses d'installer ce système peuvent se rapprocher du service municipal dédié au 04 97 13 35 27 pour bénéficier d'un accompagnement personnalisé.**

## VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER ?

*vous souhaitez vendre ou louer votre bien ?*

**Les copropriétaires nous ont fait confiance en nous confiant la vente ou la gestion de leur bien**



**VENDU**

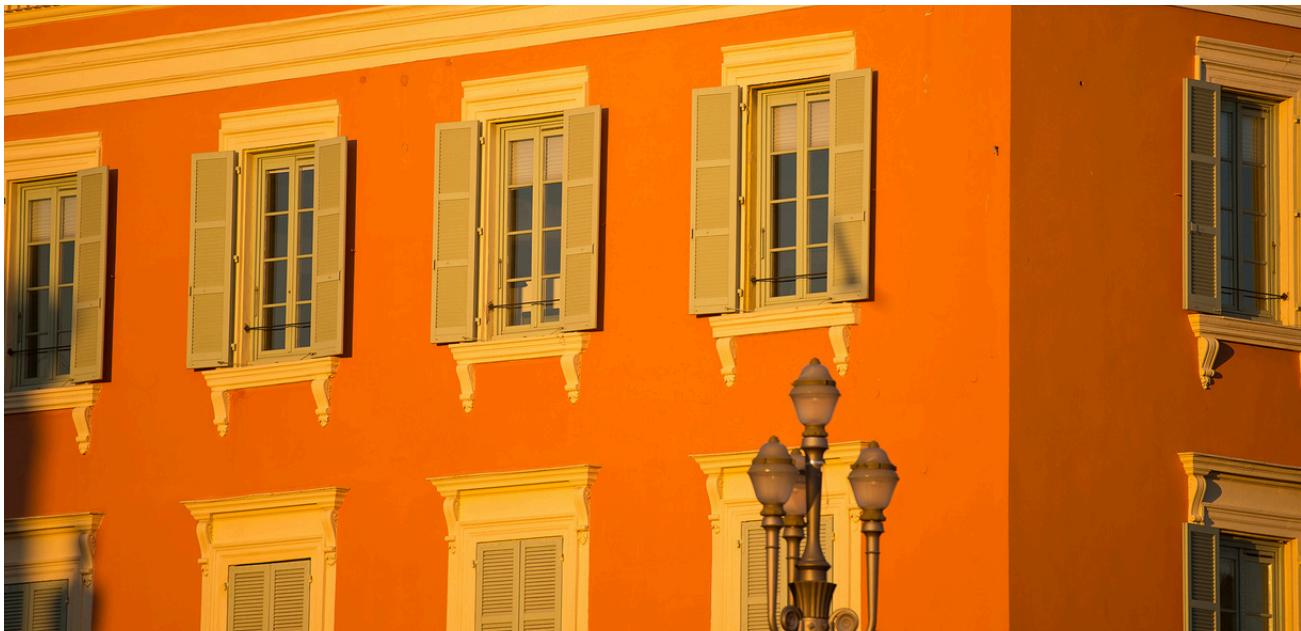
Nice Ouest. 2P dernier étage, terrasse, garage, piscine  
**Sous compromis en 3 mois !**

[VOIR PLUS](#)



**A LOUER**

VALROSE / SAINT MAURICE  
Immeuble bourgeois, magnifique 2/3 pièces au 1er de 77.30 m<sup>2</sup> avec asc.  
Une grande pièce avec alcôve avec balcon, 1 chambre, une cuisine séparée semi-équipée, SDB et WC séparé.



QUI CONNAIT VOTRE IMMEUBLE AUSSI BIEN QUE VOTRE SYNDIC ?  
**ON S'OCCUPE DE TOUT !**

profitez des avantages offerts par le « **PACK FIDELITÉ** »  
(jusqu'à 2 000€ d'économie) réservé uniquement à

**NOS CLIENTS PROPRIÉTAIRES**

**N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER AFIN D'ÉCHANGER  
SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS**

**Service Transaction**

Frédéric MATOIS

[fmatois@coprogestimmo.fr](mailto:fmatois@coprogestimmo.fr)  
06 51 70 45 47

**Service Gestion-Location**

Aurélie LALUS

[gestion@coprogestimmo.fr](mailto:gestion@coprogestimmo.fr)  
06 66 41 06 13



*Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers*



**SAS COPROGESTIMMO – GESTION – LOCATION – TRANSACTION**

3, Rue Caïs de Pierlas – 06300, NICE

Tél : 04.93.79.20.50. [coprogestimmo.fr](http://coprogestimmo.fr)

**L'ENTITE DÉDIÉE AUX PROJETS IMMOBILIERS DE NOS CLIENTS COPROPRIÉTAIRES**

**galian – smabtp**

