

JUIN 2025

ÉDITO



COPROPRIÉTÉ

Madame, Monsieur,

Cet été, nous allons fêter le soixantième anniversaire de la promulgation de la loi du 10 juillet 1965. Si nous revenons dans votre nouvelle lettre sur cet événement, c'est parce qu'il marque une date charnière dans l'organisation et le fonctionnement des copropriétés. La loi du 10 juillet 1965 a, en effet, proposé un socle solide de règles alors qu'il existait auparavant un grand flou juridique.

Bonne lecture à toutes et tous, et surtout bonnes vacances.

Antony Carle
Président



Loi du 10 juillet 1965 : Un anniversaire qui compte.

Aucun copropriétaire ne peut ignorer l'existence de la loi du 10 juillet 1965. Depuis près de 60 ans, c'est elle qui définit les règles de fonctionnement applicables aux copropriétés. Au fil du temps, elle a connu de nombreuses évolutions pour rester adaptée à la réalité du marché immobilier et tenir compte des changements sociétaux.

■ Apporter de la clarté

À l'origine, la loi du 10 juillet 1965 a été votée pour fixer un cadre réglementaire clair et précis pour les copropriétés qui évoluaient jusqu'alors dans un certain flou juridique. L'une de ses principales innovations consiste à définir précisément ce qu'est une copropriété, c'est-à-dire un bâtiment composé de plusieurs lots, avec des parties privatives, possédées par les copropriétaires, et des parties communes. Deuxième élément-clé, la loi stipule que la jouissance d'un lot ne peut se faire à l'encontre des autres résidents et de la destination de l'immeuble. La copropriété doit refléter un équilibre harmonieux entre liberté individuelle et bien-être collectif. Troisième pilier de la nouvelle loi, le fonctionnement de la copropriété est défini notamment par le rôle, les droits et les devoirs des assemblées générales et des syndicats.

■ Des majorités plurielles

Pour faciliter le fonctionnement, la vie et l'entretien de la copropriété, trois types de majorité sont définies pour adopter des projets : la majorité simple à l'article 24, la majorité absolue à l'article 25, la double majorité à l'article 26. Avant la loi, l'unanimité était requise en toutes circonstances.

■ Évolutions continues

Si les évolutions de la loi du 10 juillet 1965 ont été multiples, deux grandes lois sont notamment venues enrichir son contenu. La loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 impose un contrat-type et un compte bancaire pour les syndicats, l'immatriculation des copropriétés et la constitution d'un fonds de travaux pour financer ceux qui ne sont pas pris en charge par le budget provisionnel. La loi ELAN de 2018 permet aux copropriétaires de participer à distance aux assemblées générales, institue la création d'un extranet généralisé géré par les syndicats et étend la lutte contre les impayés aux dépenses de travaux notamment.

Bon à savoir

La France compte 11 millions de logements en copropriété, soit 23 millions de personnes qui habitent dans 700 000 à 800 000 immeubles. 89 % comprennent moins de 50 lots, 10 % entre 50 et 199, et seulement 1 % plus de 200 lots.

LA LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE EST ACTIVÉE POUR VOUS !

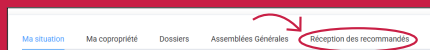
Conformément à l'article 38 de la loi n°2024-322 du 09/04/2024, les convocations et procès-verbaux des assemblées générales vous sont adressées sur votre adresse mail par le service d'envoi recommandé électronique LETRECO dont le visuel est :



Il vous suffit de cliquer sur le lien pour accéder à votre courrier recommandé.

Si vous préférez continuer à recevoir les convocations et procès-verbaux par courrier postal, vous pouvez nous le signaler :

- Via votre espace client, dans l'onglet « Réception des recommandés » :



- En nous retournant le formulaire Lettre Recommandée Electronique joint à la convocation de l'assemblée générale par la voie postale.
- En adressant un courrier ou un mail à vos interlocuteurs habituels en précisant que vous souhaitez recevoir les convocations et procès-verbaux par la voie postale.

Charges de copropriété : Près de 11 % de hausse

La FNAIM du Grand Paris a réalisé une étude pour estimer l'évolution des charges en copropriété entre 2022 et 2023, au début de la crise énergétique due notamment à la guerre en Ukraine. Il en ressort une évolution sensible de 10,71 % sur cette période, le montant moyen des charges étant de 43,34 € par m² assuré. En toute logique, la hausse du coût des énergies et des matières premières explique principalement cette hausse. L'eau froide a ainsi augmenté de +12,8 % et le chauffage collectif de +11,7 %. Suivent dans ce classement l'entretien et la maintenance (+10,8 %), les primes d'assurance (+10,1 %) et l'électricité (+8,8 %), les impôts et taxes (+8,2 %) et les frais de personnel (+7,83 %).



GESTION LOCATIVE / TRANSACTION

A

B

C

D

E

F

VENTES DES LOGEMENTS ÉTIQUETÉS F OU G

LA DÉCOTE

L'impact des mauvaises étiquettes énergétiques du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) se fait ressentir au moment de la vente d'un logement. C'est particulièrement le cas lorsque celui-ci est classé F ou G.

Une analyse réalisée sur l'année 2024 par le bureau d'études thermiques Ithaque, croisant des données provenant des notaires et de l'administration fiscale, souligne ce phénomène.

Paris fait de la résistance

Pour un appartement de 40 m², la décote est la plus forte à Nice et à Strasbourg, avec un différentiel de près de 50 000 euros entre un logement classé A et B ou un autre classé F ou G. À Bordeaux, elle est supérieure à 40 000 euros et de 35 000 euros à Marseille.

À Paris, la différence est légèrement moins sensible, avec cependant une décote de 25 000 euros toujours pour un logement de 40 m², soit une « remise » de 675 euros en moyenne par m². La tension du marché locatif dans la capitale explique cette moindre différence.

Dans le cas des maisons, biens rares et recherchés dans la capitale, le différentiel devient nul alors qu'il pourra s'élever parfois à 200 000 euros en province.

MICRO-BIC : LE GESTE DE L'ADMINISTRATION FISCALE

Suite à la promulgation de la nouvelle loi de finances 2025, une circulaire a été publiée le 20 mars dernier par l'administration fiscale.

Destinée aux notaires, elle précise le calcul de la plus-value pour les propriétaires qui bénéficient du statut de LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel) lors de la vente d'un bien. Elle souligne ainsi que le montant des amortissements correspondant aux dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration admis en déduction, en application de l'article 39 C du CGI (code général des impôts) est pris en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

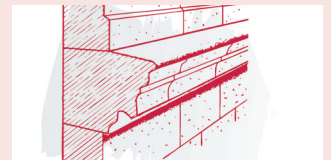
Ces amortissements s'appliquent seulement aux déclarations effectuées dans le cadre du régime réel, il est donc implicitement sous-entendu par l'administration fiscale que les propriétaires relevant du régime micro-BIC ne sont pas concernés, avec comme conséquence une plus-value moindre à payer.



ABÉ
CÉ
DAIRE

BANDEAU DE FAÇADE

Moulure horizontale ou verticale continue intégrée au nu extérieur d'une façade.



RETROUVEZ TOUTES NOS AGENCES SUR
www.atrium-gestion.fr



FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER

Vous êtes chez vous.