

Madame, Monsieur,

L'année 2025 a été marquée par un contexte économique et politique exigeant au sein du pays. Cette période a naturellement exigé de la part de nos équipes une vigilance et une adaptation constantes.

Face à ces défis, la Maison Atrium Gestion a su mobiliser ses équipes pour poursuivre, sans relâche, leurs missions auprès de nos clients. Nous avons notamment réussi à identifier des opportunités sur le marché de l'énergie, bénéficiant ainsi à nos clients dont les contrats arrivaient à échéance dès l'été 2025.

Nous abordons l'année 2026 avec optimisme. Nous tenons à vous renouveler nos sincères remerciements pour la confiance que vous nous témoignez.

Nous vous souhaitons d'excellentes fêtes de fin d'année et vous donnons rendez-vous en 2026 !

Bonne lecture.

Antony Carle
Président



Classés Top 5 des agences immobilières à Paris (La Tribune). Merci à vous.



COPROPRIÉTÉ

RAPPEL SUR les travaux à voter en assemblée générale

Il vous est possible de faire des travaux dans votre appartement librement. Mais certains changements exigent l'accord des autres copropriétaires en assemblée générale.

■ Travaux dans les parties communes

C'est notamment le cas si vous voulez percer un mur porteur, abattre un conduit de cheminée. Ces travaux concernent les parties communes définies dans le règlement de votre copropriété et aussi celles citées dans l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965. La modification d'une partie commune à usage privative, comme un jardin en rez-de-chaussée y est également soumise. Vous envisagez de faire une terrasse ? Le vote en assemblée générale est requis.

■ Aspect extérieur de l'immeuble et destination

La modification de l'aspect extérieur de votre immeuble fait également l'objet d'une telle procédure. Changer les volets ou une fenêtre différente, créer une ouverture, aménager une loggia ne peut se faire sans le consentement des autres copropriétaires. Plus largement, tous les travaux pouvant porter atteinte à la destination de l'immeuble, risquant de fragiliser la structure ou de modifier l'usage des lieux, ne peuvent être entrepris sans autorisation.

Enfin, si les travaux que vous envisagez peuvent porter atteinte aux droits de vos voisins copropriétaires, l'assemblée générale doit se prononcer sur leur légitimité. Pas question d'installer une climatisation qui pourrait les gêner sans y être autorisé.

■ Les différents types de majorité

Les travaux sur les parties communes ou l'extérieur de l'immeuble nécessitent la majorité absolue de l'article 25, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires, présents, absents, non représentés et abstentionnistes. Si cette majorité n'est pas réunie, mais que la mention a recueilli au moins le tiers des voix, un second vote à la majorité simple de l'article 24 est envisageable, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

CONVERSION DES BUREAUX EN LOGEMENT Une loi pour la faciliter

Peut-être n'avez-vous pas entendu parler de la loi Daubié ? Celle-ci a été adoptée le 16 juin dernier. Elle modifie certaines règles d'urbanisme pour faciliter la conversion de bureaux en logements.

Une mesure particulièrement favorable alors que la pénurie de logements est patente. À noter que la loi ne concerne pas les commerces. Les communes ont ainsi la possibilité de déroger aux règles d'urbanisme qui prévalaient pour accélérer les processus de transformation. La loi entérine aussi la création d'un permis multidestinations, ce qui permet d'anticiper la transformation future d'un bâtiment nouvellement construit.

■ Un vote en copropriété simplifié

Jusqu'alors, un vote à l'unanimité en assemblée générale était requis pour engager un tel processus. Désormais, le vote à la majorité simple de l'article 24 le permet, exception faite si le règlement de copropriété stipule en toutes lettres le contraire. Dans cette même logique de simplification, la nouvelle répartition des charges issue de cette transformation est également votée à la majorité simple de l'article 24. Cette nouvelle loi fait suite à une mesure intégrée à la loi de Finances 2025. Son article 111 autorisait une exonération de taxe annuelle sur les bureaux et les locaux professionnels qui connaissent une telle opération.



LES CRITÈRES À RESPECTER POUR UN LOGEMENT DÉCENT

Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les critères que doit respecter un logement pour être considéré comme décent, ceux-ci pouvant être aussi rendus plus contraignants par le règlement sanitaire départemental.

Surface et étiquette énergétique minimales

Il impose d'abord à un logement d'intégrer à minima une pièce principale d'au moins 9 m², d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m, soit un volume habitable d'au moins 20 m³. Le règlement sanitaire de Paris précise que la surface des autres pièces ne peut être inférieure à 7 m².

Le classement énergétique entre également en compte dans les critères de décence. Depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements classés G est interdite. À partir du 1^{er} janvier 2028, il en sera de même pour les logements classés F, puis à partir du 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés E.

Priorité à la santé et la sécurité

La santé et la sécurité constituent le « bloc » le plus conséquent des critères qui définissent un logement décent. Le bâtiment doit être protégé des eaux de ruissellement et de remontées des eaux grâce notamment à la solidité et au bon état d'entretien du gros œuvre. Sa protection s'applique aussi aux infiltrations d'air, les murs, les parois, les fenêtres et les portes devant présenter une étanchéité suffisante. Les garde-corps doivent être dans un état conforme à leur usage. Tous les branchements doivent être en bon état de fonctionnement. Les pièces principales doivent disposer d'un éclairage suffisant et d'un accès donnant à l'air libre. Aucune infestation de nuisibles et de parasites n'est tolérée.

Un minimum d'équipements pour vivre

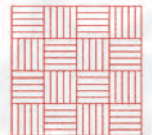
Un ensemble minimum d'équipements détermine également la décence d'un logement. Diverses installations doivent assurer un chauffage normal, l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées. Le réseau électrique doit permettre l'éclairage de toutes les pièces et le bon fonctionnement des appareils ménagers. L'installation sanitaire, intérieure au logement, comprend un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, un équipement pour la toilette alimenté en eau froide et chaude. Dans le cas d'un logement d'une seule pièce, le WC peut être extérieur, mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Enfin, le règlement sanitaire départemental peut fixer certaines règles concernant la densité d'occupation. Ainsi, à Paris, les chambres meublées occupent une surface minimale de 7 m² pour une personne, 9 m² pour 2, 14 m² pour 3 et 18 m² pour quatre.

ABÉ
CÉ
DAIRE

PARQUET-MOSAÏQUE EN DAMIER

Le parquet en mosaïque ou damier se compose de carrés de bois, composés de lamelles de petites dimensions, posés comme du carrelage. Il peut se poser droit ou en diagonale. Typique des années 1930, le parquet mosaïque est un intemporel en décoration.



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



Vous êtes chez vous.

FAIRE BATTRE LE CŒUR
DE VOTRE QUARTIER