



SOMMAIRE :

- Subventions 2025
- DTG PPT PPPT
- Livret A fev 2025
- Droit de vote
- VMC et toiture
- Loi LEMEUR
- Revues ANCC

L'ANCC à votre service :

Assistance comptable
60 € / lot / an minimum
Pour plus
d'informations :
01 42 22 14 14

L'assistance en AG
(sous réserve de
disponibilité et
moyennant une
participation financière)

Taux du
livret A à
2.5% à
partir du
1^{er} fév
2025

Actualité des subventions et avances

Plusieurs textes publiés ces derniers jours viennent apporter plusieurs modifications, notamment :

- les modalités d'allongement du délai de réalisation des opérations financées par l'Éco-prêt à taux zéro, l'Éco-prêt à taux zéro copropriétés et le Prêt avance mutation à taux zéro ;
- la prolongation de l'accès au parcours par geste de l'aide MaPrimeRénov' pour les logements classés « F » et « G » jusqu'au 31 décembre 2025 en France métropolitaine ;
- les plafonds de ressources 2025 pour MaPrimeRénov' et les aides de l'Anah (MaPrimeAdapt', Ma Prime Logement décent, MaPrimeRénov' Parcours accompagné : bailleurs aux ressources modestes et très modestes, MaPrimeRénov' Parcours accompagné : propriétaires occupants, MaPrimeRénov' copropriété outre-mer, MaPrimeRénov' Petite copropriété) ;
- les plafonds de ressources 2025 pour le Prêt avance mutation à taux zéro ;
- les évolutions relatives au financement des chaudières à combustible fossile pour les aides de l'Anah aux copropriétés et aux copropriétés en difficulté ;
- les plafonds pour l'accession sociale dans les zones ANRU, dans les quartiers prioritaires de la ville et pour les opérations de location-accession financées par un PSLA ;
- les plafonds de ressources PLUS/PLAI et PLS (y compris en Outre-mer) pour l'accès au parc social ;
- l'actualisation des dates de mise en œuvre et la suppression de financements devenus obsolètes (Habiter mieux, aides aux bailleurs aux travaux d'autonomie à la personne et pour la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé).

Si vous souhaitez plus d'infos sur ces subventions envoyez nous un mail à contact@ancc.fr

RAPPEL DPE, PPT, ET PPPT 2025

Conformément à la loi Climat et Résilience, le DPE collectif est obligatoire depuis le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comportant entre 50 et 200 lots. En phase suivante, à partir du 1er janvier 2026, cette obligation s'étendra également aux immeubles comptant plus de 15 ans et réunissant moins de 50 lots mais toujours sans sanction et sans liste des entreprises agréées.

DROIT DE VOTE EN CAS DE DEMEMBREMENT

Le démembrement du lot de propriété doit avoir été notifié au syndic selon les dispositions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 :

« *Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.* »

Si ce n'est pas le cas, vous devez continuer à convoquer le copropriétaire d'origine L'art 23 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'en cas d'indivision ou de démembrement qu'un mandataire devra être nommé par les indivisaires ou les nus-propriétaires et usufruitiers. Ce mandataire peut être désigné dans le règlement de copropriété, par les intéressés eux-mêmes ou par le tribunal judiciaire, à défaut c'est le nu-propriétaire qui doit être convoqué

"*En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.*"

Entretien des VMC : contrat ou pas ?

Concernant les VMC, tout dépend s'il s'agit d'une VMC gaz ou pas

VMC gaz obligatoire

En raison des risques importants d'incendie, l'entretien de la VMC gaz est obligatoire (arrêté du 25 avril 1985 modifié par l'arrêté du 30 mai 1989) :

- les éléments du système de ventilation,
- le contrôle des débits et pressions d'air
- et la vacuité des réseaux doivent être entretenus tous les ans.

Un nettoyage exhaustif de l'ensemble de la VMC gaz doit également être réalisé tous les 5 ans.

VMC Sanitaire non obligatoire

L'article 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 précise la **nécessité** de faire vérifier au moins une fois par an les installations de ventilation et celles fonctionnant automatiquement dans le cadre de la protection contre l'incendie, par un organisme ou un professionnel compétent qui tiendra un registre comportant les rapports de vérification, intervention et entretien, et les opérations de maintenance.

Si ce n'est pas une obligation légale, cela reste une recommandation d'autant que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le syndicat de copropriété est « responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice d'action récursoire. »

Garantie des travaux de toiture

La toiture étant facilement soumise aux intempéries, elle doit avoir été prévue et installée pour être parfaitement résistante.

Depuis la loi Spinetta de 1978, tout professionnel du bâtiment voit sa responsabilité engagée en cas de dommages sur l'un de ses ouvrages.

Pour protéger le propriétaire du bien autant que votre entreprise, la loi impose aux artisans réparant les toitures et les charpentes de souscrire une assurance décennale.

La garantie décennale toiture permet le remboursement des frais de réparation suite à l'intervention d'un couvreur, d'un charpentier, d'un étanchéiste, d'un zingueur, etc. Cependant, cette prise en charge est possible à condition que les dommages compromettent la solidité du bâtiment et le rendent inutilisable ou inhabitable. Dans ces circonstances, l'assurance décennale est obligatoire (article 1792-2 du Code civil).

Deux autres types de garanties sont obligatoires pour ces artisans : la garantie de parfait achèvement (couvre les dommages apparus la première année) et la garantie biennale (valable 2 ans, elle concerne les dommages mineurs).

Loi LE MEUR n°2024-1039 du 19 novb 2024

La loi du 19 novembre 2024, dite « loi Le Meur ». Cette nouvelle réglementation vise à mieux encadrer ces locations afin de préserver l'équilibre entre résidents et touristes dans les communes et à renforcer les pouvoirs des collectivités locales. Elle s'applique uniquement aux résidences principales, et la location meublée touristique est strictement interdite dans les logements du parc social. Les notaires de Paris, en tant qu'experts du droit immobilier et de la copropriété, apportent leur éclairage sur ces changements afin d'accompagner les acteurs concernés dans la mise en conformité et la sécurisation de leurs projets.

Ce qui change :

1. Obligations renforcées pour les loueurs

o La procédure de déclaration avec enregistrement en mairie est généralisée à toutes les mises en location de meublés de tourisme, quelle que soit la commune, et qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non

- Les communes peuvent réduire la durée de location saisonnière de 120 à 90 jours par an.
- En cas de logement insalubre, la mairie peut suspendre son autorisation de location.
- À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D (sauf résidences principales)

2. Copropriété : de nouvelles règles à respecter

- Désormais, les règlements de copropriété devront préciser si la location en meublé touristique est autorisée ou interdite
- Les copropriétaires pourront voter l'interdiction des meublés de tourisme sous certaines conditions.
- Lorsqu'un logement est déclaré comme meublé touristique, le syndic doit en être informé et en discuter en assemblée générale.

3. Sanctions plus sévères

La transformation illégale d'un logement en meublé touristique pourra être sanctionnée d'une amende allant jusqu'à 100 000 €.

4. Des règles d'urbanisme plus strictes

Certaines zones urbaines pourront être réservées exclusivement à des résidences principales, interdisant ainsi les locations touristiques de courte durée.

Les actes de vente ou de location devront clairement mentionner cette restriction.

5. Une fiscalité moins favorable

o Pour les meublés classés et les chambres d'hôtes, l'abattement fiscal est réduit à 50 % dans la limite de 77 700 € de revenus locatifs annuels (au lieu de 71 % jusqu'à 188 700 € précédemment).

o Pour les meublés non classés, l'abattement est abaissé à 30 % avec un plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels (contre 50 % jusqu'à 77 700 € auparavant).

Vous pouvez commander les revues à
ancc.allain@gmail.com
15€/unité tarif dégressif à partir de 3 revues -50%
Paiement sur FR7610278060280002047050219 ANCC Services

Revue n°	Thème du dossier principal
63	Les associations syndicales libres
64	La vente d'un lot de copropriété
66	Les travaux
67	La comptabilité du syndicat
68	Le contrôle des comptes de la copropriété
69	Le règlement de copropriété
71	Le droit de la copropriété en Europe
74	Les problèmes liés aux parties communes
75	Les assurances
76	Les charges de copropriété: les différentes catégories de charges et leur mode de répartition
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés
79	L'électricité solaire
80	L'eau
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés
82	La gestion de la copropriété en Russie
83-84-85	L'assemblée générale : la convocation, déroulement, PV et archives
86	Dégâts des eaux - Copropriété et ASL - Fusion de syndic. Changement d'usage d'une habitation
87	Le locataire dans la copropriété
88	La sécurité au quotidien
89	Les toitures-terrasses
90	Le conseil syndical
92	Le financement des travaux
93	Les troubles de voisinage
94	Le changement de syndic
95	Le règlement de copropriété
96	Le paiement des charges de copropriété
97	La loi ALUR
98	Les ascenseurs
99	Les parties communes
101	L'accès aux parties privatives
102	Nouveautés sur les associations syndicales libres
103	Résoudre les conflits à l'amiable
104-105	Mise en concurrence des contrats
106	Rénovation énergétique
107	La loi ALUR
108	Le compte séparé
109	Le dégât des eaux
110	Le stationnement
111	Les impayés
112	La procédure d'alerte
113	L'administrateur provisoire
114	Réussir son assemblée
115	Les assurances
116	Les appels de charges
117	Le cahier des charges
118	La gestion des archives
119	Les travaux
120	Méthode de reprise d'un syndicat