



L'ANCC vous souhaite une bonne rentrée

SOMMAIRE :

- Prêt avance
- Subventions
- Frais de notaires
- Formations
- Revues en vente

Prêt avance mutation à taux zéro

Créé par la loi de finances pour 2024, le prêt avance mutation à taux zéro est un prêt hypothécaire sans intérêt permettant le financement de travaux d'amélioration de performance énergétique des logements anciens.

Le décret et l'arrêté du 3 septembre 2024 précisent notamment les conditions, les modalités d'attribution et les caractéristiques financières de ce prêt.

Subventions travaux

MaPrimeRénov' Copropriété

C'est une aide de l'État pour la rénovation énergétique des copropriétés, accessible à tous les copropriétaires sous les conditions suivantes :

- elle doit être immatriculée et à jour annuellement au registre national des copropriétés ;
- elle doit avoir au moins 75 % des lots (65 % pour les copropriétés de 20 lots ou moins) ou à défaut des tantièmes dédiés à l'usage d'habitation principale.

La copropriété doit réaliser des travaux permettant un gain énergétique au mini de 35 % ; L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire ; surcoût de MOE

L'attribution de l'aide est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique de type DTG

L'aide dépend du coût des travaux, de la situation de la copropriété et du nombre de logements : elle finance de 30 % à 45 % du montant des travaux selon l'ambition de rénovation énergétique.

Il y a des problèmes pour le versement en fin de travaux.

L'éco-prêt à taux zéro (éco-ptz copropriété)

La copropriété doit être achevée depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

L'éco-ptz « copropriétés » finance les travaux d'économies d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété comme le toit.

Le syndic de copropriété peut souscrire l'éco-ptz « copropriétés » pour le compte du syndicat des copropriétaires. Il doit s'adresser à un établissement de crédit qui a signé un avenant à la convention avec l'État et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS), sans garantie de l'État.

L'éco-ptz est un prêt sans intérêt. Il peut atteindre 30 000 euros par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale. Un seul éco-ptz « copropriétés » peut être mobilisé par bâtiment.

Eco PTZ individuel

En plus de l'éco PTZ copropriété, chaque copropriétaire peut demander l'éco PTZ individuel garanti par l'Etat, à condition de ne pas dépasser le plafond de 30 000 euros au titre d'un même logement.

Les CEE

Il existe aussi les CEE certificats d'économie d'énergie dont le simulateur est sur notre site ANCC.FR

Enfin en fonction des régions, des aides de la commune ou de la métropole peuvent s'ajouter. Contacter le service urbanisme

FRAIS DE NOTAIRE EN CAS DE REGULARISATION DES TANTIEMES

En matière de modification du règlement de copropriété, la jurisprudence a clarifié plusieurs points, notamment en ce qui concerne le paiement des frais associés à cette modification, notamment les frais de notaire. La loi du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 encadrent les procédures de modification du règlement de copropriété, mais c'est la jurisprudence qui a apporté des précisions sur la répartition des frais liés à ces modifications.

Principes généraux de la répartition des frais

La modification du règlement de copropriété peut intervenir pour différentes raisons, telles que la mise en conformité avec la loi, la correction d'erreurs, ou encore pour tenir compte de changements dans la structure de la copropriété (par exemple, après des travaux ou une division de lots).

La jurisprudence distingue deux grands types de modifications qui influencent la répartition des frais :

1. Modification dans l'intérêt de tous les copropriétaires : Si la modification du règlement de copropriété est faite dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires (par exemple, pour la mise en conformité avec de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires), les frais liés à cette modification doivent être supportés par l'ensemble des copropriétaires. Cela inclut généralement les frais de notaire, les frais d'enregistrement et éventuellement les frais d'avocat.
2. Modification dans l'intérêt de certains copropriétaires : Si la modification est faite à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires, notamment pour des changements qui les concernent spécifiquement (ex. : modification des tantièmes, changement d'usage d'un lot, division de lots, ajout d'installations spécifiques), la jurisprudence considère que les frais de modification du règlement de copropriété doivent être supportés par les copropriétaires concernés.

Jurisprudence en matière de répartition des frais

a. Cass. Civ. 3e, 15 mai 2002, n°00-19.859

Dans cet arrêt, la Cour de cassation a précisé que les frais de modification du règlement de copropriété, lorsque celle-ci est effectuée dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires, doivent être pris en charge par l'ensemble des copropriétaires, répartis selon les tantièmes. Dans ce cas, il s'agissait d'une modification destinée à corriger une erreur d'attribution des charges communes. La Cour a confirmé que les frais de notaire et d'enregistrement étaient des charges collectives.

b. Cass. Civ. 3e, 24 novembre 1999, n°97-17.678

La Cour de cassation a jugé que lorsque la modification du règlement de copropriété est faite à la demande d'un seul copropriétaire, et qu'elle ne bénéficie pas à l'ensemble des copropriétaires, celui-ci doit supporter seul les frais de modification.

c. Cass. Civ. 3e, 8 mars 2006, n°05-13.823

La Cour a précisé que lorsque la modification du règlement de copropriété est rendue nécessaire par la réalisation de travaux sur les parties communes ou sur des lots privés, les frais doivent être répartis entre les copropriétaires concernés par les modifications des tantièmes ou des charges, et non entre tous les copropriétaires. Cela concerne particulièrement les situations où certains lots ont été modifiés (extension, division, changement d'usage), nécessitant une révision des tantièmes.

d. Cass. Civ. 3e, 15 décembre 2004, n°03-17.539

Dans cet arrêt, la Cour de cassation a précisé que les modifications du règlement de copropriété ordonnées par un jugement, notamment pour rectifier des erreurs dans la répartition des charges ou des tantièmes, entraînent des frais qui peuvent être répartis entre les copropriétaires selon la décision du juge. La Cour a confirmé que, dans certains cas, les frais peuvent être supportés par les copropriétaires responsables de l'erreur ou ayant contesté la répartition initiale.

Conclusion

La jurisprudence en matière de paiement des frais de modification du règlement de copropriété repose sur la distinction entre l'intérêt collectif et l'intérêt particulier. Les frais sont en général supportés par tous les copropriétaires lorsque la modification concerne l'ensemble de la copropriété, tandis que les copropriétaires à l'origine de la demande ou directement concernés par la modification doivent en assumer les coûts lorsqu'il s'agit d'une initiative individuelle.



Association Nationale
de la Copropriété
et des Copropriétaires

Formation comptable de la copropriété

Tous les samedis 10h sur inscription en visio

Une consultation individuelle comptable peut être proposée sur inscription préalable à chaque permanence.

Permanence sans rendez-vous,

La prévention des risques incendie

Mardi 8 octobre 2024 10h

Gratuit sur inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr

Revue n°	Thème du dossier principal
97	LA LOI ALUR
100	LA CENTIEME
101	L'ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES
102	LES ASL
103	RESOUDRE LES CONFLITS A L'AMIABLE
104	LA MISE EN COINCURRENCE DES SYNDICS
105	LA MISE EN COINCURRENCE DES MARCHES
106	RENOVATION ENERGETIQUE
107	LA LOI ALUR
108	LE COMPTE SEPRE
109	LE DEGATS DES EAUX
110	LE STATIONNEMENT EN COPROPRIETE
111	LES IMPAYES
112	LA PROCEDURE D'ALERTE
113	L'ADMINISTRATEUR PROVISORE DE LA COPROPRIETE
114	REUSSIR SON ASSEMBLEE
115	ASSURANCE EN COPROPRIETE ET ASL
116	LES APPELS DE CHARGES
117	LE CAHIER DES CHARGES
118	LA GESTION DES ARCHIVES
119	TRAVAUX / Quoi faire ?
120	METHODE DE REPRISE D'UN SYNDICAT
121	TENIR UNE ASSEMBLEE MIXTE (présentielle+dématérialisée)
122	MISE AUX NORMES 1ère partie Administrative
123	MISE AUX NORMES 2ème partie Technique
124	LE RECOUVREMENT DES IMPAYES
125	LES SERVITUDES

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : 5 € pour les adhérents, 8 € pour les non-adhérents

Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 3.91 € de frais de port.