



OCTOBRE
DÉCEMBRE
2025

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



Il est difficile de souligner à quel point une copropriété représente un microcosme complexe et complet, confrontée à des enjeux techniques, administratifs, économiques, juridiques et, avant tout, humains. La variété des thèmes abordés dans votre nouvelle lettre en est une illustration évidente. On ne pourra jamais véritablement épuiser toutes les facettes d'une copropriété.

Bonne lecture.

Cyril Atger

Des locataires plus longtemps dans leur logement

La faiblesse de l'offre a particulièrement pénalisé ces dernières années le marché de l'immobilier. À la fois cause et effet, la propension des locataires à rester toujours plus longtemps dans le logement qu'ils occupent y est pour beaucoup.

Surface réduite, durée plus grande

Une étude de l'Observatoire Clameur montre que la durée de location n'a cessé de s'accroître ces dernières années, particulièrement depuis la crise sanitaire. Au dernier trimestre 2024, seulement 42 % des biens, tous types de logements confondus, étaient mis ou remis en location, contre 51 % en 2014, soit une évolution significative de près de 10 points. Alors que traditionnellement la plus grande mobilité des locataires est enregistrée classiquement pour les studios, c'est dans ce

secteur que le recul a été le plus marqué (près de -10 points en 10 ans).

Toutes les villes ne connaissent pas un ralentissement similaire. Si le taux de rotation d'occupation des biens atteint 32 % à Paris, il s'élève à un peu moins de 40 % à Lyon, Marseille, Bordeaux ou encore Toulouse.

La bonne affaire se fait attendre

Les difficultés à devenir propriétaire, dans un contexte inflationniste et de hausse des taux, expliquent pour partie cette volonté à rester plus longtemps dans un logement, le temps d'en trouver un autre correspondant vraiment à ses attentes. Par ailleurs, les loyers ont augmenté ces deux dernières années deux fois moins que l'indice de référence des loyers (IRL) : 2,53 % contre 5,37 %. Une raison de plus pour patienter.

Tantième, une affaire de calcul

En copropriété, les tantièmes sont essentiels pour répartir les charges et déterminer l'importance du vote de chaque copropriétaire en assemblée générale. Ils correspondent à la part des parties communes attribuée à chaque propriétaire. Leur calcul se base sur la surface, la consistance et la valeur des parties privatives détenues, conformément à la loi du 10 juillet 1965.

Le calcul des tantièmes est confié en général à un expert-géomètre. Il va prendre en compte la surface réelle ou pondérée d'un lot, la nature du bien, les équipements annexes ou valorisants comme une terrasse ou l'accès à un ascenseur, l'étage, l'orientation et l'environnement sonore du bien, la clarté des pièces. La comparaison avec les autres lots permet d'établir une répartition

équitable des charges et des droits.

Le calcul des tantièmes est intégré au règlement de copropriété. Ce document comporte aussi l'état descriptif de division (EDD) qui désigne l'ensemble des lots, en donne la désignation, la description et la fraction des parties communes qui leur sont associées. Les quotes-parts réparties entre les lots sont exprimées en tantième.



IFF Gestion, IFF Gérance
D. Moison
Immeuble Le Sully
131-135, boulevard Carnot
78 110 LE VÉSINET



GESTION

Tél. 01 34 51 00 01
courriers@iff-gestion.fr



GÉRANCE

Tél. 01 34 51 58 35
accueil@iff-gerance.fr



D. MOISON

Tél. 01 34 51 76 08
accueil@moison.fr



Que faire en cas de dégâts des eaux ?

Ces dernières années, les dégâts des eaux restent l'un des sinistres les plus fréquents dans les copropriétés et leur fréquence tend à augmenter. Selon la situation, ils doivent être traités rapidement, en suivant les procédures appropriées.

Pour un dommage dans une partie privative :

Le copropriétaire dispose généralement de 5 jours ouvrés (hors samedis, dimanches et jours fériés) pour déclarer le sinistre à son assurance multirisque habitation.

Pour un dommage causé par un événement prenant naissance dans les parties communes :

Le syndic doit intervenir pour réparer l'origine du sinistre et déclarer le dommage à l'assurance multirisque de la copropriété.

Convention IRSI

Si le préjudice s'élève à moins de 5 000 euros HT, la convention Indemnités et recours des sinistres d'immeuble (IRSI) s'applique depuis le 1^{er} juin 2018. Elle a pour but d'éviter la multiplicité des assureurs qui pourraient être concernés par un même sinistre. Dans le cadre de cette convention, un assureur gestionnaire du sinistre sera désigné pour prendre en charge le dossier de demande d'indemnisation, faire rechercher et réparer la fuite, verser l'indemnisation aux victimes.

En dessous de 1 600 euros HT de dégât des eaux dans un local privatif, le particulier victime du sinistre sera directement indemnisé par son propre assureur sans qu'un expert ne soit mandaté. Entre 1 600 et 5 000 euros HT, un expert est missionné par l'assureur de l'occupant sinistré pour le compte commun des autres assureurs.

La convention IRSI prévoit qu'en cas de sinistre dans les parties communes d'un immeuble, l'assureur de la copropriété est l'assureur gestionnaire du sinistre.

Dans le cas d'une vente, qui paie le trop-perçu de charges ?

Pour rappel, les provisions sur charges ne peuvent faire l'objet d'un trop-perçu qu'une fois le solde définitif arrêté lors de l'assemblée générale de copropriété. Rappelons également que lorsqu'un copropriétaire vend son logement, la date prise en compte ne sera pas celle de la signature de l'acte de vente, mais celle à laquelle le syndic aura été informé du transfert de propriété, conformément au décret n° 67-223 du 17 mars 1967. En conséquence, si le syndic est informé de ce transfert avant l'assemblée

générale, le trop-perçu de charges revient à l'acheteur. Même si ce n'est pas lui qui a versé les provisions, il est considéré comme le « réel » propriétaire au moment de l'assemblée.

Pour autant, il est possible de palier ce qui pourrait être considéré comme une forme d'injustice. Devant notaire, un accord peut être signé prévoyant que le vendeur sera crédité de l'éventuel excédent de charges versé. Un accord qui n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Les responsabilités du locataire dans l'entretien d'un logement

Concernant l'entretien d'un logement, la loi prévoit la répartition des travaux à effectuer selon que l'on soit propriétaire ou locataire. Les réparations importantes sont à la charge du premier, les plus « petites » devant être assumées par le second.

La loi du 6 juillet 1989 engage même la responsabilité du locataire qui causerait des dégradations conséquentes sauf s'il prouve que celles-ci sont dues à la vétusté, un vice de construction, une malfaçon ou une cause majeure indépendante de sa volonté.



Pendant toute la durée du contrat de bail, le locataire est donc tenu à effectuer une liste de travaux d'entretien indicative, mais non-limitative, définie par un décret du 26 août 1987, pour assurer le bon état du logement. Il doit ainsi prendre soin :

- Des plafonds, des murs et des cloisons,
- Des revêtements de sol,
- Des placards et des menuiseries,
- De la plomberie pour l'eau et le gaz,
- Des petites installations électriques,
- Des équipements mis à disposition et qui figurent dans le bail : lave-linge, sèche-linge, frigo, lave-vaisselle, etc.
- La chaudière, sauf si une clause du bail stipule que ce n'est pas à sa charge.

Au cas où le locataire bénéficierait d'un espace extérieur, il doit également assurer l'entretien de la pelouse, des allées, des massifs de fleurs, des arbres et des arbustes, des gouttières et, s'il y a lieu, de la piscine.

C'EST À VENDRE

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Appartement F4 de 83 m². Situé au croisement des quartiers Pereire et Grande Ceinture, à proximité des commerces, du Tram 13 et des grandes écoles, dans la résidence récente et de standing Lisière Pereire.

Au 5^e étage avec ascenseur, cet appartement se compose de :

- Séjour double en angle de 32 m² avec coin salon et coin repas, parqueté, ouvrant sur une terrasse Ouest de 15 m² sans vis-à-vis et vue sur la forêt ;
- Cuisine séparée entièrement équipée avec matériaux et électroménager haut de gamme ;
- Espace nuit : 2 chambres avec placards et accès balcon filant, dont une suite parentale avec salle d'eau et WC.
- Salle de bain avec placard et coin buanderie, WC séparés.

Compléments : cave et 2 parkings en sous-sol. Adapté aux normes PMR.

Performance énergétique :
Consommation 77 (B), GES 1 (A).

Prix : 675 000 € (frais d'agence inclus)



N'hésitez pas à nous contacter à transac1@sogesym.com ou au 07 48 73 24 37 pour toute demande complémentaire ou pour organiser une visite dès que possible.