



JUILLET
SEPTEMBRE
2026

La Lettre

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS
GÉRANCE D'IMMEUBLES
TRANSACTION IMMOBILIÈRE



On ne soulignera jamais assez l'importance de la loi du 10 juillet 1965. Cette nouvelle lettre en illustre une nouvelle fois l'importance. Sur des sujets complexes et sensibles pour la bonne marche de la copropriété, elle définit un cadre qui, s'il a évolué avec le temps, reste toujours d'actualité. C'est le cas pour la définition des parties privatives et des parties communes, tout comme la possibilité offerte, sous conditions, à un locataire de participer à l'assemblée générale de copropriété. Nul doute que nous serons encore amenés à nous y référer dans nos prochaines lettres.

Bonne lecture, et surtout, bonnes vacances !

Cyril Atger

IFF Gestion & D. Moison

Parc des Érables
Bâtiment 4
66 Route de Sartrouville
78230 Le Pecq

IFF Gérance

35 rue Grande Fontaine
78100 Siant-Germain-en-Laye

Interdire les locations touristiques de courte durée ne porte pas atteinte à la liberté d'entreprendre

Un propriétaire possédant plusieurs logements avait saisi le Conseil constitutionnel par une question prioritaire de constitutionnalité. Il contestait la possibilité, pour une assemblée générale de copropriété, d'interdire la location de meublés touristiques dans les résidences secondaires. Pour rappel, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 permet cette interdiction après un vote en assemblée générale aux deux tiers des copropriétaires si la copropriété dispose d'une clause d'habitation bourgeoise, ce qui signifie que tous les logements qui la composent sont destinés exclusivement à l'habitation. La décision du Conseil était donc très attendue. Elle a été rendue le 19 mars dernier. Elle confirme qu'il n'existe pas d'atteinte à la liberté d'entreprendre.

Une double confirmation

Le Conseil constitutionnel justifie sa décision par le fait que le droit à la propriété n'est pas atteint dans la mesure où le règlement de copropriété réserve l'immeuble à un usage exclusivement résidentiel et que la décision se limite aux seules résidences secondaires. Par ailleurs, il constate que la liberté d'entreprendre n'est pas entravée. Ainsi, il souligne que dans le cadre de la loi Le Meur, il est possible de pratiquer la location longue durée. Autre élément d'importance, le Conseil constitutionnel considère dans sa décision que la loi porte un objectif d'intérêt général très clair : *« faciliter la lutte contre les nuisances liées au développement des activités de location de meublés de tourisme dans les copropriétés et lutter contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée. »*

Parties privatives ou parties communes Comment faire la différence ?

En matière de copropriété, la loi du 10 juillet 1965 constitue le texte de référence. Elle permet notamment de distinguer les parties privatives des parties communes, une question souvent source de difficultés entre copropriétaires.

3 articles de loi essentiels

Son article 2 précise que « sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. » Aucune précision n'est apportée concernant la liste de ces parties pouvant être définies comme privatives.

Liberté est laissée aux règlements de copropriété pour apporter cette indispensable précision.

L'article 3 énonce quant à lui que « sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. » En complément, l'article 4 stipule que ces parties communes font l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires ou seulement certains d'entre eux. Il en résulte une distinction d'ordre sémantique. Les parties communes générales sont utilisées par tous les copropriétaires, les parties communes spéciales seulement par certains d'entre eux.

[SUITE AU VERSO >](#)



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



Locataire en assemblée générale Oui, sous conditions

Un locataire peut assister à une assemblée générale de copropriété, mais uniquement s'il agit en qualité de mandataire d'un copropriétaire. Comme souvent, c'est la loi du 10 juillet 1965, en l'occurrence l'article 22, qui apporte des précisions à ce sujet. Cet article indique que chaque copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire qu'il aura choisi, sous certaines conditions. Un mandataire ne peut pas recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et celles de ses mandants ne dépasse pas 10 % du total des voix.

Un encadrement strict

Par ailleurs, l'article 22 détaille une liste de personnes qui ne peuvent pas représenter un autre copropriétaire :

- le syndic, son conjoint, son partenaire pacsé ou son concubin,
- les ascendants et les descendants du syndic, ainsi que ceux de son conjoint, de son partenaire pacsé ou de son concubin,
- les préposés du syndic, leur conjoint, leur partenaire pacsé ou leur concubin,
- les ascendants et descendants des préposés du syndic, ainsi que ceux de leur conjoint, leur partenaire pacsé ou de leur concubin.

Pour pouvoir participer à une assemblée générale, un locataire doit donc être mandaté et respecter l'ensemble de ces conditions.

Bon à savoir

Les associations de locataires disposent, dans certaines copropriétés, d'un droit d'information et peuvent être autorisées à assister aux assemblées générales afin d'y formuler des observations, sous réserve de respecter les conditions prévues par la loi du 23 décembre 1986 et d'en informer préalablement le syndic et le bailleur.

> SUITE DU RECTO

Ce même article 4 précise certaines parties devant être considérées comme communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors ;
- tout élément incorporé dans les parties communes.

L'importance du règlement de copropriété

Il revient néanmoins au règlement de copropriété de préciser la liste des parties communes. Si une partie n'y est pas explici-

tement nommée ou s'il existe une ambiguïté, il convient alors de se reporter à la liste de l'article 4 pour vérifier si elle en fait partie. Si tel est le cas, elle intègre automatiquement les parties communes. Dans le cas contraire, on se réfère alors à l'article 2 pour savoir s'il s'agit d'un usage individuel ou collectif pour classer la partie dans l'une ou l'autre des catégories.

BON À SAVOIR

L'usage concurrent d'une partie la qualifie obligatoirement de partie commune, même si cet usage n'est pas effectivement exercé. Par exemple, une canalisation traversant plusieurs lots conserve un caractère commun, même lorsqu'elle se situe à l'intérieur d'un lot privatif.

Fonds de roulement. De l'argent de côté pour intervenir efficacement

Appelée également avance de trésorerie, le fonds de roulement n'est pas destiné à couvrir directement les charges courantes prévues au budget prévisionnel. Il a pour objectif de permettre à la copropriété de faire face aux décalages de trésorerie entre les dépenses et les appels de fonds, dont la périodicité ne coïncide pas toujours avec les besoins réels.

En effet, les appels de charges sont répartis de manière régulière sur l'année, tandis que certaines dépenses sont plus irrégulières ou saisonnières (factures de chauffage, primes d'assurance, interventions ponctuelles, etc.). L'avance de trésorerie permet ainsi de lisser ces décalages.

Déposée sur le compte bancaire séparé de la copropriété, elle constitue une réserve financière permanente. Elle ne doit pas être confondue avec les charges de copropriété, qui correspondent aux dépenses effectivement engagées (nettoyage, assurance, entretien, etc.). L'avance de trésorerie constitue, quant à elle, une somme d'anticipation destinée à sécuriser le fonctionnement financier de la copropriété.

Un encadrement juridique précis

La création d'un fonds de roulement n'est pas obligatoirement prévue par la loi. Toutefois, lorsqu'il est prévu dans le règlement de copropriété, il devient applicable de plein droit.

Chaque copropriétaire contribue alors à son financement en fonction de ses tantièmes. Son montant est encadré et ne peut excéder un sixième du budget prévisionnel. Sa gestion relève de la responsabilité du syndic car, notamment, lors de la vente d'un lot, l'avance de trésorerie est en principe remboursée

au vendeur, ou réajustée dans le cadre des comptes entre le vendeur et l'acquéreur.

Il y a fonds et fonds

Le fonds de roulement est distinct du fonds de travaux ALUR défini par la loi éponyme de 2014. Ce dernier constitue une réserve obligatoire pour anticiper et financer de gros travaux comme la rénovation énergétique du bâtiment. Son montant s'élève à au moins 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. Et en cas de vente d'un lot, les montants versés ne sont pas remboursables.

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

À LOUER STUDIO

Dans une résidence de standing à proximité du centre-ville et du RER A, agréable studio d'une surface de 35m² offrant entrée avec rangements, séjour ouvert sur cuisine américaine, salle de bains avec WC. Une cave complète le bien.

Loyer mensuel : 795 €
(dont 60 euros de charges)



N'hésitez pas à nous contacter
au 01 39 04 23 79
sophie.dacunha@sogesym.com

À VENDRE QUARTIER PEREIRE

Situé au 2^e et dernier étage d'une petite copropriété de standing de 1991, Appartement de type 2 pièces de 34,59 m² comprenant : entrée sur un séjour lumineux avec de nombreux rangements, cuisine US aménagée avec passe-plats, chambre avec placards, salle de bains avec WC. Une cave carrelée complète ce bien. Place de parking en sous-sol boxable à vendre en complément !
DPE & GES : E

Prix : 299 000 € (FAI)



Contactez-nous au transacl@sogesym.com ou au 07 48 73 24 37 pour toute demande complémentaire ou pour organiser une visite dès que possible.