



Lette d'info – juin 2025



SOMMAIRE :

- FORUM
- Révocation du syndic
- Conformité énergétique
- Location Classe G
- 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)

Nouveautés 2025

1- Aggravation de la responsabilité des syndic

La résiliation des contrats de syndic est désormais simplifiée pour inexécution grave (loi du 10 juillet 1965, art. 18 VIII, ordonnance d'octobre 2019), tout manquement avéré pouvant justifier un vote en assemblée générale, sous peine d'indemnisation en cas de révocation abusive

Le syndicat des copropriétaires peut désormais engager la responsabilité civile syndic si la gestion expose la copropriété à des risques. Selon la cour cassation et les évolutions jurisprudentielles, tout manquement du syndic professionnel face aux obligations du règlement copropriété ou à la **sécurité des parties communes** habilite les copropriétaires ou le conseil syndical à demander la révocation en assemblée. Cette responsabilité s'applique même après l'octroi du quitus.

2- Renforcement des exigences énergétiques

La responsabilité collective peut être engagée si la non-conformité énergétique provient des parties communes.

3- Possibilité d'interdire la location touristique

Depuis la loi « Climat et Résilience », les logements classés DPE G sortent du marché locatif en 2025

4- Elargissement des pouvoirs du syndicat

Depuis mars 2025, la majorité des deux tiers permet d'interdire la location de meublés touristiques sous conditions.

5- Digitalisation des AG

La loi art du 10 juillet 1965 et ses réformes récentes facilitent désormais la tenue d'assemblée générale dématérialisée ou assemblée générale virtuelle, favorisant la participation des copropriétaires. La gestion doit respecter les nouvelles procédures de convocation électronique, permettant une meilleure circulation des informations copropriété. Le contrat syndic et le règlement copropriété doivent être adaptés pour garantir la conformité de ces pratiques, renforçant ainsi le droit de la copropriété sur la notification et l'enregistrement des votes à distance.

6- Renforcement des missions du conseil syndical

Le conseil syndical, voit sa mission s'intensifier. Il coordonne la mise en concurrence des prestataires, la vérification du respect des règles d'assemblée générale et le suivi du programme de travaux. Sa responsabilité est accentuée dans la surveillance des contrats, la lecture du règlement de copropriété et la gestion proactive des immeubles bâtis pour éviter la paupérisation des copropriétés.

Prévention des risques naturels et technologique en copropriété

Depuis la revue 127, l'ANCC aborde un sujet d'actualité qui est celui de la prévention des risques en copropriété.

Les premiers risques en copropriété sont le dégât des eaux et l'incendie.

La prévention suppose donc la surveillance de la consommation d'eau afin d'éviter des fuites invisibles aussi bien dans les parties communes que privatives pouvant impacter les structures. Il s'agit de la première cause d'effondrement des immeubles. Il convient donc d'être particulièrement vigilant sur la réparation rapide des fuites d'eau qui dans leur durée peuvent attaquer les charpentes en bois de manière irréversible.

La pose de paratonnerre peut s'avérer utile pour éviter l'impact destructeur pour la charpente même si ce n'est pas obligatoire, du fait de l'augmentation et de la violence de plus en plus importante des orages dans des zones jusque là épargnées.

Enfin, vérifiez auprès de votre assureur immeuble que vous êtes assuré tous risques avec valeur de reconstruction à neuf pour éviter l'impact de la vétusté qui peut aller jusqu'à 45%.

Le décret d'application du prêt collectif à adhésion simplifiée du 6 juin 2025 publié le 11 juin 2025

Le décret n° 2025-499 du 6 juin 2025 publié le 11 juin, pris en application de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé, vient combler ce vide. Il établit un cadre précis et proportionné pour permettre aux établissements prêteurs d'évaluer la capacité du syndicat à honorer ses engagements.

C'est au syndic de copropriété qu'incombe la responsabilité de rassembler et de transmettre les pièces du dossier à la banque qui en fait la demande. Le décret stipule que cette transmission peut se faire "par tout moyen".

La liste des documents que le syndic doit fournir est désormais connue :

- Le règlement de copropriété et son état descriptif de division (ainsi que leurs éventuels modificatifs publiés).
- La fiche synthétique de la copropriété, qui doit être à jour et mentionner le numéro d'immatriculation du syndicat.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, avec leurs annexes (à l'exception des listes nominatives).
- L'attestation d'assurance de dommages de l'immeuble pour l'année en cours.
- Le montant disponible sur le compte bancaire séparé du syndicat. (Pour les immeubles de plus de dix ans, le montant des sommes versées sur le compte dédié au fonds de travaux).
- Des informations détaillées sur la dette fournisseurs et surtout sur les impayés de charges. Le décret exige la communication du taux global d'impayés, mais aussi, de manière non nominative, le nombre de copropriétaires débiteurs, le montant et l'ancienneté de leurs dettes respectives.
- Le cas échéant, les tableaux de remboursement des autres prêts collectifs déjà en cours.
- Le programme détaillé des travaux envisagés et devis correspondants obtenus auprès des entreprises, le plan de financement prévisionnel de l'opération.
- les noms, prénoms complets, date et lieu de naissance de chaque copropriétaire personne physique.

La formation du syndic bénévole

les lundis après-midi sur inscription

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

Permanence sans rendez-vous,
Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr

Le contrôle des comptes

Le samedi matin par zoom sur inscription

Revue n°	Thème du dossier principal
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

POUR COMMANDER NOS REVUES / 5 € pour les adhérents, 8 € Pour les non-adhérents

Adressez votre commande au siège :
5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à contact@ancc.fr. Nota : à partir de 2 revues, prévoir min 2,50 € de frais de port.