



COPROGESTIMMO
L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE DE VOTRE SYNDIC



GESTION
LOCATION
TRANSACTION

#ÉDITION 4 - DEC 2024

SYNDIC, GESTION, LOCATION ET TRANSACTION

LES COULISSES DE L'IMMOBILIER

Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers



Votre syndic vous présente sa newsletter bimensuelle dédiée à l'Immobilier et vous informe des modifications de réglementation, des tendances et actus du marché immobilier, des informations Techniques et juridique, mise en valeur d'un collaborateur ou intervenant extérieur et enfin des offres qui sont dédiées, à vous cher(e)s copropriétaires.

INTERVIEW

Anthony CAPPELLETTI de comptable à gestionnaire de copropriétés au sein du cabinet RIVIERA COPRO.

Anthony, pourquoi choisir le métier de gestionnaire de copropriété après avoir occupé pendant plus quasiment une dizaine d'années le poste de comptable de copropriété puis de responsable comptable ?

Tout d'abord, je tiens à remercier les dirigeants pour leur confiance accordée et leurs encouragements et accompagnements dans l'évolution de ma carrière et la possibilité d'embrasser une nouvelle carrière et un nouveau challenge en me confiant la gestion d'un portefeuille de copropriétés.

En effet, suite à quasiment 10 ans en comptabilité copropriété, je souhaitais donner un nouvel élan à ma carrière tout en continuant à travailler dans le domaine de la copropriété.

C'est la raison pour laquelle, il y a un an, j'ai proposé ma candidature en tant que gestionnaire ; qui a trouvé l'agrément et l'enthousiasme de ma direction.

De ce fait et afin de rassurer nos clients, nous avons pris le temps d'effectuer une véritable passation qui m'a permis de rencontrer les copropriétaires pour lesquels j'effectuais, en tant que comptable, la clôture de l'exercice comptable de leur immeuble.

Ce qui m'a également rassuré et conforté dans ma décision, c'est la réaction très positive des conseils syndicaux qui ont accueilli favorablement ma nouvelle fonction.

Ce qui m'a également attiré dans cette nouvelle fonction, c'est de pouvoir sortir d'un quotidien routinier avec des journées à la fois pleines, qui me permettent de rencontrer de nombreuses personnes, d'horizons différents (entreprises, avocats, notaires, architectes, etc.) et toujours différentes d'une journée à l'autre.

Les compétences et qualités requises d'un comptable de copropriété t-ont-elles servies dans ta nouvelle fonction de gestionnaire de copropriété ?

Effectivement, un comptable copropriété doit être organisé, rigoureux et avoir de bonnes qualités relationnelles. Il doit avoir le sens de l'analyse, de la méthode et de la logique et faire preuve d'une exemplarité totale vis-à-vis de ses clients. La confiance et la discrétion sont des qualités nécessaires à ce métier.

Le métier de gestionnaire de copropriété, fait également appel aux compétences d'un comptable copropriété auquel s'ajoute contacts humains et imprévus pimentant mes journées de travail.

Ma nouvelle fonction me permet d'aborder des missions riches et variées mêlant travail sur le terrain et au bureau.



Anthony CAPPELLETTI

Quelles sont les qualités désormais requises dans la nouvelle fonction par rapport au poste de comptable copropriété ?

Je m'aperçois que le poste de gestionnaire de copropriété exige beaucoup de disponibilité et de réactivité, notamment lorsque certaines urgences et incidents nécessitent de prendre des décisions et réagir rapidement sans attendre d'organiser une assemblée générale.

En plus de toutes ces qualités humaines, le gestionnaire de copropriété doit aussi posséder certaines compétences en technique du bâtiment, droit immobilier et fiscalité.

Mes compétences comptables me servent énormément pour suivre le budget de mes copropriétés et participer aux vérifications de comptes avec les membres du conseil syndical en les conseillant ensuite sur les décisions budgétaires et financières qui devront être abordées en assemblée générale.

Les formations régulières et l'expérience du terrain me permettent de maîtriser progressivement les aspects juridiques et techniques indispensables dans la gestion de copropriétés.



UN CONSEIL / UNE LOI

Actualités de la copropriété : que faut-il retenir de l'année 2024 et les attentes pour 2025 ?

De la nomination d'une nouvelle ministre du Logement aux évolutions législatives en cours, en passant par l'impact des technologies émergentes, les enjeux sont multiples pour les copropriétaires et les syndics.

Valérie Létard : Un nouveau ministre pour faire face aux défis du logement et une nomination très attendue qui devra faire face à trois défis majeurs auxquels le nouveau ministre devra faire face :

- La réduction du budget alloué au logement.
- Les impacts sur la fiscalité, notamment avec la possible suppression de certains dispositifs de défiscalisation.
- Les règles du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) concernant l'octroi de crédits immobiliers.

Des premières propositions concrètes

Parmi les mesures annoncées par Valérie Létard lors de son discours de politique générale, on note :

- Une loi sur la location saisonnière prévue d'ici fin 2024, visant à réguler ce que certaines copropriétés considèrent comme un "fléau".
- L'adaptation du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), dont le calendrier d'application pour les logements classés F et E se rapproche.
- L'élargissement du prêt à taux zéro pour tous les primo-accédants, y compris pour l'achat de logements anciens. C'est une nouveauté importante dans la politique d'accession à la propriété.

En revanche, l'avenir du dispositif Pinel reste incertain, ce qui suscite des inquiétudes dans le secteur de l'investissement locatif.

TRANSACTION

Viager occupé et viager libre : comment faire le bon choix ? comprendre les différences fondamentales entre viager occupé et viager libre est primordial.



L'évolution des systèmes de retraite conduit de nombreux seniors à chercher des solutions complémentaires pour maintenir leur niveau de vie. Parmi ces options, la vente en viager apparaît comme une option intéressante. Mais, entre viager occupé et viager libre, comment choisir la meilleure formule pour optimiser ses revenus et bénéficier de certains avantages fiscaux.

Le viager libre : une opportunité unique pour sécuriser ses revenus

Le viager libre est une option peu répandue. En effet, il représente moins de 10 % des ventes en viager. Toutefois, il offre des avantages certains pour les vendeurs. Contrairement au viager occupé où le vendeur continue d'habiter dans son bien, le viager libre permet à l'acquéreur de prendre immédiatement possession du bien immobilier.

Cette caractéristique rend ce type de viager particulièrement attractif pour de nombreux acheteurs qui cherchent à éviter le recours à des crédits bancaires. Le lien avec la vente en viager libre réside donc dans la possibilité pour les vendeurs de profiter d'une rente à vie. Et, cela tout en libérant leur bien de toute occupation.

Certes, le viager occupé reste la forme la plus courante de vente en viager. Puisqu'il permet au vendeur de continuer à vivre dans son logement et de percevoir une rente. Cependant, pour ceux qui n'ont plus l'usage de leur bien ou qui souhaitent se libérer des contraintes de gestion, le viager libre offre une alternative très intéressante. En effet, ce choix s'adresse particulièrement aux seniors qui entrent en maison de retraite ou qui possèdent un bien secondaire dont ils n'ont plus l'usage. La vente en viager occupé présente des avantages fiscaux non négligeables pour les vendeurs seniors qui peuvent bénéficier d'une décote importante lors de la vente. Cet état de choses rend l'opération plus abordable pour l'acheteur et garantit une rente viagère stable au vendeur.

Le viager libre : une solution idéale pour les seniors en maison de retraite qui n'occupent plus leur logement, vendre en viager libre permet de bénéficier d'un revenu régulier sans les tracas de la gestion locative. De plus, la rente viagère peut être utilisée pour financer les frais d'un EHPAD, souvent élevés.

Dès lors, cela constitue une manière efficace de maintenir son indépendance financière et d'alléger la charge qui pèse sur ses proches.

Si vous souhaitez obtenir des informations et obtenir une simulation de vente en viager, n'hésitez pas à contacter Mr Frédéric MATOIS, qui accompagné par notre notaire conseil, pourront vous apporter une solution appropriée à votre situation.

GESTION - LOCATION

Bail d'habitation : Troubles de jouissance du locataire : pouvoir du juge

Cas d'un administrateur de biens qui assure la gestion d'un logement loué dans un immeuble collectif en mono-propriété dont le locataire se plaint de nuisances sonores (avérées) en provenance du local chaufferie en dessous de son logement :

Le bailleur peut-il être condamné en justice à effectuer les travaux ?

Pour la cour de cassation, « le juge qui constate l'existence de troubles de jouissance subis par un locataire, apprécie souverainement les mesures propres à les faire cesser »

Les juges de fonds peuvent, à ce titre, condamner sous astreinte un bailleur à faire réaliser des travaux s'il y a lieu (Cass 3^e éme civ 13-6-2024 N° 22-21-250).

Le conseil de l'administrateur de biens à son bailleur est très important et il se doit d'expliquer cette règle à son client (bailleur) qui rechignerait à effectuer les travaux qui s'imposent pour mettre un terme à des troubles de jouissance, dénoncés en ordre par un locataire, qui lui seraient imputables.



COPROPRIETE

Responsabilité du syndicat des copropriétaires pour les désordres des parties communes

Une décision marquante de la Cour de cassation du 26 septembre 2024 (23-13.893) renforce la responsabilité du syndicat des copropriétaires concernant les désordres affectant les parties communes. Dans cette affaire, un copropriétaire réalisant des travaux dans son local commercial a découvert des défauts structurels et une rupture de canalisation dans les parties communes. La Cour a statué que le syndicat est responsable de plein droit de ces désordres, même s'ils sont découverts lors de travaux privés. Ainsi, il doit indemniser le copropriétaire pour la perte de loyers due au retard dans l'exécution des réparations.

L'avocat du copropriétaire commente : "Dans cette affaire, la Cour de cassation a confirmé la responsabilité de plein droit du syndicat en raison du trouble de jouissance causé par le retard dans l'exécution des travaux. Le syndicat est tenu responsable, même si le retard est imputable au syndic. Des actions récursoires peuvent ensuite être envisagées."

Cette décision confirme un principe établi (Cass. 3^e civ., 7 mars 1990) et souligne l'importance pour les syndicats et syndics de réagir rapidement aux problèmes signalés dans les parties communes. Cette approche nécessite une gestion plus proactive. Elle inclut notamment la convocation rapide d'assemblées générales pour voter les travaux nécessaires. Par ailleurs, elle exige une vigilance renforcée sur l'état des parties communes, même en cas de travaux privés. Ainsi, l'objectif de cette jurisprudence est de réduire les risques de litiges et d'éviter des indemnisations coûteuses pour les copropriétés.

VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER ?

vous souhaitez *vendre ou louer* votre bien ?

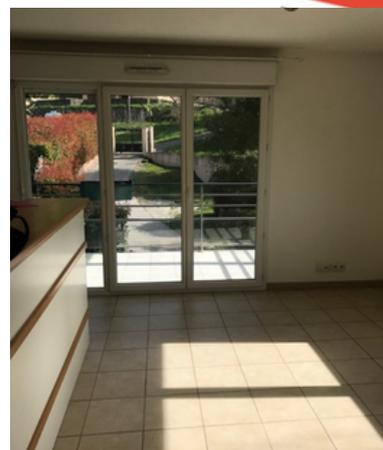
Les copropriétaires nous ont fait confiance
en nous confiant la vente de leur bien

offre
acceptée



2 route de bellet
2 pièces de 34m²
Jardin de 30m²

LOUER



3 pièces de 61.55
m² au 1er étage
avec ascenseur

[VOIR PLUS](#)



QUI CONNAIT VOTRE IMMEUBLE AUSSI BIEN QUE VOTRE SYNDIC?
ON S'OCCUPE DE TOUT !

profitez des avantages offerts par le « **PACK FIDELITÉ** »
(jusqu'à 2 000€ d'économie) réservé uniquement à

NOS CLIENTS PROPRIÉTAIRES

**N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER AFIN D'ÉCHANGER
SUR VOS PROJETS IMMOBILIERS**

Service Transaction

Frédéric MATOIS

fmatois@coprogestimmo.fr
06 51 70 45 47

Service Gestion-Location

Aurélie LALUS

gestion@coprogestimmo.fr
06 66 41 06 13



Votre Syndic à l'écoute de vos projets immobiliers



SAS COPROGESTIMMO – GESTION – LOCATION – TRANSACTION

3, Rue Caïs de Pierlas – 06300, NICE

Tél : 04.93.79.20.50. coprogestimmo.fr

L'ENTITE DEDIEE AUX PROJETS IMMOBILIERS DE NOS CLIENTS COPROPRIETAIRES



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE COPROPRIETAIRES