



## JURIDIQUE

### Les nouveautés apportées par le décret n°2025-1292 du 22 décembre 2025

Ce décret apporte des changements pour les copropriétés et notamment sur les mesures suivantes :

- La création d'un nouveau dispositif d'emprunt collectif souscrit au nom d'un syndicat de copropriétaires. Le décret précise les mentions relatives à cet emprunt qui devront, le cas échéant, figurer dans l'état daté en cas de vente d'un lot de copropriété. Il prévoit également les modalités selon lesquelles le syndic appelle le versement des contributions des copropriétaires au remboursement de l'emprunt et il modifie le contrat-type de syndic afin d'y inscrire la possibilité de prévoir une rémunération complémentaire du syndic pour la gestion de l'emprunt collectif.

Ce décret vient modifier le contrat type du syndic afin d'y intégrer 2 nouvelles prestations :

- o La constitution et le suivi du dossier d'emprunt,
  - o La gestion courante de ce dernier
  - o Il sera nécessaire de faire un avenant au contrat de syndic en cours, à défaut, vous ne pourrez pas prendre d'honoraires.
- L'instauration de la notification et de la mise en demeure électroniques comme principe en copropriété, remplaçant celui de la voie postale (modification de l'article 64, 64-1, 64-2; 64-3, 64-4 et 65 de la loi de 1965).

Par conséquent, la voie postale devient l'exception et uniquement sur la demande expresse du copropriétaire. Le syndic devra accompagner son appel de fonds et les convocations aux AG d'une mention spécifique informant le copropriétaire qu'il peut demander à tout moment le retour au format papier.

Le syndic devra mettre à jour le registre avec les adresses mail des copropriétaires.

- La réalisation par un copropriétaire de travaux d'isolation thermique de la toiture et du plancher affectant les parties communes, après y avoir été autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires. Le décret précise les conditions de tenue de cette assemblée générale (nouvel article 10-4 de la loi de 1965).



# FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Le syndic devra inscrire à l'ODJ la demande du copropriétaire souhaitant isoler son lot et ce dès la réception d'un descriptif détaillé.

Une nouvelle mouture du contrat de syndic est disponible en ligne sur le hub de la Fédération depuis le 25 décembre 2025.