

LES TEMPS CHANGENT, LA COPROPRIÉTÉ AUSSI.

Dans un monde où le changement est quotidien, la réglementation en matière de copropriété ne peut être figée. Le décret d'application de la loi SRU paru le 27 mai 2004 constitue une évolution significative du décret de mars 1967 : certaines des mesures prises vont avoir des conséquences importantes et se traduire par des modes de relations différentes dans la vie de vos immeubles.

Deux exemples pour illustrer le propos : le déroulement et les conclusions des assemblées générales vont être profondément bouleversés par la suppression des additifs aux ordres du jour et à l'obligation de signer le procès-verbal immédiatement à la fin de la réunion ; le conseil syndical va se trouver encore plus au centre de la vie de l'immeuble en devenant un interlocuteur de plus en plus privilégié tant pour les copropriétaires que pour le syndic.

Des changements qui devraient améliorer le fonctionnement de la vie de vos immeubles et qui s'appliquent... à partir de septembre 2004.

Jacques-François BORREL ■

DE NOUVELLES RÈGLES POUR LA VIE DES COPROPRIÉTÉS

La loi "SRU" du 13 décembre 2000 a redessiné les droits et les devoirs des copropriétaires. Avec le décret du 27 mai 2004, de nouvelles dispositions entrent en vigueur; pour la plupart le 1^{er} septembre 2004.*

Elles concernent en particulier l'organisation des assemblées générales, la mission du conseil syndical et diverses précisions devant limiter les conflits en cas de vente d'un lot. Une dernière série de mesures, en attente de décret d'application, concerne les règles comptables que devront adopter les syndicats de copropriétés, en principe à partir du 1^{er} janvier 2005. Nous y reviendrons ultérieurement.

DANS LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES, PLUS DE RIGUEUR

Le décret va dans le sens d'une plus grande rigueur, avec davantage d'informations pour les copropriétaires et un fonctionnement plus structuré de l'assemblée générale.

Des règles différentes pour l'ordre du jour

Désormais, il est possible de demander au syndic, à tout moment dans l'année, d'inscrire une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale. La demande doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception, mais surtout, pour figurer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, elle doit parvenir au syndic avant l'envoi de la convocation. Les demandes reçues après l'envoi de la convocation ou insuffisamment documentées sont inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée suivante.

Le décret marque la fin des additifs demandés dans les six jours de la réception de la convocation. Les questions non inscrites à l'ordre du jour mais débattues en AG ne pourront donner lieu à aucune décision. L'article 8 du décret précise bien que « l'AG ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prescrites ont été faites », faute

de quoi les décisions seront nulles de plein droit.

Une information plus complète dès la convocation

A réception de la convocation, les copropriétaires auront désormais en main toutes les informations nécessaires pour éclairer leur décision. Il n'est plus possible de produire des documents de dernière minute. *Les projets de résolutions sont joints à la convocation ainsi que les comptes, budgets et conditions essentielles de contrats.*

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché pour lequel plusieurs candidats sont en concurrence, elle doit d'abord voter sur toutes les candidatures à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) avant de pouvoir procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 (majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés).

*Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifie le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce décret est l'une des conséquences de la loi dite « SRU » du 13 décembre 2000.

Une plus grande transparence pour les procès-verbaux

Désormais les procès-verbaux d'assemblée doivent être signés à la fin de la séance. Cette innovation risque de prolonger la durée des assemblées.

Si des modifications aléatoires ne pourront plus être ajoutées et les envois de procès-verbaux aux copropriétaires ne seront pas retardés, la qualité de la rédaction en pâtira sans doute !

LE CONSEIL SYNDICAL AU CENTRE DE LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

Dans la même logique d'une meilleure information de copropriétaires sur la gestion de leur immeuble, le conseil syndical devra, chaque année, rendre compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Sur les sujets où sa consultation est obligatoire, le conseil syndical remettra plus précisément un document écrit, à joindre à la convocation d'assemblée générale, avec l'avis rendu.

Pour l'exécution de sa mission, le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les frais exposés et les honoraires de ces personnes entrent dans le cadre du budget d'administration courante.

DES RAPPORTS ENTRE ACQUÉREURS ET VENDEURS SIMPLIFIÉS VIS-À-VIS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le législateur a codifié les rapports acquéreurs/vendeurs vis-à-vis du syndicat tout en laissant toute liberté d'appliquer d'autres règles entre acquéreurs et vendeurs selon les us et coutumes locaux. Cependant ces accords ne seront pas opposables aux syndicats des copropriétaires et dans la pratique, il appartiendra au notaire qui les aura formalisés d'en gérer leur liquidation.

Le décret précise en particulier la répartition des avances et provisions.

La date d'exigibilité des appels est désormais prise en compte pour savoir qui, du vendeur ou de l'acquéreur, doit prendre en charge le montant des travaux et des provisions.

La liquidation du compte d'un exercice comptable sera à la charge de celui qui sera propriétaire au jour de son approbation.

ADB Transaction Paris vous accompagne

dans la vente de votre bien immobilier

Vous souhaitez réaliser la vente de votre bien immobilier dans les meilleurs délais : sa juste évaluation est une des conditions déterminante de sa réussite.

Pour cela, ADB Transaction Paris met à votre disposition une équipe réactive et expérimentée.

Une estimation argumentée

• Lorsque vous prenez la décision de vendre votre appartement, **la première information que vous recherchez porte sur sa valeur.**

Pour vous en faire une idée, vous consultez les petites annonces dans la presse et sur internet, et vous regardez les vitrines des agents immobiliers et les propositions des particuliers et notaires ; vous consultez également les différents magazines qui traitent régulièrement des prix au mètre carré des différents arrondissements de Paris

Ces informations vous donnent une idée très approximative du prix de votre bien. Elles ne tiennent pas compte de ses particularités, de ses atouts. Elles ne donnent que des prix de mise en vente, et non des prix de vente réalisés.

• Une estimation juste requiert **le regard d'un professionnel qui connaît le marché réel au moment même où vous le consultez.**

Il saura mettre en valeur les points fort de votre appartement et vous dire quelles seront les réactions de vos futurs visiteurs.

Il connaît les conditions de mise en vente de biens comparables au vôtre, il sait lesquels représenteront une concurrence directe au moment de sa mise sur le marché.

Si vous souhaitez mettre en vente votre appartement, **ADB Transaction Paris vous offre l'estimation de votre bien.**



67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax. 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

www.adbparis.com



ANDRÉ GRIFFATON SA • Tél : 01 53 59 53 59
LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

