

SOMMAIRE & LEGENDRE

2^{ème} TRIMESTRE 2008

éditorial

QUOI DE NEUF ?

- Les comptes et budgets des syndicats des copropriétaires clos à compter du 31 décembre 2007 doivent être présentés sous forme de 5 tableaux normalisés pour répondre aux exigences du décret N° 2005-240 du 14 mars 2005. Les explications qui vous sont fournies ci-dessous sont destinées à vous en faciliter la compréhension.
- Le mode d'indexation des baux d'habitation change à nouveau et le nouvel indice porte le même nom que le précédent (IRL).
- La hausse du prix de l'immobilier ancien se ralentit.
- ISF : l'abattement sur la résidence principale est porté de 20 à 30 %.

Nous vous souhaitons un agréable printemps.

Jacques-François BORREL ■

NOUVELLE COMPTABILITÉ DES COPROPRIÉTÉS, ENTRE PROGRÈS ET CONTRAINTES

Les comptes de votre copropriété arrêtés au 31 décembre 2007, seront établis selon de nouvelles règles comptables définies par le décret du 14 mars 2005.

Nous avons à cœur de vous aider à mieux comprendre ces nouveaux comptes qui vous donneront une vision plus précise de l'évolution de votre copropriété.

Une volonté de transparence et de clarté

Répondant aux soucis manifestés par les copropriétaires, le législateur avait pour ambition d'améliorer la transparence et la lisibilité des comptes alors que les règles anciennes paraissaient trop sommaires.

Un progrès indéniable pour la qualité de gestion

Le nouveau plan comptable applicable aux syndicats de copropriétaires, comporte des règles spécifiques, normatives et impératives. Le syndic devra s'en tenir rigoureusement à la nouvelle nomenclature.

La comptabilité d'engagement constitue un progrès indéniable pour la qualité des comptes. Elle donne tout d'abord une image réelle des charges et

des recettes de l'exercice : toutes les dépenses d'une année sont prises en considération et pas seulement celles qui ont été payées durant l'année. Les nouvelles règles permettent également une meilleure appréciation du coût réel du fonctionnement courant de l'immeuble : la distinction est très nette entre les charges (et recettes) courantes et les charges (et recettes) exceptionnelles ou correspondant aux travaux. Par ailleurs, les impayés pourront être mieux appréciés par comparaison avec le montant des provisions appelées auprès des copropriétaires.

Autre amélioration, la suppression (sauf justification précise) des comptes d'attente qui, dans certains cas, « polluaient » les comptes et rendaient difficile une appréciation réelle de la situation de la copropriété.

En ce qui concerne les travaux, leur état d'avancement sera détaillé en fin d'exercice, ce qui permettra un meilleur suivi.

De nouveaux documents pour l'assemblée générale

Cinq documents devront être soumis aux copropriétaires avec la convocation de l'assemblée générale. Ils seront présentés, pour certains, dans le schéma habituel, selon les clés de répartition définies au règlement de copropriété, et dans un nouveau format plus restreint, par nature selon la nomenclature comptable.

• **L'état financier après répartition** est le « bilan » de la copropriété. Il comprend l'état des dettes et des créances et la situation de trésorerie : il fait apparaître le montant des emprunts restant dus à la clôture. Il permet de mettre en évidence la position des comptes des copropriétaires de façon plus claire car il distingue les copropriétaires débiteurs, ceux considérés en créance douteuses, les provisions dotées à ce titre et les copropriétaires créditeurs.

>>

>>

- **Le compte de gestion général** présente, pour l'approbation des comptes, les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux et opérations exceptionnelles ; il est accompagné du budget prévisionnel qui est soumis au vote de l'assemblée.
- **Un compte de gestion pour opérations courantes** est présenté sous la forme habituelle (par clés de répartition) des anciens relevés généraux de dépenses, avec un budget prévisionnel.
- **Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles**, entièrement nouveau, présente les comptes des travaux réalisés et terminés à la clôture de l'exercice, comparés aux budgets votés et aux provisions déjà appelées.
- **L'état des travaux votés non encore clôturés** est nouveau lui aussi et donne une information sur l'avancement des travaux en cours.

UNE NOUVELLE INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION

La loi sur le pouvoir d'achat met en place un certain nombre de mesures qui sont désormais applicables suite à la publication de la loi le 09 février dernier. Parmi ces dispositions figure notamment l'indexation des loyers sur un nouvel indice.

L'indice de référence des loyers (IRL) des baux d'habitation, publié chaque trimestre par l'Insee, est désormais calculé sur la moyenne des 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

Jusqu'alors, il était composé pour 60 % de l'indice des prix à la consommation, pour 20 % du coût de la construction et pour 20 % des coûts d'entretien du logement.

Il s'appliquera aux nouveaux contrats de location et aux baux en cours sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant.

Il concernera les locations de logements utilisés à titre de résidence principale, loués vides ou meublés et les HLM définis par les conventions.

Tableau du nouvel indice de référence des loyers

ANNÉE	1 ^{er} trimestre indice	2 ^{ème} trimestre indice	3 ^{ème} trimestre indice	4 ^{ème} trimestre indice
2007	113,07	113,37	113,68	114,30
2006	111,47	111,98	112,43	112,77
2005	109,64	110,08	110,57	110,57

Indice INSEE du coût de la construction *

3 ^{ème} trimestre	2006	1381
4 ^{ème} trimestre	2006	1406
1 ^{er} trimestre	2007	1385
2 ^{ème} trimestre	2007	1435
3 ^{ème} trimestre	2007	1443

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

La fin d'une époque ?

Après avoir enregistré des hausses constantes depuis 1996, le marché de l'immobilier d'habitation se durcit et de nouveaux facteurs se conjuguent au ralentissement constaté, conduisant les experts à la plus grande vigilance.

La principale conséquence porte sur les délais de réalisation des ventes immobilières qui se rallongent notablement :

Attentifs à la baisse de la progression des prix des appartements anciens sur Paris, **les vendeurs qui ne sont pas prêts à réviser raisonnablement leurs prétentions** prennent le risque de laisser passer un acquéreur motivé et solvable, et de perdre la maîtrise du délai et du prix de vente.

Les acquéreurs qui attendent de cette évolution du marché **des prix bien inférieurs** aux prix affichés voient leur échapper les biens convoités.

En durcissant fortement les conditions d'octroi des prêts, **les banques contribuent au ralentissement du marché** et contraignent les acquéreurs à multiplier et relancer leurs démarches.

Dans ce contexte incertain, ADB TRANSACTION PARIS vous apporte son soutien professionnel et vous accompagne en toute transparence dans vos décisions : grâce à une estimation minutieusement argumentée, **le vendeur connaît la valeur commerciale réelle de son bien et l'acquéreur est assuré de pouvoir s'engager en toute confiance.**

→ **Exclusif : ADB TRANSACTION PARIS offre à tout acquéreur copropriétaire du cabinet la possibilité de rencontrer, dès la première visite, un conseiller financier qui analysera avec lui les conditions de faisabilité de son projet et présentera sa demande de financement à des établissements bancaires sélectionnés.**