

## SOMMAIRE & LEGENDRE

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2005

éditorial

**L'année 2004** restera marquée par l'évolution des règles de fonctionnement des copropriétés et plus particulièrement celles régissant la tenue des assemblées générales.

Pour le cabinet SOMMAIRE ET LEGENDRE cela aura été celle de son emménagement dans des locaux plus spacieux, du renforcement de son équipe et de la structuration du service de transaction au travers d'un partenariat avec ADB Transaction Paris.

Nous ne doutons pas que 2005 portera son lot de novations tant l'environnement économique et juridique de l'immobilier est en effervescence. Le secteur de l'énergie, de l'ascenseur à eux seuls témoignent de la variété des évolutions dont seront affectées les copropriétés.

Nos efforts se concentreront en ce début d'année sur la répartition des charges de l'année 2004 ; nous prendrons soin de vous les adresser au plus tôt en collaboration avec votre conseil syndical.

Au cours de l'année 2005 nous nourrirons le débat pour une sécurité accrue des personnels et des intervenants au sein de l'immeuble. Nous veillerons à anticiper vos besoins en sollicitant votre réflexion sur les points à documenter pour les réunions futures.

Dans cette perspective, toute l'équipe du cabinet se joint à moi pour vous adresser nos meilleurs vœux pour la nouvelle année.

François-Emmanuel BORREL ■

## TROIS ARRÊTÉS SUR LA MISE EN SÉCURITÉ DES ASCENSEURS\*

*Tous les ascenseurs actuellement en service sont concernés par ces nouvelles mesures destinées à renforcer la sécurité des usagers (locataires, copropriétaires, ...) et également celle des techniciens intervenants.*

**Un premier Arrêté** précise, selon une liste très détaillée, les travaux à effectuer en fonction des caractéristiques de chaque installation. Le but est de doter les appareils anciens des mêmes dispositifs de sécurité que ceux imposés dorénavant sur les ascenseurs neufs dans le cadre de la Directive Européenne.

Selon le cas, ces travaux de sécurité devront être terminés pour le 3 juillet 2008, le 3 juillet 2013 ou le 3 juillet 2018. L'Arrêté étant maintenant publié, les travaux vont réellement commencer.

**Un deuxième Arrêté** concerne les contrats d'entretien.

Le législateur n'impose plus comme auparavant deux types de contrat mais des conditions minimums.

Les opérations minimales d'entretien ainsi que les périodicités minimales de mise en œuvre sont détaillées.

Afin de respecter ces nouvelles obligations, les contrats actuels vont être repris. Cela donnera lieu à un avenant au contrat en cours ou à une renégociation des conditions.

Par ailleurs, la réforme veut apporter une plus grande clarté dans la maintenance effectuée par l'ascensoriste.

Le technicien devra, par exemple, indiquer, de façon détaillée, sur le carnet

d'entretien, ses heures d'arrivée et de départ ainsi que la nature de sa prestation.

L'utilisateur sera également mieux protégé.

L'ascensoriste devra procéder, 24 h/ 24 h à la désincarcération des personnes bloquées en cabine. De même, pour les autres pannes, il devra intervenir dans un délai très court prévu dans les conditions contractuelles.

**Un troisième Arrêté** précise les conditions d'un contrôle technique régulier et obligatoire. Nous y reviendrons car il faut attendre presque cinq ans pour les premiers contrôles !

*\* Les trois décrets sont parus le 18 nov. 2004 et ont été publiés au Journal Officiel du 28 novembre. Ils détaillent le décret du 9 sept. 2004.*

## 8 % DE RENDEMENT GLOBAL POUR L'IMMOBILIER

En 2003, l'immobilier continue de délivrer des rendements à la fois élevés et résistants. Les derniers résultats de l'indice IPD France\* pour 2003 confirment que le rendement global du marché immobilier français s'est élevé à 8 %.

En particulier, celui de l'immobilier d'habitation qui est de 8,6 % dont 4,6 % en rendement locatif et 4 % en valorisation du capital.

L'immobilier d'habitation fait mieux que les bureaux (6,6 % de rendement global) mais moins bien que l'immobilier industriel (10,6 %) et que les commerces (12 %) qui par contre, présentent des niveaux de risques supérieurs.

Ces chiffres peuvent être rapprochés de ceux des obligations dont le rendement n'a été que de 3,8 % sur la même période.

\* IPD France est une société d'études qui fournit aux acteurs du marché immobilier français des indices et des analyses sur ce secteur. L'indice IPD France mesure la performance globale (revenus et plus-value de la période) des investissements immobiliers détenus en direct tout au long de l'année, hors endettement.

Source : IPD France

## TVA À 5,5 % SUR LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

La loi de finances pour 2004 a prorogé le dispositif du taux réduit de TVA sur les travaux dans les logements jusqu'au 31 décembre 2005.

La TVA continuera donc à être calculée au taux de 5,5 % jusqu'au 31 décembre 2005 sur les travaux de transformation, d'aménagement et d'entretien qui portent sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ou sur les logements sociaux.

## A PROPOS DU... NOUVEAU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

*Lors de notre dernière lettre trimestrielle, nous vous avons tenu informé de plusieurs modifications dans le fonctionnement des copropriétés. Ce sont les conséquences du décret du mois de mai 2004.*

*Nous reprendrons, chaque trimestre, un point du décret que nous approfondirons et nous ne manquerons pas d'éveiller votre attention sur les conséquences pratiques, à court terme, de ces nouvelles dispositions.*

### **Le nouveau contenu des procès-verbaux d'assemblée générale**

**Le procès-verbal d'assemblée générale est désormais un relevé de décisions et non plus une reprise de l'ensemble des débats.**

**On y trouve mentionné**

- L'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour
- Le résultat du vote avec la décision qui a été prise
- Les noms des propriétaires ou associés qui se sont opposés ou abstenus à la décision avec leur nombre de voix
- Les contestations éventuelles sur la régularité des votes

**Dorénavant, le procès-verbal est établi et signé, en fin de séance.**

*(Les délibérations des copropriétaires qui précèdent le vote, ne figurent plus dans le procès-verbal. La notion de questions diverses disparaît aussi. Les copropriétaires peuvent débattre de questions non-inscrites à l'ordre du jour mais celles-ci ne peuvent donner lieu à aucune décision et les discussions ne seront pas transcrites dans le procès-verbal).*

## ATTENTION !

### Plus d'ordre du jour complémentaire

Depuis le mois de septembre 2004, il n'est plus possible de joindre d'additifs pour l'assemblée générale, après la réception de sa convocation. Les questions transmises après la convocation, ne seront mises à l'ordre du jour que de l'assemblée suivante.

### Bloc-Note

#### **Vous souhaitez vendre votre appartement ? Préparez dès à présent votre dossier !**

*La législation impose au vendeur de fournir un ensemble de certificats garantissant l'état du bien, tant au niveau des parties communes que des parties privatives.*

**Le cabinet SOMMAIRE & LEGENDRE se tient à votre disposition pour vous informer sur la réglementation et vous fournit les documents concernant les parties communes de votre immeuble.**

