

### Indexation des loyers

#### ***Bientôt un nouvel indice.***

La réforme de l'indexation des loyers est remise en chantier. Le ministre de l'économie en personne vient d'annoncer un nouvel indice pour juillet 2006.

Les loyers pourraient suivre l'évolution, à parts égales, de l'indice du coût de la construction, de l'indice général des prix à la consommation et de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration des logements (IPEA). L'évolution actuelle, basée sur le seul indice du coût de la construction (ICC), est particulièrement sensible à des facteurs bien éloignés du quotidien des locataires, comme la flambée du prix de l'acier !

La hausse de 10% sur trois ans marque les esprits. Tout le monde, sauf les bailleurs, semble avoir oublié que le même indice a stagné et même baissé dans les années 90.

Le nouvel indice, plus réaliste et plus équitable pour les locataires comme pour les bailleurs, permettrait de lisser les à-coups.

Nous profitons de la présente pour vous souhaiter un très agréable et chaleureux été.

François-Emmanuel BORREL ■

## UNE NOUVELLE COMPTABILITÉ POUR LES COPROPRIÉTÉS

*La loi SRU du 13 décembre 2000 a jeté les premières bases pour améliorer la transparence et la lisibilité des comptes et pour simplifier les rapports entre les copropriétaires et leur syndic. La réforme se concrétise aujourd'hui. Elle concerne toutes les copropriétés, petites ou grandes, avec syndic ou autogérées.*

*Reste à se familiariser avec les nouveaux comptes et à comprendre les différents documents.*

Le décret du 14 mars 2005 définit les règles comptables et les modèles de documents qui devront être joints aux convocations des assemblées générales ; son arrêté précise le fonctionnement des comptes et leur tenue.

### **La mise en place d'une comptabilité d'engagement**

La principale innovation de la réforme rapproche la comptabilité des copropriétés

de celle des entreprises en introduisant les notions de produits à recevoir et de charges à régler qui caractérisent la comptabilité dite "d'engagement". Dans la comptabilité de trésorerie utilisée jusqu'à présent, les charges étaient enregistrées à leur décaissement, les produits à leur encaissement.

Désormais, les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre d'un exercice doivent être rattachés à cet exercice. Cette différence est fondamentale.

### **Des délais très courts pour une mise en œuvre ardue**

Les nouvelles règles comptables doivent entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Pour toute assemblée générale convoquée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006 et appelée à voter les comptes 2005, les documents

comptables joints aux convocations devront être conformes aux modèles établis par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005. Cette échéance nous semble ambitieuse et peu réaliste voire impossible à mettre en œuvre.

La modification des règles en cours d'exercice impose de retraiter l'intégralité des comptes de l'immeuble pour 2005 alors que de nombreux écueils restent à surmonter.

L'ampleur des changements exige la modification des logiciels informatiques de gestion et la formation des personnels comptables et de gestion. Les copropriétaires devront être informés pour être en mesure de comprendre et de vérifier les nouveaux comptes.

Le processus sera lourd et générera fatalement des frais supplémentaires estimés à 15 voire 20 % par les associations de consommateurs. ►►►



## De nouveaux documents pour l'assemblée générale

Cinq documents devront être soumis aux copropriétaires avec la convocation de l'assemblée générale. Ils seront présentés dans le format habituel, selon les clés de répartition ou grilles de charges définies au règlement de copropriété mais aussi dans un nouveau format, par nature selon la nomenclature comptable définie par l'arrêté.

- **L'état financier après répartition** comprend l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et fait apparaître le montant des emprunts restant dus à la clôture. Il permet de distinguer la position des comptes des copropriétaires de façon plus claire car il distingue les copropriétaires débiteurs des sommes courantes, ceux considérés en créances douteuses et les copropriétaires créditeurs.
- **Le compte de gestion général** présente, par nature, les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux et opérations exceptionnelles pour l'approbation des comptes, accompagné des budgets prévisionnels à voter.
- **Un compte de gestion pour opérations courantes** est présenté sous la forme habituelle des anciens relevés généraux de dépenses, avec des budgets prévisionnels.
- **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 purement comptable de situation intermédiaire sur les travaux en cours.

### RAPPEL DE QUELQUES CONSIGNES DE SECURITE AVANT DE PARTIR EN VACANCES

- **VERIFIER** que vous avez bien coupé les compteurs d'eau et d'électricité.
- **CONTROLER** la fermeture des portes et des fenêtres.
- Si possible, **DEPOSER VOS CLES** chez la gardienne ou chez un voisin, afin qu'en cas d'intervention des pompiers, ceux-ci ne soient pas obligés de défoncer votre porte d'entrée.

# ADB Transaction Paris vous accompagne

Dans l'achat de vos biens immobiliers

**Vous souhaitez acheter un appartement pour l'occuper ou le louer.**

## Consultez une offre exclusive

En relation avec de nombreux administrateurs de biens parisiens, **ADB transaction Paris se situe à la source de l'information.** Au cœur de la vie des copropriétés, les professionnels qui font confiance à ADB Transaction Paris gèrent **plus de 2600 immeubles** répartis sur tous les arrondissements. Ces partenariats permettent d'offrir en permanence dès leur mise en vente, une sélection d'affaires uniques souvent renouvelées.

## Soyez informé en priorité

En tant que copropriétaire dans un immeuble géré par un administrateur de biens partenaire d'ADB Transaction Paris, **vous pouvez bénéficier en priorité des informations concernant les appartements mis en vente** dans votre immeuble ou alentour. Certains d'entre vous ont déjà reçu ces offres et ont eu l'occasion de se porter acquéreur d'un bien qu'ils recherchaient depuis longtemps. Ces offres peuvent vous parvenir par courrier ou par mail.

## Bénéficiez d'une recherche personnalisée

Votre recherche ne se situe pas aux abords de votre immeuble ? Indiquez vos critères de recherche avec précision : secteur géographique ou arrondissement, environnement souhaité, surface, nombre de chambres... **ADB Transaction Paris effectuera une démarche** auprès des copropriétaires concernés par votre demande, et vous proposera **en priorité** des biens que vous ne trouverez pas sur le marché.

## Soyez accompagné dans votre transaction en toute sécurité

De votre premier contact à la signature de l'acte notarié, toute l'équipe d'ADB Transaction Paris aura à cœur de vous satisfaire et d'apporter des réponses à toutes vos questions.

**Les documents concernant l'immeuble et les éléments techniques de votre futur appartement seront mis à votre disposition et le cadre juridique et réglementaire de votre transaction parfaitement assuré.**

Vous serez informé de la transaction tout au long son déroulement et accompagné chez le notaire lors de la signature de l'acte authentique.

**adb** TRANSACTION  
PARIS

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

[www.adbparis.com](http://www.adbparis.com)

