

SOMMAIRE & LEGENDRE

4^{ème} TRIMESTRE 2004

éditorial

Pour accompagner la rentrée, nous avons décidé de mettre en place une lettre d'information destinée à nos clients, propriétaires, copropriétaires et locataires.

Ce rendez-vous trimestriel fera le point sur un sujet lié à l'immobilier, relatif à la vie de l'immeuble ou de ses intervenants ou sur un sujet d'actualité, que celle-ci soit fiscale, juridique ou technique.

Pour ce premier numéro, nous ne pouvions que traiter du décret du 27 mai 2004 qui est venu modifier sensiblement certaines des modalités d'organisation des syndicats de copropriété.

Nous avons voulu faire une lettre simple, conviviale et accessible à tous. Elle sera le lien privilégié entre le Cabinet SOMMAIRE & LEGENDRE, ses collaborateurs et ses clients.

Conçue pour vous, cette lettre évoluera en fonction de vos attentes.

Elle nous permet également de vous informer de notre adhésion à la plate-forme transaction des administrateurs de biens ADB TRANSACTION service complémentaire que nous sommes heureux de vous faire partager.

Espérant que cette initiative vous donne satisfaction, nous vous en souhaitons bonne lecture.

François-Emmanuel 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.

Pour répondre à vos attentes et vous accompagner en toute sécurité dans la réalisation de vos projets immobiliers, le Cabinet SOMMAIRE & LEGENDRE met à votre disposition son équipe de transactions immobilières :

ADB Transaction Paris

ADB Transaction Paris convient avec vous des modalités de vente, du prix, de l'organisation des visites.

ADB Transaction Paris collecte, pour votre compte, tous les documents, permettant de renseigner pleinement les acquéreurs.

ADB Transaction Paris assure la publicité, les visites.

ADB Transaction Paris sélectionne les acquéreurs, vérifie leurs capacités financières et les accompagne dans l'obtention de leurs prêts quand il y a lieu.

Le syndic et l'architecte des immeubles sont à disposition pour pleinement renseigner les prospects.

ADB Transaction Paris vous rend compte régulièrement de l'avancement du dossier.

ADB Transaction Paris vous assiste depuis la signature de l'avant-contrat jusqu'à la signature de l'acte chez le notaire.



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

www.adbparis.com



SOMMAIRE & LEGENDRE • Tél : 01.45.48.84.13
LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

