

Le décret du 27 mai 2004 a modifié les règles de la copropriété en complétant le décret du 17 mars 1967. La date d'application retenue est le 1^{er} septembre 2004 sauf pour certaines dispositions comptables qui n'entreront en vigueur que le 1^{er} janvier 2005. Pour votre information, nous tenons à vous faire part des changements les plus marquants.

Ordre du jour de l'assemblée générale

Il doit comporter en plus de ce qui était obligatoire

Des projets de résolution

Lorsqu'il s'agit de statuer sur le budget, sur les travaux envisagés et sur toutes les questions nécessitant une majorité renforcée.

Le budget

Son contenu est dorénavant défini, il s'agit uniquement des dépenses de fonctionnement incompressibles sans nuire au standing de l'immeuble ou au fonctionnement des éléments d'équipement. Plus généralement, le budget doit permettre de faire face à des dépenses répétitives, contrats d'entretien votés lors d'une assemblée générale (assurances, syndic, ascenseur, chauffage, etc), fluides ou consommables (eau, électricité, gaz, fioul, chauffage urbain et produits d'entretien), frais engagés pour le nettoyage, le gardiennage et la surveillance.

Le décret indique que le budget comprend également les travaux de maintenance avec une définition imprécise. Il semble que ces »travaux » se limitent au petit entretien et aux dépannages sauf s'ils font partie d'un contrat de prestation comme le contrat d'entretien du chauffage collectif quand il prévoit le remplacement du gros matériel (chaudière, brûleur, etc), ainsi que le contrat d'entretien complet pour l'ascenseur.

A noter également que le budget prévisionnel couvre une période de douze mois. Il doit être établi avec attention et soin pour plusieurs raisons :

- Il conditionne le montant des appels prévisionnels,
- Il sert également à ajuster le montant de l'avance de trésorerie.

Évalué au plus juste, le budget doit néanmoins être suffisant afin de constater en fin d'exercice un trop perçu à répartir entre tous les copropriétaires, évitant un appel complémentaire lors de l'épuration du compte de l'exercice.

Les dépenses hors budget

Il s'agit essentiellement des travaux autres que ceux de maintenance. Ils doivent obligatoirement faire l'objet d'un projet de résolution pour chacun des travaux proposés avec appel à la concurrence et proposition d'un calendrier de financement.

La fin des ordres du jour complémentaires

Parce que la réception de la convocation à l'assemblée générale rappelait au souvenir de quelques copropriétaires la possibilité de débattre d'un point particulier, les demandes d'ordre du jour complémentaires étaient devenues fréquentes, générant des frais d'envoi de nouvelles lettres recommandées dont la copropriété aurait pu faire l'économie.

Cette pratique est maintenant révolue ! Les demandes seront prises en compte par le syndic tout au long de l'année mais elles devront lui parvenir avant la rédaction de la convocation. Les conditions de forme pour la recevabilité de la demande ont cependant été maintenues (lettre recommandée avec demande d'avis de réception).

L'assemblée générale

Les différentes majorités imposées par la loi restent pratiquement les mêmes.

En ce qui concerne les travaux, ils doivent faire l'objet de résolutions séparées avec, pour chacune, le vote du calendrier des appels de fonds nécessaires à leur financement.

Le procès-verbal de l'assemblée générale

Il doit être dorénavant signé en fin de séance par le président et le ou les scrutateurs. Cette nouvelle disposition sera d'autant plus facile à mettre en œuvre que les questions inscrites à l'ordre du jour auront fait l'objet de projets de résolution préparés avec soin mais qui naturellement peuvent être amendés par l'assemblée. Cette nouvelle pratique devrait supprimer toute contestation relative à la fidélité d'un procès-verbal établi à posteriori au regard des décisions prises lors de la réunion.

Le conseil syndical

L'assemblée générale peut fixer les règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical à la majorité simple au lieu de la majorité absolue qui était la règle.

Autre nouveauté, le conseil syndical doit rendre compte à l'assemblée chaque année de l'exécution de sa mission.

La mutation ou la vente d'un lot

Le traitement des mutations afin de déterminer ce qui était dû respectivement par le vendeur et par l'acquéreur relavait jusqu'à présent de règles assez imprécises permettant des solutions variées et faisant largement appel aux usages.

Les nouvelles dispositions ne laissent plus place à quelque interprétation que ce soit, observation faite que ces règles ne sont impératives que dans les rapports entre vendeur /syndic et acheteur/ syndic.

Vendeur et acheteur peuvent toujours convenir entre eux de règles différentes, mais non opposables au syndic qui doit s'en tenir aux règles légales.

Pour fonder le système mis en place, le décret fait une distinction fondamentale entre les provisions et les avances.

Les provisions : ce sont les sommes versées ou à verser sur les charges (budget prévisionnel) et sur les travaux votés (dépenses hors budget) en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes.

Les avances : ce sont les fonds qui sont destinés par le règlement de copropriété ou une décision d'assemblée générale à constituer des réserves.

Pratiquement les avances sont constituées par :

- Le fonds de réserve ou l'avance de trésorerie permanente pouvant représenter 1/16^{ème} du budget prévisionnel.
- Les appels de fonds en vue de travaux éventuels à exécuter dans les 3 ans, votés par l'assemblée (la décision de réalisation n'existe donc pas).
- Les appels exceptionnels votés par l'assemblée pour pallier une insuffisance de trésorerie conjoncturelle.

Lors de la mutation d'un lot, toutes les provisions exigibles au moment où le syndic reçoit du notaire l'avis de mutation, incombent au vendeur. Les dates d'exigibilité sont celles fixées par l'assemblée soit en général les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année pour le budget prévisionnel et en fonction du calendrier voté par l'assemblée générale pour les dépenses hors budget (essentiellement les travaux décidés).

Toutes les provisions exigibles postérieurement à la mutation aussi bien sur le budget prévisionnel que sur les travaux votés, incombent à l'acquéreur, ainsi que le solde (positif ou négatif) pouvant résulter à la clôture de l'exercice comptable de la différence entre les charges réelles de cet exercice et les provisions appelées par le syndic.



Les avances sont remboursables par le syndic au vendeur mais sous réserve du versement par l'acquéreur d'une somme identique pour reconstituer ces avances et ce, dès la notification de la mutation par le notaire.

Le questionnaire notaire appelé « état daté »

L'acquéreur est informé avant la signature de l'acte des sommes (avances ou provisions) qu'il devra payer au syndicat des copropriétaires après son acquisition.

Tous ces renseignements figurent en deuxième partie du questionnaire adressé au notaire chargé de la rédaction de l'acte. Une copie du questionnaire est adressée au vendeur.

Au questionnaire est joint un exemplaire du carnet d'entretien comportant, notamment l'état des risques sanitaires.

La ventilation des charges prorata temporis entre vendeur et acquéreur disparaît.

Ce qui s'était imposé au fil du temps par les usages est maintenant proscrit. Toutefois vendeur et acquéreur peuvent convenir de ventiler les charges prorata temporis pour celles du budget prévisionnel et de les faire supporter, en ce qui concerne les travaux, par celui qui les a décidées.

Une disposition particulière peut aussi être prévue pour déterminer comment sera répartie la consommation d'eau qui peut n'être révélée qu'en fin d'exercice si l'immeuble utilise des compteurs divisionnaires. Les parties peuvent prévoir au moment de la signature de l'acte les conventions qui leur conviennent, mais elles ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires.

Cette présentation est un résumé des réformes qui vous concernent en tant que copropriétaire. Nous sommes bien sûr à votre disposition pour toutes informations ou précisions complémentaires.

L'équipe ADL Immobilier