

VENTE

LOCATION

GESTION

COPROPRIETE

Les nouveautés en matière de Copropriété

Nous assistons, depuis le 1^{er} trimestre 2007, à un certain nombre de modifications des règles de fonctionnement des copropriétés. Voici un panorama des nouvelles mesures :

■ Modification des règles de fonctionnement des assemblées générales de copropriété :

La réforme des règles de fonctionnement des assemblées générales de copropriété est issue du décret du 1^{er} mars 2007 et est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2007 :

Le délai de convocation

Désormais la convocation aux assemblées générales est notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion (15 jours auparavant), à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

L'élection de domicile du copropriétaire résidant à l'étranger

Dorénavant le copropriétaire résidant à l'étranger n'a plus l'obligation d'élire domicile en France et de notifier au syndic une adresse en France pour recevoir les convocations et notifications des procès-verbaux.

■ La comptabilité du syndic des copropriétaires :

Les nouvelles règles comptables spécifiques s'imposant aux syndicats de copropriétaires sont édictées par le décret du 14 mars 2005 :

Champ d'application

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et son décret d'application du 14 mars 2005 s'appliquent désormais à tous les exercices comptables ouverts depuis le 1^{er} janvier 2007.

Ainsi les comptes de la copropriété doivent dorénavant être présentés selon un plan comptable spécifique, obligatoire et normalisé, qui se rapproche fortement de la nomenclature du plan comptable général.

Ces règles comptables s'appliquent à tous les syndicats de copropriétaires.

Aucune distinction n'est faite entre les copropriétés selon leur taille ni entre celles gérées par un syndic bénévole et celles gérées

par un syndic professionnel. Il s'agit de règles comptables qui s'appliquent à la comptabilité des syndicats de copropriété et non pas à la comptabilité du syndic.



Les obligations du syndic pour la tenue de la comptabilité du syndic

La loi prévoit que le syndic doit nécessairement tenir **une comptabilité d'engagement** : les charges et produits sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic, indépendamment de leur règlement. Les textes d'application précisent dans le détail les règles devant être respectées par le syndic pour l'enregistrement comptable des opérations dans le temps. Le décret définit également les notions de charges et produits, en distinguant les charges et produits pour opérations courantes et les charges et produits pour travaux et opérations exceptionnelles. Ceci est la suite logique de la ventilation entre les dépenses courantes qui doivent faire l'objet d'un budget prévisionnel et les autres dépenses.

Précision : La loi ENL permet aux copropriétés de moins de 10 lots principaux et dont le budget moyen des trois dernières années est inférieur à 15 000 euros, de ne pas comptabiliser les engagements en cours d'exercice et donc de maintenir **une comptabilité de trésorerie** (on se contente d'inscrire les encaissements et décaissements dans les comptes).

Les règles de présentation des comptes aux copropriétaires pour approbation

A la fin de l'exercice comptable qui est de 12 mois, l'assemblée générale des copropriétaires doit approuver les comptes, voter le budget prévisionnel et voter les dépenses pour travaux hors budget prévisionnel et opérations

exceptionnelles. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice.

■ Les modalités de réception de la télévision :

Plusieurs dispositions sont prises pour permettre aux immeubles en copropriété d'accéder à la Télévision Numérique Terrestre : la loi du 5 mars 2007 demande au syndic d'informer clairement les copropriétaires, notamment dans le relevé de charges, de l'éventuelle présence du câble et des possibilités d'y accéder pour recevoir les chaînes hertziennes, a fortiori s'il n'existe pas d'antenne collective. Le syndic se doit également de fournir les coordonnées du distributeur.

De même, il est obligatoire de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen de l'offre en mode numérique d'un câble-opérateur s'il s'en présente une.

Pour obtenir de plus amples renseignements, nos services se tiennent à votre entière disposition.

La Loi pour le Pouvoir d'Achat

La loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a été publiée au Journal Officiel du 9 février 2008.

Ses dispositions essentielles sont :

- Une nouvelle indexation des loyers, dont l'indice correspondra, à la moyenne sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (IPCL). En revanche, il ne change pas de nom (toujours l'IRL) : seule sa composition change. Le nouvel indice ne va s'appliquer qu'aux loyers qui vont faire l'objet d'une indexation à compter de la publication de la loi.

- La réduction du dépôt de garantie à un mois. Cela ne concerne que **les baux régis par la loi du 6 juillet 1989**. Cette disposition ne s'applique que pour les baux conclus à compter de la publication de la loi, c'est-à-dire à compter du 10 février 2008. Pour les baux en cours, il n'y a pas lieu, pour le bailleur, de rembourser une partie du dépôt de garantie.

LILLE CENTRE

94, rue du Molin
03 20 14 52 05

LILLE GAMBETTA

307, rue Gambetta
03 20 14 56 30

LILLE VAUBAN

58, rue de Turenne
03 20 22 99 22

LAMBERSART LOMME

243, av. de Dunkerque
03 20 14 16 00

ARMENTIERES

5, rue Sadi Carnot
03 20 35 48 48

BONDUES

94, av du Gal de Gaulle
03 20 28 12 00