

Première partie : la comptabilité...

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a été publiée au Journal Officiel le 14 décembre 2000.

À l'occasion des travaux préparatoires et de l'examen successif des textes devant le parlement, la presse s'est surtout fait l'écho des dispositions du texte relatives à la mixité sociale et aux nouvelles règles d'urbanisme.

La loi SRU comporte pourtant toute une série de dispositions en matière de copropriété. La refonte générale souhaitée par certains de la loi organique sur la copropriété du 10 juillet 1965 n'ayant pu voir le jour, les nouvelles règles votées dans la présente loi ne sont que des aménagements à des dispositions existantes.

Il n'en demeure pas moins qu'elles modifient parfois de façon importante les règles applicables jusqu'ici.

C'est donc sur ces modifications que nous allons nous pencher, à l'occasion de cette lettre Loiselet & Daigremont et des suivantes.

Le volet "copropriété" de la loi du 13 décembre 2000 aborde de nombreux sujets, que nous avons classés en trois séries : la comptabilité et la gestion des charges, les assemblées générales, et les autres aspects de la loi.

Chacun de ces chapitres fera l'objet d'une Lettre spécifique. Nous abordons ce trimestre la comptabilité et la gestion des charges.

Le compte annuel...

L'objectif de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains étant de transformer ou de rénover la vie urbaine, il était assez légitime que le législateur se préoccupe de prendre des mesures pour lutter contre la dégradation de certaines copropriétés en raison de leurs difficultés financières ou d'introduire des nouvelles règles en matière de prise de décisions.

À cet effet, une mesure générale de simplification et d'unicité des méthodes comptables a été retenue.

C'est, dorénavant, le système du budget prévisionnel avec demandes d'acomptes trimestriels qui est la règle. Ce système est habituellement connu sous le nom de "comptes annuels" par opposition au système dit des "comptes trimestriels", dans lequel les copropriétaires couvraient le syndicat des copropriétaires des dépenses faites pendant les trois mois précédents. *"Art. 14-1. - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs*

de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale."

Cette méthode comptable est déjà celle que pratique Loiselet & Daigremont depuis toujours et ne créera donc — pour la quasi totalité des copropriétés — aucune modification quant aux documents que vous recevrez.

La loi consacre donc une pratique que nous défendions depuis longtemps, mais qui n'était pas la plus répandue, loin s'en faut... On peut toutefois s'étonner de la

nécessité ressentie par le législateur de légiférer sur ce sujet, sans laisser aux copropriétés la possibilité de s'organiser autrement. Toutes les copropriétés devront par ailleurs se conformer à un plan comptable dont le contenu et les détails seront fixés par décret. L'entrée en vigueur de ce plan comptable est fixée au 1er janvier 2004.

Le budget...

L'obligation de fonctionner en "comptes annuels" est, quant à elle, fixée au 1^{er} janvier 2002.

On notera qu'il est expressément prévu que le budget prévisionnel doit être voté par l'assemblée dans les six premiers mois de l'exercice. Une assemblée générale devra donc statuer en ce sens chaque année. Il serait, naturellement, souhaitable qu'elle puisse également voter les autres résolutions qui font l'objet de l'ordre du jour normal de l'assemblée générale.

Comme le prévoit désormais la loi, nous incluons depuis de nombreuses années dans nos documents comptables le comparatif entre le budget de l'exercice précédent, les dépenses réelles et le nouveau budget proposé, anticipant ainsi très largement tous les aménagements contenus sur ce point dans la loi.

Il faut, toutefois, préciser que ce budget prévisionnel ne devra contenir que les dépenses courantes de fonctionnement du syndicat de copropriété puisque l'article 14-2 prévoit :

"Art. 14-2 - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale."

La liste de ces travaux n'a pas encore été

Nouvelles du site www.loiselet-daigremont.fr

Le site www.loiselet-daigremont.fr connaît un développement régulier, et le nombre de visites continue à croître, mois après mois. Le site évolue en fonction des besoins exprimés et des accords passés. Ainsi, depuis le mois de janvier 2001, un accord exclusif nous permet de proposer à nombre d'entre vous le financement d'une quote-part de travaux votés dans leur copropriété (ou des travaux privés), par un **emprunt pouvant aller jusqu'à 60 000 F, au taux particulièrement avantageux de 1,5 % par an sur 10 ans.**

Attention, cette offre n'est valable que sur notre site internet (Rubrique "Partenaires") et en aucun cas par téléphone ou par courrier.

fixée et devrait être connue dans le courant du deuxième semestre 2001. Les travaux prévus dans le décret devront donc être votés dans des résolutions séparées du budget et pourront faire l'objet de modalités de financement distinctes du budget.

La déchéance du terme...

À cette simplification des règles relatives au financement du syndicat de copropriété, s'ajoutent, pour se compléter, des dispositions nouvelles en matière de recouvrement de charges.

Le nouvel Article 19-2. indique :

"Art 19-2 : À défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance."

GOLD ► PERFORMANCE

Devant le succès remporté par son offre exceptionnelle GOLD ► PERFORMANCE en matière de ventes, Loiselet & Daigremont Transactions prolonge celle-ci jusqu'au 30 juin prochain.

Il est rappelé que GOLD ► PERFORMANCE permet aux clients qui nous confient un mandat de vente Gold, de bénéficier du prix unique de 99⁹⁰ (1) € pour la réalisation de l'ensemble des obligations liées à la vente d'un bien immobilier : amiante, termites, métrage et plomb...

Pour en savoir plus :

Agence Vaugirard : 01 56 56 62 88
ou Agence Auteuil : 01 55 74 41 55

(1), soit environ 655,30 F

Il faut comprendre de cet article qu'il institue la règle selon laquelle le retard dans le règlement d'une échéance du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale entraîne de facto l'exigibilité des échéances non encore mises en recouvrement jusqu'à la fin de l'exercice. Dans l'hypothèse du budget voté dans les six mois de l'exercice, comme la loi le prévoit, l'échéance mise en recouvrement le 1er juillet et celle du 1er octobre deviendront exigibles si une action est engagée contre un copropriétaire débiteur des échéances du 1^{er} janvier et du 1^{er} avril.

Afin d'en faire bénéficier les syndicats des copropriétaires de façon efficace, il nous paraît souhaitable de faire voter dorénavant, deux budgets ; le budget de l'année en cours, et celui de l'année suivante, qui sera régularisé lors de l'assemblée générale suivante, en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

En agissant ainsi, et en utilisant au mieux les moyens offerts par la loi du 13 décembre 2000, il ne sera plus nécessaire de réintroduire une instance chaque trimestre au titre des charges impayées, comme cela était le cas précédemment. Une avancée certaine pour de nombreuses copropriétés.

Les frais de recouvrement...

Autre nouveauté, l'article 10-1 de la loi prévoit maintenant que les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Il convient, cependant, de noter que ce principe est amendé par la disposition selon laquelle le juge a un pouvoir d'appréciation en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

En d'autres termes, la règle est que le débiteur supportera seul les frais de recouvrement des charges, sauf si son retard est le fait d'une circonstance exceptionnelle.

Ces dispositions devraient à la fois faciliter la procédure, l'accélérer et éviter à la copropriété des frais inutiles.

Elles étaient largement souhaitées dans la mesure où il paraissait anormal de devoir faire supporter à toute une copropriété les conséquences de la négligence de quelques-uns.

Dans un souci d'équilibre, le même article 10-1, deuxième alinéa, prévoit que le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation

à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Là encore, cette disposition est soumise à l'appréciation du juge.

Ces dispositions relatives à la tenue de la comptabilité et au recouvrement de charges sont complétées par une série d'autres, notamment en matière de prise de décisions en assemblée générale sur lesquelles nous reviendrons dans les lettres prochaines.

A PROPOS DU TIP...

Nous vous avons offert la possibilité, à l'occasion de l'échéance de janvier 2001, de régler votre appel de fonds par TIP (Titre Interbancaire de Paiement). Cette possibilité a rencontré un vif succès, puisqu'environ la moitié d'entre vous a choisi ce moyen de paiement pour régler cet appel de fonds. Il faut souligner que ce moyen de paiement vous évite l'opération fastidieuse de rédaction du chèque, et l'enveloppe fournie évite d'avoir à en chercher une. De plus, le TIP est gratuit pour l'utilisateur, ce qui ne sera probablement plus le cas prochainement pour les chèques...

Le paiement par TIP sera, dans un futur proche, proposé également pour le règlement du solde de fin d'exercice.

Notre première expérience nous permet de vous prodiguer quelques conseils ou vous fournir certains apaisements à l'occasion de ce nouvel appel de fonds :

- Utilisez l'enveloppe qui vous est fournie, le TIP indique l'adresse d'envoi qui doit être utilisée, **à l'exclusion de toute autre.**

- Même si vous réglez par chèque, joignez le coupon d'identification (la partie en bas à **droite** de la situation de compte) en le découpant comme cela est indiqué, sans complications inutiles (pas de surcharge, de découpe supplémentaire). La partie en bas à **gauche** (mémento) est prévue pour demeurer attachée à la situation de compte et pour vous permettre de l'annoter de la date d'envoi de votre règlement.

- Si vous avez un courrier à adresser, ne le joignez pas à votre règlement, il ne nous parviendrait pas. Un courrier séparé doit être envoyé.

Nous vous remercions de respecter ces quelques règles. N'ayez pas peur d'utiliser le TIP. À la différence du prélèvement automatique, le règlement exige un ordre (par votre signature) de votre part. Vous ne risquez donc pas de payer sans le vouloir expressément...

Retrouvez la Lettre de Loiselet & Daigremont sur notre site internet :

www.loiselet-daigremont.fr

offres immobilières, paiement sécurisé des charges, informations sur la copropriété...