

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

OCTOBRE 2004 ■ 17^{ème} ANNÉE

➤ LE DÉCRET DU 27 MAI 2004 : UNE ÉVOLUTION PLUS QU'UNE RÉVOLUTION !

Tout le monde l'attendait.

Plusieurs fois annoncé, autant de fois reporté, le voici enfin ! Il lui aura fallu près de trois ans et six mois pour voir le jour ; le décret d'application de la loi SRU, du moins pour ce qui concerne le volet « copropriété », vient d'être publié au journal officiel le 4 juin dernier.

Plutôt devrions-nous dire un des décrets car, en réalité, il y a déjà eu celui relatif au carnet d'entretien et un autre reste à paraître, tout aussi majeur, qui doit définir les nouvelles règles de tenue des comptes et de gestion financière des copropriétés. Mais ce qu'il est convenu d'appeler « le nouveau plan comptable », en dépit d'avancées récentes, semble être une nouvelle fois en panne.

À suivre ...

Le décret du 27 mai 2004, pour revenir à lui, complète et adapte le texte fondateur du 17 mars 1967 au regard des dispositions introduites par la loi du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

Au total, une cinquantaine d'articles dont l'objectif est triple : clarifier et préciser plusieurs dispositions du statut de la copropriété, faciliter les relations entre les différents acteurs - syndic, conseil syndical et copropriétaires - édicter des règles jusqu'alors dégagees par les juridictions appelées à trancher les litiges et à interpréter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Si d'aucuns disent déjà que la montagne a accouché d'une souris, il n'en demeure pas moins que les apports de ce nouveau texte ne sont pas négligeables : parfois positifs, parfois plus problématiques, voire critiquables. Quelles sont les modifications les plus importantes qui, pour la plupart, sont applicables dès cette rentrée de septembre ?

■ UN CHANGEMENT D'HABITUDES

Que personne ne s'attende cependant à de grands bouleversements car, si le décret se distingue quelque peu en introduisant des innovations que la loi du 13 décembre 2000 ne pouvait laisser entrevoir, les dispositions de cette loi sont, pour un grand nombre d'entre elles, déjà entrées en vigueur ; c'est le cas notamment de la modification des règles de majorité en assemblée générale, de l'annualisation des comptes, de l'institution des règles de mise en concurrence, de la création de modalités spécifiques de recouvrement des provisions impayées, de l'instauration du carnet d'entretien, pour ne citer ici que les plus significatives. Cela dit, il convient de se préparer à un réel changement d'habitudes, tant sur le plan de la sémantique que sur celui des pratiques, que celles-ci concernent les assemblées générales, la comptabilité ou encore les ventes.

■ LE SENS DES MOTS

La volonté de clarté et de simplification se retrouve à travers les mots. Par exemple, il ne faut plus confondre « une résolution » et « une décision ». Si l'article 11 du décret de 1967 modifié évoque toujours « le projet de résolution », il stipule que ce document doit être soumis à l'assemblée générale « pour la validité de la décision ». L'assemblée ne prend donc pas une « résolution », elle prend une « décision », ce qui lève toute équivoque à l'expression de la volonté commune des copropriétaires.

Ou encore, le « bureau » de l'assemblée, au sens collectif du terme, disparaît. Désormais, l'assemblée élit un

président et, éventuellement, un ou plusieurs « scrutateurs ». Il faut dire que cette modification de pure terminologie est sans aucune incidence sur la pratique, celle-ci consistant depuis maintenant plusieurs années, conformément à la jurisprudence, à élire distinctement le président et les « assesseurs » ou maintenant les « scrutateurs ».

Le « contrat de syndic », quant à lui, est désormais expressément qualifié de « contrat de mandat ». Il doit préciser la durée, la date d'effet, les modalités de la rémunération et les conditions d'exécution de la mission. Précisons que tel est déjà le cas pour le contrat Loiselet & Daigremont dont la clarté a souvent été citée en exemple par la presse spécialisée.

Enfin, une distinction doit être faite entre « les charges de copropriété » dont l'article 45-1 du décret modifié précise qu'elles représentent les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires et « les provisions » que sont les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif résultant de l'approbation des comptes par l'assemblée générale. Là encore, les clients de Loiselet & Daigremont sont déjà bien familiarisés avec cette distinction sémantique, le cabinet ayant été un pionnier dans la pratique de la comptabilité annualisée. Le texte du décret énumère encore une série de nouvelles notions ou expressions, principalement pour ce qui concerne la présentation comptable. Nous aurons l'occasion d'y revenir après la publication du décret comptable.

■ L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : L'ESSENTIEL DE CE QUI CHANGE ...

La fin des « additifs »

Le mécanisme de l'ordre du jour complémentaire est supprimé. On peut y voir plusieurs avantages :

- éviter la précipitation et l'impréparation des demandes souvent dues à la brièveté des délais,

- supprimer les coûts d'une notification supplémentaire,

- permettre aux copropriétaires de notifier (donc par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) au syndic, à tout moment de l'année, une demande tendant à inscrire une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Toutefois, si l'avancement de la préparation de la convocation d'assemblée empêche l'inscription de la demande à l'ordre du jour, en raison de sa réception tardive, celle-ci sera automatiquement reportée à l'assemblée suivante à moins que le copropriétaire concerné souhaite demander l'organisation d'une assemblée générale spéciale à ses frais.

Une meilleure information pour l'assemblée générale

L'article 11 du décret modifié prévoit désormais deux séries de notifications préalables à l'assemblée générale :

- Celles nécessaires à la validité de la décision : il s'agit globalement des mêmes qu'avant auxquelles s'ajoutent : les conditions essentielles de tous les contrats ou marchés inscrits à l'ordre du jour, notamment pour la réalisation de travaux, lorsque ceux-ci sont d'un montant supérieur à celui au-dessus duquel une mise en concurrence est obligatoire, le ou les projets de contrat de syndic, le cas échéant le projet de convention entre le syndicat et le syndic ou entre le syndicat et une entreprise dont le syndic est propriétaire ou détenteur d'une participation dans son capital. À noter que les documents comptables - état financier, compte de gestion général, projet de budget avec comparatif - devront être présentés conformément aux règles précisées par le décret comptable à paraître.

- Une seconde série de notifications comprend les documents qui doivent être joints à la convocation pour l'information des copropriétaires, parmi lesquels l'état des honoraires du syndic ou l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Par ailleurs, le décret précise que lorsqu'une mise en concurrence doit être organisée, celle-ci ne résulte pas nécessairement de la production d'une pluralité de devis. L'établissement d'un descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises répond à l'obligation.

Des précisions sur le second vote

Le décret apporte des précisions utiles sur l'épineuse question de la mise en œuvre des dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 (voir la Lettre n° 58 de juillet 2001). La loi SRU a, rappelons le, donné à l'assemblée générale, « si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires », la faculté de choisir de procéder immédiatement à un second vote à la majorité des voix exprimées des présents ou représentés, ou de reporter sa décision à une réunion ultérieure.

Deux situations sont possibles :

1°) Le projet n'a pas recueilli la majorité absolue mais au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. L'assemblée procède alors à un second vote pour décider, soit de statuer immédiatement dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi, soit de reporter l'inscription de la question à une assemblée ultérieure. Dans ce dernier cas, la question devra de nouveau être votée, au premier tour de scrutin, à la majorité absolue.

Relevons une précision opportune destinée à trancher une incertitude, source de contentieux : lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote qu'après avoir voté préalablement sur chacune des candidatures.

2°) Le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires ; une nouvelle assemblée peut être convoquée dans un délai maximal de trois mois (l'assemblée peut se tenir postérieurement à ce délai) pour statuer à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

La signature du procès-verbal dès la fin de l'assemblée

Il s'agit là d'une des innovations les plus spectaculaires mais qui, en dépit d'avantages évidents, comporte des risques tout aussi réels. On comprend bien que cette mesure soit destinée à éviter les contestations inhérentes à la rédaction a posteriori du procès-verbal et à réduire le délai de notification.

De ce double point de vue, l'avantage est certain d'autant que l'administration de l'immeuble s'en trouvera fluidifiée. En revanche, la mise en état du procès-verbal « sur le champ » risque d'être effectuée dans la précipitation en raison de l'heure tardive à laquelle s'achèvent de nombreuses assemblées générales, et ainsi d'être préjudiciable à la qualité rédactionnelle et juridique d'un document dont chacun connaît l'importance et ce, à l'heure où le législateur souhaite par ailleurs réduire les contentieux en offrant aux copropriétaires la faculté d'adapter leur règlement de copropriété dans des conditions exceptionnelles.

■ EN ATTENDANT LE NOUVEAU PLAN COMPTABLE ...

Conséquences de la loi SRU, les dispositions réglementaires relatives à la gestion comptable et financière étaient particulièrement attendues.

Il faudra patienter encore un peu, au plus tôt jusqu'au 1er janvier 2005 et peut-être jusqu'au 1er janvier 2006, pour l'entrée en application des nouvelles règles comptables. En attendant, les documents prévus à l'article 11 (I-1° et I-2) du décret modifié - l'état financier du syndicat, le compte de gestion général et le projet de budget prévisionnel - continueront à être proposés dans leur présentation actuelle.

Néanmoins, quelques unes des dispositions du décret sont dès à présent applicables :

Le « budget prévisionnel » et les « dépenses non comprises dans le budget prévisionnel »

Depuis le 1er janvier 2002, la loi a mis en place un dispositif, dit de « déchéance du terme » (voir la Lettre n° 57 d'avril 2001) censé faciliter le recouvrement des charges, ou plus exactement des provisions. Toutefois, ce nouveau mécanisme est limité aux seules dépenses de fonctionnement courant comprises dans le budget prévisionnel, ce qu'il était coutume d'appeler le budget ordinaire. Il fallait donc bien définir les autres « dépenses non comprises dans le budget prévisionnel », lesquelles ne bénéficient pas du dispositif de la déchéance du terme et doivent donc faire l'objet d'une présentation comptable distincte qui, comme il est dit plus haut, sera précisée par le futur décret comptable.

Le texte du 27 mai 2004 fixe la liste de ces dépenses. Il s'agit des travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble ou de ceux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance, des travaux d'amélioration, de transformation ou d'adjonction ou encore des études techniques.

Les travaux de maintenance, qui relèvent donc du budget prévisionnel, « sont les travaux d'entretien

courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations ». Certains travaux de remplacement de gros matériels comme l'ascenseur ou la chaudière sont assimilés à des travaux de maintenance, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat d'entretien ou de maintenance y afférent.

Les avances

À ne pas confondre avec les provisions, elles représentent « les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves ... ». C'est ainsi que l'avance « constituant la réserve prévue au règlement de copropriété » remplace l'historique « fonds de roulement ».

■ VENTES : LA LOI ENFIN RESPECTÉE ?

« Vous ne faites pas le prorata temporis ? D'autres syndics le font ! » Combien de fois nos collaborateurs ont-ils entendu cette remarque ? Combien de fois ont-ils répondu que Loiselet & Daigremont appliquait strictement les dispositions des articles 5 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 et n'intervenait donc pas, en tant que représentant du syndicat, dans les conventions entre les parties. Le nouvel article 6-2 du même décret vient indiquer très clairement et très opportunément quelles sont les règles applicables dans les rapports entre les parties à la vente et le syndicat des copropriétaires. Le nouveau texte pousse le luxe jusqu'à préciser que toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux, ce qui est d'ailleurs la stricte application du code civil et correspond à la jurisprudence constante des tribunaux.

Les provisions exigibles jusqu'au jour de la vente sont dues par le vendeur. Celles qui deviennent exigibles, postérieurement à la vente, sont dues par l'acquéreur.

Parallèlement, le décret améliore l'information des parties en enrichissant l'état daté que le syndic adresse habituellement au notaire.

■ ET ENCORE ...

Du côté du syndic

La désignation du syndic et son contrat de mandat font désormais l'objet d'une décision unique et se votent à la même majorité, celle de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

Lorsque l'assemblée générale dispense le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, elle doit fixer la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Du côté du conseil syndical

A moins que le règlement de copropriété n'ait prévu des dispositions particulières, les règles relatives au fonctionnement et à l'organisation du conseil syndical sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimées des présents ou représentés.

Aux termes de l'article 22 du décret modifié, le conseil syndical doit rendre compte, chaque année, de l'exécution de sa mission à l'assemblée générale (à ne pas confondre avec l'avis qu'il doit rendre lorsque sa consultation est obligatoire en vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965). Il peut toutefois « prendre conseil auprès de toute personne de son choix ... et demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité ».

Porteur de quelques nouveautés, dont on peut dire qu'elles sont plus des adaptations que des réformes, le décret du 27 mai s'inscrit dans la droite ligne de celui du 17 mars 1967. L'instauration à venir de nouvelles règles comptables représentera, à n'en pas douter, un changement d'une autre envergure.

LOISELET & DAIGREMONT

invite ses clients au SALON DE LA COPROPRÉTIÉ

10^{ème} Salon de la
COPROPRÉTIÉ
ÉDITION NATIONALE

Invitation

17, 18 et 19 Novembre 2004
Porte de Versailles - Paris expo - Halls 5.2 et 5.3

| | |
|---------------------------|-----------|
| Mercredi 17 novembre 2004 | 10h - 19h |
| Judi 18 novembre 2004 | 10h - 21h |
| Vendredi 19 novembre 2004 | 10h - 19h |

Consultations gratuites

Salon ouvert aux copropriétaires, membres du conseil syndical, présidents du conseil syndical et aux professionnels.

Métro Ligne 12 - Station : Pte de Versailles - Bus Lignes 49/90 et PC, Station : Pte de Versailles / Parking C Conseil



Valable pour 2 personnes

www.saloncopropriete.com

Invitation téléchargeable sur notre site :
<http://www.loiselet-daigremont.fr>