



## PLUS DE RIGUEUR ET DE CLARTÉ

La loi "SRU" du 13 décembre 2000 "Solidarité et Renouvellement Urbains" a redessiné les droits et les devoirs des copropriétaires. Avec le décret du 27 mai 2004, de nouvelles dispositions sont entrées en vigueur, pour la plupart le 1er septembre 2004. En introduisant plus de rigueur et une meilleure transparence dans la vie des copropriétés, ces mesures contribuent à clarifier et à simplifier les relations entre les différents intervenants, copropriétaires actuels et futurs, conseil syndical et syndic.

## PLUS DE RIGUEUR DANS LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Certaines dispositions du décret changent nos habitudes dans la préparation et le déroulement des assemblées générales. D'autres ne font que généraliser des pratiques adoptées de longue date par Oralia.

### UN ORDRE DU JOUR COMPLET DÈS LA CONVOCATION

Tout copropriétaire peut désormais, à tout moment dans l'année, demander au syndic d'inscrire une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. La demande doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception et parvenir au syndic avant l'envoi de la convocation. Les demandes reçues après l'envoi de la convocation sont inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée suivante.

Changement majeur, le décret marque donc la fin des ordres du jour complémentaires dans les six jours de la réception de la convocation. En revanche, des questions non inscrites à l'ordre du jour pourront être discutées en AG, mais elles 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 MEILLEURE INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES

Il n'est plus possible de produire des documents de dernière minute. À réception de la convocation, les copropriétaires auront en main toutes les informations nécessaires pour éclairer leur décision : projets de résolutions, comptes, projet de budget avec comparatif du dernier budget voté, conditions du contrat de syndic, devis, contrats, etc. Oralia fournit déjà toutes ces informations à ses copropriétaires depuis de nombreuses années.

Par ailleurs, le conseil syndical devra, chaque année, rendre compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché pour lequel plusieurs candidats sont en concurrence, elle devra 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). Ces modalités assez complexes vous seront expliquées en assemblée générale si la question se pose.

### LE PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS

Le procès-verbal des décisions de l'assemblée doit désormais être signé obligatoirement à la fin de la séance.

Un projet du procès-verbal est préparé en reprenant le texte des résolutions joint à la convocation. Ce texte n'est pas susceptible d'être modifié, car nous veillons à soigneusement préparer l'ordre du jour avec le conseil syndical en respectant strictement les règles légales, en matière de vote en particulier. De plus, le groupe Oralial a mis à la disposition de ses

cabinets un logiciel permettant une gestion rapide des votes et la retranscription des décisions afin d'établir un procès-verbal conforme aux décisions légales dès la fin de l'assemblée.

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : DES CHANGEMENTS MAJEURS À NOTER

- Vous pouvez faire inscrire à tout moment de l'année des questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.
- Les additifs, qui étaient auparavant possibles dans les six jours de la réception de la convocation, sont désormais portés à l'ordre du jour de l'assemblée suivante, car considérés comme trop tardifs.
- Le procès-verbal de l'assemblée est signé à la fin de la séance. Il n'est exclusivement qu'un relevé des décisions avec le résultat de chaque vote.

### DES COMPTES TOUJOURS PLUS CLAIRS

Il faudra attendre la publication du dernier décret pour connaître et mettre en œuvre le nouveau plan comptable et les documents qui l'accompagneront (état financier du syndicat, compte de gestion général).

Cependant un progrès majeur est déjà intervenu avec l'adoption de la comptabilité d'engagement qui se substitue à l'ancienne comptabilité de trésorerie.

Le principe est simple et toutes les entreprises le pratiquent : les comptes de la copropriété enregistrent maintenant les charges dès leur engagement,

indépendamment de leur règlement. Par exemple, une livraison de fioul fin décembre 2004 est comptabilisée sur l'exercice 2004, même si nous n'avons pas encore reçu la facture qui ne sera payable qu'en 2005.

L'avantage est considérable. Les comptes seront vraiment comparables d'un exercice à l'autre et reflèteront les dépenses de l'exercice même si certaines factures ne sont pas encore arrivées ou si des factures de l'année précédente ont été reçues en début d'année.

### UNE RELATION PLUS SIMPLE ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR

Les précisions apportées par le législateur visent à limiter les conflits entre vendeur, acquéreur et syndicat lors de la mutation d'un lot.

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. Pour les dépenses courantes, le vendeur doit s'acquitter des provisions appelées, l'acquéreur de tout ce qui sera appelé après son acquisition.

Ces nouvelles normes se traduisent nécessairement par une rigueur accrue dans la gestion juridique et financière de la copropriété. Par exemple, lors du vote des travaux en assemblée générale, les montants des appels de provisions et leur date d'exigibilité devront être fixés avec précision.

Par ailleurs, l'état transmis par le syndic au notaire avant la vente est désormais beaucoup plus fourni. Il permettra à l'acquéreur de disposer d'une information précise sur ses futures obligations financières envers le syndicat des copropriétaires.

#### EN PRATIQUE

En cas de vente, qui paie quoi ?

Désormais, seule compte la date d'exigibilité, pour les provisions sur charges du budget prévisionnel (exigibles le premier jour de chaque trimestre), comme pour les autres dépenses (travaux, exigibles à la date fixée par l'assemblée générale). Le solde des charges courantes ou d'un compte de travaux incombe au nouveau copropriétaire. Le prorata entre vendeur et acquéreur en fonction du temps de présence de chacun n'est plus possible.