

Le décret du 14 mars 2005

Le mode de fonctionnement des copropriétés est en évolution permanente depuis quelques années sous l'impulsion du législateur.

Annoncé dans la loi dite "SRU" du 13 décembre 2000, le décret du 14 mars 2005 a pour objet l'harmonisation de la comptabilité des copropriétés avec les règles comptables européennes. Il se traduit par un formalisme accru pour la tenue des comptes et les documents à mettre à disposition.

Pour nos cabinets il y a nécessité de renforcer les compétences comptables du personnel ainsi qu'une remise en cause des logiciels utilisés.

Le Cabinet ANDRE GRIFFATON a fait le choix de remplacer deux postes d'aide comptable par deux postes de comptable, l'un pourvu par recrutement externe, l'autre par promotion interne.

Le logiciel comptable actuellement utilisé sera remplacé par un logiciel plus puissant à l'automne 2005.

Nous aurons l'occasion d'y revenir dans nos prochaines lettres.

Nous évoquerons, ce trimestre, l'état daté, autre nouveauté dans la réglementation des copropriétés.

Jacques-François BORREL ■

L'ÉTAT DATÉ

ENVOYÉ PAR LE SYNDIC AU NOTAIRE, EN CAS DE MUTATION.

Désormais, le "questionnaire vente" envoyé habituellement au notaire n'existe plus. Il est remplacé par l'"état daté" depuis le décret du 27 mai 2004.

Il demande des recherches avancées sur la vie de la copropriété. Beaucoup plus complet qu'auparavant, ce document comporte une vingtaine de pages. Il entraîne des changements importants dans l'organisation des cabinets d'Administration de Biens qui ont dû appliquer cette réforme à effet immédiat.

L'état daté se compose de trois parties distinctes.

- Les sommes dues par le vendeur au syndicat.
- Les sommes dues par le syndicat au vendeur.
- Les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire.

LA VENTILATION DES CHARGES PRORATA TEMPORIS ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR DISPARAÎT.*

Dorénavant, 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.

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.

*Toutefois, au moment de la signature chez le Notaire, les parties peuvent prévoir des conventions particulières, mais elles ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires.

A savoir

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

Les dates d'exigibilité sont fixées par l'Assemblée Générale des copropriétaires en même temps que le vote des travaux. Elles sont indépendantes de la date où les travaux sont effectivement exécutés.

COMMENT ABORDER LE RISQUE D'INONDATION DANS PARIS ?

Tous les spécialistes s'accordent à dire que Paris ne pourra pas échapper à une crue centennale comme celle de 1910 (8,62 m au Pont d'Austerlitz). Des mesures nous seront vraisemblablement imposées par les pouvoirs publics dans le cadre des plans de prévention ou de secours.

Au nom du principe de précaution, il est d'ores et déjà possible de prendre ce risque en compte pour les travaux exécutés à l'avenir dans les immeubles situés à proximité de la Seine.

Des actions peuvent être menées en particulier pour protéger les équipements en sous-sol et pour ralentir l'arrivée de l'eau. Il s'agira par exemple de déplacer certaines installations électriques, de s'assurer régulièrement de l'efficacité de l'évacuation des eaux usées et de l'étanchéité correcte des conduits menant aux égouts, voire d'installer des dispositifs anti-reflux ou prévoir le calfeutrement des soupiroux. Des dispositions peuvent également être prévues pour la remise en route de l'immeuble.

Ces mesures ne seront pas mises systématiquement à l'ordre du jour des assemblées générales, mais seront étudiées au cas par cas, à la demande des copropriétaires.

LOCATION ET LOI DE COHÉSION SOCIALE*

Un remboursement prioritaire des dettes locatives

En cas de procédure de surendettement du locataire, **les créances locatives** (loyers et charges impayés), jusqu'alors prises en compte après celles des établissements de crédit, immobilier ou à la consommation, **seront désormais réglées par priorité.**

* Loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, publiée au JO du 19 janvier 2005.

MOYENNES DES INDICES DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

4 ^{ème} trimestre 2003	1 200,50
1 ^{er} trimestre 2004	1 211,00
2 ^{ème} trimestre 2004	1 227,25
3 ^{ème} trimestre 2004	1 244,50
4 ^{ème} trimestre 2004	1 258,25

ADB Transaction Paris vous accompagne

Dans l'achat de vos biens immobiliers

Vous souhaitez acheter un appartement pour l'occuper ou le louer.

Consultez une offre exclusive

En relation avec de nombreux administrateurs de biens parisiens, **ADB transaction Paris se situe à la source de l'information.** Au cœur de la vie des copropriétés, les professionnels qui font confiance à ADB Transaction Paris gèrent **plus de 2600 immeubles** répartis sur tous les arrondissements. Ces partenariats permettent d'offrir en permanence dès leur mise en vente, une sélection d'affaires uniques souvent renouvelées.

Soyez informé en priorité

En tant que copropriétaire dans un immeuble géré par un administrateur de biens partenaire d'ADB Transaction Paris, **vous pouvez bénéficier en priorité des informations concernant les appartements mis en vente** dans votre immeuble ou alentour. Certains d'entre vous ont déjà reçu ces offres et ont eu l'occasion de se porter acquéreur d'un bien qu'ils recherchaient depuis longtemps. Ces offres peuvent vous parvenir par courrier ou par mail.

Bénéficiez d'une recherche personnalisée

Votre recherche ne se situe pas aux abords de votre immeuble ? Indiquez vos critères de recherche avec précision : secteur géographique ou arrondissement, environnement souhaité, surface, nombre de chambres... **ADB Transaction Paris effectuera une démarche** auprès des copropriétaires concernés par votre demande, et vous proposera **en priorité** des biens que vous ne trouverez pas sur le marché.

Soyez accompagné dans votre transaction en toute sécurité

De votre premier contact à la signature de l'acte notarié, toute l'équipe d'ADB Transaction Paris aura à cœur de vous satisfaire et d'apporter des réponses à toutes vos questions.

Les documents concernant l'immeuble et les éléments techniques de votre futur appartement seront mis à votre disposition et le cadre juridique et réglementaire de votre transaction parfaitement assuré.

Vous serez informé de la transaction tout au long son déroulement et accompagné chez le notaire lors de la signature de l'acte authentique.

adb TRANSACTION
PARIS

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax. 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

www.adbparis.com

