

La C.N.A.B

Confédération Nationale des Administrateurs de Biens
et Syndics de Copropriété

CNAB



vous informe



COPROPRIETE :

Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004
modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967

Principaux points apportés par le nouveau décret

CNAB



Les principaux points développés dans cette présentation

1. Les comptes du syndicat
2. Vente d'un lot de copropriété
3. Le compte bancaire séparé
4. Le conseil syndical
5. Les majorités (Art. 25 et 25-1 loi du 10/07/1965)
6. L'assemblée générale

CNAB



COPROPRIETE :

Décret 17 mars 1967 modifié
Les principales nouveautés

La C.N.A.B. vous informe :

1. Les comptes du syndicat

CNAB



Le budget prévisionnel : (Dépenses courantes)

- Il couvre un exercice comptable de 12 mois.
- Le décret prévoit que le vote du budget intervient désormais avant le début de l'exercice comptable qu'il concerne (Alors que la loi prévoyait qu'il soit voté dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent). Il peut être voté en cours d'exercice, à certaines conditions.
- Il donne lieu à quatre appels de fonds, exigibles le premier jour de chaque trimestre, de montants égaux, sauf si l'assemblée fixe des modalités différentes.

Exemple : Dans l'hypothèse où l'exercice comptable coïncide avec l'année civile, le budget prévisionnel 2006 sera voté entre le 1^{er} janvier 2005 et 30 juin 2005.

CNAB



Provisions non comprises dans les budgets prévisionnels :

- Il s'agit plus couramment des appels exceptionnels pour financement des travaux décidés par l'assemblée générale.
- L'assemblée générale doit fixer les dates d'exigibilité des provisions « exceptionnelles » non comprises dans le budget prévisionnel.
- Le syndic doit adresser à chaque copropriétaire un avis lui rappelant la date d'exigibilité et le montant de la provision exigible.

Le fonds de roulement :

- C'est une avance remboursable lors de la vente du lot
- Son montant ne peut désormais excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel annuel.

CNAB



Les règles comptables spécifiques :

- La loi a prévu l'application de nouvelles règles comptables au 1^{er} janvier 2005 (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003).
- Le projet de décret “comptable” est “en panne”...
- Le décret définit : les charges, les provisions, les avances et distingue :

CNAB



Définitions :

- Charges : les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.
- Provisions sur charges : Les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.
- Avances : Les fonds destinés (par le règlement de copropriété ou décision de l'Assemblée Générale) à constituer des réserves. Les avances sont remboursables lors de la vente du lot de copropriété.
Le fond de roulement est une avance. Il ne peut excéder $1/6$ e du montant du budget annuel.

CNAB



COPROPRIETE :

Décret 17 mars 1967 modifié
Les principales nouveautés

La C.N.A.B. vous informe :

2. Vente d'un lot de copropriété

CNAB



L'état daté des dettes et des créances afférentes au lot vendu

Profondément remanié, l'état communiqué au notaire préalablement à toute mutation, contient désormais pour sa partie comptable, plusieurs parties pour tenir compte des nouvelles règles et terminologies :

- Les sommes dues par le vendeur au syndicat
- Les sommes dues par le syndicat au vendeur
- Les sommes dues par l'acquéreur au syndicat
- Une annexe comprenant l'historique financier du lot et des procédures en cours.

CNAB



Les provisions du budget dont la date d'exigibilité est antérieure à la vente sont intégralement à la charge du vendeur


La pratique, et certaine jurisprudence, considéraient que le vendeur n'était tenu au paiement des charges courantes que prorata temporis.

Désormais : Le vendeur est tenu du paiement de la provision exigible du budget prévisionnel.

Exemple : Une vente a lieu le 25 février. La provision sur charge (dépenses courantes) du 1^{er} janvier au 31 mars est due par le vendeur. La provision du 1^{er} avril au 30 juin est due par l'acquéreur.

CNAB





Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé ultérieurement par l'approbation des comptes, incombera ou bénéficiera à celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Le syndic n'effectue donc plus de décompte prorata temporis entre le vendeur et l'acquéreur.

Compte tenu du vote par avance des budgets prévisionnels et de cette nouvelle règle, afin de ne pas générer une « mauvaise surprise » aux acquéreurs, l'Assemblée Générale devra sûrement envisager de voter un budget prévisionnel un peu plus « lourd ».

Si le vendeur et l'acquéreur souhaitent répartir les charges autrement, ils en auront la faculté, mais cela ne sera pas opposable au syndicat.

CNAB



Autres dépenses et travaux exceptionnels : imputation en fonction de la date d'exigibilité

Lorsque des travaux ont été votés avant la signature de l'acte de vente, la ventilation de la dette entre vendeur et acquéreur s'effectue en fonction de la date d'exigibilité des appels de fonds, date fixée par l'Assemblée Générale.

Le vendeur n'est tenu que des appels de fonds votés par l'Assemblée Générale dont la date d'exigibilité est antérieure à la date de signature de l'acte de vente.

L'acquéreur est tenu des appels de fonds votés par l'assemblée générale dont la date d'exigibilité est postérieure à la date de signature de l'acte de vente.

CNAB



Exemple :

Des travaux (couverture, ravalement...) sont votés par l'assemblée générale le 1er février 2005.

L'assemblée générale décide que les appels de fonds seront exigibles pour moitié le 15 avril 2005 et l'autre moitié le 15 juillet 2005.

Une vente intervient le 25 juin 2005, l'appel de fonds du 15 avril 2005 incombe au vendeur, l'appel de fonds du 15 juillet 2005 incombe à l'acquéreur.

Toutes autres conventions entre acquéreur et vendeur ne sont pas opposables au syndicat des copropriétaires.
Il appartient au vendeur et à l'acheteur de les régler entre eux

CNAB



COPROPRIETE :

Décret 17 mars 1967 modifié
Les principales nouveautés

La C.N.A.B. vous informe :

3. Le compte bancaire séparé

CNAB



Apport du décret

Lorsque la copropriété a dispensé le syndic de l'ouverture d'un compte bancaire séparé, cette dispense est désormais donnée pour une durée déterminée fixée par l'assemblée générale.

La dispense est renouvelable et prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

La durée de la dispense peut être supérieure à celle du mandat de syndic.

CNAB



COPROPRIETE :

Décret 17 mars 1967 modifié
Les principales nouveautés

La C.N.A.B. vous informe :

4. Le Conseil Syndical

CNAB



Compte-rendu du Conseil Syndical

Le conseil syndical doit rendre compte à l'Assemblée Générale, chaque année, de l'exécution de sa mission

Règles d'organisation et de fonctionnement :

La fixation des règles de fonctionnement par l'assemblée générale relève désormais de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (avant Art. 25)

CNAB



COPROPRIETE :

Décret 17 mars 1967 modifié
Les principales nouveautés

La C.N.A.B. vous informe :

**5. Les majorités des articles
25 et 25-1 de la loi**

CNAB



Rappel : Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

CNAB



Article 25-1 de la loi

Votes successifs

Le texte est venu apporter des précisions :
L'article 25-1 distingue deux situations.

1. *Le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires* : La même assemblée peut immédiatement procéder à un second vote. Le projet peut alors être adopté à la majorité de l'article 24.
2. *Le projet a recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires* : Une nouvelle assemblée convoquée dans les trois mois peut statuer à la majorité de l'article 24.

CNAB



Le mécanisme de l'article 25-1 alinéa 1

Lors du **1^{er} vote**, à la majorité de l'article 25, cette dernière majorité n'est pas atteinte, mais le projet recueille plus du tiers des voix.

Dans ce cas :

- Soit on procède alors, au cours de la **même assemblée**, au vote final sur le projet de résolution, à la majorité de l'article 24.
- Soit on ne procède pas à un vote immédiat au cours de la même assemblée.
Si une **autre assemblée** générale devait se prononcer à nouveau sur la résolution, cela ne sera possible qu'à la majorité de l'article 25 (et le cas échéant, 25-1), dans les conditions normales de convocation.

CNAB



Le mécanisme de l'article 25-1 alinéa 2

Lors du 1^{er} vote, à la majorité de l'article 25, cette dernière majorité n'est pas atteinte, et le projet recueille moins du tiers des voix :

Dans ce cas, on pourra procéder alors au cours d'une prochaine assemblée au vote sur le projet de résolution, à la majorité de l'article 24 :

- La convocation de cette assemblée doit être notifiée dans les trois mois (à compter de la tenue de l'AG).
- Le délai de convocation peut être réduit à 8 jours si l'ordre du jour est strictement identique.

CNAB



Procédure en cas de pluralité de candidats, contrats, devis ou marchés

Lorsque l'assemblée doit choisir une entreprise ou un candidat parmi plusieurs, chacune des candidatures doit faire l'objet d'un vote à la majorité de l'article 25 avant de procéder, le cas échéant, à un nouveau vote à la majorité de l'article 24.

CNAB



COPROPRIETE :

Décret 17 mars 1967 modifié
Les principales nouveautés

La C.N.A.B. vous informe :

6. L'assemblée générale

CNAB



L'ordre du jour complémentaire

Jusqu'à présent, les copropriétaires pouvaient faire compléter l'ordre du jour contenu dans la convocation initiale, à condition de respecter le délai de 6 jours de la notification. L'ordre du jour complémentaire est supprimé.

En cours d'année, et donc avant la convocation d'une assemblée, les copropriétaires peuvent notifier (RAR) au syndic leur demande d'ordre du jour. Le syndic est tenu de les inscrire à l'ordre du jour.

CNAB



Distinction entre les notions de «décision» et de «délibération»

Le décret distingue :

Décision : Les questions portées à l'ordre du jour font l'objet d'un vote.

Délibérations : Elles ne figurent pas dans le procès-verbal. Par ailleurs, il peut être débattu de questions qui ne figurent pas dans l'ordre du jour, mais aucune décision ne pourra être prise.

CNAB



Le « bureau » de l'assemblée

Afin de tenir compte de la jurisprudence qui avait précisé qu'on ne pouvait pas élire tous les membres du « bureau » par un seul vote, le décret supprime cette notion de « bureau » et précise désormais que l'AG élit :

- Le président de l'assemblée
- Un ou plusieurs scrutateurs. Chacun doit faire l'objet d'un vote distinct. Le nombre de scrutateur est défini par le règlement de copropriété ou, à défaut, par l'assemblée générale.
- Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le secrétariat de séance est assuré par le syndic

CNAB



Le procès-verbal

Établissement

Désormais le procès-verbal doit être établi et signé à la fin de la séance d'assemblée générale.

Cette disposition peut paraître contraignante. Aussi, le Procès-verbal ne portera que les mentions obligatoires, telles que prévues dans le décret.

CNAB



Le procès-verbal

Mentions

Le PV comporte, sous l'objet de chaque question inscrite à l'ordre du jour (**décisions**) :

- Le résultat du vote
- Les noms des opposants, et leur nombre de voix
- Les noms des abstentionnistes et leur nombre de voix
- Les réserves éventuellement formulées uniquement **par les opposants** (Et non tout copropriétaire)

CNAB



La CNAB en France

- Plus de 50 ans d'expérience dans le domaine de la gestion.
- Près de 1 000 Cabinets en France pour vous accueillir et vous aider dans la gestion de votre immeuble.
- Plus de 3 millions de logements gérés pour le compte de propriétaires-bailleurs privés.
- Des hommes de terrain, spécialistes de la location et de la gestion.
- Mais aussi des experts et des conseillers en achat, vente et gestion locative.

CNAB



**Votre syndic vous remercie
de votre attention**