



[www.gff.fr](http://www.gff.fr)

# LE DECRET DU 27 MAI 2004

## LE DECRET QUI REFORME LA COPROPRIETE

La loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU avait profondément remanié la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis. Son décret d'application, en date du 27 mai 2004, apporte de nouvelles dispositions, qui pour la plupart entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2004.



*Voici une synthèse des principales modifications.*

### La comptabilité du syndicat des copropriétaires

#### 1/ Des définitions plus claires : charges, provisions, avances

Le décret définit comme :

**Charges**, les dépenses définitives incombant aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

**Provisions**, 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 une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves (fonds de roulement, provisions spéciales en vue de réaliser des travaux d'entretien...). Ces avances sont remboursables au copropriétaire qui vend son lot.

#### 2/ Un budget prévisionnel annuel

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. Toutefois, si le budget est voté en cours d'année, le syndicat peut, après avoir été autorisé par l'assemblée générale, appeler les deux premières provisions sur la base du budget précédent.

Le budget comprend :

**Les travaux de maintenance** qui 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 ainsi que les vérifications périodiques imposées par les réglementations.

Il ne comprend pas :

Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux décrits ci-dessus, les travaux d'amélioration, les études techniques, telles que les diagnostics. Ces dépenses feront l'objet d'un budget propre avec des appels de provisions spécifiques dont les dates d'exigibilité seront déterminées expressément par l'assemblée générale.

#### 3/ L'avance de trésorerie ou fonds de roulement plafonné

Cette avance ne peut excéder 1/6 du budget prévisionnel, soit deux mois du budget annuel.

### Les assemblées générales

#### 1/ Ordre du jour

L'ordre du jour complémentaire est supprimé. En contrepartie, en cours d'année, les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent demander au syndic, par lettre recommandée avec AR, l'inscription de questions qu'ils souhaitent voir aborder.

.../...

Toutefois, pour des raisons évidentes d'organisation, il est recommandé de ne pas attendre le dernier moment pour adresser ces questions supplémentaires. En effet, **les demandes reçues tardivement** seront inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée suivante.

## 2/ Les décisions de l'assemblée générale

Seules les questions portées à l'ordre du jour font l'objet d'un vote. Toutefois, même s'il est possible pour l'assemblée de débattre de questions non-inscrites à l'ordre du jour, elles ne pourront donner lieu à aucune décision.



## 3/ Le procès-verbal

Il est établi et signé en fin de séance. Il ne doit faire état que du résultat des votes et non des délibérations qui l'ont

précédé (commentaires et autres discussions), la notion de questions diverses disparaît.

## La vente d'un lot de copropriété

### 1/ Communication du carnet d'entretien et du diagnostic technique

C'est le **copropriétaire-vendeur** qui remet à l'acquéreur copie du carnet d'entretien et éventuellement du diagnostic technique.

### 2/ La répartition des provisions entre vendeur et acquéreur

Il est désormais établi que les **provisions issues du budget prévisionnel ainsi que celles concernant les dépenses de travaux dont la date d'exigibilité est antérieure à la vente** sont intégralement à la charge du vendeur. L'acquéreur quant à lui n'est tenu au paiement de ces provisions **que lorsqu'elles sont devenues liquides et exigibles après la vente.**

L'exigibilité des provisions tirées du budget prévisionnel est fixée en principe le premier jour de chaque trimestre. Pour les dépenses hors budget, tels des travaux, l'exigibilité est déterminée en fonction d'un échéancier fixé par l'assemblée générale.

Ainsi, par exemple, pour les provisions du budget prévisionnel, si la vente intervient en début de trimestre, le vendeur est tenu de payer la provision du trimestre en totalité. L'acquéreur quant à lui est redevable de la provision du trimestre suivant.

**Le trop ou moins perçu** sur les provisions, révélé ultérieurement par l'approbation des comptes, **incombera ou bénéficiera à celui qui est copropriétaire à ce moment là.**

Le syndic ne peut donc plus effectuer **une répartition des charges *pro rata temporis*** entre vendeur et acquéreur.

Vendeur et acquéreur peuvent, s'ils souhaitent répartir les dépenses différemment, le prévoir par une clause spécifique insérée dans l'acte de vente. Toutefois, **cette convention est inopposable** au syndicat des copropriétaires.

## Le syndic

La désignation du syndic et l'approbation de son contrat font l'objet d'un vote unique, à la majorité de l'article 25, le cas échéant à la majorité de l'article 25-1.

La décision de l'assemblée de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal séparé doit être déterminée dans le temps.

Le décret rappelle utilement que c'est le syndicat des copropriétaires, **et non le syndic**, qui est l'employeur du personnel de l'immeuble.

## Le conseil syndical

Le conseil syndical doit rendre compte en assemblée générale, chaque année, de l'exécution de la mission.

## SYNDIC DE COPROPRIETE - GESTION LOCATIVE - LOCATION - TRANSACTION



Le Flash d'information est une publication de :  
GFF - Tour Franklin - Défense 8 - 92042 Paris la Défense Cedex

**Directeur de la publication** : Jean-Pierre Bonnefond  
**Réalisation** : Département Communication  
**Impression** : Chaumeil

[www.gff.fr](http://www.gff.fr)