

# Profession Administrateur de biens

## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Septembre 2007 n° 2

FNAIM

### Droits et devoirs

#### Avis aux copropriétaires : Nouvelle comptabilité pour votre copropriété

Entretien avec Thierry Peyré, Président de la Commission Administration de Biens FNAIM.

##### Pourquoi une nouvelle comptabilité ?

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, il n'existait pas de règles particulières : les pratiques comptables pouvaient être différentes pour chaque syndic. Aujourd'hui, les comptes de toutes les copropriétés doivent être tenus selon une seule et même norme comptable. Objectifs : faciliter la compréhension des copropriétaires sur le fonctionnement de leur copropriété et leur fournir des informations précises, afin qu'ils puissent prendre les meilleurs décisions possibles en Assemblée Générale.

##### Quels sont les changements ?

On passe d'une comptabilité de trésorerie à une comptabilité d'engagement, les charges (dépenses ou travaux non réglés) et les produits (ex : indemnités d'assurance à percevoir) sont enregistrés dès leur connaissance. On distingue désormais les charges et produits pour les opérations courantes (celle du budget prévisionnel) et pour les travaux et opérations exceptionnelles (hors budget prévisionnel).

Quel que soit le syndic, quel que soit le département où il exerce, le copropriétaire retrouvera une nomenclature des comptes unique. Autre nouveauté pour les copropriétaires : ils recevront des documents de synthèse qui comporteront l'état financier de leur copropriété, le compte de gestion général pour les opérations courantes, le compte de gestion travaux..., offrant ainsi un comparatif sur plusieurs années des charges et des produits par nature de poste (ex : escalier, ascenseur, bâtiment).

##### Quelles en sont les conséquences ?

Les syndics ont désormais l'obligation de respecter les nouvelles règles comptables en exécutant une comptabilité certes plus compréhensible, mais aussi plus lourde, augmentant leur charge de travail. De plus, en passant à un statut de vrai comptable, ils ont l'obligation de se former aux nouvelles méthodes comptables et de mettre en conformité leurs logiciels informatiques.

Avantage : les transmissions des dossiers de syndic seront beaucoup plus simples puisqu'ils auront la même structure comptable, et à travers des documents plus lisibles, **les copropriétaires seront mieux informés et pourront comparer les comptes d'une année sur l'autre.**

### Bon à savoir

#### Assemblée Générale : Inscription à l'ordre du jour de questions à la demande des copropriétaires

Entretien avec Jacques Trucco, Président de la Commission Administrateur de Biens des Alpes-Maritimes. Il revient sur les nouvelles modalités d'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de questions demandées par un copropriétaire.

##### Quel est le principal changement légalement prévu pour l'inscription des questions à l'ordre du jour ?

L'article 10 du décret du 17/03/1967 permettait à tout copropriétaire, dans un délai de 6 jours après réception de la convocation, de demander l'inscription de ses questions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Le syndic pouvait donc légitimement refuser d'inscrire une question à l'ordre du jour si la réception de la demande était faite hors des dates prévues.

Aujourd'hui, le nouveau texte de l'article 10, modifié par le décret du 27 mai 2004, supprime toute notion de délai. Les demandes peuvent être transmises à tout moment et le syndic les porte à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Si, compte tenu de la date de réception des demandes, il n'est pas possible d'inscrire les questions à l'ordre du jour de cette Assemblée Générale, elles le sont à l'assemblée suivante. Se pose alors un nouveau problème pour le syndic car aucune date certaine n'étant fixée, le seul élément objectif en cas de contentieux initié par un copropriétaire dont la question n'aurait pas été inscrite

pour envoi tardif, est le cachet de dépôt à la poste. La commission relative à la copropriété est venue préciser quelque peu ce flou dans sa recommandation n° 2 : **l'inscription doit être différée à l'assemblée suivante à partir du moment où la demande parvient au syndic alors que les convocations ont été établies et sont prêtes à être envoyées.**

##### Y a-t-il des règles liées aux modalités d'envoi de la demande ?

La demande doit être faite dans la forme légale, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, par télécopie. Le syndic peut tout de même accepter les demandes faites par courriers simples ou mail, tout en restant prudent puisque sortant du cadre légal.

##### Qu'en est-il des conditions liées à la rédaction de cette demande ?

En principe, le copropriétaire qui formule une demande doit préparer les projets de résolution et transmettre les pièces nécessaires à la prise de décision des copropriétaires (art.11 décret du 17/03/1967). Le syndic ne doit pas juger la pertinence ou la validité des demandes, tout comme il ne doit pas les reformuler ni même rédiger les projets de résolution. Cependant, il reste soumis à un devoir de conseil et doit informer le copropriétaire en cas de lacunes afin qu'il reformule ou complète sa question.

En effet, une mauvaise rédaction pourrait entraîner des conséquences pour le syndicat des copropriétaires, dont la responsabilité pourrait être engagée, mais aussi pour le copropriétaire qui n'obtiendrait pas les autorisations nécessaires pour cette raison.

Il serait également normal que la prestation du syndic puisse faire l'objet d'une facturation particulière lorsqu'il assiste le copropriétaire demandeur dans la mise au point de son dossier.

## Chiffres utiles

### Indice de référence des loyers (IRL) :

Trimestre	Parution INSEE	IRL (variation annuelle)	IRL (en niveau)
1 <sup>er</sup> trimestre 2007	06/07/07	+ 2,92 %	107,66

### Indice du coût de construction

Année	Indice	JO/ INSEE	% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
2007	1385	06/07/07	1,69	13,06	30,91

### Indice des prix à la consommation

Année	France entière	hors tabac	Parution INSEE
2007	116,03	114,90	13/07/07

### Indice FFB

Année	1 <sup>er</sup> trimestre
2007	760,1

### Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2007	2,95%	JO 21/02/07



## Votre droit, expliqué

### La Garantie des Risques Locatifs (GRL) : un dispositif pour vous aider à mieux louer !

Dans le cadre des mesures engagées en faveur de l'accès au logement, le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement ainsi que les partenaires sociaux du 1 % logement ont créé un nouveau dispositif : la Garantie des Risques Locatifs (GRL), projet auquel la FNAIM a collaboré activement.

#### A quoi ça sert ?

La Garantie des Risques Locatifs permet :

- d'une part, de favoriser l'accès et le maintien dans leur logement d'un plus grand nombre de locataires ;
- d'autre part, d'apporter une garantie complémentaire à celle des assurances contre les impayés ou à la prise en charge directe du risque d'impayé par les bailleurs.

#### Pour qui ?

Le public est élargi par rapport à celui de l'actuelle garantie Loca-Pass : la Garantie des Risques Locatifs vise à aider les locataires titulaires de CDD, les travailleurs à temps partiel, les jeunes de moins de 30 ans qui recherchent un emploi, les étudiants, les demandeurs d'emploi, les fonctionnaires, les personnes à la retraite depuis plus de cinq ans...

Tout propriétaire peut souscrire un contrat d'assurance GRL en s'adressant à une société d'assurance de son choix qui adhère au dispositif.

Pour bénéficier de la garantie, les candidats locataires doivent obtenir un pass GRL sur le site [www.grlgestion.fr](http://www.grlgestion.fr). Ce dernier indique le montant de loyer maximum qui pourrait être garanti dans le cadre de ce dispositif. Notons toutefois que les informations indiquées sur le PASS-GRL ne sont qu'indicatives. Il appartiendra à votre Administrateur de Biens FNAIM de vérifier la véracité des informations ainsi indiquées.

#### Comment ça marche ?

La GRL intervient pendant toute la durée du bail pour garantir le bailleur du paiement des loyers et des charges de son locataire, et ce, sans limitation de montant ni de durée. En cas d'impayés, un suivi social sera mis en place. Pour ce faire, des financements du 1 % logement et de l'Etat viendront compléter les versements des assurances contre les impayés de loyers et de charges. Cette garantie pourra également fonctionner au départ du locataire en cas de détérioration immobilière.

**Votre Administrateur de Biens FNAIM se tient à votre disposition pour vous renseigner !**

Toutes les informations sur [www.grlgestion.fr](http://www.grlgestion.fr)

## Votre Administrateur de biens

BELLETOILE IMMOBILIER  
1, avenue Gambetta  
94704 MAISONS ALFORT Cedex