

2004 pour les copropriétaires a été une année d'évolution des règles de fonctionnement de la copropriété et nous précisons ici le nouveau contenu des procès-verbaux d'assemblée générale.

2004 pour le cabinet ANDRE GRIFFATON a été l'année de l'obtention de la certification de service administration de biens délivrée par BVQI ainsi que l'année de la structuration du service de transaction au travers d'un partenariat avec ADB Transaction Paris.

Pour 2005 nous vous proposerons de mieux anticiper vos besoins avec la possibilité de faire établir un plan d'entretien sur 5 ans et par l'organisation d'une réflexion en assemblée générale afin de déterminer les points à documenter pour statuer lors des réunions suivantes.

Pour les syndicats de copropriétaires employant du personnel nous nourrirons le débat pour une sécurité accrue.

Nous vous présentons nos meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Jacques-François BORREL ■

BIEN ADMINISTRER, C'EST ANTICIPER

Assurer une bonne gestion de vos biens immobiliers, c'est anticiper les travaux qui vont devoir être faits.

La réglementation récente vous y incite avec l'établissement d'un document unique de sécurité et l'obligation de documenter les points inscrits à l'ordre du jour des Assemblées Générales.

Notre cabinet désire vous accompagner dans cette démarche en vous proposant des solutions au travers de trois projets de résolution qui vous seront présentés lors de vos Assemblées Générales.

UNE PROSPECTIVE DES GROS TRAVAUX SUR 5 ANS

Dans un syndicat de copropriété, il peut être utile de faire procéder régulièrement par un architecte à un diagnostic de l'immeuble afin de prendre connaissance des travaux qu'il y a lieu d'envisager sur une période de 5 ans avec mise en évidence des urgences, des priorités et des budgets estimatifs.

Cette proposition vous sera présentée en Assemblée Générale. Pour être retenue, elle doit être votée par les copropriétaires.

LE DOCUMENT UNIQUE DE SÉCURITÉ*

Tout employeur est, aujourd'hui, soumis à l'obligation de tenir annuellement un document unique de sécurité afin de

prévenir les risques d'accident encourus par les salariés (essentiellement les gardiens pour les copropriétés).

Les risques peuvent se situer dans différents domaines (infrastructure difficile, matériel défectueux, présence d'amiante, etc.)

Par exemple, le fait de devoir monter sur un escabeau pour réaliser une tâche, présente toujours un danger.

Cependant, les risques peuvent être atténués si l'escabeau choisi est bien adapté.

Cette obligation comporte deux aspects distincts.

- 1 - Une analyse des risques avec les dispositions à prendre.
- 2 - La tenue d'un état des dispositions effectivement prises pour supprimer ou diminuer le risque. ►►

* Il concerne, uniquement les Syndicats de copropriétaires qui possèdent un salarié

La sanction pour non tenue du document unique de sécurité est une amende pénale de 1500 euros, et 3000 euros en cas de récidive à l'encontre de l'employeur.

Le Cabinet André Griffaton S.A. a établi, par précaution, un document non différencié par immeuble mettant en garde les employés sur les risques encourus et sur les dispositions à respecter.

LA PRÉPARATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES À VENIR

Les textes législatifs qui concernent le nouveau fonctionnement de la copropriété précisent bien l'obligation de documenter chaque projet de résolution d'Assemblées Générales.

Pour que les décisions puissent se prendre sereinement et rapidement, il est, en effet, judicieux que les questions à l'ordre du jour soient convenablement documentées.

Afin que le conseil syndical puisse engager les recherches nécessaires à la documentation de ces sujets, les dépenses seront votées et adoptées lors de l'Assemblée Générale précédente.

TVA À 5,5 % SUR LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

La loi de finances pour 2004 a prorogé le dispositif du taux réduit de TVA sur les travaux dans les logements jusqu'au 31 décembre 2005.

La TVA continuera donc à être calculée au taux de 5,5% jusqu'au 31 décembre 2005 sur les travaux de transformation, d'aménagement et d'entretien qui portent sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ou sur les logements sociaux.

A PROPOS DU...

NOUVEAU FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Lors de notre dernière lettre trimestrielle, nous vous avons tenu informé de plusieurs modifications dans le fonctionnement des copropriétés. Ce sont les conséquences du décret du mois de mai 2004.

Nous reprendrons, chaque trimestre, un point du décret que nous approfondirons et nous ne manquerons pas d'éveiller votre attention sur les conséquences pratiques, à court terme, de ces nouvelles dispositions.

Le nouveau contenu des procès-verbaux d'assemblée générale

Le procès-verbal d'assemblée générale est désormais un relevé de décisions et non plus une reprise de l'ensemble des débats.

On y trouve mentionné

- L'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour
- Le résultat du vote avec la décision qui a été prise
- Les noms des propriétaires ou associés qui se sont opposés ou abstenus à la décision avec leur nombre de voix
- Les contestations éventuelles sur la régularité des votes

Dorénavant, le procès-verbal est établi et signé, en fin de séance.

(Les délibérations des copropriétaires qui précèdent le vote, ne figurent plus dans le procès-verbal. La notion de questions diverses disparaît aussi. Les copropriétaires peuvent débattre de questions non-inscrites à l'ordre du jour mais celles-ci ne peuvent donner lieu à aucune décision et les discussions ne seront pas transcrites dans le procès-verbal).

ATTENTION !

Plus d'ordre du jour complémentaire

Depuis le mois de septembre 2004, il n'est plus possible de joindre d'additifs pour l'assemblée générale, après la réception de sa convocation. Les questions transmises après la convocation, ne seront mises à l'ordre du jour que de l'assemblée suivante.

Bloc-Note

Vous souhaitez vendre votre appartement ? Préparez dès à présent votre dossier !

La législation impose au vendeur de fournir un ensemble de certificats garantissant l'état du bien, tant au niveau des parties communes que des parties privatives.

Le cabinet André Griffaton se tient à votre disposition pour vous informer sur la réglementation et vous fournit les documents concernant les parties communes de votre immeuble.