



35bis avenue de la République
77340 PONTAULT-COMBAULT
☎ 01 60 28 45 69 / 📠 01 60 29 65 53

Lettre du 1er trimestre 2005

I – La copropriété : Ce qui a changé depuis le 1^{er} septembre 2004 !

Dans la lettre de la copropriété du trimestre dernier, nous vous informions des nouvelles règles affectant les copropriétés. Pour l'information de tous nous revenons dans la présente sur quelques points importants de cette réforme.

L' EXIGIBILITE DES CHARGES DE COPROPRIETE :

Un nouvel article 35-2 a été ajouté au décret du 17 mars 1967 et dispose que pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Cet article est l'occasion de rappeler que la date d'exigibilité et donc du paiement des provisions de charges de copropriété se trouve en principe être le 1er jour de chaque trimestre civil, à savoir les :

1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

LA MUTATION DE LOTS ET LE PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES:

Un nouvel article 6-2 a également été ajouté dans ce décret du 17 mars 1967 prévoyant qu'à l'occasion des mutations à titre onéreux :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Il n'y a donc plus de *prorata temporis* à l'occasion des ventes de lot de copropriété.

Il est donc important aujourd'hui d'intégrer ces nouvelles données pécuniaires si vous envisagez de vendre votre bien et de vous assurez que le professionnel qui se charge de la vente de votre lot maîtrise ces spécificités liées au régime de la copropriété.



L
a
l
e
t
t
e
r
e
d
e
l
a
c
o
p
r
o
p
r
i
e
t
e



LA SUPPRESSION DE L'ORDRE DU JOUR COMPLEMENTAIRE :

L'article 10 de ce même décret, qui prévoyait autrefois un ordre du jour complémentaire a été refondu. Désormais, le texte dispose qu'à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peut notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

II – Chiffres utiles :

En cette fin d'année 2004, nous livrons à l'ensemble de nos propriétaires quelques chiffres utiles à la gestion de leur patrimoine immobilier :

INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION (Augmentation des loyers) :

TRIMESTRE	ICC	ICC moyen sur 4 trimestres	Variation en 1 an de l'ICC moyen (%)
2eme trimestre 2004	1267	1227,25	3.85
1er trimestre 2004	1225	1211,00	3.33
4ème trimestre 2003	1214	1200,50	2.96
3ème trimestre 2003	1203	1190,00	2.76
2ème trimestre 2003	1202	1181,75	2.60
1er trimestre 2003	1183	1172,00	2.29

DEDUCTIONS FORFAITAIRES (revenus bruts fonciers).

Droit commun	14 %
« Besson ancien » / revenus 1999 à 2002	25 %
« Besson ancien » à compter des revenus perçus en 2003	40 %
Amortissement « Besson » neuf	6 %
Amortissement «ROBIEN» neuf et assimilé	6 %
Dispositif « Lienemann »	60 %
Amortissement « Périssol »	6 %
Investissement « Méhaignerie »	25 %
Investissement « Quilès Méhaignerie »	25 %

INTERET LEGAL :

Année	Taux	Publication
2004	2,27 %	JO 15/02/2004

Les services syndic et gérance du Cabinet SYNDIC'IMMO profitent de cette nouvelle « lettre de la copro » pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année et vous présenter tous leurs vœux pour l'année 2005.