



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

travaux

Question écrite n° 37504

Texte de la question

M. Pierre Lequiller appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le défaut d'instrument d'épargne adapté au besoin des syndicats de copropriété, défaut qui peut constituer un obstacle important au maintien en état des copropriétés. Si les syndicats de copropriétaires disposent d'une importante capacité d'épargne avec l'avance de trésorerie permanente et les appels de charges faits en début de trimestre, les fruits de leur rémunération sont, dans la majorité des cas, captés par les syndicats, notamment par l'absence de comptes réellement séparés. Si le ministère de l'économie a refusé aux syndicats de copropriétaires de pouvoir accéder au livret d'épargne défiscalisé à plafond exceptionnel, il a obligé le syndic à établir une déclaration pour chaque copropriétaire, laissant apparaître le montant de la part qui lui revient, en cas de produits financiers. La loi relative à l'habitat n° 94-624 du 21 juillet 1994 a permis une avancée en prévoyant l'obligation de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires, au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des biens ou parties communes susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir. Seulement, cette mesure a recueilli peu de succès, en particulier parce que les conditions de placement disponibles conduisent à une rentabilité inférieure à celle d'un placement personnel sur un livret A. Une forte demande existe, d'une part, pour la création d'instruments d'épargne adaptés aux dispositions prévues par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété, afin d'optimiser la gestion de trésorerie et d'assurer le maintien du pouvoir d'achat de l'épargne constituée en vue de travaux à venir. D'autre part, il est hautement souhaitable de simplifier la complexité des procédures de déclarations fiscales dont arguent les syndicats pour justifier des honoraires. Dans le numéro de janvier 1999 de la revue Diagonal du ministère de l'équipement, des transports et du logement, consacré au redressement des copropriétés en difficulté, était avancée l'idée que les provisions spéciales puissent être éligibles à l'épargne logement. Par ailleurs, l'association des responsables de copropriété milite pour l'autorisation donnée aux syndicats de copropriétaires d'ouverture de livrets d'épargne bénéficiant de l'exonération fiscale et à maximum exceptionnel. Enfin, dans ce même objectif d'une gestion financière la plus transparente, il paraît souhaitable que la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété institue pour chacune d'elles un compte séparé ou au moins n'impose pas de réexaminer cette question tous les trois ans lorsqu'un tel compte existe déjà. En conséquence, il demande s'il prévoit à brève échéance de répondre à ces propositions en dotant les syndicats de copropriétaires d'un système permettant l'existence de capacités simples d'épargne.

Texte de la réponse

Pour ce qui est du maximum exceptionnel pour le premier livret des caisses d'épargne, l'article 10 du code des caisses d'épargne prévoit que « le maximum des versements sur le premier livret est porté à 500 000 F pour les sociétés mutualistes et les institutions de coopération, de bienfaisance et d'autres sociétés de même nature autorisées à cet effet par le ministre chargé de l'économie ou le ministre chargé des postes ». Le principe posé par cet article est développé dans une circulaire du ministre de l'économie du 22 avril 1955 : le plafond exceptionnel est accordé aux organismes remplissant plusieurs critères, dont celui de « ne recevoir que des

adhésions ou des cotisations ne présentant pas un caractère obligatoire ». Or il apparaît que les sommes perçues par les syndicats de copropriété auprès des locataires ne peuvent relever de ce critère ; il n'est donc pas envisageable d'accorder aux syndicats de copropriété l'accès au plafond exceptionnel sur le livret A. S'agissant des produits d'épargne-logement (comptes et plans d'épargne logement), ceux-ci sont réservés aux personnes physiques. Il ne paraît pas souhaitable d'étendre aux personnes morales ces dispositifs qui bénéficient du soutien financier de l'Etat (dépense budgétaire de 6,8 milliards de francs en 1998) dans l'objectif de promouvoir l'accession à la propriété des ménages. En revanche, le copropriétaire d'un appartement situé dans un immeuble collectif peut demander l'attribution d'un prêt d'épargne-logement pour financer des travaux de réparation et d'amélioration des parties communes, tels que les travaux de ravalement, l'installation d'un ascenseur ou la réfection d'un toit, dans la limite de sa quote-part, étant précisé que le prêt d'épargne-logement ne peut financer les dépenses correspondant aux charges courantes.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Lequiller](#)

Circonscription : Yvelines (4^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37504

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 novembre 1999, page 6633

Réponse publiée le : 17 janvier 2000, page 336