



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

syndics

Question écrite n° 61890

## Texte de la question

M. Bernard Deflesselles attire l'attention de Mme la secrétaire d'Etat au logement sur la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. En effet, il lui demande de lui apporter un certain nombre de précisions relatives à l'application de cette loi. Tout d'abord, il souhaiterait savoir si le Gouvernement entend prendre rapidement les décrets d'application de cette loi. En outre, il souhaiterait savoir si les travaux d'entretien courant prévisibles au cours de l'exercice considéré, autres que ceux concernant l'entretien courant des immeubles, doivent, préalablement à toute commande, être soumis, avec les devis, au vote de l'assemblée générale avant d'être intégrés éventuellement aux autres charges de la copropriété, au budget prévisionnel, sur une même ligne, à la rubrique des charges générales. Enfin, il lui demande de bien vouloir lui préciser si l'obligation faite au syndic de mettre en concurrence plusieurs entreprises concerne également les fournisseurs et les prestataires de services. Dans l'affirmative, il souhaite savoir s'il faut attendre, pour faire appel à la concurrence, que les commandes cumulées auprès d'un même fournisseur, d'un même prestataire de services ou d'une même entreprise, au cours de la même année, atteignent le montant du tarif minimal fixé.

## Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains nécessite 53 décrets d'application. 11 sont déjà publiés dont, pour ce qui concerne la copropriété, le décret fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble, qui est paru au Journal officiel du 3 juin dernier. Les travaux d'entretien courant mentionnés, et s'ils sont dans l'objet du syndicat des copropriétaires, font partie du budget prévisionnel. Le contenu de ce budget est précisé à l'article 14-1 nouveau de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il comprend les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Le budget prévisionnel est voté globalement chaque année. Toutefois, préalablement au vote de ce budget, les marchés et les contrats aussi bien de fournitures que de prestations de service doivent être soumis à une mise en concurrence, dès lors que leur montant dépasse celui arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires, comme indiqué à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. Il appartient également à l'assemblée générale de définir dans quelles conditions ce montant peut être atteint, notamment en cas de contrats cumulés auprès d'une même entreprise. Quant à l'inscription des dépenses au budget prévisionnel, les comptes du syndicat devront être établis à compter du 1er janvier 2004, conformément à des règles comptables à fixer par décret et qui détermineront une nomenclature des comptes et leurs règles d'utilisation. L'objectif recherché est de permettre aux copropriétaires de comprendre plus aisément les comptes et de mieux maîtriser les charges. Par ailleurs, pour assurer un meilleur suivi des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, le carnet d'entretien de l'immeuble indique leur référence et leur date d'échéance.

## Données clés

**Auteur :** [M. Bernard Deflesselles](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (9<sup>e</sup> circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 61890

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 4 juin 2001, page 3209

**Réponse publiée le** : 24 septembre 2001, page 5467