



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 118952

Texte de la question

M. Patrick Delnatte attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la réglementation relative à la comptabilité applicable aux copropriétés. La loi solidarité et renouvellement urbains a prévu que toutes les collectivités, quelle que soit leur taille, doivent adopter des règles de tenue et de présentation de leur comptabilité comparables à celles applicables aux entreprises. La loi engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 est venue assouplir ces dispositifs, sans cependant différencier les copropriétés d'appartements et les lotissements de maisons. Désormais, ces obligations ne sont applicables qu'à compter du premier exercice ouvert en 2007, et les petites copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget est inférieur à 15 000 EUR en sont dispensées. Le cumul de ces deux conditions s'avère cependant problématique pour de nombreuses petites copropriétés à l'instar, par exemple, d'un lotissement horizontal (donc sans charges d'ascenseur, de chauffage, etc.) de 13 lots, dont le budget annuel est nettement inférieur au plafond de 15 000 EUR. Dans une telle configuration, le recours aux services d'un comptable ou d'un syndic professionnel s'avérerait particulièrement coûteux sans que, pour autant, les copropriétaires en retirent un véritable avantage. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire part de son sentiment sur cette question, ainsi que des perspectives d'évolution de la réglementation afin de prendre en considération cette préoccupation.

Texte de la réponse

Les critères définis au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont fondés sur les différentes études du parc des copropriétés en France. La taille moyenne des copropriétés est de douze lots d'habitation. L'article 14-3 retient un nombre de lots et un budget prévisionnel inférieurs à la moyenne française afin que l'exonération prévue ne devienne pas la règle. La moyenne des budgets prévisionnels se calcule sur trois années afin de permettre un lissage des variations de dépenses entre les exercices successifs. Il n'a pas été retenu de distinction entre les copropriétés selon qu'elles concernent des immeubles collectifs ou des maisons en lotissement afin de ne pas complexifier la réglementation, sachant que si ces copropriétés « horizontales » n'ont pas de charges d'ascenseurs, elles sont susceptibles d'avoir davantage de charges d'entretien des espaces verts et espaces communs que les copropriétés « verticales ». L'article 14-3 de la loi précitée du 10 juillet 1965 n'impose le recours ni aux services d'un comptable ni à un syndic professionnel. Il existe, à la disposition des syndics non professionnels, des logiciels de gestion comptable conformes aux obligations du décret du 14 mars 2005 qui sont peu coûteux.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Delnatte](#)

Circonscription : Nord (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 118952

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 février 2007, page 1697

Réponse publiée le : 17 avril 2007, page 3786