



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 39063

Texte de la question

M. Christian Jeanjean attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur différents points de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui instituait dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété un article 14-3 prévoyant la mise en place, par décret, de règles comptables adaptées à la copropriété. L'actuel « blocage » relatif à la sortie de ce décret semble justifié car il introduit, sur certains aspects, une indéniable et inutile complexité, rendant par là plus opaques encore aux copropriétaires les règles de la copropriété et génère de ce fait un renchérissement des frais de gestion. Ce décret reste cependant une avancée indispensable cherchant à traiter les nombreux problèmes rencontrés actuellement, notamment en empêchant que certaines pratiques courantes et indésirables se poursuivent. De nombreuses associations ne veulent pas de ce décret en l'état actuel, bien qu'il soit pourtant nécessaire. Il lui demande de bien vouloir étudier la possibilité de modifier l'article 14-3 sur deux points essentiels : a) supprimer la notion « d'engagement juridique » qui risquerait d'introduire une complexité bien inutile ; b) prévoir dans la loi la possibilité d'un régime simplifié. Il lui propose la modification suivante : « Les comptes du syndicat comprenant les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, l'état des dettes et des créances ainsi que les annexes concernant les travaux ne rentrant pas dans le cadre des charges courantes sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret tenant compte de la taille du syndicat de copropriété. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent. Les charges et les produits du syndicat prévus au plan comptable sont enregistrés dès leur engagement indépendamment de leur règlement. Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires ».

Texte de la réponse

L'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, introduit par la loi « solidarité et renouvellement urbains », impose des règles comptables spécifiques aux syndicats des copropriétaires à fixer par décret. Le projet de décret initial ayant suscité des objections tant de la part des professionnels que des associations de copropriétaires, il a été demandé à un groupe d'experts de rechercher des dispositions consensuelles. Les conclusions de ce groupe d'experts ont été rendues et le décret mis au point en tenant compte de celles-ci. Le décret sera prochainement publié et devait conduire à plus de transparence. La loi de cohésion sociale qui vient d'être votée par le Parlement a reporté d'un an la date d'application de ces nouvelles règles comptables, initialement prévue au 1er janvier 2005, afin de permettre aux copropriétés et aux professionnels de s'y préparer. Il n'est pas apparu souhaitable, sur un plan général, de revenir sur le principe d'une comptabilité où les charges et produits sont enregistrés dès leur engagement juridique, telle qu'elle est prévue par l'article 14-3 de la loi citée ci-dessus. Enfin une réflexion est actuellement conduite au sein de la Commission nationale de la copropriété, sur l'opportunité de prévoir une comptabilité simplifiée pour les très petites copropriétés. Une telle modification nécessitera, si elle est en définitive retenue, une disposition législative.

Données clés

Auteur : [M. Christian Jeanjean](#)

Circonscription : Hérault (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39063

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 mai 2004, page 3425

Réponse publiée le : 8 février 2005, page 1443