



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 45149

Texte de la question

M. Yves Bur attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les craintes que peut susciter le projet de décret relatif aux comptes du syndicat de copropriétaires. En effet, de nombreux copropriétaires craignent que ce nouveau dispositif, censé apporter plus de clarté et de transparence à la gestion comptable des copropriétés va, bien au contraire, ajouter une confusion supplémentaire car les copropriétaires n'ayant pas tous une formation comptable ne trouveront dans la formule proposée aucune amélioration. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir lui préciser si les dispositions qui seront finalement adoptées seront de nature à apaiser les craintes des professionnels.

Texte de la réponse

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a renouvelé profondément les règles d'administration des biens et équipements collectifs placés sous le régime de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. En particulier, l'élaboration de règles comptables spécifiques applicables au syndicat des copropriétaires est prévue par la loi du 13 décembre 2000. Tout d'abord, la mise en place d'une gestion budgétaire doit se traduire par la distinction entre deux types de dépenses, d'une part, les dépenses relatives au fonctionnement courant de la copropriété et, d'autre part, celles ayant pour objet les travaux et les opérations exceptionnelles. Elles sont prévues respectivement aux articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, introduits par la loi du 13 décembre 2000. La distinction entre ces deux catégories de dépenses doit donc être prise en compte sur un plan comptable. Ensuite, la mise en place d'une gestion comptable est prévue dans l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 introduit par la loi du 13 décembre 2000. Cet article dispose que les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé. Les charges et les produits sont enregistrés dès leur engagement juridique, indépendamment de leur règlement ou dès réception des produits. L'engagement est soldé par le règlement. La technique comptable retenue est donc celle de la comptabilité d'engagement. L'objectif est d'inciter les copropriétaires à anticiper les dépenses importantes. Le projet de décret relatif à la comptabilité du syndicat des copropriétaires a fait l'objet d'une large concertation. Un groupe d'experts a été mandaté pour réfléchir aux dispositions à prendre. Il a rendu ses conclusions. Le décret en cause sera prochainement publié et tiendra compte de ces travaux. Il est en outre actuellement proposé au Parlement, dans le cadre du vote de la loi de cohésion sociale, de reporter d'une année la date d'application des nouvelles règles comptables, actuellement prévue au 1er janvier 2005. Dans l'immédiat, les règles anciennes continuent de s'appliquer. Une réflexion est par ailleurs en cours sur la possibilité d'autoriser les copropriétés de très petite taille à mettre en place une comptabilité simplifiée. Cette possibilité nécessiterait une disposition législative.

Données clés

Auteur : [M. Yves Bur](#)

Circonscription : Bas-Rhin (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45149

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 août 2004, page 5971

Réponse publiée le : 7 décembre 2004, page 9777