



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Obligation d'inclure les factures de copropriété dans l'extranet des syndicis

Question écrite n° 10820

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la transparence et la bonne gestion des copropriétés. En application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est tenu de mettre à disposition des copropriétaires un espace sécurisé en ligne permettant l'accès à certains documents relatifs à la gestion de l'immeuble et aux lots. Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale de ces documents, qui comprend notamment le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales et certains relevés comptables. Cependant, ce décret n'inclut pas les factures de copropriété, documents pourtant essentiels pour assurer un contrôle rigoureux des charges et de la gestion financière de la copropriété. Cette absence empêche les membres du conseil syndical de vérifier, en cours d'exercice, l'exactitude des dépenses, le calcul des charges, le respect de la TVA ou l'adressage correct des fournisseurs. Elle peut ainsi entraîner des erreurs de gestion, des contestations lors des assemblées générales et une perte de confiance des copropriétaires envers la transparence et la rigueur de la gestion. Ainsi, elle souhaite savoir si le Gouvernement envisage de modifier le décret n° 2019-502 afin de rendre obligatoire l'inclusion des factures de copropriété dans l'espace sécurisé mis à disposition par tous les syndicis, quel que soit leur statut, garantissant ainsi une transparence complète et un suivi fiable pour l'ensemble des copropriétaires et des conseils syndicaux.

Texte de la réponse

L'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, confie au conseil syndical la mission de contrôler la gestion du syndic. L'article 26 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, précise que ce conseil contrôle notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Pour lui permettre d'exercer efficacement cette mission, le septième alinéa de l'article 21 précité prévoit qu'il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic « de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété ». A défaut de transmission des pièces dans le délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités, dont le montant est fixé à quinze euros par jour de retard par le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. En outre, le huitième alinéa de l'article 21 précise que le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication « de tout document intéressant le syndicat ». Enfin, le quatrième alinéa de l'article 26 du décret du 17 mars 1967 précité dispose que lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres. Ainsi, il résulte de l'ensemble de ces dispositions que si le conseil syndical demande des pièces justificatives pour exercer son contrôle, celles-ci doivent être adressées à tous ses membres. Les membres du conseil syndical sont donc en mesure de consulter ou demander copie ou communication, en cours d'exercice, des factures concernant la copropriété. En complément de ce droit de consultation, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque le syndic est professionnel, il est chargé de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne précise les documents qui doivent être mis à disposition de l'ensemble des copropriétaires, ainsi qu'aux membres du conseil syndical. Parmi eux figure la fiche synthétique de l'immeuble, prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce document doit contenir, conformément au décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété, les dates de début et de fin de l'exercice comptable, la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes, ainsi que le montant des charges pour opérations courantes, le montant des charges pour travaux et opérations exceptionnelles, le montant des dettes fournisseurs, les rémunérations, le montant des impayés, et le montant du fonds de travaux. Ce document permet aux membres du conseil syndical de disposer d'une vision en temps réel de la gestion financière de l'immeuble. Les membres du conseil syndical disposent donc au titre de leur droit de consultation d'informations suffisantes pour exercer leur mission de contrôle. Par conséquent, le Gouvernement n'envisage pas de modifier le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 afin de rendre obligatoire l'inclusion des factures de copropriété dans l'espace sécurisé mis à disposition par tous les syndicats.

Données clés

Auteur : [Mme Virginie Duby-Muller](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10820

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 novembre 2025](#), page 9068

Réponse publiée au JO le : [21 avril 2026](#), page 3489