



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 110211

Texte de la question

M. Christian Jeanjean appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les dispositions de l'article 92 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement modifiant l'article 14-3 (al. 2) de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, qui dispensent les syndicats comportant moins de dix lots de l'obligation de tenir une comptabilité en partie double. Or il arrive que la création de lots nouveaux porte à dix et plus le nombre de lots composant le syndicat, les dispositions d'ordre public des articles 14.3 et 43 de la loi du logement 1965 obligent alors le syndicat à observer les règles comptables spécifiques. Lorsque cette création intervient en cours d'exercice, il lui demande de lui faire connaître : si la comptabilité antérieure demeure dispensée d'appliquer les règles spécifiques ou si celles-ci s'appliquent rétroactivement tout l'exercice et selon quelles normes comptables doivent être présentées les comptes de l'exercice en vue de leur approbation par l'assemblée générale des copropriétaires.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice fait connaître à l'honorable parlementaire que l'article 14-3 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros n'est pas tenu à une comptabilité en partie double. Les règles comptables spécifiques prévues par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 s'appliquent uniquement aux syndicats des copropriétaires, et sont différentes de celles applicables aux commerçants. L'article 94 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dispose quant à lui que les comptes du syndicat sont tenus conformément à ces règles à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007. Par analogie avec cette disposition, il convient de considérer qu'en cas de changement de composition du syndicat des copropriétaires l'obligeant à tenir une comptabilité d'engagement, la tenue des comptes devra alors être conforme aux dispositions du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005, à compter de la date d'ouverture de l'exercice suivant ce changement de composition, le syndicat des copropriétaires ne pouvant tenir deux comptabilités différentes pour un même exercice.

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 : 110211

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 novembre 2006, page 11756

Réponse publiée le : 6 mars 2007, page 2477