



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 23721

Texte de la question

M. Jean-Pierre Nicolas attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les nouvelles obligations comptables imposées aux copropriétés par la loi SRU du 13 décembre 2000. En particulier, l'obligation pour toutes les copropriétés d'adopter un plan comptable normalisé semble excessive. Il conviendrait d'introduire un traitement différencié pour les petites copropriétés, celles de moins de quinze lots ou dont le budget annuel est inférieur à 7500 euros. Par ailleurs, on peut regretter la lourdeur du dispositif mis en place par la loi SRU. Le texte prévoit que le syndic devra tenir, pour chaque copropriétaire, quatre sous-comptes, ainsi qu'un compte récapitulatif. Les copropriétaires risquent d'être perdus entre tous ces documents, qui feront apparaître cinq soldes différents, non compensables entre eux. De même, la ventilation des dépenses par rubriques (achats de matières et fournitures, services extérieurs...) est peu lisible. Une présentation par destination aurait été plus adaptée à la copropriété : charges communes, par bâtiment, d'ascenseur... Dès lors, il aimerait savoir s'il entend simplifier et clarifier les obligations comptables issues de la loi SRU, afin de les rendre applicables dans les petites copropriétés et compréhensibles par les copropriétaires.

Texte de la réponse

Afin de mettre en place un plan comptable pour les copropriétés, outil indispensable pour la transparence et la sincérité dans la tenue des comptes, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a introduit les articles 14-1, 14-2 et 14-3 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Les articles 14-1 et 14-2 ventilent les dépenses de la copropriété en deux catégories. Ils distinguent les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration qui relèvent du budget prévisionnel et les autres dépenses non comprises dans le budget. Ils fixent pour chaque catégorie la date ou les modalités d'exigibilité des sommes à verser par chaque copropriétaire. L'article 14-3 soumet à des règles comptables spécifiques, à définir par décret, la tenue des comptes à partir d'un principe d'enregistrement des opérations qu'il fixe. En conséquence, le décret devra ventiler les charges et produits de l'exercice comptable en distinguant celles et ceux relevant du budget prévisionnel et celles et ceux hors budget. Il devra permettre un suivi des versements de chaque copropriétaire selon le même principe et mettre à la disposition de tous les copropriétaires des documents de synthèse uniformes pour l'approbation des comptes et le vote du budget prévisionnel. La question de l'application de ces principes à toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille, mérite un examen attentif, qui pourrait nécessiter une modification législative.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Nicolas](#)

Circonscription : Eure (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23721

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 25 août 2003, page 6587

Réponse publiée le : 8 décembre 2003, page 9435