



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 67344

Texte de la question

M. Jacques Remiller attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur le régime comptable des petites copropriétés. Le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétés prévoit qu'à partir du 1er janvier 2006 l'ensemble des copropriétés soit soumis à de nouvelles règles comptables. Une telle disposition paraît relativement inégalitaire dans la mesure où elle applique un régime comptable identique aux petites et aux grosses copropriétés. Ces nouvelles mesures paraissent inadaptées et trop complexes pour de petites copropriétés, et par conséquent, difficilement applicables. Certaines d'entre elles craignent que cette complexification excessive ne les contraigne à recourir à un professionnel de la gestion, alourdissant encore leurs charges. Ces nouvelles dispositions semblent contraires à la tendance actuelle de simplification administrative. Un régime simplifié pour les petites copropriétés pourrait donc être mis en place. Envisager une telle mesure ne revient pas à créer un régime comptable à deux vitesses au détriment des grosses propriétés mais au contraire à le rendre plus égalitaire et plus adapté aux situations des petites copropriétés. Il apparaît également que les provisions pour charges doivent être versées en début de semestre. Cet état de fait pose un véritable problème aux retraités qui perçoivent une partie de leur pension mensuellement et le reste trimestriellement ce qui les contraint à un exercice de gestion personnelle délicat. Il lui demande donc quels sont les aménagements que ce dernier envisage afin de simplifier la gestion des petites copropriétés et celle au quotidien des retraités copropriétaires. - Question transmise à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Texte de la réponse

Exclure les « petits » syndicats de copropriété du régime du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes des syndicats de copropriétaires nécessiterait une définition claire en la matière et une modification de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 modifiée du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin de prévoir explicitement un régime « simplifié » pour le cas des « petits » syndicats. La commission relative à la copropriété qui siège au ministère de la justice et qui comprend des représentants des propriétaires, n'a, à sa majorité, pas jugé opportun de retenir un régime différencié et a renoncé à définir les « petits » syndicats, faute de pouvoir mettre au point des critères totalement pertinents. Le versement au début de chaque semestre de tout ou partie des provisions pour charges issues du budget prévisionnel n'est pas imposé par la loi mais a dû être décidé par l'assemblée générale des copropriétaires. L'article 14-1 de la loi précitée prévoit en effet une périodicité trimestrielle si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas pris de décisions particulières à ce sujet.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Remiller](#)

Circonscription : Isère (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67344

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 juin 2005, page 6068

Réponse publiée le : 30 août 2005, page 8191