



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 76184

### Texte de la question

M. Guy Teissier attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le nouveau dispositif comptable des syndicats de copropriétaires et, plus particulièrement, sur les documents de synthèse figurant sous forme de tableaux, en annexe du décret du 14 mars 2005. L'article 11 du décret du 17 mars 1967 modifié prévoit pour la validité des décisions de l'assemblée générale que ces documents, conformes aux tableaux, doivent être notifiés aux copropriétaires en même temps que l'ordre du jour, avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé, lorsqu'ils sont appelés à approuver les comptes ou à voter le budget prévisionnel pour les assemblées générales qui auront lieu en 2006 et même en 2007. Or il n'est pas matériellement possible de réaliser une présentation des comptes conforme aux tableaux du décret du 14 mars 2005, qui nécessite la tenue d'une comptabilité d'engagement, alors que, jusqu'à présent, les syndicats de copropriété relèvent d'une comptabilité de trésorerie. Il lui demande en conséquence quelles mesures transitoires il compte mettre en place pour éviter que les décisions de l'assemblée générale relatives à l'approbation des comptes, ou au vote du budget prévisionnel, n'encourent un sérieux risque d'annulation par les tribunaux.

### Texte de la réponse

L'article 11 du décret n° 67-223 modifié du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit, pour la validité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, que les documents comptables, à notifier en même temps que l'ordre du jour, doivent être conformes aux modèles annexés au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. L'article 75 de la loi n° 2000-1208 modifiée du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) fixe au 1er janvier 2006 l'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables du syndicat des copropriétaires. Ces règles ont été précisées par le décret précité du 14 mars 2005. De nombreux syndicats professionnels et les associations nationales représentatives des copropriétaires ont fait valoir que la publication de ce dernier décret était trop tardive pour pouvoir assurer, d'ici le 1er janvier 2006, la formation de leurs personnels aux nouvelles règles comptables des copropriétés et pour acquérir les logiciels correspondants, qui d'ailleurs ne sont pas disponibles sur le marché. Aussi le Sénat, à l'occasion de l'examen en première lecture du projet de loi portant « Engagement national pour le logement », a-t-il adopté, le 26 novembre 2005, un amendement parlementaire reportant d'un an, au 1er janvier 2007, l'application des nouvelles règles comptables des copropriétés. L'amendement voté par le Sénat précise également que les comptes du syndicat seront tenus conformément à ces règles à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007.

### Données clés

**Auteur :** [M. Guy Teissier](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 76184

**Rubrique** : Copropriété

**Ministère interrogé** : emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire** : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 18 octobre 2005, page 9651

**Réponse publiée le** : 7 février 2006, page 1289