



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 101155

Texte de la question

M. André Vallini attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la reddition des comptes des syndics de copropriété. Le décret n° 2005-40 du 14 mars 2005 relatif aux comptes des syndics de copropriété n'oblige pas ces derniers à envoyer un relevé détaillé de leurs charges et produits, qui retrace notamment l'objet de chaque dépense, les coordonnées de l'entreprise missionnée ou encore le montant de la facture acquittée. Certains administrateurs de biens adressent ainsi des relevés généraux, sans ces éléments pourtant nécessaires à l'information complète des copropriétaires et indispensables aux bailleurs pour établir et justifier leurs comptes de charges locatives. Il lui demande donc de modifier ce décret afin d'imposer plus de clarté aux syndics de copropriété dans l'affichage de leurs dépenses.

Texte de la réponse

L'article 11 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 impose au syndic de notifier aux copropriétaires, avec l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes du syndicat des copropriétaires, l'état financier de ce dernier ainsi que son compte de gestion général. Ces documents doivent être présentés conformément aux annexes 1 à 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. Les dispositions précitées visent à permettre aux copropriétaires, généralement dépourvus de connaissances comptables poussées, de disposer d'une information synthétique, analytique et pluriannuelle concernant les comptes du syndicat, afin d'en faciliter la lecture et la compréhension, et de permettre à l'assemblée générale de se prononcer sur l'approbation des comptes dans les meilleures conditions. En revanche, les textes n'imposent pas au syndic d'envoyer à chaque copropriétaire l'état détaillé des dépenses au titre de l'exercice comptable clos, mentionnant pour chaque dépense son objet, son montant et son bénéficiaire. Toutefois, les copropriétaires qui souhaitent obtenir l'état détaillé des dépenses peuvent, en application de l'article 18-1 de la loi de 1965 précitée, consulter les pièces justificatives de charges dans le délai séparant la convocation de l'assemblée générale devant se prononcer sur les comptes et la tenue de celle-ci. Pendant cette période, le syndic a l'obligation de tenir les pièces justificatives à la disposition des copropriétaires au moins un jour ouvré. Les conditions d'exercice du droit de consultation des pièces justificatives ainsi reconnu à tout copropriétaire sont différentes, selon qu'une assemblée générale antérieure s'est ou non prononcée sur les modalités de consultation. Si une assemblée générale antérieure a fixé les modalités de consultation, l'article 9 du décret de 1967 précité précise que ces modalités doivent être rappelées dans la convocation, faute de quoi le syndic doit tenir les pièces à la disposition des copropriétaires pendant tout le délai séparant la convocation de la tenue de l'assemblée générale (CA Paris, 26 mai 2006). Les modalités ainsi fixées s'imposent aux copropriétaires. En pratique, l'assemblée prévoit généralement la consultation des pièces par les copropriétaires le jour de la réception du conseil syndical par le syndic pour le contrôle des comptes. Dans ce cas, les copropriétaires intéressés se joignent au conseil syndical, ou consultent individuellement les pièces le même jour, s'ils se sont opposés à cette procédure lors de l'assemblée générale qui l'a établie. Si l'assemblée générale

n'a pas déterminé les modalités de consultation, ces dernières sont fixées unilatéralement par le syndic et s'imposent aux copropriétaires. Le juge, s'il est saisi de la question, vérifie que les modalités fixées par le syndic n'ont pas pour effet d'empêcher les copropriétaires d'exercer le droit de consultation qui leur est reconnu par la loi. De plus, les copropriétaires intéressés peuvent également demander, à leurs frais, copie de tout ou partie des pièces justificatives au syndic. L'article 33 du décret de 1967 précité n'impose pas au syndic de satisfaire à une telle demande, mais, dans ce cas, les copropriétaires concernés peuvent se rapprocher du conseil syndical, auquel l'article 21 de la loi de 1965 précitée reconnaît un droit général de demander copie au syndic de tout document intéressant le syndicat des copropriétaires, sans que le syndic ne puisse s'y opposer. En revanche, le droit de la copropriété en général, et les textes relatifs à la présentation des comptes des syndicats de copropriétaires en particulier, ne concernent que la relation entre le syndicat, collectivité des copropriétaires, et les copropriétaires pris individuellement. Ils n'ont pas vocation à connaître des relations entre les copropriétaires bailleurs et leurs locataires, qui font l'objet d'une réglementation spécifique. C'est pourquoi les textes n'imposent ni la distinction dans les comptes entre charges récupérables et non récupérables par les copropriétaires bailleurs auprès de leurs locataires, dans la présentation des comptes des syndicats, ni la communication aux copropriétaires de l'état détaillé des dépenses avec individualisation de la part des charges récupérable auprès de leurs locataires. Dans ces conditions, il résulte de ce qui précède que le droit de consultation des pièces justificatives de charges et l'information des copropriétaires sont suffisamment assurés par la réglementation en vigueur, et il n'est pas envisagé de modifier les textes pour imposer la communication à tous les copropriétaires de l'état détaillé des dépenses du syndicat, ce qui représenterait par ailleurs un coût supplémentaire important pour les syndicats de copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. André Vallini](#)

Circonscription : Isère (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 101155

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 2011, page 1928

Réponse publiée le : 24 mai 2011, page 5539