



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 35344

Texte de la question

M. Marc-Philippe Daubresse interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la destination des fonds restés en souffrance dans la comptabilité des syndics de copropriété. Il est, en effet, d'usage que paraissent encore sur les comptes individuels des copropriétaires partis et restés introuvables durant plus de 10 ans, soit un crédit soit un débit, la différence entre la totalité de ces sommes constituant un solde soit positif, soit négatif. Dans le cadre du budget annuel général, si ce solde est négatif, la totalité des copropriétaires supportent alors, au prorata de leurs tantièmes, le financement de ce solde. Cependant, lorsque celui-ci est créditeur, passé le délai de 10 ans, les syndics considèrent généralement que ces fonds doivent rester dans leur comptabilité aussi longtemps qu'ils ne seront pas réclamés. Une telle situation crée un système inique puisque, au cas de solde débiteur, les copropriétaires supportent nécessairement les dettes tandis qu'au cas de solde créditeur, les fonds subsistant restent en écritures dans celles du syndic, même lorsque l'effet prescriptif pour les réclamer est acquis. La détention de ces fonds, en raison de diverses circonstances (fil du temps, changement de syndic, "lessivage des comptes" voire disparition de l'immeuble) présente un risque, tôt ou tard, de ne plus paraître en écritures. Même à supposer qu'ils continuent, éternellement en somme à paraître, ceux-ci restent inutilisables par le syndicat des copropriétaires qui les a cependant générés. Il est donc demandé à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget quelles sont les mesures qu'il envisage de prendre pour mettre un terme à une telle injustice, et ainsi, remédier aux préjudiciables pratiques en cours et permettre au syndicat des copropriétaires, au terme du délai prescriptif, de disposer desdits fonds.

Texte de la réponse

Jusqu'à présent, il y avait effectivement un risque que les fonds relatifs à des copropriétaires partis et restés en souffrance dans la comptabilité des syndics de copropriété n'apparaissent plus, au bout d'un certain temps, dans les écritures des comptes des syndics de copropriété. Ce risque devrait toutefois disparaître grâce à l'obligation d'ouvrir dans chaque copropriété un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires, mesure prévue dans le projet de loi d'accès au logement et un urbanisme rénové définitivement adopté par l'Assemblée nationale et le Sénat. Désormais, tout syndicat de copropriétaires aura un accès au compte de sa copropriété et pourra en suivre l'évolution exacte. Ce compte séparé obligatoire permettra ainsi de remédier au risque soulevé de voir disparaître dans la comptabilité du syndic de copropriété des fonds restés en souffrance du fait du départ ou de la disparition de certains copropriétaires et ainsi, permettre au syndicat des copropriétaires de disposer de ces derniers au terme du délai prescriptif. Il en sera de même en cas de dérogation à cette obligation d'ouverture de compte séparé pour les copropriétés comportant au plus quinze lots. En effet, dans ce cas, le compte unique devra faire apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectuera sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reportera les dépenses effectuées pour son compte. Il transmettra au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci.

Données clés

Auteur : [M. Marc-Philippe Daubresse](#)

Circonscription : Nord (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35344

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Budget

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 août 2013](#), page 8296

Réponse publiée au JO le : [18 mars 2014](#), page 2671