



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 94435

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le cadre très restrictif du plan comptable des syndicats de copropriétés édicté par l'arrêté du 14 mars 2005, que déplorent les professionnels du secteur. Ces derniers proposent qu'il soit enrichi, en concertation avec les organisations professionnelles des syndicats de copropriétés, pour enregistrer des opérations telles que les créations de lots par surélévations ou transformations de parties communes, le provisionnement annuel des indemnités de départ à la retraite des gardiens ou employés d'immeuble, la création de stocks de matières consommables ou de fournitures, etc. Enfin, avec une volonté de simplification des procédures, elle lui demande s'il ne serait pas judicieux de laisser les copropriétaires décider, en assemblée générale, d'ouvrir tous les comptes qui leur paraîtraient utiles à la bonne compréhension de l'enregistrement des différents événements qui leur sont propres.

Texte de la réponse

Les syndicats de copropriété ne sont pas des entreprises, mais des personnes morales ayant pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, conformément à l'article 14 alinéa 4 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui sont dépourvus de patrimoine propre. Le plan comptable des syndicats de copropriété ne peut donc pas être établi sur le modèle du plan comptable général. La réglementation comptable spécifique à la copropriété, obligatoire, favorise la transparence dans la gestion des immeubles en copropriété et améliore l'information des copropriétaires. Pour autant, afin de s'adapter aux événements qui peuvent survenir dans la gestion d'un syndicat de copropriété, l'article 8 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires énonce que « lorsque les comptes prévus par la nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire. » Ainsi, le syndicat a toute latitude pour enregistrer des opérations spécifiques en créant des sous-comptes dans les comptes prévus par la nomenclature, et le cas échéant, en concertation avec le conseil syndical qui l'assiste et contrôle sa gestion.

Données clés

Auteur : [Mme Virginie Duby-Muller](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94435

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 mars 2016](#), page 2519

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2790