

14ème législature

Question N° : 54895	De M. Philippe Goujon (Union pour un Mouvement Populaire - Paris)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > charges communes	Analyse > hausse. aides de l'État.
Question publiée au JO le : 06/05/2014 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2397 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Philippe Goujon appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les conséquences de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové. Cette loi, qui généralise l'obligation d'immatriculation et de détention d'un compte bancaire distinct à toutes les copropriétés, suscite une importante hausse des charges de copropriété, pouvant atteindre jusqu'à 14 % de surcoût, nuisant à l'accession à la propriété aussi bien qu'au pouvoir d'achat des ménages. C'est pourquoi il lui demande les moyens qu'elle entend mettre en oeuvre pour remédier à la hausse des charges de copropriété découlant des nouvelles obligations légales et pour venir en aide aux copropriétaires qui ne pourront faire face à l'augmentation de ces charges.

Texte de la réponse

L'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé s'applique à tout contrat de syndic conclu ou renouvelé depuis le 27 mars 2015. Ces dispositions répondent au souci maintes fois exprimé par les copropriétaires de suivre la gestion des fonds qu'ils confient au syndic en ayant l'assurance que les intérêts des sommes éventuellement placées bénéficient bien à leur syndicat de copropriété et de sorte qu'en cas de défaillance du syndic, lesdites sommes ne soient pas confondues avec les fonds propres de ce dernier. Par ailleurs, dans un souci de transparence et dans le but de préserver le pouvoir d'achat des copropriétaires, la loi Alur a instauré le principe de la forfaitisation des honoraires des syndics, les prestations complémentaires pouvant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire devant être limitativement énumérées par un décret. Le décret no 2015-342 du 26 mars 2015 a ainsi défini un contrat-type de syndic obligatoire et a arrêté une liste des prestations pouvant faire l'objet d'une rémunération hors forfait. Non seulement l'ouverture et la gestion du compte séparé sont obligatoirement incluses dans le forfait, y compris dans l'hypothèse où, pour les copropriétés de 15 lots au plus, il est possible de déroger au compte séparé, mais encore l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis interdit au syndic de proposer une rémunération différenciée en fonction du vote de l'assemblée générale. Ces dispositions couplées au dispositif de mise en concurrence des syndics également introduit par la loi Alur permettront d'équilibrer les relations contractuelles entre les parties au contrat de syndic. En effet, les contrats aisément comparables grâce au contrat-type faciliteront la mise en concurrence des syndics, ce qui devrait permettre d'éviter une augmentation de la rémunération de ces derniers sous prétexte de l'obligation d'ouverture d'un compte séparé. Enfin, s'agissant de l'immatriculation obligatoire des syndicats de copropriété, cette dernière a pour finalité la constitution d'un registre national des copropriétés destiné à établir une « carte d'identité des copropriétés » en regroupant les informations essentielles sur les plans financier et technique. Seule



l'immatriculation initiale peut donner lieu à une rémunération spécifique complémentaire, les mises à jour relèvent quant à elles de la rémunération forfaitaire du syndic, de sorte que l'impact financier sur les charges communes des copropriétaires sera limité.