

14ème législature

Question N° : 98863	De M. Jean-Christophe Lagarde (Union des démocrates et indépendants - Seine-Saint-Denis)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > logement	Tête d'analyse > OPH	Analyse > syndicats de copropriété. gestion.
Question publiée au JO le : 13/09/2016 Réponse publiée au JO le : 20/12/2016 page : 10559 Date de changement d'attribution : 07/12/2016 Date de signalement : 29/11/2016		

Texte de la question

M. Jean-Christophe Lagarde attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'intention de la direction générale des finances publiques (DGFIP) de se désengager de la gestion des syndicats de copropriété dès le 1er janvier 2017. Cette décision et sa mise en œuvre auront des impacts considérables pour les Offices publics de l'habitat (OPH) qu'il sera particulièrement difficile d'appréhender et de préparer dans un délai aussi court et dans de bonnes conditions. En effet le désengagement de la DGFIP va contraindre les OPH soumis aux règles de la comptabilité publique à reprendre entièrement la gestion des syndicats de copropriété en matière de comptabilité et de flux de trésorerie. Ce passage à une comptabilité privée nécessitera alors l'ouverture et la gestion de comptes bancaires et de comptabilités distinctes pour toutes les copropriétés gérées par les OPH et donc une refonte totale de leur organisation. Dès lors ces évolutions et la reprise de l'ensemble des écritures relatives à la gestion des copropriétés entraînent pour les OPH des besoins en ressources humaines, matérielles et techniques qu'il semble impossible de réunir d'ici au 1er janvier 2017. Aussi il lui demande si le Gouvernement accepte de prolonger ce délai d'une année et de prévoir le désengagement de la DGFIP de la gestion des syndicats de copropriété à partir du 1er janvier 2018 ainsi que de préciser les mesures qu'il entend prendre pour accompagner les OPH dans ces évolutions majeures.

Texte de la réponse

Les comptables publics locaux ont souvent été amenés en pratique à intervenir dans la gestion comptable et financière d'une activité de syndic lorsque cette dernière est exercée par des offices publics de l'habitat (OPH). Or, cette intervention est génératrice d'une insécurité juridique. Cette insécurité constatée tant par les comptables publics que par les ordonnateurs locaux et déjà critiquée par les juridictions financières amène la direction générale des finances publiques (DGFIP) en accord avec la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la direction générale des collectivités locales (DGCL) à sécuriser l'exercice de cette activité par les OPH en rétablissant une gestion purement privée de cette dernière. En effet, la gestion de l'activité de syndic s'avère incompatible avec les règles de la gestion comptable publique. Lorsqu'il intervient en qualité de syndic, l'OPH est mandataire du syndicat des copropriétaires, personne morale de droit privé et doit respecter les obligations mises à la charge du syndic par la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret no 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application. Ces textes obligent à respecter des règles contraignantes en matière d'ouverture d'un compte bancaire dédié et de tenue d'une comptabilité séparée ; règles que la gestion comptable publique ne permet pas de respecter, exposant l'OPH à l'engagement de sa responsabilité civile professionnelle. En outre, le décret no 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP) ne l'autorise pas et les juridictions

financières considèrent que les comptables publics doivent être écartés de cette activité. La consultation de l'association des maires de France (AMF) et de la fédération nationale des offices publics de l'habitat (FNOPH), puis un recensement des situations existantes, conduit conjointement avec la FNOPH durant l'été, a permis d'établir un constat partagé et une méthodologie conjointe et pragmatique de retrait des comptables publics de l'activité de syndic. Ainsi, sur les 41 OPH gérés par les comptables publics recensés comme exerçant une activité de syndic, il a été convenu que 32 exerceront une activité de syndic dans un cadre purement privé au 1er janvier 2017, ce qui implique 13 opérations de régularisation à mener d'ici le 31 décembre 2016. Compte tenu de l'ampleur qu'impliquent ces opérations pour quelques OPH (nombre de copropriétés gérées, absence d'individualisation de l'activité au sein d'un état prévisionnel annexe, absence de compte bancaire dédié) ou parce qu'ils seront amenés à passer en comptabilité de commerce au 1er janvier 2018, 9 d'entre eux devront procéder aux opérations de régularisation d'ici le 1er janvier 2018. Au bénéfice de ces explications et dès lors qu'il convient de mettre un terme très rapidement à la gestion comptable publique de l'activité de syndic pour des raisons de sécurité juridique, il n'est pas envisagé de modifier le calendrier de régularisation arrêté conjointement avec la FNOPH. Les comptables publics concernés par ces opérations sont chargés d'accompagner les OPH dans ce retrait.