

15ème législature

Question N° : 7780	De M. Philippe Chalumeau (La République en Marche - Indre-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > logement	Tête d'analyse >Nouvelles règles comptables pour les petites copropriétés	Analyse > Nouvelles règles comptables pour les petites copropriétés.
Question publiée au JO le : 24/04/2018 Réponse publiée au JO le : 11/09/2018 page : 8106 Date de changement d'attribution : 12/06/2018		

Texte de la question

M. Philippe Chalumeau interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur les nouvelles règles comptables pour les copropriétés. Depuis 2006, les copropriétaires doivent se familiariser avec les notions de comptabilité. Car toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille, doivent dorénavant adopter des règles de tenue et de présentation de leur comptabilité directement inspirées de celles des entreprises. La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, modifiant la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, impose cette évolution qui, d'après des administrés de sa circonscription, complique la vie des copropriétaires et des syndic. Elle va de pair avec deux autres innovations, en vigueur depuis 2002 : l'obligation pour les copropriétaires de voter un budget prévisionnel pour l'exercice à venir et celle de payer leurs charges d'avance, sous forme de provisions. Certes, le but est d'améliorer la transparence et la lisibilité des comptes pour les copropriétaires afin de diminuer les contentieux portant sur les charges. La loi de 1965 n'imposait en effet aucune méthode comptable. Ce qui a conduit les syndic à se contenter de la méthode la plus basique, dite de trésorerie : les charges sont enregistrées uniquement lors de leur paiement. Cette comptabilité est simple mais ne permet pas de connaître précisément l'état financier de la copropriété et d'anticiper des dépenses importantes. Il est également difficile de comparer une année avec une autre, pour déceler d'éventuelles anomalies ou dérives. Enfin, il y a autant de comptabilités que de copropriétés avec des intitulés de compte parfois peu clairs. Il était donc nécessaire d'harmoniser ce dispositif. Tout en approuvant les objectifs de la réforme, les associations de copropriétaires, mais aussi une bonne partie des administrateurs de biens, affirment qu'elle produit des effets inverses de ceux escomptés, vu la complexité du dispositif et les difficultés pratiques qu'il entraîne. Premier écueil : la compréhension par les copropriétaires des nouveaux documents, qui suppose un minimum de connaissances en comptabilité. Alors qu'une comptabilité de trésorerie est plus compréhensible car proche de la façon dont chacun tient ses comptes personnels. Ce système complexe est très difficilement compréhensible par les copropriétaires et ne leur permet pas de savoir si leur copropriété va bien ou pas et si le syndic établit des comptes sincères. Aujourd'hui, les syndic doivent faire preuve de nouvelles compétences. Les comptables des cabinets d'administration de biens ont souvent été formés sur le tas et n'ont pas les qualifications nécessaires pour tenir une comptabilité d'entreprise. En dépit de l'avis des associations de copropriétaires et d'administrateurs de biens, et de celui de la commission d'experts créée au ministère du logement en 2004, qui penchaient toutes plutôt pour un régime simplifié pour les petites copropriétés, le Gouvernement en vigueur a tranché en faveur d'un texte complexe. La raison tiendrait à la difficulté de définir ce qu'est une petite copropriété. Face à cette difficulté, il a été décidé de rendre le décret applicable à toutes les copropriétés sans exception. En outre, la loi SRU ayant pour but d'harmoniser l'ensemble des règles en matière de copropriété, fixer



des seuils aurait été contraire à cet objectif. Aujourd'hui, la complexité du dispositif peut, en effet, décourager les vocations des bénévoles et décider les copropriétaires à opter pour un syndic professionnel. Ainsi, il l'interroge sur la position du Gouvernement sur le sujet, et s'il compte revenir sur ce texte, afin d'alléger ces nouvelles contraintes pour les petites copropriétés.

Texte de la réponse

Une réglementation comptable spécifique à la copropriété a été mise en place afin de favoriser la transparence dans la gestion des immeubles en copropriété et d'améliorer l'information des copropriétaires, alors que la comptabilité domestique appliquée par certains syndics jusqu'à la loi du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) permettait uniquement de connaître la situation de trésorerie en fin d'exercice, sans anticipation possible des dépenses susceptibles d'affecter les exercices à venir. Ces règles comptables ne sont pas établies sur le modèle du Plan Comptable Général des entreprises (cf articles 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 et 8 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires). Afin de tenir compte de la complexité de la comptabilité d'engagement pour les petites copropriétés, l'article 14-3 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà une possibilité de déroger à l'obligation de tenir une comptabilité en partie double à l'égard des syndicats de copropriétaires comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €. Leurs engagements peuvent ainsi être constatés en fin d'exercice. Par ailleurs, plusieurs dispositions permettent aux copropriétaires de connaître la situation financière de leur copropriété et de vérifier la sincérité des comptes établis par le syndic. Ainsi, les copropriétaires reçoivent notification en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'état financier du syndicat, ainsi que de son compte de gestion général, avec un comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. De même, l'article 8 du décret du 14 mars 2005 prévoit que les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de « documents de synthèse » présentés aux copropriétaires, comprenant obligatoirement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat, l'état des travaux hors budget prévisionnel et des opérations exceptionnelles votés et non clôturés en fin d'exercice (sous forme de tableaux). Enfin, pour permettre à chaque copropriétaire de vérifier précisément ce qui lui est réclamé, les comptes font l'objet d'une double présentation par nature de charges et en fonction des clés de répartition prévues par le règlement de copropriété, selon les quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges (annexes 2 à 4 et article 8 du décret du 14 mars 2005). Toutefois, conscient des difficultés de compréhension des copropriétaires, le Gouvernement mène actuellement une réflexion générale avec l'ensemble des acteurs du secteur pour permettre une clarification et une simplification des règles et documents comptables et prévoir, le cas échéant, des adaptations plus importantes s'agissant des petites copropriétés, en tenant compte des problèmes rencontrés par certains syndics non professionnels, coopératifs ou bénévoles.