

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

COPROPRIÉTÉ : LA CONSULTATION DES PIÈCES JUSTIFICATIVES DES CHARGES

Fiche pratique J 321

Date de publication : **05/03/2020** - Logement/immobilier



Le conseil syndical a un rôle essentiel de contrôle des charges comptabilisées, par le syndic, dans les comptes de la copropriété. Possibilité moins connue, les copropriétaires peuvent demander à consulter les pièces justificatives des charges facturées. Cette faculté est expressément prévue par le décret du 17 mars 1967.

L'Institut national de la consommation vous présente la procédure à suivre en la matière.

- 1 - Qui peut consulter les pièces justificatives de charges ?
- 2 - Quelles sont les pièces pouvant être consultées par les copropriétaires ?
- 3 - A quel moment peuvent-elles être consultées ?
- 4 - Où doit avoir lieu la consultation ?
- 5 - Les copropriétaires peuvent-ils se faire assister ?
- 6 - Quel est le rôle du conseil syndical ?

1 - QUI PEUT CONSULTER LES PIÈCES JUSTIFICATIVES DE CHARGES ?

Le syndic doit tenir les pièces justificatives de charges à la disposition de tous les copropriétaires. Ce principe est énoncé par l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

2 - QUELLES SONT LES PIÈCES POUVANT ÊTRE CONSULTÉES PAR LES COPROPRIÉTAIRES ?

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 dresse une liste non limitative des pièces devant être tenues à disposition des copropriétaires. Il s'agit notamment :

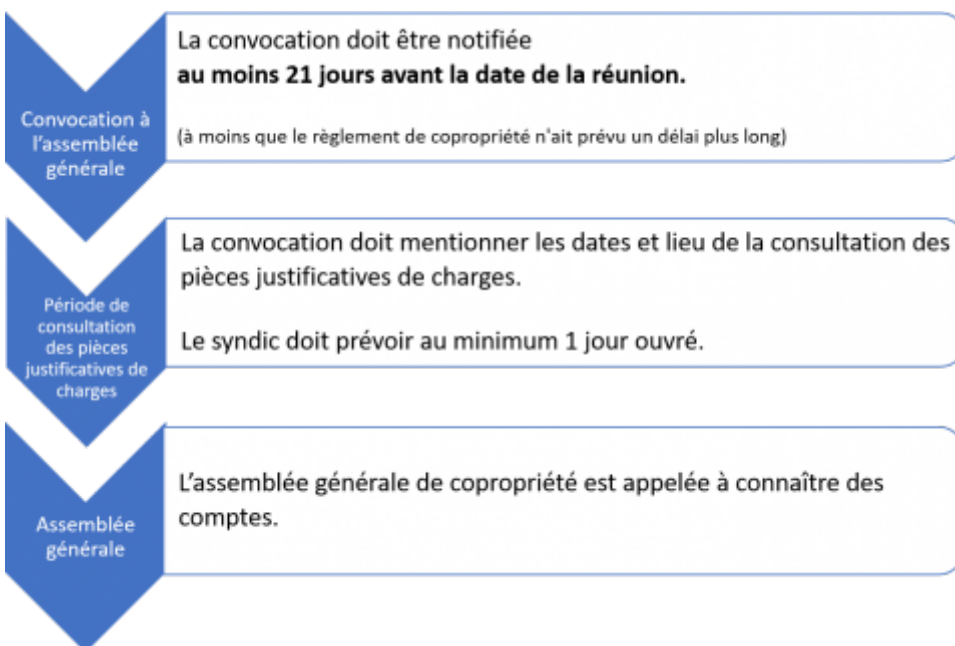
- d'une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs,
- des factures,
- des contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants,
- de la quantité consommée,
- du prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges.

Attention, les copropriétaires bénéficient d'un accès plus restreint que celui ouvert au conseil syndical.

Bon à savoir Le syndic doit les présenter classées par catégories.

A noter Les pièces mentionnées sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

3 - A QUEL MOMENT PEUVENT-ELLES ÊTRE CONSULTÉES ?



Le syndic doit tenir à disposition de tous les copropriétaires les justificatifs des charges et ce, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci. Cette durée ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Attention

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic. Il est donc important de vérifier cet élément lors de la négociation du contrat de syndic.

4 - OU DOIT AVOIR LIEU LA CONSULTATION ?

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation.

5 - LES COPROPRIETAIRES PEUVENT-ILS SE FAIRE ASSISTER ?

Oui. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical. Cette faculté est expressément évoquée par l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

Actualités

Le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles a élargi le spectre des personnes pouvant consulter les pièces justificatives de charges. Ainsi, le copropriétaire peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en ses lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables locatives.

6 - QUEL EST LE RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL ?

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Ce principe est posé par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 26 du décret de 1967 ajoute que le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment :

- la comptabilité du syndicat,
- la répartition des dépenses,
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats,
- ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

A noter

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

La loi Elan du 23 novembre 2018 a précisé qu'en cas d'absence de transmission des pièces, des pénalités sont imputées sur les honoraires de base du syndic. Cette disposition s'applique en cas de retard qui intervient au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical. Le décret du 23 mai 2019 précise que le montant minimal de la pénalité est fixé à 15 euros par jour de retard.

Virginie Potiron,
Juriste à l'Institut national de la consommation