

## 14ème législature

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Question N° :</b><br><b>92975</b>   | <b>De Mme Valérie Lacroute</b> ( Les Républicains - Seine-et-Marne ) | <b>Question écrite</b>                               |
| <b>Ministère interrogé</b> > Logement, égalité des territoires et ruralité   |  | <b>Ministère attributaire</b> > Justice              |
| <b>Rubrique</b> > copropriété  | <b>Tête d'analyse</b><br>> fonctionnement                            | <b>Analyse</b> > gestion financière. réglementation. |
| Question publiée au JO le : <b>09/02/2016</b><br>Réponse publiée au JO le : <b>23/08/2016</b> page : <b>7563</b><br>Date de changement d'attribution : <b>01/03/2016</b> |  |  |

### Texte de la question

Mme Valérie Lacroute attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le comportement de certains syndicats de copropriété qui n'hésitent pas à rendre opaques les opérations financières concernant les comptes bancaires des copropriétés qu'ils gèrent. Ces syndicats transfèrent de leur propre initiative les fonds du compte séparé des copropriétés qu'ils gèrent vers des sous-comptes reliés à un compte pivot ouvert au nom de leur cabinet. Cela est d'autant plus consternant que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est censée garantir une transparence financière en prévoyant, d'une part, un compte bancaire séparé obligatoire et sans possibilité de dérogation et, d'autre part, en contraignant le syndicat à remettre au conseil syndical de manière périodique les relevés bancaires de la copropriété. Or certaines banques n'hésitent pas à délivrer à leurs clients syndics, titulaires de ce compte pivot, de fausses attestations de compte séparé. En outre les cabinets de syndicats rendent la lecture des relevés bancaires complexe, tout en indiquant sur ces comptes qu'il s'agit bien d'un compte séparé. Elle lui demande en conséquence quelles dispositions elle compte prendre pour éviter ces abus et faire respecter la loi.

### Texte de la réponse

Dans un souci de transparence de l'usage des fonds des syndicats de copropriétaires, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a largement renforcé le dispositif encadrant le fonctionnement du compte bancaire séparé des syndicats de copropriétaires. Le nouveau dispositif défini au II de l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que le syndicat est chargé « d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat » et que l'assemblée générale peut décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, « que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix ». Il précise que « ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte » et que « la méconnaissance par le syndicat de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation ». Il précise également que, « lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut », selon certaines modalités de vote, « dispenser le syndicat (...), d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait alors apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndicat effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs

appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte ». S'agissant des relevés bancaires, cet article prévoit que le syndic doit mettre à disposition du conseil syndical les relevés du compte séparé dès réception et transmettre à son président les relevés en cas de sous-compte. Les établissements bancaires étant tenus de transmettre mensuellement le relevé des opérations effectuées sur un compte, en application de l'article D. 312-5 du code monétaire et financier, le conseil syndical est ainsi régulièrement informé des opérations réalisées par le syndic pour le compte du syndicat et peut, par conséquent, vérifier et surveiller les opérations réalisées. En cas d'interrogation sur la régularité des comptes, tout membre du conseil syndical peut, en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 26 du décret no 67-223 du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, prendre connaissance et demander la copie de la convention de compte et des pièces comptables pertinentes. Par ailleurs, l'article 10 du décret du 17 mars 1967 prévoit la possibilité pour les copropriétaires ou le conseil syndical de « notifier la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale ». Les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent ainsi inscrire à l'ordre du jour la question des modalités de gestion du compte du syndicat afin d'obtenir toutes informations utiles concernant les opérations financières réalisées. Enfin, aux termes de l'article L. 621-1 du code monétaire et financière, l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) veille notamment « à la protection des clients, assurés adhérents et bénéficiaires des personnes soumise à son contrôle ». Son service d'information et de réclamation peut donc être saisi pour signaler tout document douteux ou litigieux émanant de la banque du syndic détenant les comptes du syndicat des copropriétaires. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.