



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

syndics

Question écrite n° 25675

## Texte de la question

M. Michel Giraud appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur l'interprétation de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Cet article stipule, en effet, que « le syndic est chargé (...) de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation, (...), la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé, au nom du syndic. (...). Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ». Lors d'un changement de syndic, l'ambiguïté réside dans l'interprétation de « la première désignation ». En effet, l'article 18 enjoint-il au nouveau syndic, sans que nul ne puisse se substituer à lui, de faire personnellement voter l'assemblée sur le compte séparé ? Cette exigence ne pouvant être satisfaite au cours de l'assemblée qui l'élit, est-on fondé à interpréter « la première désignation » comme la première assemblée où le syndic est en mesure de faire personnellement voter sur le compte séparé, c'est-à-dire la première qu'il convoque lui-même est qualifiée ? Faute pour le syndic de respecter les deux conditions formulées par l'article 18, son mandat est-il bien nul de plein droit ?

## Texte de la réponse

La décision d'ouvrir ou non un compte séparé doit être soumise par le syndic à l'assemblée générale des copropriétaires lors de sa nomination et par la suite au moins tous les trois ans lors du renouvellement de son mandat. Si cette obligation prévue par la disposition d'ordre public de l'article 18 alinéa 1, tiret 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est pas respectée, le mandat du syndic est nul de plein droit. Le nouveau syndic est donc dans l'obligation de soumettre la décision d'ouvrir un compte séparé à la première assemblée générale qu'il doit convoquer au cours du premier exercice annuel de sa gestion même si un compte séparé est déjà ouvert (cassation assemblée plénière 27 novembre 1998). Faute d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale délibérant sur la désignation d'un nouveau syndic, il appartient à ce dernier de convoquer immédiatement une nouvelle assemblée générale pour délibérer sur cette question (cassation 3/ chambre civile 30 juin 1993 et cassation 3/ chambre civile 11 février 1998). A défaut, la copropriété se trouve alors dépourvue de syndic et tout intéressé peut, en vertu de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 décret d'application de la loi du 10 juillet 1965, demander la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété, chargé d'organiser une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

## Données clés

**Auteur :** [M. Michel Giraud](#)

**Circonscription :** Val-de-Marne (6<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 25675

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** équipement et transports

**Ministère attributaire :** logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 22 février 1999, page 1022

**Réponse publiée le** : 26 avril 1999, page 2545