



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 110792

Texte de la question

M. Michel Herbillon interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le compte séparé qui devrait prévaloir pour la gestion des syndics de copropriétés. Aujourd'hui, le principe du compte séparé, introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas appliqué. L'immense majorité des syndics copropriétés font voter aux assemblées générales de copropriétaires une résolution proposant l'ouverture d'un compte unique, comme la loi les y autorise. Ce compte unique permet de regrouper l'ensemble des fonds des différentes copropriétés sur un même compte. Les syndics qui acceptent l'ouverture d'un compte séparé sont très rares. Dès lors que les fonds de la copropriété sont déposés sur un compte séparé, les intérêts seront crédités au bénéfice de la copropriété, et non plus à celui du syndic. Il s'ensuit donc pour ce dernier une perte financière plus ou moins importante selon la taille du patrimoine immobilier qu'il a à gérer. Tous les moyens sont alors bons pour décourager les copropriétaires d'opter pour le compte séparé. Outre des arguments contestables (certains syndics affirment que, dans le cadre d'un compte unique, il leur est possible de combler un déficit budgétaire passager du syndicat avec l'argent d'une autre copropriété, ce qui est totalement illégal !), les syndics surfacturent généralement l'ouverture du compte séparé par une majoration plus ou moins importante de leurs honoraires (de l'ordre de 20 % en général). Or le compte unique présente des inconvénients considérables, comme celui de créer un risque d'insolvabilité qui s'appliquerait à l'ensemble des copropriétaires du fait d'une gestion peu rigoureuse de ce compte unique. Les fonds du compte unique sont en effet placés dans des actifs financiers afin d'obtenir une plus grande rémunération pour les syndics, mais les placements effectués sont parfois douteux et cela crée des situations financières intenable pour les copropriétaires : l'affaire Urbania de l'an passé l'illustre. De nombreuses copropriétés ont vu les fonds qu'ils avaient placés auprès du syndic se déprécier fortement, alors même qu'ils étaient éloignés de cette gestion. Si le compte unique est largement appliqué aujourd'hui au détriment du compte séparé, c'est avant tout en raison d'une méconnaissance des copropriétaires des dangers que représente le compte unique. Il lui demande donc quelles sont les mesures qu'il entend prendre afin de promouvoir le régime du compte séparé, apportant plus de garanties aux copropriétaires.

Données clés

Auteur : [M. Michel Herbillon](#)

Circonscription : Val-de-Marne (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 110792

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juin 2011, page 6221

Question retirée le : 19 juin 2012 (Fin de mandat)