



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 72544

Texte de la question

M. Philippe Cochet appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les pratiques abusives de certains syndics de copropriété relatives à la gestion financière des fonds. En effet, afin de tendre vers plus de clarté dans la gestion et l'usage des sommes collectées auprès des copropriétaires, la loi SRU du 24 novembre 2000 a créé l'obligation pour les syndics d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat de chaque copropriété gérée. Nonobstant ce texte, la plupart des syndics demandent aux copropriétaires de libeller les chèques de paiement des appels de charges et de travaux à l'ordre du syndic et non à celui du syndicat des copropriétaires. L'absence de contrôle concernant les délais de reversement des sommes correspondantes sur le compte distinct de chaque syndicat de copropriété, favorise dès lors des abus et des pratiques peu orthodoxes relatives à la gestion de ces fonds. Il lui demande d'indiquer si, à l'occasion de la préparation de l'arrêté visant à fixer la liste des prestations de syndics couverts par le forfait annuel, qu'il s'est engagé, lors des assises de la consommation tenues le 26 septembre 2009, à prendre avant la fin du premier trimestre 2010, il envisage également de prendre des dispositions imposant de libeller les chèques d'appels de charges et de travaux à l'ordre du syndicat des copropriétaires, titulaire du compte bancaire.

Texte de la réponse

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 24 novembre 2000 a créé l'obligation pour les syndics d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat de chaque copropriété gérée. Ce texte prévoit une dérogation qui permet à l'assemblée générale des copropriétaires de décider autrement en optant pour le compte unique du syndic. Toutefois, lorsque le compte séparé est adopté par le syndic, les chèques des copropriétaires doivent être libellés au nom du syndicat des copropriétaires. Les abus constatés dans ce domaine doivent faire l'objet d'observations auprès du syndic, avec l'appui du conseil syndical, lors des assemblées générales de copropriétaires, pour demander une application de la réglementation et peuvent constituer un motif suffisant de résiliation du contrat. Conformément à son annonce lors des assises de la consommation tenues le 26 septembre 2009, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a signé le 19 mars 2010 un arrêté qui fixe la liste des prestations devant figurer au minimum dans le forfait payé chaque année par les copropriétaires. En tout état de cause, cet arrêté n'avait pas vocation à résoudre les problèmes de gestion comptable des syndics mais de donner aux propriétaires les moyens d'avoir une meilleure visibilité du fonctionnement et des charges de la copropriété. Ce texte offre aux propriétaires une grille d'appréciation des prestations offertes par les syndics, leur permettant ainsi de choisir l'offre correspondant aux besoins de la copropriété. Par ailleurs, les pouvoirs actuels des agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ne leur permettent pas de s'initier dans la gestion comptable des copropriétés, cette compétence relève des tribunaux d'instance. Enfin, le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 et l'arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires fixent les règles comptables spécifiques applicables à la gestion des immeubles par le syndic. Il est précisé que tous les

documents comptables, concernant la gestion de la copropriété, doivent être libellés au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Cochet](#)

Circonscription : Rhône (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72544

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Ministère attributaire : Commerce, artisanat et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2010, page 2235

Réponse publiée le : 29 novembre 2011, page 12505