



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 22618

Texte de la question

M. François Loncle attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de la copropriété. Le régime de copropriété est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par la loi SRU du 13 décembre 2000. Chaque syndicat de copropriétaires a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, afin de permettre une gestion financière et comptable autonome, sécurisée et transparente. Mais la loi prévoit une dérogation qui suscite des interrogations et soulève des problèmes. En effet, les copropriétés gérées par un syndic professionnel peuvent se dégager de cette obligation, en faisant approuver par l'assemblée générale la non-ouverture d'un compte séparé, arguant que celui-ci entraînerait un accroissement des opérations comptables et, par conséquent, une augmentation sensible de leurs honoraires. Cette dispense, qui ne devait être qu'une exception tend, en fait, à devenir la règle, puisque les copropriétés gérées par un syndic professionnel ne disposent que rarement d'un compte séparé. Or l'ouverture d'un compte séparé favorise la simplification et la clarification de la gestion financière de la copropriété : cela évite la confusion entre les différents fonds administrés éventuellement par un même syndic ; cela permet de connaître le montant exact de la trésorerie ; cela empêche le blocage des fonds, en cas de faillite du syndic ; cela autorise un contrôle plus aisé par le conseil syndical ; cela facilite le changement de syndic ; cela prive le syndic d'utiliser les fonds pour financer des travaux d'une autre copropriété. C'est pourquoi il lui demande de lui indiquer les mesures qu'elle envisage de prendre pour remédier à cette inégalité de traitement et d'améliorer la protection des copropriétaires.

Texte de la réponse

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 19 février 2014 et par le Sénat le 20 février 2014, modifie l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis en prévoyant désormais l'obligation d'instauration d'un compte bancaire séparé dans chaque copropriété. Seules pourront y déroger par une décision de l'assemblée générale les copropriétés comportant au plus quinze lots principaux. Dans ce même article, il est également précisé que le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé. Ces nouvelles dispositions devraient permettre de sécuriser davantage les copropriétés, d'instaurer une plus grande transparence dans les relations copropriétaires syndics et, également, de mettre un terme aux pratiques de certains syndics qui jusqu'alors imposaient des tarifs élevés pour toute ouverture d'un compte bancaire séparé.

Données clés

Auteur : [M. François Loncle](#)

Circonscription : Eure (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22618

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3473

Réponse publiée au JO le : [11 mars 2014](#), page 2389