



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 24589

Texte de la question

M. Yves Jégo attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'obsolescence de la loi du 10 juillet 1965, qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Au regard de cette loi, la protection des copropriétaires et des copropriétés n'est pas assurée, puisque la gestion financière et comptable n'est ni autonome, ni sécurisée. En effet, la loi affirme le principe du compte séparé, mais les syndics parviennent souvent à y déroger, sous la menace de doubler leurs honoraires. Les copropriétaires renoncent ainsi *de facto* à leurs droits et au recours de la garantie professionnelle, en cas de détournement de fonds de la part du syndic. Cette pratique est devenue de plus en plus courante et de nombreuses copropriétés, étranglées par les charges et les mises aux normes, n'ont plus les moyens de se défendre judiciairement. Des associations de copropriétaires réclament aujourd'hui que l'ouverture du compte séparé devienne obligatoire sans dérogation possible et sans augmentation des honoraires de la part des syndics. Il lui demande les suites qu'il entend réserver à cette proposition.

Texte de la réponse

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), a sensiblement réduit les possibilités de déroger à l'obligation faite aux syndics de copropriété d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom de chaque syndicat de copropriétaires. Avant l'intervention de cette loi, la possibilité d'accorder au syndic une dispense à l'ouverture du compte séparé concernait l'ensemble des copropriétés administrées par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (loi HOGUET), ou par un syndic dont l'activité était soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. L'article 55, I, 3°, f de la loi ALUR limite la possibilité de dérogation à l'ouverture du compte bancaire séparé aux copropriétés comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et dont la gestion est assurée par un syndic soumis aux dispositions de la loi HOGUET ou à une réglementation professionnelle organisant les maniements des fonds du syndicat. L'assemblée générale peut à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1, dispenser le syndic de l'obligation de recourir au compte séparé. La loi prévoit toutefois que dans ce cas, le syndic ne peut proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée générale. Enfin, il est précisé que ces dispositions n'entreront en vigueur que dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, soit le 24 mars 2015 conformément au III de l'article 55. Elles s'appliqueront aux mandats conclus à partir de cette date, et, pour les mandats en cours, à la date de leur renouvellement dès lors que ce renouvellement est postérieur au 24 mars 2015.

Données clés

Auteur : [M. Yves Jégo](#)

Circonscription : Seine-et-Marne (3^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24589

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [23 avril 2013](#), page 4345

Réponse publiée au JO le : [28 octobre 2014](#), page 9083