



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 25978

Texte de la question

Mme Pascale Crozon 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 et, surtout, la jurisprudence de la Cour de cassation considère que les copropriétaires qui ont opté pour la renonciation au compte séparé renoncent *de facto* à la garantie professionnelle, ce qui n'est jamais expliqué aux copropriétaires au moment du vote. C'est pourquoi elle 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

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié les dispositions concernant le compte séparé de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour imposer aux syndics l'ouverture d'un compte séparé au nom de chaque syndicat de copropriétaires, sauf dispense accordée par l'assemblée générale lorsque le syndic est un professionnel soumis à la loi Hoguet. Il ressort des enquêtes menées par diverses associations de consommateurs et de copropriétaires que l'ouverture d'un compte séparé est assez peu pratiquée, les syndics professionnels obtenant généralement la dispense d'ouverture d'un tel compte et l'autorisation de déposer les fonds reçus au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires sur le compte unique ouvert au nom du syndic. L'objectif d'une plus grande transparence des prestations fournies par les syndics de copropriété et de meilleure protection des copropriétaires conduit effectivement à examiner la possibilité de mettre fin à la faculté ouverte par la loi du 13 décembre 2000. C'est pourquoi la suppression de la possibilité pour l'assemblée générale d'accorder une dispense d'ouverture d'un compte séparé figure dans le projet de loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », en cours d'examen par le parlement.

Données clés

Auteur : [Mme Pascale Crozon](#)

Circonscription : Rhône (6^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25978

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée au JO le : [7 mai 2013](#), page 4897

Réponse publiée au JO le : [1er octobre 2013](#), page 10352