



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 56028

Texte de la question

Mme Sophie Rohfritsch attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires 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 syndicats 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 syndicats. Elle lui demande les suites qu'il entend réserver à cette proposition.

Texte de la réponse

L'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé s'applique à tout contrat de syndic conclu ou renouvelé depuis le 27 mars 2015. Ces dispositions répondent au souci maintes fois exprimé par les copropriétaires de suivre la gestion des fonds qu'ils confient au syndic en ayant l'assurance que les intérêts des sommes éventuellement placées bénéficient bien à leur syndicat de copropriété et de sorte qu'en cas de défaillance du syndic, lesdites sommes ne soient pas confondues avec les fonds propres de ce dernier. Par ailleurs, dans un souci de transparence et dans le but de préserver le pouvoir d'achat des copropriétaires, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a instauré le principe de la forfaitisation des honoraires des syndicats, les prestations complémentaires pouvant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire devant être limitativement énumérées par un décret. Le décret no 2015-342 du 26 mars 2015 a ainsi défini un contrat-type de syndic obligatoire et a arrêté une liste des prestations pouvant faire l'objet d'une rémunération hors forfait. Non seulement l'ouverture et la gestion du compte séparé sont obligatoirement incluses dans le forfait, y compris dans l'hypothèse où, pour les copropriétés de 15 lots au plus, il est possible de déroger au compte séparé, mais encore l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis interdit au syndic de proposer une rémunération différenciée en fonction du vote de l'assemblée générale. Ces dispositions couplées au dispositif de mise en concurrence des syndicats également introduit par la loi ALUR permettront d'équilibrer les relations contractuelles entre les parties au contrat de syndic. En effet, les contrats aisément comparables grâce au contrat-type faciliteront la mise en concurrence des syndicats, ce qui devrait permettre d'éviter une augmentation de la rémunération de ces derniers sous prétexte de l'obligation d'ouverture d'un compte séparé.

Données clés

Auteur : [Mme Sophie Rohfritsch](#)

Circonscription : Bas-Rhin (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56028

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 mai 2014](#), page 4200

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2398