



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 76328

Texte de la question

M. Pascal Popelin appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la mise en œuvre de certaines dispositions découlant de la loi ALUR et notamment de l'instauration du compte bancaire séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots. En effet, dans la loi du 24 mars 2014, le législateur avait intégré une disposition obligeant les syndics à ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété dont ils ont la charge. Son application semble générer des charges nouvelles aux copropriétaires qui subissent, en compensation de cette mesure, une hausse tarifaire. Si certaines copropriétés ont pu se prémunir et limiter la hausse annoncée en faisant jouer la concurrence, d'autres, souvent les plus modestes, ont été mises devant le fait accompli et n'ont eu d'autres choix que de subir des hausses pouvant aller jusqu'à 25 %. Loin de remettre en cause la philosophie initiale de cette mesure, il souhaiterait savoir si le Gouvernement dispose d'éléments d'informations sur ce phénomène à l'échelle nationale et les mesures qu'il entend prendre, dans l'hypothèse où ce phénomène serait général.

Texte de la réponse

Concernant l'impact de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) sur l'éventualité d'une hausse tarifaire des syndics induite par l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé, l'article 55 I, 3°, f, de la loi ALUR a modifié l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui dispose notamment, dans sa nouvelle rédaction : « Le syndic...est chargé...d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet, ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations entraîne la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation...Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements..., l'assemblée générale peut...dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat ». L'article 55 III de la loi ALUR prévoit que les dispositions relatives au compte bancaire séparé entrent en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi ALUR et qu'elles s'appliquent aux mandats en cours à compter de leur renouvellement. L'obligation d'ouverture d'un compte séparé doit donc être entendue comme s'appliquant à tout contrat de syndic conclu ou renouvelé à compter du 24 mars 2015. Ces nouvelles 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 et que, en cas de défaillance du syndic, ces fonds ne soient pas confondus avec ses fonds propres. La loi ALUR a par ailleurs introduit un certain nombre de mécanismes de nature à permettre aux copropriétaires de se prémunir contre d'éventuelles hausses injustifiées des honoraires des syndics. Ainsi, dans un souci de transparence et dans le but de préserver le pouvoir d'achat des copropriétaires, la loi ALUR a instauré le principe de la forfaitisation des honoraires des syndics, les

prestations complémentaires pouvant faire l'objet d'une rémunération supplémentaire devant être limitativement énumérées par un décret. Le décret n° 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. L'ouverture et la gestion du compte séparé sont obligatoirement incluses dans le forfait et lorsqu'il est possible de déroger au compte séparé, pour les copropriétés de 15 lots au plus, le syndic ne peut proposer de rémunération différenciée. Ces dispositions, couplées au dispositif de mise en concurrence des syndics 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 syndics, 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 : [M. Pascal Popelin](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (12^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 76328

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 2 juin 2015

Question publiée au JO le : [24 mars 2015](#), page 2121

Réponse publiée au JO le : [30 juin 2015](#), page 5045