



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 8964

Texte de la question

Mme Pascale Crozon attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et la loi « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 permettant aux syndicats de copropriétaires de déroger à l'obligation de disposer d'un compte bancaire séparé, par un vote en assemblée générale. En effet, l'association par les syndicats des comptes de plusieurs structures de copropriété ne permet pas une bonne transparence sur la gestion des charges ou les gains financiers afférents à ces sommes. Les syndicats font pression lors des assemblées générales de copropriété et menacent les syndicats de majoration de leurs frais en cas de défaut à cette dispense. L'opacité des comptes associant plusieurs copropriétés est par ailleurs une des motivations des réticences de certains copropriétaires de s'acquitter des sommes effectivement nécessaires au bon entretien de leur patrimoine, entraînant ainsi un risque d'impayés des charges et pouvant plonger certaines copropriétés dans un cercle vicieux où le défaut d'entretien nourrit les impayés. Le rapport du président de l'Agence nationale de l'habitat sur les copropriétés, rendu en 2012, recommandait ainsi la suppression de cette possibilité de dérogation. Elle lui demande donc si elle entend supprimer la faculté laissée aux syndicats de copropriétaires de déroger au fait de disposer d'un compte bancaire séparé.

Texte de la réponse

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a modifié les dispositions concernant le compte séparé de l'article 18 de la loi n° 65557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour imposer aux syndicats 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 syndicats 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. Dans ces conditions, afin que les dispositions relatives au compte séparé issues de la loi SRU soient réellement appliquées, le Gouvernement souhaite que l'opportunité de la suppression de la possibilité, pour l'assemblée générale, d'accorder une dispense au syndic lorsque ce dernier est un professionnel soumis à la loi Hoguet, soit étudiée dans le cadre des travaux d'élaboration en 2013 de la loi cadre sur le logement et l'urbanisme, en lien avec la profession. Une expertise approfondie sera notamment menée pour évaluer la pertinence des arguments invoqués par les représentants des syndicats de copropriété pour justifier le maintien de la dérogation à l'obligation de compte séparé, notamment le surcoût de gestion qu'induirait le compte séparé, les difficultés qu'auraient les garants financiers des syndicats à contrôler de multiples comptes séparés au lieu d'un compte unique, la baisse du chiffre d'affaires qui résulterait du fait que les fonds reçus ne seraient plus versés sur un compte unique dont ils perçoivent aujourd'hui les produits financiers.

Données clés

Auteur : [Mme Pascale Crozon](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8964

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 : [6 novembre 2012](#), page 6234

Réponse publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 564