



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Obligations des syndicats vis-à-vis des syndicats de copropriétaires

Question écrite n° 11999

Texte de la question

M. Lionel Causse attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les pratiques abusives de certains syndicats de copropriétés ainsi qu'au non-respect de leurs obligations légales vis-à-vis des syndicats de copropriétaires. Alors que des associations telles que l'ARC (association des responsables de copropriétés) alertent les gouvernements successifs quant à ces dérives ainsi qu'à celles de certains établissements bancaires qui s'en rendent complices, force est de constater que les moyens mis en œuvre pour faire respecter la loi ne sont pas suffisants. Ainsi, il lui demande : quels moyens sont mis en place afin de permettre la vérification de l'ouverture effective de compte séparés pour les copropriétés de plus de 15 lots ; quels sont les moyens permettant de faire appliquer les sanctions prévues par le code pénal, monétaire et financier en cas de non-respect de la loi par les syndicats et les établissements bancaires ; enfin, quel dispositif permettrait aux copropriétaires d'avoir accès pour vérification, aux conventions de compte, à l'identité du mandataire et à la qualité du compte mandant.

Texte de la réponse

En application du paragraphe II de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai l'ensemble des sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation, à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation, emporte nullité de plein droit de son mandat, préalablement constatée à l'issue d'une procédure contradictoire (Civ. 3ème, 5 juillet 2018, n° 17-21034). Faute pour le syndic d'établir l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat, le juge, saisi dans les conditions de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, peut ensuite désigner un administrateur provisoire, le syndicat étant alors dépourvu de syndic. Une dérogation est toutefois prévue pour les petites copropriétés comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, qui peuvent ouvrir un compte unique en créant un sous-compte permettant d'individualiser comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic est dans l'obligation de transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du compte ou du sous-compte, selon qu'un compte bancaire séparé a été ou non ouvert, dès réception de ceux-ci. A défaut, l'alinéa 7 de l'article 21 la loi du 10 juillet 1965 donne au conseil syndical le droit de "prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndicat et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété". L'alinéa 8 ajoute qu'il "reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat". La loi du 10 juillet 1965 ne précise pas de qui émane le document, la communication devant simplement être faite au conseil syndical et l'alinéa 4 de l'article 26 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise que "lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite en la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres". Dès lors, l'ouverture par le syndic d'un compte séparé, au nom du syndicat des copropriétaires, n'interdit pas au syndicat des copropriétaires, par la voie du conseil syndical, d'obtenir de la banque des informations sur les opérations de

gestion de la copropriété. Le secret bancaire tend à protéger non l'établissement de crédit mais le bénéficiaire du compte, ce dernier ne pouvant se le voir opposer et pouvant y renoncer. La chambre commerciale de la Cour de cassation a ainsi estimé dans un arrêt publié au bulletin (Com. 24 mars 2015, n° 13-22597) que le secret bancaire ne s'opposait pas à la communication au syndicat des copropriétaires d'informations sur le fonctionnement d'un sous-compte bancaire non individualisé, dont le syndic était le seul titulaire, dès lors que ce compte enregistrait exclusivement des opérations de gestion de la copropriété, de sorte que la banque avait pu, sans violer l'article L. 511-33 du code monétaire et financier, transmettre au président du conseil syndical des informations relatives au fonctionnement de ce compte. Le secret bancaire ne fait donc pas obstacle, a fortiori, à la communication au président du conseil syndical d'informations relatives au fonctionnement d'un compte bancaire séparé ouvert par le syndic sur lequel sont versées exclusivement les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat, alors que le syndic n'est titulaire que de la signature faisant fonctionner le compte durant son mandat, dont le bénéficiaire est le syndicat. Ainsi, dès lors que le compte bancaire ouvert par le syndic enregistre exclusivement des opérations de gestion de la copropriété, la banque est tenue de communiquer au président du conseil syndical régulièrement désigné par l'assemblée générale des copropriétaires l'ensemble des informations relatives au fonctionnement de ce compte, sur lequel transitent les seuls fonds du syndicat, sans que le secret bancaire puisse être valablement opposé.

Données clés

Auteur : [M. Lionel Causse](#)

Circonscription : Landes (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11999

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [11 septembre 2018](#), page 7912

Réponse publiée au JO le : [1er janvier 2019](#), page 12454