

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 398 (Rect)

présenté par

M. Fasquelle, M. Lazaro, Mme Poletti, M. Moreau, M. Abad, M. Teissier, M. Le Fur, M. Decool,
Mme Fort, M. Hetzel, M. Saddier, M. Gibbes, M. Salen et M. Suguenot

ARTICLE 26

Substituer à l'alinéa 20 les trois alinéas suivants :

« - d'ouvrir deux comptes bancaires séparés au nom du syndicat :

« - le compte de fonctionnement courant, sur lequel sont versées sans délai d'une part toutes les sommes ou valeurs reçues, d'autre part, sont imputées toutes les sommes ou valeurs incombant au syndicat, dans le cadre des articles 14-1 et 14-2 de la présente loi au nom ou pour le compte du syndicat, résultant de l'exécution du budget de charges courantes du syndicat et du paiement des travaux et opérations exceptionnelles. Toutefois l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, de verser ces sommes ou valeurs sur le compte bancaire du syndic, spécialement affecté à la gestion des "comptes mandants" pour se substituer au compte de fonctionnement ci-dessus prévu. Cette dérogation implique pour le syndic l'obligation d'obtenir de l'établissement bancaire un relevé mensuel des seules opérations concernant le syndicat et l'obligation d'obtenir chaque année une certification par un commissaire aux comptes de ce compte spécialement affecté à la gestion des comptes mandants ;

« - le compte de prévoyance, pour recevoir sans délai les sommes destinées pour l'alimentation d'un fonds en vue de travaux futurs. Ce compte sera obligatoirement ouvert au nom du syndicat sans dérogation possible. Les fonds ainsi collectés seront éventuellement productifs d'intérêts au profit du syndicat, jusqu'à leur utilisation finale, par transfert sur le compte de fonctionnement courant pour le paiement des travaux ou opérations exceptionnelles, pour lesquels ces fonds ont été collectés. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est illusoire de penser que le recours obligatoire au compte bancaire séparé constituera une garantie de transparence des opérations comptables et de bonne représentation des fonds des copropriétaires.

Les syndics n'auront pas d'autre choix que d'augmenter leurs honoraires, pour, d'une part, compenser la perte des produits financiers qui concourent à l'équilibre déjà fragile de leurs entreprises, et d'autre part prendre en charge la multiplicité des opérations que généreront autant de comptes bancaires que d'immeubles gérés, sans parler des risques d'erreur d'imputation.

En outre, ces mesures n'apportent aucune sécurisation supplémentaire aux copropriétaires, au contraire, puisque ces comptes séparés ne pourront pas être suivis de façon exhaustive comme le sont les comptes uniques qui entrent dans le patrimoine du syndic.

Cette multiplicité d'opérations va conduire à la mise en place de moyens plus conséquents et donc induire un renchérissement des charges.

En effet, sans vouloir évoquer ici les coûts des frais de fonctionnement du compte bancaire séparé que factureront les banques aux copropriétaires, les honoraires des syndics, selon les évaluations faites par les associations de consommateurs, seront augmentés de près de 20 %.

Toutes ces mesures porteront inévitablement atteinte au pouvoir d'achat des copropriétaires.

Il faut donc maintenir la liberté de choix de son compte bancaire par l'Assemblée générale de la copropriété. Le renforcement du rôle de garants financiers est indissociable du maintien de cette liberté.