

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 426

présenté par

M. Krabal, M. Braillard, M. Carpentier, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni,
M. Giacobbi, Mme Girardin, M. Giraud, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André,
M. Schwartzenberg et M. Tourret

ARTICLE 26

Après la première occurrence du mot :

« ouvrir »

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 22 :

« 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 choisit, à la majorité de l'article 25, et le cas échéant de l'article 25-1, l'établissement bancaire dans lequel est ouvert le compte. 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 emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus dix lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à 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 ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé. Si l'assemblée générale a dispensé le syndic d'un compte bancaire séparé, ce dernier est tenu d'individualiser, au sein du compte unique qu'il détient, le compte détenant les fonds de la copropriété. Il justifie sans délai au conseil syndical du bon respect de cette obligation. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à sécuriser le fonctionnement du compte unique, à réduire le nombre de copropriétés concernées par la dérogation au compte séparé (il est proposé que seules les copropriétés de 10 lots maximum –et non plus 15- soient concernées) et à contraindre le syndic à poser la question du choix de la banque en AG.

Il s'agit en effet de :

- D'abord, laisser le choix de la banque à l'assemblée générale, et non aux seules mains du syndic, afin de favoriser la concurrence entre les banques gérant le compte et la transparence des flux pour le syndicat.

Car donner au syndic le choix de la banque favorise la concentration systématique des comptes dans la banque du syndic, et fait naître le risque de mise en place de comptes pivots -bien que le projet de loi l'interdise-, favorisant le placement des sommes au détriment de l'intérêt des copropriétaires, et faisant réapparaître les travers du compte unique à travers des « faux comptes séparés » (factures de fournisseurs payées tardivement, travaux non engagés...).

En tout état de cause, il ne s'agit pas d'interdire la banque du syndic, mais de permettre à la copropriété de contrôler ce choix non seulement en termes de compétitivité, de proximité et de pratiques tarifaires, mais également de lui laisser vérifier si aucun lien d'intérêt n'existe entre elle et le syndic ; et, si c'est le cas, de l'autoriser en connaissance de cause et le cas échéant en contrepartie de garanties ou d'avantages spécifiques.

Par ailleurs cela permettra d'assurer la transparence sur les liens d'intérêts : donner le choix de la banque au syndic avec laquelle il pourrait avoir des liens capitalistiques sans recours préalable à une décision d'AG méconnaît le principe posé par l'article 39 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui oblige le syndic à obtenir une décision spéciale d'autorisation de l'AG pour passer un contrat avec une entreprise qui « détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ».

Enfin, le choix de la banque par le syndic a pour conséquence de contraindre la copropriété à changer de banque en même temps que de syndic, ce qui peut avoir pour effet de renchérir le coût du changement et donc de dissuader indument la copropriété de mettre son syndic en concurrence facilement.

Afin d'éviter de telles dérives, il convient que le syndicat de copropriétaires garde la main sur le choix de la banque et puisse décider, en connaissance de cause et sous réserve de garanties ou de contreparties, d'un fonctionnement dans la banque choisie par le syndic.

- Abaisser le seuil de la dispense de 15 lots à 10 lots : de source ministérielle, les copropriétés de 15 lots et moins représentent 45 % du total, ce qui exclut potentiellement près de la moitié des copropriétés du fonctionnement en compte séparé. C'est bien trop. Par ailleurs, le seuil de 10 lots est cohérent avec le décret « comptabilité » du 14 mars 2005 qui permet une comptabilité simplifiée pour les copropriétés de moins de 10 lots.

- Prévoir l'obligation de sous-compte individualisé pour les copropriétés faisant l'objet d'une dispense ; cela doit être obligatoire afin de donner des moyens de contrôle au conseil syndical.