

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 499

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. Schwartzberg et M. Tourret

ARTICLE 26

Après l'alinéa 67, insérer les deux alinéas suivants :

« c *bis*) Après le troisième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le syndic permet au conseil syndical d'accéder à tout moment aux documents relatifs au fonctionnement du compte bancaire sur lesquels ont été versés les fonds de la copropriété conformément au septième alinéa de l'article 18. Ce droit d'accès peut également s'exercer directement auprès de l'établissement bancaire détenant le compte. À cette fin, le syndic établit une autorisation de levée du secret bancaire au profit du président du conseil syndical, à sa demande, conformément au quatrième alinéa de l'article L. 511-33 du code monétaire et financier, conforme à un modèle fixé par arrêté du ministre chargé du logement. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement tend à améliorer les pouvoirs de contrôle du conseil syndical en lui donnant les moyens d'accéder aux documents relatifs au fonctionnement du compte bancaire de la copropriété.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (avec la réponse ministérielle du 30 juin 2009 n° 35492 JOAN) permet de demander à tout moment l'extrait de compte bancaire, que le compte soit unique ou séparé. Mais cette demande est effectuée auprès du syndic et non de la banque.

Les membres du conseil syndical sont donc totalement étrangers à la banque détenant les fonds de la copropriété. Par ailleurs, cette simple réponse ministérielle n'est pas respectée par les syndicats fonctionnant dans la plupart des cas en compte unique.

En effet, dans tous les cas (compte unique et séparé) il est nécessaire de donner un accès direct au compte bancaire sur lequel sont détenus les fonds de la copropriété aux membres du conseil syndical afin d'assurer un contrôle efficace de ce dernier sur les comptes (sous-compte ou compte séparé).

Pour assurer la faisabilité du droit de regard du conseil syndical en cas de copropriété fonctionnant en compte unique, l'obligation d'un sous-compte individualisé doit être prévue.

Elle induit un accès du conseil syndical à tous les documents bancaires concernant le sous-compte et le compte séparé, sous réserve de justifier de son identité et de la lettre de levée du secret bancaire relatifs au compte séparé (convention de compte, relevé bancaire, attestation...).

Ce simple « droit de regard » -le syndic demeurant le seul à pouvoir effectuer des opérations sur le compte – doit permettre un meilleur contrôle et prévenir les arrangements bancaires occultes entre banque et syndics.

Il convient donc d'instaurer une levée du secret bancaire par le syndic au bénéfice du président du conseil syndical directement et visant tous les documents relatifs au fonctionnement du compte séparé ou du sous-compte.