

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 569

présenté par

M. Vitel

ARTICLE 26

Substituer à l'alinéa 20 les sept alinéas suivants :

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

« L'un, le compte de fonctionnement courant, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat et imputées toutes les sommes ou valeurs incombant au syndicat dans le cadre des articles 14-1 et 14-2 et résultant de l'exécution du budget de charges courantes et du paiement des travaux et opérations exceptionnelles.

« L'autre, le compte de prévoyance, pour recevoir sans délai les sommes versées pour alimenter un fonds pour travaux futurs. Les fonds ainsi collectés sont 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 versés.

« Toutefois, pour le compte de fonctionnement courant, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le 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 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.

« Ce compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents à chaque syndicat. Sur chaque sous-compte, le syndic effectue sans délai les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat des copropriétaires concerné et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Aucune autre opération ne peut être réalisée sur un sous-compte.

« Ce compte ne peut faire l'objet d'une convention de fusion de capitaux ou d'une compensation avec aucun autre compte.

« Ce compte bancaire unique et la comptabilité du syndic devront faire l'objet d'un contrôle annuel dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a un triple objectif :

- poser le principe du compte bancaire séparé pour le fonctionnement courant de l'immeuble ;
- poser une exception au compte bancaire séparé par le compte bancaire unique lorsque l'assemblée générale le décide à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque le syndic est un professionnel dont les activités sont régies par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;
- poser le principe d'un compte de prévoyance pour financer des travaux futurs qui prend la forme d'un compte bancaire séparé, dans tous les cas.

Dans sa rédaction actuelle, pour le fonctionnement de l'immeuble, le texte du projet de loi prévoit de rendre obligatoire pour les syndicats de copropriétaires le compte bancaire dit « séparé », ouvert au nom du syndicat, et donc d'exclure toute possibilité de recours au compte bancaire unique du cabinet du syndic, comme c'est actuellement le cas.

L'administration des comptes bancaires séparés va multiplier les opérations comptables et alourdir la gestion du syndic, mais également celle des banques ou des fournisseurs.

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 le montant 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.

En outre, la présence d'autant de comptes bancaires séparés que de copropriétés gérées par un seul et même syndic rend difficile tout contrôle exhaustif exercé par les garants financiers, dont le rôle et les missions sont par ailleurs appelés à être renforcés dans le cadre des dispositions du présent projet de loi prévues à l'article 9 et relatives à la réforme de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet ».

C'est pourquoi, dans un contexte économique difficile, il est important de pouvoir laisser le choix aux copropriétaires de voter une dispense au compte bancaire séparé et de choisir le compte unique.

A cette fin, le syndic sera obligé, lorsqu'il sera dispensé par l'assemblée générale des copropriétaires d'ouvrir un compte séparé, d'ouvrir à son nom un compte bancaire affecté à la

gestion de l'ensemble des syndicats de copropriétaires et qui ne pourra faire l'objet d'aucune convention de fusion de capitaux ou d'une compensation avec aucun autre compte.

Au sein de ce compte, il devra en outre attribuer à chaque syndicat un sous-compte individualisé comptablement sur lequel seront reportés tous les versements et prélèvements se rapportant à ce syndicat.

Aucune autre opération ne peut être réalisée sur un sous-compte.

Cette mesure permet aux syndicats de copropriété d'avoir de façon exhaustive tous les mouvements bancaires de leur copropriété au même titre qu'un compte séparé, ce qu'un extranet « copropriété » pourrait par ailleurs faciliter.

De plus, il est proposé que ce compte unique fasse l'objet d'un contrôle annuel obligatoire dont les modalités seront fixées par décret. Ces contrôles pourront être effectués soit par le commissaire aux comptes du syndic lorsqu'il est tenu à cette obligation, soit, à défaut, par son expert-comptable. Ces contrôles pourront aussi être réalisés par les garants financiers dont le rôle est renforcé par les dispositions de l'article 9 du présent projet de loi.

Par ailleurs, cet amendement propose d'instituer un compte de prévoyance qui permette de financer les travaux futurs et qui fonctionnerait uniquement sous la forme d'un compte séparé. Ce compte pour travaux futurs permettrait de lisser dans le temps l'effort financier des copropriétaires et d'anticiper la réalisation de travaux « lourds » comme notamment ceux qui seront préconisés lors de la réalisation du bilan de la performance énergétique de l'immeuble.