



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 35492

Texte de la question

M. Éric Straumann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les fonds circulants des copropriétaires. Certains grands groupes de gestion immobilière mettent l'ensemble des fonds provenant des copropriétaires sur un compte unique appelé "compte pivot". Les extraits bancaires de ce compte ne peuvent pas être consultés par les copropriétaires. Cela est contraire à la loi puisque, conformément aux dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, "les copropriétaires peuvent consulter tous les documents comptables et administratifs concernant la résidence au domicile du syndic en prenant préalablement rendez-vous, entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale". Les membres des conseils syndicaux sont également interdits de consultation, ce qui est contraire à l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 et au décret du 17 mars 1967. Les cabinets en question ne mettent pas à disposition des copropriétaires les extraits des comptes bancaires. Si les copropriétaires souhaitent, néanmoins, l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires de leur immeuble, les organismes concernés demandent des frais de gestion très dissuasifs - sous prétexte que cela crée des frais supplémentaires. Ils précisent que le fait d'ouvrir un compte pivot permet de faire face à un copropriétaire défaillant. Ils peuvent ainsi compenser financièrement le découvert par une autre copropriété. Cette manière de procéder est strictement défendue par la loi. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir lui préciser quels moyens elle compte mettre en oeuvre afin de mettre un terme à ces pratiques irrespectueuses de la loi.

Texte de la réponse

L'accès aux extraits de comptes bancaires du syndicat est prévu par l'article 18-1 de la loi n° 65 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale ». Or, les extraits de comptes bancaires du syndicat ne constituent pas des pièces justificatives de charges, à moins que le syndic ne facture au syndicat des frais pour l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire ou postal, lesquels frais donneraient alors lieu au paiement de charges par les copropriétaires. En outre, l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de la loi de 1965 précitée, qui énumère notamment les pièces à joindre aux convocations d'assemblée générale pour la validité de cette convocation, ne mentionne nullement les extraits de comptes bancaires du syndicat, mais seulement les documents retraçant la comptabilité du syndicat élaborés par le syndic. En conséquence, le syndic n'a ni l'obligation de tenir à la disposition des copropriétaires les extraits de compte bancaire en application de l'article 18-2, ni l'obligation de joindre copie de ces extraits aux convocations d'assemblée générale. En revanche, l'article 21 de la loi de 1965 précitée prévoit que « le conseil syndical peut 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 syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat ». En pratique, les extraits de comptes bancaires du syndicat, qu'il s'agisse d'un compte unique ou séparé, constituent des documents qui se rapportent à la gestion du syndicat et qui intéressent le syndicat. Les membres du conseil syndical peuvent donc demander à en prendre connaissance à tout moment, après avis adressé au syndic, sans que ce dernier puisse le leur refuser.

Données clés

Auteur : [M. Éric Straumann](#)

Circonscription : Haut-Rhin (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35492

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 novembre 2008, page 9895

Réponse publiée le : 30 juin 2009, page 6691