



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 10295

Texte de la question

M. Sébastien Denaja attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et la loi « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 permettant aux syndicats de copropriétaires de déroger à l'obligation de disposer d'un compte bancaire séparé par un vote en assemblée générale, les fonds du syndicat de copropriété étant déposés sur le compte professionnel du syndic. Pour justifier cette dérogation, les syndics avancent souvent l'argument que le compte séparé entraînerait logiquement des hausses d'honoraires pour les copropriétaires. Or l'opacité des comptes associant plusieurs copropriétés est une des motivations des réticences de certains copropriétaires de s'acquitter des sommes effectivement nécessaires au bon entretien de leur patrimoine, entraînant ainsi un risque d'impayés des charges et pouvant plonger certaines copropriétés dans une spirale vicieuse où le défaut d'entretien nourrit les impayés. Lors de la précédente législature, une mesure était à l'étude pour imposer aux syndics un sous-compte séparé par copropriété et obliger ces derniers à une transparence intégrale concernant, par exemple, la perception des produits financiers. Or le sous-compte n'est pas juridiquement un compte séparé mais une « identification comptable » du compte du syndic. Il n'empêcherait donc pas les potentielles dérives de gestion dénoncées par les associations ni ne garantirait la transparence financière. Alors que le rapport du président de l'Agence nationale de l'habitat sur les copropriétés, rendu en 2012, recommandait la suppression de cette possibilité de dérogation, il lui demande donc si elle entend supprimer la faculté laissée aux syndicats de copropriétaires de déroger au fait de disposer d'un compte bancaire séparé.

Texte de la réponse

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié les dispositions concernant le compte séparé de l'article 18 de la loi n° 65557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, pour imposer aux syndics l'ouverture d'un compte séparé au nom de chaque syndicat de copropriétaires, sauf dispense accordée par l'assemblée générale lorsque le syndic est un professionnel soumis à la loi Hoguet. Il ressort des enquêtes menées par diverses associations de consommateurs et de copropriétaires que l'ouverture d'un compte séparé est assez peu pratiquée, les syndics professionnels obtenant généralement la dispense d'ouverture d'un tel compte et l'autorisation de déposer les fonds reçus au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires sur le compte unique ouvert au nom du syndic. La question de la suppression de la possibilité pour l'assemblée générale d'accorder une dispense d'ouverture d'un compte séparé, de même que l'ensemble des modalités de nature à permettre la transparence de la tarification des prestations offertes par les syndics de copropriété seront examinées dans le cadre de la loi sur le logement et l'urbanisme qui sera élaborée au premier semestre 2013.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Denaja](#)

Circonscription : Hérault (7^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10295

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6629

Réponse publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 565