



Sous-comptes de copropriété et responsabilité bancaire.

Fiche pratique publié le **24/03/2014**, vu **1611 fois**, Auteur : [Jean de Valon, Avocat](#)

Le fait, pour une copropriété de renoncer à ouvrir un compte bancaire séparé ne signifie pas, pour autant, qu'elle renonce à toute individualisation.

Les syndicats de copropriété, placent parfois les fonds de copropriétés qu'ils gèrent sur un compte bancaire composé de sous-comptes.

Une convention de fusion et de compensation permet alors de dégager un solde bancaire unique pour le calcul des intérêts et agios.

Dans [un arrêt du 14 janvier 2014 \(13-12151\)](#) la Cour de Cassation a rappelé que si un syndicat des copropriétaires renonce à ouvrir un compte bancaire séparé, cela ne signifie pas pour autant qu'il soit d'accord pour que le sous-compte sur lequel sont enregistrés les mouvements de fonds de la copropriété soit fusionné avec ceux des autres copropriétés administrées par le syndic en un compte unique ouvert au nom de celui-ci.

L'accord de la copropriété à la convention de fusion doit être sans équivoque

Elle estime que la banque qui en clôturant le sous-compte ouvert au nom du syndicat pour en transférer le solde sur le compte unique du syndic cause alors un préjudice au syndicat si celui-ci se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les fonds lui revenant ou de faire jouer la garantie professionnelle du syndic défaillant qui nécessite de pouvoir justifier d'une créance certaine liquide et exigible