



L'obligation pour le syndicat de tenir une comptabilité séparée à compter de du 24 mars 2015

publié le 28/11/2014, vu 3818 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Indépendance et transparence, mots d'ordre affichés par la loi ALUR, ont un impact sur la gestion du compte de la copropriété par le syndic

L'article 18 alinéa 7 dans sa rédaction actuelle applicable jusqu'au 24 mars 2015 dispose que le syndic est tenu d'ouvrir un « *compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versés sans délais les sommes et valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.* ».

La méconnaissance de cette obligation du syndicat est sanctionnée par la nullité de plein droit de son mandat après expiration d'un délai de 3 mois après sa désignation.

Si cette obligation d'ouverture de compte séparé au nom du syndicat par le syndic demeure, la loi ALUR vient réformer l'article 18, en insérant dans le texte des dispositions qui viennent renforcer considérablement la transparence comptable du syndicat de copropriété.

Ainsi, à compter du 24 mars 2015 l'article 18 II alinéa 1 disposera que le syndic « assure la gestion comptable et financière du syndicat ». En concertation avec le conseil syndical il sera tenu de soumettre au vote de l'assemblée l'établissement du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes.

La plus grande avancée tient à l'obligation qui lui est faite de tenir pour chaque syndicat « une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. » (Article 18 II alinéa 2).

Toutefois l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte au nom du syndicat comporte une dispense en faveur des petites copropriétés.

En effet pour celles-ci, la décision d'ouverture d'un compte est soumise au vote de l'assemblée générale, selon les conditions de l'article 25 qui permet à l'assemblée d'en déterminer autrement « lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements » (Article 25 loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 24 mars 2014).

Si cette condition est remplie alors le système de compte séparé laissera alors place à un compte unique. Chaque syndicat géré par le même syndic sous ce même compte unique sera individualisé par un sous compte, qui établira la situation de chaque syndicat.

Cette obligation de transparence constitue une avancée majeure pour les copropriétaires qui pourront désormais s'appuyer sur une comptabilité claire et précise qui simplifiera le fonctionnement de la copropriété dans ses rapports avec le syndic.

Ce changement a pour objectif l'amélioration de l'indépendance du syndicat face au syndic et la transparence de comptabilité du syndicat.

Si le syndic peut proposer l'établissement bancaire, la décision finale découlera d'un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25 loi du 10 juillet 1965). De plus, ce compte ne pourra faire l'objet d'une opération de fusion de compte ou de compensation avec tout autre compte.

Indépendance et transparence sont les mots d'ordre affichés de la loi ALUR, la sanction de la méconnaissance de cette obligation est alors proportionnée à l'importance que le législateur attache à ces principes.

Ainsi, tout syndic qui ne se conformerait pas à cette obligation légale encourrait alors la « nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation. »

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com