



Un copropriétaire peut demander au syndic de justifier de l'ouverture d'un compte séparé

publié le 29/05/2013, vu 1044 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Une cour d'appel qui réserve au seul conseil syndical la possibilité de demander au syndic de justifier de l'ouverture d'un compte au nom du syndicat ajoute à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas.

[Cass. 3e civ. 17 octobre 2012 n° 11-22.130 \(n° 1205 FS-D\), Anglart c/ Sté Sgabi Simson.](#)

Une cour d'appel qui réserve au seul conseil syndical la possibilité de demander au syndic de justifier de l'ouverture d'un compte au nom du syndicat ajoute à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas.

En cas de carence du syndic dans l'exécution de ses obligations, un administrateur provisoire de la copropriété peut être désigné par le juge des référés saisi par tout intéressé, après mise en demeure adressée au syndic et restée sans effet (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 49).

Des copropriétaires demandent à leur syndic la communication des pièces justifiant de l'ouverture d'un compte séparé. Le syndic refuse, soutenant qu'une telle demande ne pouvait être faite que par le conseil syndical. Les copropriétaires assignent le syndic en nullité de plein droit de son mandat et demandent la désignation d'un administrateur provisoire. La cour d'appel juge que la carence du syndic n'est pas établie dès lors que :

- les pièces justificatives de l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat ne peuvent être demandées que par le conseil syndical, les copropriétaires n'étant pas aptes à les contrôler ;
- la seule attestation de la banque certifiant qu'un compte a été ouvert au nom de la copropriété produite aux débats ne constitue pas un élément suffisant pour conclure à l'absence d'ouverture d'un compte.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation : en réservant au seul conseil syndical la possibilité de demander au syndic de justifier de l'ouverture d'un compte au nom du syndicat, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas. De plus, le juge des référés ne peut rejeter la demande de désignation d'un administrateur provisoire que s'il constate qu'un compte séparé a été ouvert au nom du syndicat ou qu'une dispense a été accordée par l'assemblée générale.

Remarques

1. La solution est conforme aux textes : le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic et

de contrôler sa gestion mais il est dépourvu de personnalité juridique et n'est pas l'interlocuteur exclusif du syndic. De plus, l'action était introduite sur le fondement de l'article 49 du décret du 17 mars 1967 qui permet à tout intéressé d'agir.

2. L'*obligation du syndic d'ouvrir un compte séparé* au nom du syndicat est sanctionnée par la nullité de plein droit de son mandat qui est constatée par le juge, même saisi en *référé*. Ce dernier doit par conséquent se prononcer sur la question de savoir si le compte a été ouvert ou non et en tirer les conséquences sur le mandat du syndic.

Source: Editions Francis Lefebvre