



Loi ALUR et copropriété: le compte séparé

publié le **25/09/2014**, vu **3447 fois**, Auteur : [Serge Laurent Halpern](#)

Le compte séparé est un des éléments essentiels issu de la refonte des missions du syndic. Le principe est que le syndic doit obligatoirement (un an après la promulgation de la loi) ouvrir un compte séparé au nom de chaque syndicat qu'il gère, sur lequel sont versés sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Le compte séparé est un des éléments essentiels issu de la refonte des missions du syndic.

Le principe est que le syndic doit obligatoirement (un an après la promulgation de la loi) ouvrir un compte séparé au nom de chaque syndicat qu'il gère, sur lequel sont versés sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

La pratique qui consistait pour le syndic à gérer tous les fonds des immeubles avec un seul compte bancaire est donc finie.

Toutefois une exception est accordée dans certaines conditions.

Les syndicats de copropriétaires de quinze lots au plus à usage de logements, bureaux ou commerces, ayant un syndic professionnel se voient offrir la possibilité de décider en assemblée générale de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé au nom du syndicat, à la majorité de l'article 25 et le cas échéant l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic peut choisir l'établissement bancaire dans lequel est le compte séparé.

Cependant l'assemblée générale, par un vote à la majorité de l'article 25, peut décider de l'ouverture de ce compte dans un établissement bancaire de son choix.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat.

Cela met donc fin à la problématique du sort de ces intérêts.

La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Concernant le coût du compte séparé, le syndic ne pourra facturer d'honoraires pour sa tenue.

Enfin précisons qu'indépendamment du compte bancaire séparé ; Il devra être ouvert un autre compte sur lequel seront versées les cotisations au fonds de travaux.

?