



compte bancaire de copropriété séparé

Par **CSSDC**, le 20/11/2020 à 09:19

bonjour

notre copropriété va changer de syndic

actuellement le compte bancaire est séparé donc au nom du syndicat des copropriétaires

il possède un compte de placement associé

le nouveau syndic peut-il changer de banque sans l'accord des copropriétaires (vote en assemble générale) ou tout du moins sans l'accord du conseil syndical ?

Cordialement

Par **beatles**, le 20/11/2020 à 09:58

Bonjour,

La loi ALUR (27 mars 2014) a rendu le compte bancaire séparé obligatoire et faisait obligation au syndic en place de le faire, ce qui signifie qu'en cas de changement de syndic ce dernier ne peut pas demander un changement de banque et l'inscrire, sans autorisation ou demande expresse du syndicat des copropriétaires, à l'ordre du jour.

En revanche le conseil syndical qui contrôle le syndic et en particulier sa gestion, peut, ainsi qu'un autre copropriétaire, faire inscrire à l'ordre du jour un tel changement ; de plus au 31 décembre aucune dérogation sera autorisée (voir le II de l'article 18 de la loi n° 65-557).

Cdt.

Par **beatles**, le 20/11/2020 à 11:25

Ne tronquez pas l'article 18 et en particulier la phrase qui suit :

[quote]

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé...

d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. **L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.**

[/quote]

La première phrase c'est le *principe* et la seconde phrase c'est le *rôle* de l'assemblée générale ; ce qui signifie que le syndic peut ouvrir un compte séparé dans l'établissement bancaire de son choix si l'assemblée générale n'en décide pas autrement.

Donc si le syndic informe, suite à la loi ALUR, qu'il a obligation d'ouvrir un compte séparé, il doit porter à l'ordre du jour à qui incombe le choix de l'établissement puisque la loi donne ce seul pouvoir de décision à l'assemblée générale.

Et vous auriez dû compléter l'article 18 par les trois phrases qui suivent :

[quote]

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. **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.**

[/quote]

Ce n'est donc pas le syndic qui décide unilatéralement dans quel établissement doit être ouvert le compte séparé !

Il a obligation d'inscrire à l'ODJ si le syndicat décide que ce compte soit ouvert dans l'établissement de son choix ou pas.

Obligation de laisser le choix !

Je reprends le II de l'article 18 concernant les obligations du syndic pour **l'ouverture** d'un compte séparé : :

[quote]

Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé... d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. **L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre 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. **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.**

[/quote]

Laisser décider l'assemblée générale du choix de l'établissement est une obligation !

Par **beatles**, le **20/11/2020** à **12:41**

Encore une fois agressive et péremptoire !

Cela devient lassant !

Cour de cassation ; 12 septembre 2019 ; pourvoi n° 18-18880 :

[quote]

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 30 avril 2018), que M. S..., propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'**assemblée générale du 18 mars 2015** et, subsidiairement, de certaines de ses décisions ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. S... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande ;

Mais attendu que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, **dans sa rédaction applicable lors de l'assemblée générale contestée**, ne prévoyait de vote des copropriétaires que pour dispenser le syndic de son obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ; qu'ayant à bon droit retenu que l'ouverture d'un compte bancaire séparé est une obligation pour le syndic, que la question, qui ne faisait pas l'objet d'un vote, n'avait pas à être mentionnée à l'ordre du jour, que la proposition de résolution adressée aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale mentionnait le nom de l'établissement bancaire dans lequel un compte séparé avait été ouvert et que les questions de désignation du syndic et d'approbation de son contrat étaient liées et n'avaient pas à donner lieu à des votes distincts, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande en annulation de la décision n° 6 devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

[/quote]

Ne criez pas victoire comme ce lien qui fait preuve de mauvaise foi (

<https://www.weblex.fr/weblex-actualite/syndic-pas-de-vote-en-ag-pour-louverture-dun-compte-bancaire-separe>) !

Je reprends le début de l'attendu du premier moyen :

[quote]Mais attendu que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable lors de l'assemblée générale contestée...[/quote]

Je reprends l'attendu initial :

[quote]Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 30 avril 2018), que M. S..., propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 18 mars 2015...[/quote]

Je reprends l'article 18 de la loi au 18 mars 2015 :

[quote]III.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est

chargé : d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la [loi n° 70-9 du 2 janvier 1970](#) réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.[/quote]

Je reprends l'article 18 de la loi au 24 mars 2015 :

[quote]III.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé : d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.[/quote]

Actuellement dans sa version applicable la loi prévoit le vote de l'assemblée générale pour décider dans quel établissement bancaire le compte séparé doit être ouvert... et cette petite phrase prend tout son sens ;

[quote]

L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.

[/quote]

18 mars... 24 mars, l'assemblée générale s'est déroulée 6 jours trop tôt pour que M. S... ait raison !

Par **Marck.ESP**, le **20/11/2020 à 13:20**

Bonjour,

Encore une fois, les longues dissertations pour être 2 à dire la même chose me semblent bien superflues...

<https://www.coproconseils.fr/alur-ou-loi-duflot-COMPTTE BANCAIRE>

Par **beatles**, le **20/11/2020 à 15:15**

Jurisprudence et articles de loi seraient des dissertations.

Diriger sur un site que ne fait référence à rien est du même calibre que le site qui interprète avec mauvaise foi un jurisprudence devenue obsolète suite à une modification de la loi... et pourquoi ne pas avoir ciblé ce site (http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1559924/copropriete-le-compte-separe-est-obligatoire) :

[quote]

Les copropriétaires peuvent ainsi désormais décider, via un vote en Assemblée générale (AG) à la majorité absolue de l'article 25, de confier les fonds de la copropriété à la banque de leur choix. Aujourd'hui, le syndic ne peut plus facturer cette prestation.

Si le syndic ne se plie pas à cette obligation, la nullité de plein droit de son mandat est encourue dans les trois mois suivant sa désignation. Dès réception des relevés de comptes, le syndic met une copie à disposition du conseil syndical. Les intérêts produits par le compte sont alors acquis au syndicat.

[/quote]

L'arrêt que je cite rappelle qu'au 18 mars 2015 la loi *ne prévoyait de vote des copropriétaires que pour dispenser le syndic de son obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.*

De même depuis le 24 mars 2015 la loi prévoit le vote des copropriétaires pour décider dans quel établissement bancaire doit être ouvert le compte séparé (je vous laisse rechercher les collusions pouvant exister entre un syndic et son établissement bancaire).

Avant de se mêler à une discussion et de porter un jugement type Pons Pilate il faudrait savoir que la loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait ce changement mais pour le 24 mars 2015.

Il est de notoriété publique que pour bénéficier de la dérogation de ne pas ouvrir de compte séparé une grande majorité des syndics, sachant que les règles changeaient le 24 mars 2015, se sont précipités pour que les assemblées générales se déroulent antérieurement à cette date fatidique, en n'oubliant pas de porter à l'ordre du jour la dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, ce que la loi prévoyait.

Donc pour certains un syndic devait poser la question (ouverture du compte ou non), mais actuellement le syndic ne doit pas poser la question (alors que le compte séparé est obligatoire) du choix de l'établissement bancaire.

Pour en revenir à l'arrêt, si l'ordre du jour ne prévoyait pas de vote pour déroger à l'ouverture d'un compte séparé c'est simplement, comme le rappelle la Cour, parce que les termes du contrat faisaient état de l'ouverture du compte et que le contrat avait été adopté tel quel, ce qui signifiait que le syndicat n'avait pas voté de dérogation :

[quote]

...la convocation à l'assemblée générale mentionnait le nom de l'établissement bancaire dans lequel un compte séparé avait été ouvert et que les questions de désignation du syndic et d'approbation de son contrat étaient liées et n'avaient pas à donner lieu à des votes distincts...

[/quote]

En fait le syndic sachant, qu'à quelques jours près, qu'il avait obligation expresse, sans dérogation, d'ouvrir un compte séparé, s'exonérait d'un vote sur le choix de l'établissement bancaire ; ce qui lui permettait d'être de moins mauvaise foi (cas très courant en cas de renouvellement de contrat).

Et je ne parle pas des faux comptes séparés qui violent l'article 18 :

[quote]

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation

avec tout autre compte.

[/quote]

Comme le rappelle l'ARC (<https://arc-copro.fr/documentation/abus-3957-les-faux-comptes-bancaires-separes-ont-encore-de-beaux-jours-devant-eux>) !