



Consultation compte bancaire

Par **Parisien420**, le 18/11/2020 à 02:00

Bonjour,

Nous avons eu notre dernière AG le 14 octobre 2020 et avons renouvelé le contrat du syndic pour 1 année.

La copropriété comporte 10 lots et je pense que le compte n'était pas séparé car sur les relevés de comptes, il apparaissait des virements sortants qui correspondaient à la somme de plusieurs factures pour différentes entreprises. Ce gros virement allait, je pense, sur le compte principal du syndic, et devait être ensuite fractionné pour payer chacune des entreprises. De plus, les chèques pour payer les charges devaient être libellés à l'ordre du syndic.

Pendant la réunion du conseil syndical avec le syndic, on a posé la question du compte séparé pour notre copropriété. On nous a expliqué que le compte séparé serait mis en place au 1er janvier 2021.

Jusque là tout va bien, du moins cela nous convient si les délais sont respectés.

Ma question est : une fois que le compte sera séparé, est-ce que le conseil syndical peut accéder au compte de la copro sur le site de la banque ou est-ce interdit? Peut-on imaginer que l'accès soit restreint à la seule consultation sans pouvoir exécuter d'opérations (cela dépend-il des banques?) afin d'éviter des fraudes de la part de certains conseils syndicaux malhonnêtes, car cela doit certainement exister.... 😊

Merci de vos avis...

Par **wolfram2**, le 18/11/2020 à 09:00

Bonjour

Avant tout mes félicitations pour chercher les informations nécessaires à l'efficacité d'un conseiller syndical.

Toutes les réponses à vos questions sont dans le statut de la copropriété qui est établi par la loi et son décret d'application qui figurent à titre permanent au bas de ma réponse.

Vous pouvez les charger sur legifrance.gouv.fr. D'ailleurs elle doivent se présenter en premier sur votre moteur de recherche (Bing, edge, google, etc.).

Ne manquez pas les particularités du statut concernant les copros de 10 lots.

N'oubliez pas de charger le Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires qui vient en complément.

Pour la vérification des comptes par le Conseil syndical,

L' article 11 de l'arrêté du 14 mars 2005 Précise :

"Les documents comptables sont établis au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble. Ils précisent leur contenu et la référence de l'exercice comptable auquel ils se rapportent. Le **syndic tient à disposition**, à l'occasion de **toute vérification**, le grand livre, le livre journal, les deux balances et, le cas échéant, les journaux auxiliaires. Les rubriques utilisées pendant l'exercice pour l'enregistrement des opérations sont reproduites clairement dans les documents dressés pour l'information des copropriétaires. Il en est de même pour les codes comptables, sauf pour l'établissement des annexes n°s 3 et 4.

Je vais essayer de trouver réponse sur la consultation des comptes copro auprès des banques. Il doit être nécessaire de présenter le PV d'AG désignant les conseillers syndicaux.

Bonne lecture.

Cordialement. wolfram

Par **Yukiko**, le **18/11/2020 à 13:58**

Bonjour,

La possibilité d'ordonner des opérations sur le compte bancaire est de la seule responsabilité du syndic. Celui-ci commettrait une faute s'il communiquait au conseil syndical les codes d'accès qui le permettraient.

La possibilité d'un accès en lecture seule est imaginable, si la banque a prévu ce mode de consultation, mais ne saurait être exigé.

En revanche, le conseil syndical a accès aux relevés de banque émis par la banque comme à tout autre document de gestion. Un rapprochement bancaire lors de la vérification des comptes est à faire impérativement. C'est aussi important que le pointage des factures.

Par **santaklaus**, le **18/11/2020 à 13:58**

Bonjour,

Sur l'accès à distance du compte bancaire de la copropriété, rien n'est prévu si ce n'est que la loi du 10 Juillet 1965 permet uniquement la mise à disposition dans l'extranet de la copropriété des relevés bancaires (article 18)

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/2020-11-18/>

et le décret du 23 Mai 2019 précise dans son article 3 :

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038501555/>

1- une fois que le compte sera séparé, est-ce que le conseil syndical peut accéder au compte de la copro sur le site de la banque ou est-ce interdit?

Oui, cela est possible ayant moi même accès à distance au compte de la copropriété sans possibilité bien sûr de pouvoir mouvementer le compte. L'impossibilité de mouvementer le compte ne dépend pas de la banque mais du syndic.

En pratique, via le syndic, vous transmettez une copie de votre carte d'identité à la banque , qui vous donnera un code confidentiel pour accéder au site de la banque et visualiser ainsi le compte.

Aussi, devez vous vous renseigner sur les banques (et notamment celle qui actuellement est en charge de votre copropriété) qui permettent cette visualisation à distance et qui possèdent un logiciel adéquate pour qu'un tiers visualise ce compte bancaire. En générale toutes les banques disposent de cette technique.

Attention, il faut demander de visualiser toutes les opérations bancaires car certaines banques permettent de visualiser uniquement les 3 dernières opérations.

Enfin, le syndic ne doit pas s'opposer à la demande du président du CS lequel peut communiquer les codes d'accès aux autres membres du CS. Le syndic ne rien vous cacher et rester dans la transparence.

2- On nous a expliqué que le compte séparé serait mis en place au 1er janvier 2021.

Si la banque actuelle ne permet pas cette accès à distance, proposer à la prochaine AG par une résolution une autre banque.

Cela n'est pas compliqué mais nécessite un peu de recherche en amont.

SK

Par **Parisien420**, le **19/11/2020** à **01:14**

Bonjour,

Merci à tous les trois pour vos réponses.

Et merci pour vos félicitations @wolfram2, mais ce que j'ai exposé n'est qu'une goutte d'eau dans mes activités de président du CS, puisque nous sommes en procès contre le promoteur et le constructeur qui nous ont vendu les appartements en VEFA... Promoteur et constructeur qui se font littéralement défoncer à chaque réunion par l'expert nommé auprès des tribunaux... Mais je m'égare.

Le syndic est une grande enseigne, et comme souvent dans ces entreprises de grande taille, ce n'est pas l'enseigne qui renseigne sur l'efficacité vis-à-vis de ses clients, mais les interlocuteurs à qui vous vous adressez. Et je dois dire que la gestionnaire et son assistante

sont très réactives, et répondent dans les 48h aux mails. C'est très appréciable, surtout avec les épreuves que nous avons traversé.

Les relevés de compte sont mis en ligne dans l'extranet vers le 10/15 du mois suivant, sachant que les relevés sont arrêtés au dernier jour du mois. Il n'y a jamais de manquement à ce niveau. Ce n'est pas mis en ligne "dès réception" comme l'indique le texte réglementaire, mais ceci reste un détail vu la qualité de conseils et d'accompagnement que nous avons eus lorsque les problèmes sont arrivés les uns après les autres.

Je trouvais plus simple de pouvoir consulter les comptes "en live", et si je comprends bien vos premières réponses, il faut faire un arrangement amiable avec le syndic puisque nous sommes devant un vide juridique concernant la consultation des comptes à distance. Hormis que ce serait plus pratique pour moi, ce qui n'est pas un argument de poids... 😊, on pourrait me rétorquer à juste titre que les relevés sont mis sur l'extranet ce qui est parfaitement juste.

J'en reparlerai à notre prochaine réunion préparatoire (été 2021!), j'ai donc le temps de trouver les mots qui sauront peut-être convaincre... ou pas...