



**Cyril
SABATIÉ**
Responsable
du service juridique
de la FNAIM

La dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé : tribulations...

RL>215 POUR POUVOIR APPRÉCIER LA PORTÉE DES OBLIGATIONS QUI PÈSENT AUJOURD'HUI SUR LE SYNDIC, CONCERNANT LA QUESTION DU COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ, IL PARAÎT UTILE DE REMONTER À LA GENÈSE DE CE DISPOSITIF.

Historiquement, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à son origine, ne contenait aucune disposition concernant le compte bancaire du syndicat. Si l'article 34 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction initiale, imposait au syndicat de tenir « *pour chaque syndicat une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard d'un syndicat* », il n'en résultait pas pour autant l'obligation d'avoir un compte propre au syndicat et de faire délibérer l'assemblée générale sur la question.

L'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé par le syndicat de copropriété est à notre connaissance née dans l'article 7 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, portant application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 dite « *Hoguet* ». Ce compte devait être ouvert pour chacun des mandants, lorsque le professionnel bénéficiait d'une garantie financière résultant d'une consignation (rare en pratique).

Ce n'est qu'en 1985, sous la pression d'un consumérisme galopant, que la loi dite « *Bonnemaison* »⁽¹⁾ a repris et étendu cette obligation à l'ensemble des syndicats de copropriétaires.

Ce dispositif avait pour vocation d'instaurer une confiance réciproque et de permettre une meilleure transparence financière en évitant, notamment, les confusions de patrimoines des différents syndicats gérés par un même

syndic. Le dispositif voulait assurer une lecture simple des comptes, en permettant surtout de connaître à tout moment le solde du compte d'un syndicat⁽²⁾.

Lors des débats parlementaires échangés sur ce texte, il avait également été mis en avant certaines difficultés, notamment pour récupérer les fonds du syndicat en cas de défaillance d'un syndicat opérant une gestion en compte commun.

Parallèlement, les professionnels soulignaient les difficultés pratiques d'une telle gestion, singulièrement sur le plan comptable, avec la multiplication des carnets de chèques, des relevés de comptes, des opérations, etc.

Face à ces arguments contradictoires, le législateur a adopté un dispositif en demi-teinte, introduit dans l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Dès lors, le compte bancaire ou postal séparé devait être adopté en assemblée générale des copropriétaires. Le syndicat professionnel⁽³⁾ se retrouvait contraint de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision d'ouvrir ce compte séparé lors de sa nomination et par la suite au moins tous les trois ans.

L'oubli était périlleux, il engendrait la nullité du mandat du syndicat, « *de plein droit* » nous disait le texte. Les solutions retenues au fil du temps par la jurisprudence rendaient cette obligation dévastatrice en pratique. La nullité du mandat du syndicat pouvait être invoquée durant dix années par un copropriétaire, une des principales conséquences découlant

notes

(1) L. n° 85-1470, 31 déc. 1985.

(2) Ce qui en réalité est également possible même avec un compte commun, puisque le syndicat opère tout de même une comptabilité séparée, avec des sous-comptes.

(3) La jurisprudence avait précisé à plusieurs reprises que cette obligation ne s'appliquait pas au « *syndic dit bénévole* ».

de cette nullité étant la mise sous administration judiciaire ⁽⁴⁾ du syndicat des copropriétaires. Parallèlement, les actes du syndic étaient également susceptibles d'être remis en cause, si bien qu'en pratique, le syndic faisait voter chaque année la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé par crainte de dépasser la date fatidique des 3 ans ⁽⁵⁾.

Aujourd'hui : Depuis la loi dite « SRU » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le choix de l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat a été supprimé. Dorénavant, l'ouverture de ce compte s'impose comme un principe de la loi du 10 juillet 1965, quelle que soit la qualité du syndic (professionnel ou non).

Par conséquent, le syndic doit désormais de manière obligatoire et automatique ouvrir un tel compte, en l'absence de décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires. Ainsi, selon l'article 18 modifié de la loi de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est tenu : « *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. La méconnaissance par le syndic de cette obligation 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 ».

Le principe : Désormais, il incombe au syndic, lors de sa désignation par l'assemblée générale, d'ouvrir de facto un compte séparé au nom du syndicat, sous peine de « *nullité de plein droit* » de son mandat, à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.

L'exception : Lorsque la copropriété est administrée par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat ⁽⁶⁾, l'assemblée peut décider de dispenser le syndic d'ouvrir un compte au nom du syndicat des copropriétaires ⁽⁷⁾. Le texte précise expressément que cette décision doit être prise à la majorité absolue de l'article 25 et le cas échéant, de l'article 25-1 de la loi ⁽⁸⁾. Il ne fait donc aucun doute que la dispense est obligatoirement expresse et ne peut pas résulter d'une autre démarche que la prise d'une décision en assemblée générale. Une dispense figurant seulement dans le contrat de syndic ou dans une décision du conseil syndical ne saurait être recevable ⁽⁹⁾.

La Commission relative à la copropriété, par une recommandation (n° 22), a considérablement précisé les modalités pratiques de mise en œuvre de ce texte dont la rédaction a suscité certaines interrogations au moment de sa mise en application concrète.

EXTRAIT DE LA 22^E RECOMMANDATION

I. Sur le principe

Contate que :

- lorsque le syndic n'est pas soumis à une réglementation professionnelle organisant le ►

notes

(4) D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 47.

(5) Concernant le libellé de cette question sur l'ordre du jour de l'assemblée, la commission relative à la copropriété avait émis une recommandation n° 14, aujourd'hui partiellement obsolète, et qui sera prochainement remise à jour par la commission.

(6) Pour partie, les activités prévues à l'article 95, alinéa 1^{er} du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 (notaires, huissiers, etc.)

(7) À noter que par la suite l'article 38 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 a été abrogé par l'article 47 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

(8) Il est ici expressément prévu la possibilité d'un second vote, le législateur ayant sans doute tiré enseignements des imprécisions de rédaction du tout premier texte qui avait nécessité une modification au travers d'un décret n° 86-768 du 9 juin 1986.

(9) En ce sens, Atias C., IRC, déc. 2004, p.27. C'est notamment le sens de la précédente jurisprudence concernant l'ouverture du compte séparé qui exige que la question soit votée en assemblée générale : CA Paris, 23^e ch., 17 déc. 1998, Constantin c/Synd. copr. 54 rue de Seine à Paris, Loyers et copr. 1999, n°129.

manierement des fonds du syndicat, par exemple lorsque les fonctions du syndic sont assumées par un copropriétaire, les fonds détenus pour le compte du syndicat sont nécessairement déposés sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat, sans que l'assemblée générale puisse en décider autrement ;

- lorsque le syndic est soumis à une réglementation professionnelle organisant le manierement des fonds du syndicat, l'obligation pour lui d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé est désormais une obligation légale, et non plus comme précédemment l'obligation d'exécuter une décision de l'assemblée générale. Il n'y a donc plus lieu de saisir l'assemblée générale en vue de l'ouverture d'un compte séparé ;

- l'assemblée générale peut, toutefois, décider de ne pas faire procéder à l'ouverture d'un compte séparé, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, observation faite que la pratique du « sous-compte individualisé » proposée par certains syndics ne correspond pas à un compte séparé et nécessite en conséquence une décision de l'assemblée générale afin de dispenser le syndic de l'ouverture du compte séparé.

Recommande au syndic soumis à une réglementation sur le manierement de fonds :

- d'informer les copropriétaires de la nouvelle disposition législative, ainsi que de la réglementation, à laquelle il est soumis, organisant le manierement des fonds d'autrui ;

- d'examiner avec le conseil syndical s'il y a lieu de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale une question sur la décision de ne pas ouvrir un compte séparé, étant précisé qu'à défaut, le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé ;

- le cas échéant, de libeller ainsi la question de l'ordre du jour : « dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat », et de rédiger ainsi le projet de résolution : « L'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ».

II. Sur la mise en œuvre

Constata que :

- une fois ouvert, le compte séparé continue de

fonctionner pendant toute la durée du mandat, et des mandats subséquents, même si un nouveau syndic est nommé, jusqu'à une décision contraire de l'assemblée générale ;

- pour que l'assemblée puisse « en décider autrement », il faut que la question soit portée à l'ordre du jour d'une assemblée, peu important que ce soit celle au cours de laquelle est désigné le syndic ou une assemblée ultérieure, et que la décision soit prise, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 ;

- si l'assemblée générale en décide autrement, les fonds du syndicat seront versés sur un compte ouvert au nom du syndic. Cette modalité devrait fonctionner même si un nouveau syndic est nommé, jusqu'à ce qu'une décision de l'assemblée générale refuse de dispenser le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé. Toutefois, la lettre du texte, prévoyant un « délai de trois mois suivant sa désignation » conduit à s'interroger, à défaut de précision réglementaire, sur le point de savoir si la dispense ne couvre pas que la durée du mandat au cours duquel elle a été décidée.

Recommande au syndic :

- d'informer les copropriétaires de ce que le compte séparé fonctionne sous la seule signature du syndic, représentant légal du syndicat, et qu'il ne peut en conséquence fonctionner sous la signature conjointe du syndic et du président du conseil syndical, ce dernier n'ayant pas la qualité de représentant légal du syndicat ;

- par prudence, s'il n'existe pas de compte séparé, de porter à l'ordre du jour de l'assemblée devant désigner le syndic la question relative à la dispense, et à défaut, d'ouvrir le compte séparé.

III. Sur le délai d'ouverture du compte séparé

Constata que :

- en principe, le délai de trois mois, dont dispose le syndic pour ouvrir effectivement le compte, est calculé à compter de la date de l'assemblée générale qui l'a nommé, et expire le même quantième du troisième mois suivant ;

- si l'assemblée décide de revenir sur la décision par laquelle elle avait dispensé le syndic d'ouvrir un compte séparé, aucune disposition législative ou réglementaire ne précise, à ce



jour, le délai imparti au syndic pour ouvrir le compte séparé. Il semble pouvoir être admis, dans ce cas, que le syndic devrait ouvrir le compte séparé dans les trois mois qui suivent l'assemblée générale au cours de laquelle la décision a été prise ;

- à défaut par le syndic d'ouvrir un compte séparé dans le délai de trois mois suivant sa désignation, la nullité de plein droit de son mandat est encourue, étant précisé que le terme de désignation paraît ici concerner la désignation qui inaugure le premier mandat après l'entrée en application de la loi ;

- la nullité de plein droit du mandat du syndic relevant d'un ordre public de protection des seuls copropriétaires, elle ne peut, en cas de contestation, être constatée par le juge qu'à la demande de ces derniers ;

- si le mandat est nul, les actes que le syndic aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent toutefois valables.

Recommande au syndic :

- d'ouvrir le compte séparé sans attendre l'expiration du délai de trois mois ;

- dès que le compte est ouvert, d'en informer le conseil syndicat en précisant la banque ou le centre de chèques postaux auprès duquel le compte est ouvert ;

- si l'assemblée décide de revenir sur la décision par laquelle elle avait dispensé le syndic d'ouvrir un compte séparé, d'ouvrir ledit compte dans les trois mois qui suivent l'assemblée générale au cours de laquelle cette décision a été prise, sans attendre l'expiration de ce délai.

Par la suite, la pratique s'est interrogée sur la durée de cette dispense d'ouverture accordée au syndic par le syndicat des copropriétaires. En d'autres termes, cette dispense était-elle définitive ? La 22^e recommandation envisageait cette problématique sans véritablement la résoudre, compte tenu de la rédaction approximative de l'article 18 modifié. La commission concluait à la validité de la dispense jusqu'à ce qu'une nou-

velle décision d'assemblée vienne refuser cette exemption.

Puis, la question a en partie été résolue par l'article 29-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, nouvel article introduit par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004. Cet article dispose en effet :

« La décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic ».

La question semblait donc résolue, la dispense est à n'en plus douter temporaire, si l'assemblée décide de dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, elle doit en préciser la durée. En outre, le texte nous précise que la dispense prend fin de plein droit lors de la désignation d'un nouveau syndic.

Or, c'était sans compter sur la fine lecture des juristes et praticiens ⁽¹⁰⁾, qui, dès la parution de ce texte, se sont interrogés sur la durée que pouvait fixer l'assemblée générale des copropriétaires : devait-on dans la résolution fixer une durée déterminée, par exemple 5 ans ou pouvait-on fixer une durée indéterminée à savoir « tant que le syndic X demeure en fonction » ?

Une deuxième question fut également soulevée, celle de la concordance entre le mandat du syndic et la durée de la dispense. Comment concilier l'articulation des deux, sachant que la sanction est toujours, et nous venons de le voir, la nullité du mandat du syndic faute de dispense régulièrement fixée.

C'est à nouveau la Commission relative à la copropriété qui vole au secours de la pratique, en rédigeant une recommandation « complémentaire » intitulée 22 bis, le 12 mai 2005. Vous l'aurez compris, cette recommandation vient compléter la précédente n° 22 dont le contenu semble bien demeurer d'actualité ⁽¹¹⁾. ➤

notes

[10] Commentaire du décret du 27 mai 2004, article 29-1, p. 31 et 32, La Revue bleue-Informations FNAIM 2004, n° 316, p. 7 à 13 ; Lebatteux P., Le décret du 27 mai 2004, La Revue bleue-Informations FNAIM, 2005, n° 322, p. 51 et s. ; Atias C., IRC, déc. 2004, p.27, précité.

[11] Laporte J., Commentaire de la recommandation n° 22 bis de la CRC, La Revue bleue-Informations FNAIM 2005, n° 327, p. 52 et s.

EXTRAIT DE LA RECOMMANDATION**22^E BIS :****V. Sur la durée de la dispense**

Considérant qu'il résulte de l'article 18 susvisé que le syndic a l'obligation, dans les trois mois suivant sa désignation, d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat sous peine de nullité de plein droit de son mandat à l'expiration de ce délai ;

Considérant que l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 25 de la loi, et le cas échéant de l'article 25-1, de dispenser le syndic de cette obligation à la condition qu'il soit soumis à la loi 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 à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds ;

Considérant que l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967 susvisé, modifié par le décret du 27 mai 2004, précise que la décision qui dispense le syndic de l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, fixe la durée de validité de la dispense, que celle-ci est renouvelable mais qu'elle prend fin de plein droit en cas de nomination d'un nouveau syndic ;

Considérant que la durée se définit comme un espace de temps ;

Considérant que le texte ne lie pas la durée de la dispense à la durée du mandat de syndic et que, dès lors, la première peut excéder la seconde ; qu'il appartient à l'assemblée générale de décider du principe et de la durée de la dispense ; que néanmoins, une durée indéterminée équivaudrait à une absence de durée. Que cette solution contreviendrait directement au texte en vigueur qui prévoit le renouvellement de la dispense, ce qui implique une limitation dans le temps, autre que celle qui pourrait résulter soit d'une nouvelle désignation du syndic, soit d'un changement de syndic ;

Considérant qu'une dispense accordée pour un certain nombre de mandats de syndic ne correspondrait pas à une durée puisque chaque assemblée désignant le syndic peut librement fixer le temps de sa mission dans la limite de trois ans ;

Que par ailleurs, si la durée de la dispense peut excéder celle du mandat de syndic, il convient

d'appeler l'attention sur le risque inhérent à la solution qui consiste à ne pas faire coïncider les deux dates ;

Considérant qu'en raison de la nullité de plein droit attachée à l'absence d'une dispense régulière en cours de validité, il convient aux assemblées générales de décider de la durée avec précision ;

Considérant que si la dispense prenait fin en cours de mandat, il serait nécessaire que l'assemblée générale statue de nouveau en temps voulu ;

Recommande en conséquence,

– de fixer la durée de la dispense prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 à une durée déterminée et certaine en mois ou en années, qui peut être celle du mandat de syndic, en précisant la date de prise d'effet ;

– de faire coïncider, dans la mesure du possible, sa durée avec celle du mandat de syndic.

Ainsi, après plusieurs années de tâtonnement juridique, d'incertitudes et d'insécurité, il semble bien que la question soit enfin résolue.

La durée de la dispense doit être déterminée et certaine, en mois ou en années.

La dispense n'a pas nécessairement la même durée que celle du mandat du syndic, la prudence recommande donc de calquer strictement ces durées, afin d'éviter une extinction « anticipée » de la dispense, alors que le mandat de syndic ne serait quant à lui pas expiré. **z**

RÉFÉRENCES

– ATIAS C., La consultation de l'assemblée sur l'ouverture d'un compte séparé, IRC juin 2000, p. 23 ; Les grandes tendances de la réforme de la copropriété immobilière, Defrénois 2004, n° 18, p. 1190 et s. ; La dispense d'ouverture d'un compte de syndicat, IRC déc. 2004, p. 27 ;

– BURDY-CLÉMENT P., Parution du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, IRC 2004, n° 500, p. 7

– CAPOULADE P., La copropriété dans la loi SRU, Rev. Administrer 2001, n° 332, p. 26 et 27 ; La copropriété de l'an 2004 : commen-

La dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé : tribulations...



DOCTRINE

taire du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, Rev. Administrer 2004, n° 370, p. 34 et s. ;

- GÉLINET J.-M. et GUÉGAN L., Il vaud mieux tard que jamais..., Rev. loyers 2004, p. 426 et s. ;
- GIVERDON C., L'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé depuis la loi du 13 décembre 2000, Loyers et copr. mars 2004, p. 4 ; Commentaire du décret du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967. Première partie : les nouvelles dispositions relatives aux comptes du syndicat et aux assemblées générales, Loyers et copr. juill. 2004, p. 10 ;
- GUITARD P., Loi SRU et copropriété, AJDI 2001, p. 221 ;
- LAPORTE J., Les nouvelles obligations du syndic, AJDI 2004, p.431 et s. ; 22^e et 22^e bis recommandation de la Commission relative

à la copropriété, La Revue bleue-Informations FNAIM 2005, n° 327, p. 52 et s. ;

- LEBATTEUX P., Le décret du 27 mai 2004, La Revue bleue-Informations FNAIM 2005, n° 322, p. 51 et s. ;
- VIGNERON G., Compte ouvert au nom du syndicat ou du syndic, les pièges de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1975, Loyers et copr. févr. 2000, p. 5 ; Les nouvelles obligations du syndic, Gaz. Pal. 15/19 mars 2002, p. 35 ;
- Commentaire du décret du 27 mai 2004, La Revue bleue-Informations FNAIM 2004, n° 316, spécial « *Nouveau décret copropriété* » ;
- Code de la copropriété, Litec, éd. 2005, commentaires sous les articles concernés ;
- Code de la copropriété, Dalloz, 2004, 14^eéd., commentaires sous les articles concernés.