

Obligation de compte séparé dans les copropriétés

Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, de nouvelles règles d'ouverture du compte séparé sont prévues. Elles s'appliqueront à partir du 24 mars 2015 et pour les mandats en cours à compter de leur renouvellement. Avant cette date, les règles antérieures demeurent applicables.

1. Jusqu'au 25 mars 2015

Un compte bancaire ou postal dédié à la copropriété et au nom du syndicat doit être ouvert par le syndic.

Lorsque le syndic est professionnel, les copropriétaires peuvent en décider autrement par un vote en assemblée générale à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires/loi du 10.7.65 : art.25) et le cas échéant à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés/ loi du 10.7.65 : art. 25-1).

Si le syndic n'a pas procédé à l'ouverture du compte séparé à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, son mandat de syndic est nul. Les actes que le syndic aurait passés au nom du syndicat avec des tiers de bonne foi, demeurent néanmoins valables.

2. A partir du 24 mars 2015

La loi ALUR a introduit de nouvelles règles d'ouverture du compte séparé.

Seules les copropriétés de moins de quinze lots administrées par un syndic professionnel peuvent décider de ne pas ouvrir de compte séparé, les autres copropriétés (plus de quinze lots gérées par un syndic professionnel et celles gérées par un syndic bénévole) ne peuvent plus déroger à cette obligation.

2.1. Pour les syndics professionnels administrant une copropriété de plus de quinze lots et pour les syndics bénévoles

Le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat auprès d'un établissement bancaire de son choix. Toutefois, les copropriétaires peuvent décider en assemblée de confier les fonds de la copropriété à un autre établissement.

Cette décision est prise à la majorité absolue (majorité des tous les copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25).

Les fonds ne peuvent pas faire l'objet d'une convention de fusion, d'une compensation avec tout autre compte, de virement ou d'avances par le syndic au syndicat.

Dès réception des relevés de comptes, le syndic doit mettre à disposition du conseil syndical une copie. Les intérêts produits par le compte sont acquis au syndicat.

Si le syndic n'a pas procédé à l'ouverture du compte séparé à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, son mandat de syndic est nul. Les actes que le syndic aurait passés au nom du syndicat avec des tiers de bonne foi, demeurent néanmoins valables.

Un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué un fonds de travaux.

2.2. Pour les syndics professionnels administrant une copropriété de moins de quinze lots

Les syndicats de copropriétaires de quinze lots au plus à usage de logements, bureaux ou commerces, ayant un syndic professionnel peuvent décider en assemblée générale de ne pas ouvrir de compte séparé à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires/loi du 10.7.65 : art. 25) et le cas échéant à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents et représentés/ loi du 10.7.65 : art. 25-1).

Dans ce cas, le compte bancaire unique doit faire apparaître dans les écritures un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. La copie des relevés du sous-compte doit être transmise au président du conseil syndical dès réception.

Loi ALUR du 24 mars 2014 : art. 55 I 3° et 58 III/ loi du 10 juillet 1965 : art. 18

1 : L'obligation de constituer un fonds de travaux interviendra à partir du 1.1.17. Toutefois rien n'empêche la copropriété de le constituer avant.

