

**RECOMMANDATION N° 22 bis
RELATIVE AU COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ DU
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.**

Vu l'article 29-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;

Vu la recommandation n° 22 relative à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé du 6 novembre 2001 que la présente recommandation complète ainsi qu'il suit :

V- SUR LA DUREE 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 équivaldrait 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 année, 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