

RECOMMANDATION N°22
Relative à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé

La commission,

Considérant la 14^{ème} recommandation de la Commission portant sur le libellé de la question de l'ordre du jour relative à l'ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat et du projet de résolution notifié simultanément,

Considérant que l'article 18, premier alinéa, sixième tiret, de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dispose que «...Le syndic 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 et 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. »

Considérant que l'article 77 § II de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précise que « Pour les mandats de syndic en cours à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé s'applique à compter du 31 décembre 2002, à peine de nullité de plein droit dudit mandat ».

Sur le principe

Constata que :

- lorsque le syndic n'est pas soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement 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 maniement 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 déparé, 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 syndicats 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 ⁽¹⁾.

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

- d'informer les copropriétaires de la nouvelle disposition législative, ainsi que de la réglementation, à laquelle il est soumis, organisant le maniement 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 ».

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 générale 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.

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.
- A 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 (2).
- 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 syndical 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.

Sur la disposition transitoire

Constate que :

- Selon les différentes situations prévues à l'article 28 du décret du 17 mars 1967, le mandat du syndic peut être de durée variable sans pouvoir, toutefois, excéder trois années.
- Pour les mandats de syndic en cours à la date de promulgation de la loi, c'est-à-dire à la date du 13 décembre 2000, l'obligation d'ouvrir le compte séparé s'applique à compter du 31 décembre 2002.
- C'est dans les trois mois qui suivent l'expiration du mandat en cours à la date de promulgation de la loi du 13 décembre 2000 que le syndic a l'obligation d'ouvrir le compte séparé, sauf décision contraire de l'assemblée.
- La lettre du texte permet de déduire qu'à compter du 31 décembre 2002, pour les mandats dont la durée est la plus longue, le syndic devra, dans le délai de trois mois, qui expirera le 31 mars 2003, ouvrir le compte séparé à moins que l'assemblée générale l'ait dispensé de cette obligation.

Recommande au syndic :

- avant l'expiration du mandat en cours, d'informer les copropriétaires de la nouvelle disposition législative.
- si l'assemblée n'a pas décidé de dispenser le syndic de l'obligation légale, d'ouvrir le compte séparé dans les trois mois qui suivent la fin du mandat en cours, sans attendre l'expiration de ce délai.

(1) C. Cass. 3^{ème} – 19 janvier 1994 – Inf. Rap mai 1994 p. 16 – RDI 94 p. 300 – D. 1994 - 576

C. Cass. 3^{ème} - 3 mai 2001 AJDI septembre 2001-711

(2) C. Cass. 3^{ème} – 23 juin 1999 – 2 arrêts, Bull. Civ. III n°148 et 149.