



Ouverture d'un compte bancaire de Copropriété

Par Howler

Bonjour à tous,

je suis syndic bénévole (novice) fraîchement élu d'une petite copropriété (-de 10 lots) et je rencontre des difficultés pour ouvrir le compte bancaire de la copro.

Plusieurs banques refusé d'ouvrir un compte. Ma banque personnelle me ballade sous prétexte que je ne réside pas dans le même département que la copro et mon conseiller fait le mort, et je ne peux me déplacer sur place avant novembre sur place, sachant que le délai légal de 3mois pour ouvrir le compte bancaire se termine le 22 octobre.

J'ai regardé du coté des banques en lignes mais il n'y a pas de statut correspondant : les comptes pro ont des couts exorbitant au vu du budget très modeste de la copro (2-3000? par an). D'autre part, il y a celles pour les associations, mais je ne pense pas qu'une copro puisse être légalement considérée comme une "association".

J'ai besoin de conseils sur :

- est-ce légal de la part de la banque d'imposer un lieu de résidence pour ouvrir un compte dans mon cas?
- quel statut a un syndic bénévole vis a vis des banques : pro, association, autre?
- est-ce légalement possible de donner mandat à un autre copropriétaire résidant sur place pour l'ouverture du compte?
- Serait-il possible de constituer un conseil syndical, et de nommer un "trésorier", ou quelqu'un agissant comme tel, résidant dans le département, et qui pourrait être le co-titulaire du compte?

- avez-vous une idée ou un conseil pour me sortir de la situation?

Merci beaucoup de vos avis.

Belle journée .

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour le délai de trois mois, ce n'est pas grave. Au pire un copropriétaire pourrait vouloir faire invalider votre mandat de syndic. S'il veut assumer les responsabilités de syndic, pourquoi pas ?

Il est fréquent que les banques fassent des difficultés bien qu'il y ait de très nombreuses copropriétés et que le compte bancaire ouvert au nom de la copropriété soit une obligation. C'est curieux mais c'est ainsi. Des difficultés du même ordre peuvent se présenter pour un comité social et économique d'entreprise : les banques ne connaissent pas.

Le mieux serait de choisir une banque ayant une agence près du lieu de l'immeuble. Peu importe la catégorie dans laquelle vous range la banque. A défaut d'une catégorie copropriété, la catégorie association pourrait très bien convenir. Evidemment. Une copropriété n'est pas du tout une association loi de 1901, mais c'est sans importance. Ce qui importe est que la copropriété ait un compte bancaire à son nom. La banque demandera les statuts. Vous présenterez le règlement de copropriété.

Je doute que la banque accepte d'ouvrir un compte sans que le représentant légal de la copropriété se présente en personne et dépose sa signature. En toute rigueur, le syndic ne pouvant déléguer, il est le seul habilité à opérer sur le compte bancaire de la copropriété.

Habiter loin du lieu de l'immeuble complique sérieusement la gestion d'une copropriété.

Par Howler

Merci d'avoir répondu si vite!

Je viens de voir qu'il existe la possibilité de nommer un syndic suppléant pour assumer les charges du syndic en cas de vacance de celui-ci :

Article 41-11

Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 34

J'imagine qu'en désignant un copropriétaire en tant que syndic suppléant, avec une attestation donnant mandat pour ouverture de compte, la banque devrait accepter?

Par Nihilscio

C'est dans le cas où la copropriété a adopté la forme coopérative sans avoir institué de conseil syndical. C'est un cas d'école. Votre copropriété n'a probablement pas adopté la forme coopérative.

Par AGeorges

Bonjour Howler,

est-ce légal de la part de la banque d'imposer un lieu de résidence pour ouvrir un compte dans mon cas?

- quel statut a un syndic bénévole vis à vis des banques : pro, association, autre?
- est-ce légalement possible de donner mandat à un autre copropriétaire résidant sur place pour l'ouverture du compte?
- Serait-il possible de constituer un conseil syndical, et de nommer un "trésorier", ou quelqu'un agissant comme tel, résidant dans le département, et qui pourrait être le co-titulaire du compte?

Pardonnez-moi, mais un compte copropriété est ouvert au nom de la copropriété et à l'adresse de la copropriété.

Je ne vois pas bien ce que vient faire ici l'adresse du Syndic, bénévole ou pas !

Avec le PV de l'AG qui vous nomme comme Syndic, vous pouvez faire ouvrir le compte.

Comme dit précédemment par un autre intervenant, le Syndic ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Le rôle du Conseil Syndical est de vérifier les comptes mais pas de les gérer.

Je peux vous donner deux conseils. Je ne sais pas si le premier sera accepté par la modération.

1. Il y a une banque qui gère énormément de Syndics en France. D'origine italienne Mxxx-Pxxx. Ils accepteraient peut-être (ce n'est pas de la pub, je n'ai aucun rapport avec cette banque).
2. Vous êtes obligé d'ouvrir un compte Copro. Donc, demandez à la Banque de France en signalant les refus. Ils vous donneront le nom d'une banque qui sera obligée d'accepter (à vérifier).

Par Howler

@ Nihilscio

Oups, en effet, nous ne sommes pas en syndic coopératif, sans conseil syndical. Erreur de novice, merci de votre réponse. J'avais réussi à convoquer une AG extraordinaire ce soir pour faire désigner un suppléant, nous allons devoir trouver une autre solution!

La contrainte est que nous devons faire des appels de fonds en septembre et que cela va être compliqué de se déplacer avant fin octobre...

Compris pour l'impossibilité de faire une délégation de pouvoirs.

Il me reste donc comme option :

- soit forcer auprès de ma banque de Paris
- soit à me déplacer,
- soit essayer de négocier avec la banque de Loire Atlantique en donnant mandat à ma mère, (également copropriétaire) avec une attestation sous signature électronique, on ne sait jamais?
- soit trouver une banque en ligne avec des tarifs raisonnables pour me permettre de faire une ouverture de compte à distance...

@A Georges

Merci de vos conseils, la modération a effectivement masqué le nom de la banque, peut-être pourriez-vous m'envoyer le nom en message privé, cela me permettra d'envisager l'option 3! J'ai trouvé une banque qui a l'air de correspondre

(MoXXe PaXXXi?), mais elle semble en difficultés financières depuis un moment :/

Pour le choix du statut sur les banques en ligne, en se disant "association, on me demande un numéro de SIRET... Bonne idée de faire le signalement et se faire aider d'une instance...

Merci à tous de vos conseils précieux en tout cas.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devez mieux vous informer sur les lois qui s'appliquent à votre copropriété, sinon chaque étape sera un problème.

Non, vous ne pouvez pas donner mandat à votre mère. Vous allez devoir vous déplacer à la banque choisie pour déposer votre signature = signer devant le conseiller. Présentez vous avec le PV de l'AG qui vous nomme syndic et le règlement de copropriété.

Qui était syndic avant vous ? Un pro ou un copropriétaire bénévole ?
Pourquoi n'avez vous pas de compte déjà ouvert ? C'est pourtant obligatoire depuis pas mal d'années...
Votre budget de 3000 euros me semble très faible, comment avez-vous estimé ?
Avez-vous prévu une assurance pour l'immeuble ?

Il y a des associations comme la CLCV ou l'ARC qui peuvent vous aider à gérer correctement votre copropriété. Ils proposent des formations et des conseils spécifiques. Et aussi des listes de fournisseurs agréés.

Par AGeorges

Bonsoir,

Merci de vos conseils, la modération a effectivement masqué le nom de la banque, peut-être pourriez-vous m'envoyer le nom en message privé, cela me permettra d'envisager l'option 3! J'ai trouvé une banque qui a l'air de correspondre (MoXXe PaXXXi?), mais elle semble en difficultés financières depuis un moment :/

Oui, c'est bien ça et c'est moi qui m'étais modéré tout seul.
Vous auriez affaire à la banque française, indépendante de l'italienne. C'est cette dernière qui a des problèmes. Les lois françaises isolent la partie française.

Mon autre proposition pourrait aussi fonctionner en passant par la Banque de France.

Par Howler

Cher Monsieur Yapadequoi,

Le syndic précédent était bénévole, démissionnaire suite à la cession de son bien, avec une gestion "à l'ancienne", en mode papier. J'ai donc récupéré un situation saine, mais loin d'être digitalisée.

Le compte de la copropriété ayant été ouvert en 2013 auprès de sa banque (localisée elle aussi dans une autre région car il s'agissait d'une résidence secondaire). J'en ai conclu que, ayant cédé son bien, il était préférable d'ouvrir un nouveau compte, notamment en raison de l'éloignement de l'agence...

J'étais loin de me douter qu'il s'agirait d'un parcours du combattant.

Quand au budget de la copropriété, il est même régulièrement inférieur à 3000?, il n'y a que 5 lots et très peu de frais, dont l'assurance de l'immeuble.

J'avais regardé le montant de la cotisation à l'ARC, mais cela représentait 5% du budget annuel, qui a été jugé excessif pour nos besoins. La CLCV est plus raisonnable, vous avez bien fait de me donner ces conseils avisés, je ne vais pas manquer de m'informer sur leurs services.

Je constate que le système fait peu de place aux micro copropriétés avec des besoins modestes et une gestion simple, et pousse à s'adjoindre les services coûteux de syndics professionnels dont le professionnalisme reste à démontrer pour la plupart... mais heureusement il y a des forums comme celui-ci ou l'on peut trouver de bons conseils!

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonsoir Howler,

Il faut que vous vous défaisiez de ce sentiment que le compte bancaire de la copropriété appartient au Syndic.

Vous avez le PV de l'AG qui vous a nommé. Vous prenez le Règlement de Copropriété et vous allez dans la banque où se trouve le compte. Et vous faites changer le gestionnaire.

Si cela n'est pas pratique, vu l'éloignement, vous demandez à cette banque de transférer le compte dans un agence plus accessible.

Avec seulement CINQ lots principaux, vous faites partie des "Petites Copropriétés" pour lesquelles les règles de gestion ont été simplifiées. Renseignez-vous.

Par Howler

Bonsoir AGeorges,

Compris, merci bcp de vos conseils avisés, je vais essayer ce que vous me recommandez!

Belle soirée a vous.

Par yapasdequoi

Vous devez connaitre (par coeur ?) la loi de 1965 et son décret principal de 1967

C'est la base !

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2022-09-18/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2022-09-18/[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/2022-09-18/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/2022-09-18/[/url]

Ensuite lisez les articles 41-8 à 41-12 !!!

qui concernent justement les petites copropriétés telles que la vôtre. Vous n'avez pas obligation de prendre un syndic pro, et d'ailleurs vous aurez du mal parce que ce n'est pas "rentable" pour eux ...

Puisqu'il existait déjà un compte de la copropriété (pas "du syndic"), vous pouvez le reprendre au lieu d'en ouvrir un autre. Il y a forcément un solde positif que vous devez connaitre et qui doit être conforme aux comptes approuvés.

(PS : c'est Madame, pas Monsieur)