

## Droit à la consommation

Tous les samedis, Var-matin ouvre ses colonnes à UFC-Que Choisir. Une association particulièrement active dans le grand Est-Var (agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël, Dracénié, golfe de Saint-Tropez) pour défendre les consommateurs. Une fois par semaine, elle nous fait part d'une difficulté d'un de ses adhérents. Aujourd'hui, un problème : loi Alu et syndic

► La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) impose de nouvelles règles d'ouverture de compte séparé. Lesquelles s'appliquent depuis le 24 mars dernier et pour les mandats en cours à compter de leur renouvellement. Avant cette date, les règles antérieures demeurent applicables.

### ► Jusqu'au 24 mars 2015

Un compte bancaire ou postal dédié à la copropriété et au nom du syndicat devait être ouvert par le syndic. Si celui-ci était un professionnel, les copropriétaires avaient pu en décider autrement par un vote en assemblée générale.

### ► Depuis le 25 mars 2015

Seules les copropriétés de moins de quinze lots administrés par un syndic professionnel peuvent décider de ne pas ouvrir de compte séparé, les autres copropriétés (plus de quinze lots gérés par un syndic

professionnel ou bénévole) ne peuvent plus déroger à cette obligation. Dans ce dernier cas, le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat auprès d'un établissement bancaire de son choix sauf avis contraire des copropriétaires en assemblée, à la majorité absolue.

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 la 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 les tiers de bonne foi, demeurent néanmoins valables. Un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué un fonds de travaux.

### ► Les faux « comptes séparés »

La jurisprudence a précisé que certaines conditions doivent être remplies pour que l'on puisse être en présence effective d'un compte séparé, plus particulièrement quant à l'identité du titulaire.



Il faut que le syndicat des copropriétaires, ou son représentant le conseil syndical, demande à la banque ou au syndic la convention de compte. Dans son arrêt du 14 janvier 2014, la cour de Cassation indique que la banque ne peut opposer le secret bancaire au syndicat de copropriétaire qui a demandé l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

### ► Honoraires pour la gestion des travaux exceptionnels

C'est une des rares dispositions de la loi ALUR qui est entrée en

vigueur dès sa promulgation. Elle interdit de mentionner un chiffre « même à titre indicatif dans un contrat ». Il doit désormais se négocier et être voté coup par coup cela oblige le syndic à justifier les honoraires réclamés sur des travaux hors budget prévisionnel.

### Autre précisions

Chaque copropriétaire ne peut détenir que trois pouvoirs. La loi ALUR précise que si le syndic, son conjoint ou partenaire de Pacs et ses préposés ne peuvent pas détenir de mandat d'un copropriétaire, l'interdit s'étend désormais à ses salariés, leurs conjoints ou partenaires, ainsi que leurs ascendants. De même, la nouvelle loi ne permet plus à un copropriétaire qui a du retard dans le paiement de ses charges de recevoir un mandat de vote d'un autre copropriétaire. De prochains articles compléteront les commentaires de cette nouvelle loi.

### Permanences et contacts

UFC-Que choisir accueille les consommateurs, tous les jours du lundi au vendredi de 15 h à 18 h dans les locaux situés à la Base nature, 1196 bd de la Mer à Fréjus. Tél. : 09.63.04.60.44.

L'antenne de Draguignan, au 15 rue de l'Observance est ouverte tous les jeudis de 15 h à 18 h, tél. 04.94.70.44.95.

Site Internet : <http://ufc-quechoisir-var-est.org>.