

CHRONIQUE

COMPTES, CRÉDITS ET MOYENS DE PAIEMENT



THIERRY BONNEAU

Agrégé des facultés de droit
Professeur
Université Panthéon-Assas (Paris 2)



GENEVIÈVE HELLERINGER

Docteur en droit (Paris I)
JD Columbia
Professeur
Essec
Fellow Université d'Oxford

Compte bancaire – Syndic de copropriété – Absence de sous-comptes – Saisie par des créanciers d'une copropriété.

Cass. Civ. 3^e, 30 septembre 2015, arrêt n° 983 FS-P+B, pourvoi n° E 14-20.829, Mazel et al. Banque Palatine.

« Mais attendu qu'ayant relevé par motifs propres et adoptés que le compte sur lequel la saisie avait été pratiquée, ouvert au nom du syndic, la société Gogefim-Fouque, présentait un solde qui globalisait la gestion de toutes les copropriétés de ce syndic, que faute de compte ouvert au nom du syndicat des copropriétaires la banque Palatine ne pouvait identifier les fonds appartenant à celui-ci, ni même seulement vérifier que la société Gogefim-Fouque gère les fonds de cette copropriété, la cour d'appel a pu en déduire, faute par le syndic d'avoir fait procéder à l'ouverture de sous-comptes, que la banque n'avait commis aucune faute ».

Commentaire de Thierry Bonneau

Si la jurisprudence n'a pas toujours été favorable aux copropriétés et aux copropriétaires en cas de comptes ouverts au nom du syndic et non au nom des syndicats de copropriétaires, elle l'est devenue au fil du temps, celle-ci¹ considérant que les banques doivent respecter les droits des copropriétés sur les fonds inscrits dans les sous-comptes sauf si une convention de fusion a été acceptée par les copropriétaires. Cette obligation suppose toutefois que les syndicats demandent l'ouverture de sous-comptes et que les banques soient en mesure d'identifier les copropriétés concernées par la gestion des syndicats et les fonds que celles-ci possèdent. À défaut, elles ne peuvent pas savoir « qui possède quoi » et sont ainsi dans l'incapacité de respecter les droits des copropriétés et, par voie de conséquence, des copropriétaires.

L'arrêt du 30 septembre 2015 illustre parfaitement la situation et les inconvénients de celle-ci : des copropriétaires, créanciers au titre d'un trop-payé de charges, n'ont pas pu saisir les fonds de la copropriété à due concurrence du montant de leur créance car la banque, en l'absence de sous-comptes ouverts au sein du compte dont le syndic était le titulaire, ne pouvait connaître ni les copropriétés gérées par celui-ci ni le montant des fonds leur appartenant. Cette situation ne devrait toutefois plus pouvoir se reproduire car, depuis la loi du 24 mars 2014², en cas de dispense d'ouverture d'un compte séparé, le compte unique doit faire « apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé »³.

Cette disposition génère des obligations à la charge des syndicats et des banques. Le syndic est indiscutablement en faute s'il ne demande pas l'ouverture des sous-comptes. Par ailleurs, les banques ont intérêt à demander, lors de l'ouverture des comptes au nom des syndicats, si ces comptes sont censés recueillir les fonds des copropriétés. Car à défaut de solliciter cette information, les banques commettraient une faute engageant leur responsabilité. Cette responsabilité n'est certes pas expressément posée par la loi. Mais elle en est, à notre sens, le corollaire nécessaire. ■

1. Voir la jurisprudence citée par Th. Bonneau, commentaire sous Cass. com. 14 janvier 2014, Banque et Droit n° 155 mai-juin 2014. 31.

2. Art. 55, I, 3^e, f), Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3. Art. 18, II, al. 7, Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.