

# COMMISSION OUVERTE

# IMMOBILIER

Co-responsables :  
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE  
AVOCATS À LA COUR



## Sous-commission Copropriété

Responsable :  
Patrick Baudouin, avocat à la Cour

Mercredi 11 juin 2014

## La loi ALUR et copropriété

Intervenants :  
Pierre Capoulade  
Conseiller honoraire à la cour de Cassation



ORDRE DES  
AVOCATS  
DE PARIS



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.*

# Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°586 du 9 octobre 2014

[Copropriété] Événement

## La loi "ALUR" et la copropriété — Compte-rendu de la réunion du 11 juin 2014 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N4025BUM



par Anne-Lise Lonné-Clément, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo  
— édition privée

La sous-commission "Copropriété" de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 11 juin 2014, sous la responsabilité de Patrick Baudouin, une réunion sur le thème "la loi 'ALUR' et la copropriété" (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 N° Lexbase : L8342IZY), animée par Pierre Capoulade, Conseiller honoraire à la Cour de cassation. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

Cette réunion a été suivie d'une autre réunion en date du 10 septembre 2014, animée par Jean-Robert Bouyeure et Patrick Baudouin, qui a permis de compléter ce premier exposé, s'agissant des nouvelles dispositions relatives au syndic de copropriété, à l'assemblée générale des copropriétaires, à la surélévation de l'immeuble, au fonds de travaux, à la mutation d'un lot en copropriété, et à la scission de copropriété (cf. *Les points essentiels de la réforme de la loi "ALUR" en matière de copropriété — Compte-rendu de la réunion du 10 septembre 2014 de la Commission "Copropriété" du barreau de Paris* N° Lexbase : N4024BUL).

Ainsi qu'il ressort de l'exposé des motifs, l'objectif de la loi "ALUR" est de prévenir les difficultés, de faire en sorte que les copropriétés ne tombent plus en difficulté, et de redresser celles déjà en difficulté.

D'une manière générale, il apparaît que cette loi rompt l'unité de la copropriété : certaines copropriétés échappent aux dispositions de la loi, dès lors qu'elles ne concernent pas des locaux à usage d'habitation ; de même, il existe

un morcellement selon le nombre de logements (50, 100 ou 200), ou selon le montant de leur budget prévisionnel. Il résulte ainsi de la loi "ALUR" un découpage des copropriétés, qui apparaît contraire à l'esprit de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : L5536AG7), laquelle était fondée sur le souhait d'un statut de la copropriété uniformisé, à une époque où les règlements de copropriété étaient très diversifiés.

Par ailleurs, les dispositions de la loi "ALUR", relatives à la copropriété, modifient la loi du 10 juillet 1965, mais également le Code de la construction et de l'habitation, de telle sorte qu'il convient de se référer aux deux textes ; cela pose difficulté sachant, d'une part, qu'il n'existe pas toujours de renvois, et d'autre part, que cela donne lieu à certaines répétitions dans les deux textes.

Enfin, cette loi a le tort d'utiliser des expressions inappropriées, comme par exemple l'utilisation du terme de "copropriété" au lieu du "syndicat des copropriétaires".

La loi instaure une sorte de prévention généralisée, elle traduit une suspicion de dysfonctionnement généralisé des syndicats de copropriété, ce qui est erroné. La crainte qui peut exister est que, si les nouvelles dispositions s'appliquent parfaitement aux copropriétés qui étaient en difficulté, elles ne soient pas appropriés aux syndicats qui fonctionnent parfaitement.

## 1. De nouveaux instruments de surveillance et de contrôle

La loi a conçu des instruments de surveillance et de contrôle qui sont de deux sortes : le diagnostic technique général et l'immatriculation.

### 1.1. Le diagnostic technique général

Sur ce point, l'apport est positif dans la mesure où il existait jusque là une multitude de diagnostics, et où il est préférable de disposer d'un diagnostic général, qui rassemblerait l'ensemble des diagnostics. Il est toutefois à craindre que l'ensemble de la documentation qui va être remise au candidat acquéreur, voire même à l'acquéreur, sera en réalité inutile. En effet, force est de constater qu'en pratique, plus la documentation remise est importante et technique, moins hélas elle est effectivement lue.

Quoi qu'il en soit, ce diagnostic technique général s'impose chaque fois que l'immeuble est à destination totale ou partielle d'habitation en copropriété. Il faut relever que la loi utilise souvent les termes de "destination à usage d'habitation" ; la formulation est équivoque, sachant que l'usage est une notion factuelle, alors que la terminologie de la loi du 10 juillet 1965 vise l'affectation ou la destination.

Il est prévu que ce diagnostic technique général a une durée décennale de validité. On instaure ainsi, dans la copropriété, un cycle décennal, qui se retrouve dans de nombreuses autres dispositions. Ce délai donnerait une dimension économique à la copropriété, à savoir qu'elle doit faire en sorte de se réserver les fonds nécessaires pour que les équipements et le bâti puissent faire l'objet, tous les dix ans, d'une révision.

Ce diagnostic comporte cinq rubriques :

- en premier lieu, une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, et non seulement de l'état apparent du clos, du couvert et des équipements communs de l'immeuble, à l'instar du diagnostic réalisé en cas de vente ;
- en deuxième lieu, un état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation, autrement dit une rubrique entièrement consacrée au respect des normes ;
- en troisième lieu, une analyse des améliorations qu'il est possible d'apporter, non seulement à la gestion technique mais aussi à la gestion patrimoniale ; autrement dit, l'auteur du diagnostic doit se pencher sur la manière dont le syndicat est géré, et notamment sur les financements ;
- en quatrième lieu, un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 (N° Lexbase : L7434IMB) ou L. 134-4-1 (N° Lexbase : L7442IML) du Code de la construction et de l'habitation. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation ;
- enfin, une évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires à la conservation, qui devront être exécutés au cours des dix prochaines années.

S'agissant de son processus d'élaboration, les conclusions de ce diagnostic seront exposées à l'assemblée générale, qui décidera immédiatement des orientations de travaux. Si elle décide de procéder à des travaux, l'assemblée

adopte un plan pluriannuel de travaux ; si au contraire, elle ne décide rien, le syndic aura l'obligation de soumettre cette question chaque année à l'ordre du jour.

L'application de ces nouvelles dispositions relatives au diagnostic technique général est soumise à la publication d'un décret.

Si le syndic ne fait pas acte de diligence pour établir ce diagnostic technique, l'article L. 731-5 (N° Lexbase : L8841ZH) prévoit un mode subsidiaire pour faire procéder à l'établissement du diagnostic. Une demande est faite par l'autorité administrative compétente, qui met en demeure le syndicat de réaliser ce diagnostic.

### 1.2. L'immatriculation du syndicat

L'optique de la loi "ALUR" est de recenser ce qui ne va pas. Le but clairement affiché est de "*lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées*". Il convient donc de repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés.

L'application du statut de la copropriété résulte d'un état de fait, c'est-à-dire que le statut régit l'immeuble dès lors que les conditions de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi de 1965 sont remplies. Ainsi, pour tout immeuble réunissant ces conditions, le syndicat a l'obligation de se faire immatriculer. Selon l'article L. 711-1 du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8845IZM), l'immatriculation vise à "*faciliter la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements*".

Lors de la "création" d'une copropriété, c'est le notaire qui est chargé de rédiger et de publier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'immeuble, qui est aussi chargé de procéder à cette immatriculation.

La déclaration au registre d'immatriculation exige la fourniture d'un certain nombre de renseignements, à savoir le nom, l'adresse, la date de création, le nombre et la nature des lots, le cas échéant, le nom du syndic (l'on peut s'interroger sur la signification de la "nature" d'un lot. S'agit-il de sa destination ? De son affectation ? Des lots principaux ainsi que secondaires ? La question demeure ouverte). Par ailleurs, il convient d'indiquer si le syndicat a fait l'objet d'une procédure relative aux copropriétés en difficultés (cf. loi du 10 juillet 1965, art. 29-1 A N° Lexbase : L5478IGY ou 29-1 N° Lexbase : L4832AHG). De même, il doit être signalé si le syndicat a fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction par application des textes relatifs à la police de l'hygiène, à la police sanitaire, aux immeubles menaçant ruine, à la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Outre ces renseignements administratifs, il convient de déclarer des données d'ordre technique et financier. S'agissant des informations financières, doivent être déclarées, à l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes (là encore, l'on peut regretter que ne soit pas prévu de décret d'application pour préciser ce qui doit être communiqué au titre des "données essentielles relatives à la gestion"). Ces informations permettront à l'administration de contrôler la santé financière du syndicat, de savoir si les budgets prévisionnels sont sérieux et suffisants, s'ils sont correctement exécutés, s'il existe des impayés, etc.. Cela induit une ingérence dans la gestion financière du syndicat et de la propriété privée (à l'instar des sociétés qui remettent chaque année leur bilan au tribunal de commerce).

S'agissant des informations techniques, il convient de communiquer les données essentielles relatives au bâti, issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, lequel est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1.

Ces obligations déclaratives sont relativement lourdes pour le syndicat, qui doit actualiser chaque année ces données.

Deux exceptions à cette obligation déclarative existent toutefois et sont prévues par l'article L. 711-2 du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8846IZN). La première dispense d'inclure dans les déclarations les données essentielles dès lors qu'elles ont été fournies au teneur du registre par l'administration fiscale. La seconde concerne la situation particulière des petites copropriétés (mentionnées à l'article 14-3, alinéa 2), et qui sont dispensées d'observer les règles du plan comptable ; il s'agit des syndicats comportant moins de dix lots et dont le budget prévisionnel moyen est inférieur à 15 000 euros ; à ce dernier égard, il est relevé que le fait de prévoir un seuil par voie législative et non par décret est critiquable, dans la mesure où cela aboutit peu à peu à vider une disposition de son contenu, compte tenu de l'inflation).

La tenue du registre d'immatriculation incombe à un établissement public, qui sera créé après avis de la CNIL. Les conditions de publicité des informations figurant au registre seront précisées par décret. Il est prévu par l'ar-

ticle L. 711-3 du Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8847IZP) que l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements auront accès à ces informations ; la question de savoir si les particuliers, et notamment les copropriétaires pourront y avoir accès reste ouverte.

La transmission des informations au teneur du registre s'effectuera par voie dématérialisée. Il faut distinguer la situation des immeubles mis en copropriété pour lesquels le notaire procède à l'immatriculation en même temps que la publication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et ceux qui sont déjà en copropriété. Pour ces derniers, la charge de l'obligation de déclaration et de mise à jour incombe au syndic ; en cas d'absence de syndic désigné, le notaire va pouvoir procéder d'office, en dehors du moment de la naissance de la copropriété, à l'immatriculation du syndicat. D'ailleurs, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a intérêt, notamment le notaire instrumentaire, peut mettre en demeure le syndic par LR/AR de procéder à l'immatriculation du syndicat. C'est le syndic négligent qui supportera alors les frais engagés, sauf s'il s'agit d'un syndic non professionnel, auquel cas les frais resteront à la charge du syndicat. En tout état de cause, le notaire, à l'occasion de ses interventions, va signaler à l'établissement public toutes les failles que comporte la déclaration (par exemple, absence de mise à jour, absence d'éléments d'information), afin que ce dernier puisse mettre en demeure le syndic de fournir les pièces manquantes.

La méconnaissance de ces dispositions va entraîner deux catégories de sanctions. D'une part, à l'égard du syndic, qui après mise en demeure, par le teneur du registre, restée infructueuse dans un délai d'un mois, se verra condamné à une astreinte. Cette astreinte, qui court à compter de la fin de la mise en demeure jusqu'à la transmission complète des pièces manquantes, ne peut être supérieure à 20 euros par lots et par semaine. Elle est recouvrée comme en matière de contribution directe au profit de l'établissement public. La question de savoir si cette astreinte administrative peut être liquidée demeure sans réponse. Le montant de l'astreinte est supporté par le syndic seul. D'autre part, à l'égard du syndicat qui ne pourra alors bénéficier d'aucune subvention de l'Etat ou des collectivités territoriales ; on peut alors imaginer que le syndicat pourra agir en responsabilité contre le syndic négligent.

Compte tenu de l'ampleur de la tâche pour la mise en œuvre de ces dispositions, le législateur a pris soin d'échelonner l'obligation de déclaration. Ainsi, s'agissant des syndicats comprenant plus de 200 lots, l'immatriculation doit être faite avant le 31 décembre 2016, de même que l'actualisation ; s'agissant des syndicats comprenant plus de 50 lots, l'immatriculation doit avoir lieu avant le 31 décembre 2017 ; tous les autres syndicats disposent jusqu'au 31 décembre 2018 pour procéder à l'immatriculation, avec actualisation. En revanche, pour tous les immeubles qui sont mis en copropriété à compter de la publication de la loi, l'immatriculation doit intervenir avant le 31 décembre 2016. L'entrée en vigueur de ces dispositions reste, par ailleurs, soumise à la publication de deux décrets d'application.

## **2. Les nouvelles exigences concernant la vente des lots de copropriété**

La loi du 24 mars 2014 prévoit de nouvelles exigences concernant la vente des lots de copropriété.

Tout d'abord, le syndic doit rédiger une fiche synthétique qu'il met à jour annuellement. Cette fiche regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à l'immeuble et à son bâti (notamment, superficie loi "Carrez", surface habitable). Le contenu de cette fiche doit être précisé par un décret, dont la publication marquera l'entrée en vigueur de cette obligation.

Cette fiche est à la disposition des copropriétaires, et destinée à l'information de l'acquéreur.

L'absence de rédaction par le syndic de cette fiche synthétique est sévèrement sanctionnée ; en effet, à défaut d'être présentée dans un délai de 15 jours à compter de la demande, le syndic encourt la révocation, ainsi qu'une pénalité forfaitaire automatique, laquelle doit être obligatoirement stipulée dans le contrat.

Ces dispositions sont applicables aux promesses de vente ainsi qu'aux actes authentiques de vente conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la loi, soit le 24 juin 2014.

Ensuite, la loi vient réglementer le contenu des annonces immobilières. Quel que soit le support, les annonces doivent mentionner le fait que l'immeuble est en copropriété, le nombre de lots, un certain nombre de données financières telles que le montant moyen annuel des quote-parts de charges pour l'acquéreur (la période de référence n'étant pas précisée, cette mention peut malheureusement être volontairement trompeuse), ainsi que le fait que le syndicat fasse ou non l'objet d'une procédure de difficulté ou de prédifficulté.

S'agissant des ventes ou promesses de vente à proprement parler, outre le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, ainsi que les modifications publiées, il convient également de communiquer la fiche synthétique précitée. S'il en dispose, le vendeur doit encore transmettre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières



années ; l'absence de sanction en cas de non-transmission de ces procès-verbaux est regrettable, eu égard à l'utilité de ces pièces. Outre ces documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, doivent être transmis un certain nombre de documents relatifs à la situation financière du syndicat indiquant : le montant des charges budgétisées et hors budget, payées par le vendeur au cours des deux derniers exercices ; les sommes restant dues par le vendeur et celles dues au syndicat par l'acquéreur lorsqu'il aura acquis le bien ; l'état global des charges payées par les copropriétaires ; la dette due aux fournisseurs ; le montant de la part du fonds des travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation à ce fonds versée par le vendeur ; le carnet d'entretien. Concernant le lot, le vendeur doit fournir une attestation comportant la mention de la superficie "Carrez" de la partie privative et de la surface habitable, de même qu'une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat (il faut comprendre assemblées, et conseil syndical ; le contenu de cette notice doit être précisée par un arrêté du ministère du Logement). Enfin, le cas échéant, le vendeur devra produire le diagnostic technique général et le plan pluriannuel des travaux. A défaut d'annexion, l'acquéreur reconnaît que le notaire, sous sa responsabilité, lui a remis le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que le carnet d'entretien. Le délai de réflexion ou de rétractation ne court qu'à compter de la remise de l'ensemble de ces documents.

Là encore, le législateur a fixé différents délais pour l'entrée en vigueur de ces dispositions, en fonction de la taille des syndicats.

Afin de lutter contre les marchands de sommeil, la loi "ALUR" crée un nouvel article L. 551-1 dans le Code de la construction et de l'habitation (N° Lexbase : L8868IZH) qui, prévoyant, s'agissant des biens immobiliers à usage d'habitation, ou encore d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, que le notaire doit vérifier si celui qui se porte acquéreur n'a pas fait l'objet d'une condamnation correspondant à la peine d'interdiction d'acheter un tel bien, auquel cas il doit refuser de dresser l'acte authentique, et la promesse de vente est déclarée nulle et non avenue. L'efficacité de cette mesure a été doublement contestée : d'une part, car elle ne s'applique pas si l'acquéreur atteste dans l'acte que le bien est destiné à son occupation personnelle ; d'autre part, le notaire ne dispose pas d'un monopole pour dresser ces actes, notamment si l'opération se fait sous forme de cession de parts sociales.

### **3. Les nouveautés relatives à la gouvernance du syndicat**

Il est relevé à titre préliminaire que la "gouvernance du syndicat" vient remplacer les termes d'"organisation de la copropriété".

#### *3.1. La désignation du syndic*

Tout d'abord, le syndic peut être bénévole ou coopératif, auquel cas il doit être propriétaire d'un ou plusieurs lots, ce qui constitue une régression par rapport à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (N° Lexbase : L7536AIX), dans la mesure où le conjoint, quel que soit son régime matrimonial, pouvait être syndic, et ce sans qu'il ait besoin de la carte professionnelle ; désormais, sauf à être un époux commun en biens, le conjoint d'un copropriétaire ne pourra pas être syndic. De même, un nu-propriétaire, ou un usufruitier ne peut être désigné syndic, dans la mesure où il n'est pas considéré comme copropriétaire. Le gérant d'une SCI copropriétaire ne devrait également pas pouvoir être désigné comme syndic.

Ensuite, la loi présente le mérite de régler, dans une certaine mesure, le sort du syndic provisoire, qui peut désormais être "renouvelé" dans ses fonctions. Dans le texte ancien de la loi de 1965, le syndic provisoire était désigné par le règlement de copropriété ou par tout accord des parties ; le principe est maintenu. Mais alors qu'auparavant le syndic provisoire ne pouvait continuer à exercer ses fonctions au-delà du délai d'un an, il pourra désormais convoquer une assemblée générale qui aura la possibilité de le "maintenir dans ses fonctions" après mise en concurrence préalable de plusieurs candidats de syndic.

S'agissant des syndicats de forme coopérative, ils présentent la particularité que le syndic est élu au suffrage indirect ; c'est le conseil syndical qui élit le syndic parmi ses membres. Il est désormais possible, dans le cas où le syndicat compte moins de dix lots et où le budget consécutif sur trois années est inférieur à 15 000 euros, que, par une délibération spéciale, il puisse élire directement le syndic coopératif.

Dans le cas d'un empêchement ou de la défaillance du syndic qui mettrait en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut convoquer une assemblée générale "extraordinaire" pour désigner un nouveau syndic, et prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la santé ou à la sécurité des occupants. Il apparaît dangereux que cette assemblée générale extraordinaire puisse être convoquée par des copropriétaires, car si plusieurs copropriétaires décident de convoquer l'assemblée le même jour ou à des jours différents, cela peut alors conduire à la désignation de syndic différents. Par ailleurs, l'on

peut s'interroger sur les difficultés que rencontrera un copropriétaire à se procurer la liste et les coordonnées des copropriétaires auprès du syndic, lui-même en état d'empêchement ou de carence, sachant qu'en cas d'omission de convocation d'un copropriétaire, l'assemblée encourt la nullité. Enfin, en dehors de toute situation d'urgence, des devis devront être notifiés avec la convocation, en vue de toute décision de travaux.

Une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic est désormais imposée avant toute désignation du syndic par l'assemblée, cette mise en concurrence étant effectuée par le conseil syndical. Dans certains cas exceptionnels, cette mise en concurrence ne pourra pas avoir lieu ; tout d'abord, bien entendu, lorsque le syndicat est dépourvu de conseil syndical ; ensuite, lorsque le marché ne permet tout simplement pas de mise en concurrence ; il peut encore arriver que les concurrents "s'entendent" pour majorer volontairement le montant de leurs honoraires afin de ne pas être désignés et laisser le moins disant être élu ; de même, compte tenu de la stricte réglementation du montant de leurs honoraires, les syndics auront parfois du mal à émettre des propositions différentes. L'utilité de cette mesure apparaît donc encore incertaine.

A noter qu'en cas de démission, le syndic est tenu de respecter un délai de préavis de trois mois. Par ailleurs, si un syndic est élu sans que la délibération de l'assemblée ne prévoise pas de clause particulière relative à l'entrée en fonction de ce nouveau syndic, la loi nouvelle prévoit, conformément à l'article 2006 du Code civil (N° [Lexbase : L2241ABM](#)), que le mandat de l'ancien syndic prend fin immédiatement.

Enfin, en cas d'absence de syndic désigné ; il n'y a plus lieu à désignation d'un administrateur provisoire par le juge. En effet, la loi "ALUR" marque une volonté de déjudiciarisation.

### 3.2. Les nouvelles attributions du syndic

L'article 18 de la loi de 1965 (N° [Lexbase : L4813AHQ](#)), relatif aux attributions du syndic, a été entièrement remanié ; il est désormais divisé en cinq paragraphes.

Les nouvelles attributions concernent, tout d'abord, l'obligation d'immatriculation (cf. *supra*). Ensuite, le syndic est soumis à une obligation d'assurance ; il est ainsi tenu de soumettre à l'assemblée générale la proposition de conclure un contrat d'assurance pour le compte du syndicat ; par ailleurs, chacun des copropriétaires est également tenu de souscrire un contrat d'assurance.

Le syndic est également désormais tenu de soumettre au vote de l'assemblée la décision de confier les archives du syndicat à un prestataire de services ; de même, il est tenu de saisir l'assemblée lorsqu'il a un lien d'intérêt avec une entreprise avec laquelle il envisage de contracter.

Il a encore l'obligation d'informer les occupants de l'immeuble des décisions de l'assemblée.

En revanche, il faut savoir qu'il lui est interdit de faire des avances de fonds.

### 3.3. La rémunération du syndic

La loi nouvelle prévoit, désormais, le principe des honoraires forfaitaires, couvrant l'ensemble des services rendus par le syndic, sauf ceux énumérés par un décret.

### 3.4. Le compte séparé

Il faut savoir que les fonds reçus par le syndic correspondant aux 5 % du budget prévisionnel, qui restent acquis au syndicat à titre définitif, doivent être obligatoirement déposés sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat, destiné uniquement à recevoir les cotisations et à payer les travaux ; ce compte peut cependant recevoir des virements en provenance du compte ordinaire.

S'agissant du compte ordinaire, deux modalités existent. Il peut s'agir, là encore, d'un compte séparé ouvert au nom du syndicat, dans l'établissement au choix du syndic, ou dans celui désigné par l'assemblée. Ce compte séparé fait l'objet d'une réglementation très stricte (interdiction de fusion, de compensation, et obligation de communiquer les relevés de la banque au président du conseil syndical). Mais, le syndic peut soumettre à l'assemblée la possibilité d'ouvrir un compte unique ouvert à son nom, lequel devra faire l'objet d'une ventilation pour chaque syndicat de copropriétaires dont il a la charge ("sous-comptes") ; de même, le syndic a l'obligation de communiquer les relevés au conseil syndical.