



Recommandation de l'Autorité de contrôle prudentiel portant sur la gestion par les établissements de crédit des comptes mandants de syndics de copropriété

2011-R-01 du 26 janvier 2011

L'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) a constaté l'existence, au sein d'établissements de crédit, de pratiques susceptibles de mettre en danger les intérêts des clients, dans le domaine de la gestion des comptes ouverts au nom de certains syndics de copropriété. En conséquence, l'ACP a mis en garde ces établissements de crédit, en application de l'article L. 612-30 du Code monétaire et financier, à l'encontre de la poursuite de ces pratiques, qu'ils ont indiqué avoir cessées.

En l'espèce, ces établissements ont accédé à la demande de syndics de copropriétés, détenteurs de fonds confiés par des syndicats de copropriétés et déposés sur des comptes mandants, de disposer librement de ces fonds et de les transférer dans des établissements de crédit tiers, où ils étaient supposés être placés. Ces transferts étaient effectués par le débit de comptes dits « reflats », ouverts au nom des syndics, qui faisaient l'objet de conventions de fusion avec les comptes mandants. Dans ces conditions, aucun débit n'apparaissait sur les comptes mandants alors que les soldes créditeurs de ces comptes étaient susceptibles d'être compensés avec les soldes débiteurs des comptes « reflats ».

De telles pratiques peuvent conduire à ce que les fonds déposés sur les comptes mandants des syndics au nom des copropriétés ne soient plus disponibles pour l'affectation que la loi leur confère, à savoir le règlement des dépenses desdites copropriétés, alors que la bonne pratique impose de veiller à la préservation des fonds confiés aux syndics et à leur disponibilité au sein de l'établissement.

En conséquence, l'ACP recommande, conformément au 3^o du II de l'article L. 612-1 et à l'alinéa 2 de l'article L. 612-29-1 du Code monétaire et financier, aux établissements de crédit qui ont dans leurs livres des comptes mandants enregistrant des fonds détenus par des syndics pour le compte de syndicats de copropriété, de ne pas accepter que ces fonds puissent être transférés vers d'autres établissements de crédit et de ne pas conclure de convention de fusion permettant de compenser les soldes créditeurs de ces comptes avec les soldes débiteurs d'autres comptes.