



Virement vers un sous compte bancaire ()

Par **alainCol**, le **18/04/2018** à **09:53**

BONJOUR marque de politesse
Mon problème = compte séparé de copropriété
le syndic a l'obligation de mettre en place un compte séparé (qui ne dépend pas de lui)
Or souvent le syndic avec sa banque mettent en oeuvre des sous-comptes du compte du syndic
et y associent des documents comme IBAN, RIB, relevés, carnet de chèques
Certains pourraient aller jusqu'à déclarer ces sous-comptes au fichier FICOBA (sous réserve)
IBAN copro du compte copropriété
IBAN syndic du compte du syndic
l'IBAN copro correspond potentiellement à un sous-compte de IBAN syndic
Comment démontrer que l'IBAN du compte de la copropriété est un sous compte ?
plusieurs pistes =
[s]virement[/s]
Question Comment vérifier que le virement que je fais à destination de l'IBAN copro va bien sur cet IBAN et non sur l'IBAN syndic ?
Si cet l'IBAN copro correspond à un sous compte d'un compte (cela semble bien le cas) est ce que le virement sera ou pas dérouter vers le compte général l'IBAN syndic et non le sous compte, quitte à la banque destinataire de le rerouter vers le sous compte par une écriture comptable interne ?
Comment valider ce point ?
Puis je demander un avis d'exécution qui mettrait en avant l'IBAN du compte destinataire **réel**
Merci

Par **morobar**, le **18/04/2018** à **10:06**

Bonjour,
Or souvent le syndic avec sa banque mettent en oeuvre des sous-comptes du compte du syndic
C'est une affirmation corroborée ou une simple supposition ?
Car vous indiquez complicité entre banques et syndics en vue de commission d'un délit d'escroquerie.
Je rappelle qu'il est loisible au syndicat de copropriété de désigner en AG l'établissement bancaire qui sera en charge de détenir le compte du SDC.
Enfin le non respect de la loi ALUR imposant depuis le 26/03/2015 l'ouverture d'un compte séparé implique

l'annulation du mandat du syndic.

Par **alainCol**, le **18/04/2018 à 10:22**

oui et c'est légal pour des petites copropriétés mais c'est interdit pour des plus grosses (ALUR).
Oui j'ai une "preuve" pour une copro (dont je ne peux donner le détail)
je tente de prouver cela pour ma copro pour laquelle, j'ai un faisceau d'indices concordants qui aboutissent au fait que mon compte n'est qu'un sous compte ... mais je veux une vraie preuve (indiscutable devant un tribunal) !!

Par **alainCol**, le **18/04/2018 à 10:58**

votre texte "Je rappelle qu'il est loisible au syndicat de copropriété de désigner en AG l'établissement bancaire qui sera en charge de détenir le compte du SDC."
oui encore faut il le voter en AG avec des copro et membres CS complaisants

Par **alainCol**, le **18/04/2018 à 11:01**

"Enfin le non respect de la loi ALUR imposant depuis le 26/03/2015 l'ouverture d'un compte séparé implique l'annulation du mandat du syndic."
oui aussi mais la difficulté est de prouver cela (et de le faire entériner au TGI) !!!
il y a de multiples tentatives en ce sens qui n'ont pas abouti car il n'est pas simpliste que de le démontrer

Par **morobar**, le **18/04/2018 à 11:24**

L'obligation est effective pour les SDC de plus de 15 membres.
EN dessous le syndic fera comme il voudra tant qu'en AG une résolution ne l'obligera à faire autrement.
Vous évoquez semble-t-il la difficulté d'agir en AG.
Vous pouvez introduire une résolution en ce sens et contester un vote contraire, mais c'est effectivement devant le TGI que cela se passe.
Enfin il faut prouver aussi bien un intérêt qu'un préjudice avant de s'embarquer devant le TGI.

Par **alainCol**, le **18/04/2018 à 11:33**

oui je connais pas mal
Je suis opposant aux AG et déclaré comme tel.
J'ai certes déjà déposé des résolutions plus pour la sensibilisation des copros que pour obtenir un vote favorable ...
Pour info, ce syndic m'a déjà fait un procès en correctionnel pour diffamation (il a perdu !!! Je me suis défendu seul sans avocat)
Il m'en fait 2 au TGI actuellement (1 pour abus de liberté d'expression, dénigrement, harcèlement et l'autre pour diffamation ...)
C'est en cours (échanges de conclusions ...)
Je suis serein mais prudent
Donc on peut dire que

je commence à connaître
Question Est ce que le sujet posé vous interpelle ?

Par **nihilscio**, le **18/04/2018 à 12:36**

@morobarrn[citation]Enfin il faut prouver aussi bien un intérêt qu'un préjudice avant de s'embarquer devant le GI.[/citation]On ne peut agir sans intérêt, mais il n'est bien souvent pas nécessaire de prouver un préjudice pour agir.
Dans un cadre contractuel, ce qu'il faut prouver est un manquement aux termes du contrat et non un préjudice.
En présence de dispositions d'ordre public, il faut prouver une violation de ces dispositions sans qu'il y ait nécessairement préjudice.
Pour agir dans le cadre d'une copropriété, la seule qualité de copropriétaire donne intérêt à agir.
En ce qui concerne le compte séparé, tout copropriétaire peut exiger l'application des dispositions obligeant le syndic à ouvrir un compte séparé sans avoir à prouver un préjudice.

Par **alainCol**, le **18/04/2018 à 12:45**

Je suis entièrement d'accord avec vous. Pas nécessaire de prouver un préjudice si la loi est bafouée ...
mais la difficulté est de prouver la "faute du syndic"
Ils ont mis au point des parades diverses pour noyer le poisson au commun des mortels que nous sommes (copro lambda, ...)
Pouvez vous contribuer à cette démonstration de preuve via un virement (ou via un chèque) ?

Par **morobar**, le **18/04/2018 à 15:19**

Il n'en demeure pas moins vrai que sans préjudice tout cela reste une pétition de principe.
Ici la prétention est assise sur la complicité supposée d'un établissement bancaire.