



Le livre blanc du faux-compte séparé

- 12 exemples précis de pratiques banque-syndic visant à tromper les copropriétaires sur la réalité du compte séparé voté par les copropriétés.



ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

Pourquoi ce livre Blanc ?

Pour montrer que les banquiers et les syndicats ne reculent devant **RIEN** pour tromper les conseils syndicaux sur la nature exacte du compte bancaire de la copropriété.

Pour montrer que Madame Duflot fait **DEUX** très graves erreurs :

- 1) en rendant quasi-impossible le choix du banquier pour les copropriétés et en permettant ainsi le maintien du couple **syndic-banquier** sans concurrence ni transparence possibles ;
- 2) en maintenant pour 70 % des copropriétés la possibilité du compte unique, ce qui va évidemment favoriser la poursuite en toute impunité des pratiques « **d'illusionnisme** » auxquelles on assiste depuis douze ans grâce à la coexistence des deux systèmes.

Descente au pays de la tromperie organisée sur le compte séparé.

Voici 12 types différents et précis (avec les noms des banques et des syndicats) de pratiques relevées chez les banquiers et les syndicats pour faire croire à l'existence d'un compte séparé.

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

I. Modèle d'une attestation de complaisance destinée à tromper le conseil syndical et qui ne reflète pas la réalité du compte non-séparé : MONTE-PASCHI / URBANIA PARISORUM

Un compte bancaire ne peut pas être considéré comme séparé si le syndic est co-titulaire du compte. La jurisprudence est constante sur cette position qui d'ailleurs découle d'une simple évidence. Eh bien malgré cela, la banque **MONTE PASCHI** a tout de même produit une attestation indiquant que le compte bancaire était séparé alors que le syndic « **Urbania - PARISORUM** » était co-titulaire.

Cependant, afin de présenter une attestation cohérente, la banque a mentionné sur ce document uniquement comme titulaire du compte le nom du syndicat des copropriétaires sans mentionner celui du syndic. Pourtant sur la convention de compte le nom du syndic figure comme co-titulaire du compte.

Que comprendre ? Rien, si ce n'est que la banque est prête à produire des attestations de complaisance pour éviter que son client syndic ne soit mis en porte à faux par le conseil syndical et par ricochet la banque aussi.

NATURE DU COMPTE	COPROPRIETE
Dénomination	SDC 10 RUE JOURDAIN - 75020 PARIS/PARISIORUM

Attestons avoir procédé le 22 Septembre 2010 à l'ouverture d'un compte bancaire séparé n°02195393001 au nom du syndicat des copropriétaires du 10 Rue Jourdain à Paris 20^{ème} conformément à la demande notre client la Société URBANIA PARISORIUM, dont le siège social est sis à Paris 8^{ème} au 35 Rue de Rome.


ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

II. Modèle d'une « attestation de non-fusion » en lieu et place d'une attestation de compte séparé : DELUBAC / OLT Gestion

Beaucoup de personnes, y compris des professionnels de l'immobilier, confondent attestation de « non-fusion » et attestation de « compte séparé ». Les deux expressions ne concernent pas la même information.

La non-fusion indique que le compte ne peut pas être compensé par un autre compte bancaire alors que l'expression attestation de « compte séparé » indique que le compte est au nom exclusif du syndicat des copropriétaires.

Le compte peut donc tout à fait ne pas être fusionné avec d'autres comptes, et rester tout de même la propriété du syndic en place. C'est exactement le cas de la banque **Delubac & Cie** avec son client **OLT GESTION IMMOBILIERE**, qui adresse aux copropriétaires une attestation de « non-fusion » alors que le compte est ouvert au nom unique d'**OLT GESTION**. Voici comment on endort les conseillers syndicaux, en donnant un marteau lorsque l'on demande un tournevis.

	BANQUE DELUBAC & CIE
<p>LOI N° 70-9 DU 2 JUILLET 1970 DECRET D'APPLICATION N° 72-678 DU 20 JUILLET 1972 ATTESTATION DE NON FUSION DES COMPTES DE GESTION IMMOBILIERE</p>	
<p>Nous soussignés Monsieur Romain CORNU et Madame Sylvie GUILUY-LE MARTELOT agissant conjointement en qualité de représentants de la BANQUE DELUBAC & Cie, Société en Commandite Simple ayant son siège social à 07160 LE CHEYLARD (Ardèche) 16 Place Saléon TERRAS, au capital de 11 695 776,00 EUROS avec succursale à PARIS 8ème arrondissement, 152-156 Bld HAUSSMANN, immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'AUBENAS sous le numéro 305.776.890 B.</p>	
<p>Certifions que les comptes ouverts dans les livres de notre agence :</p>	
<p><u>Liste jointe</u></p>	
<p>réservés selon les déclarations de notre client aux opérations de gestion immobilière visées par l'article 1 alinéa 6 de la loi du 2 janvier 1970 et objet du chapitre 6 du décret du 20 Juillet 1972,</p>	
ouverts au nom de :	OLT GESTION IMMOBILIERE
demeurant :	154 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX
Sociétaire de la caisse de garantie :	SOCAMAB

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

III. Modèle de mention manuscrite attestant de manière trompeuse de l'existence d'un compte séparé alors que le compte est au nom du syndic : Crédit Agricole / CITYA République

Ce cas est révélateur de la situation générale d'impunité qui règne : ~~aussi bien vis-à-vis~~ des syndic ~~que~~ et des banques ; ~~qui~~ mettent en place différents stratagèmes pour faire croire aux membres du conseil syndical que le compte est séparé alors qu'il n'en est rien.

Voici une convention de compte émanant de la banque **CRÉDIT AGRICOLE** dans laquelle le syndic **Citya** indique au milieu de la convention dans un champ inapproprié entre parenthèses la mention « *compte séparé* ».

Cependant, sur les relevés bancaires, il est clairement indiqué que le compte appartient à la **SARL CITYA REPUBLIQUE**.

Au-delà du fait que le compte n'est à coup sûr pas séparé, d'autres questions se posent : la mention « compte séparé » a-t-elle été indiquée par la banque elle-même, commettant un faux, ou bien est-ce le gestionnaire de Citya qui a rajouté cette fausse mention ? De façon plus générale, comment sommes-nous arrivés à une situation aussi grave où l'on peut en toute impunité présenter des documents avec des anomalies aussi flagrantes sans avoir peur des conséquences ? Il semble que la réponse est en réalité simple. Il n'y a pas de sanction ni de conséquence.

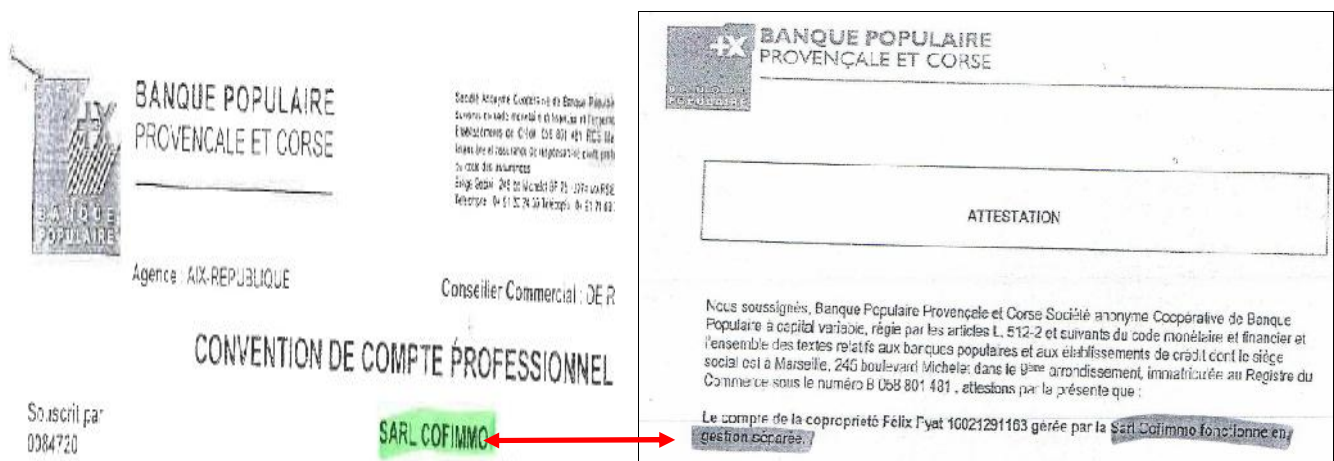
	ADRESSE CORRESPONDANCE (si différente adresse légale) <i>(compte séparé)</i>
ENVOI RELEVÉ DE COMPTE	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
NOM - PRENOM DESTINAT	8 RUE DU POIRIER
RUE ou LIEU-DIT	
COMMUNE	ORLEANS
<small>(à indiquer si différent du Centre de Distribution)</small>	

S.a.r.l. Citya République
Compte Courant en Euro n° 00089459912 de Sdc 3240 Res 8 Rue Du Poirier

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

IV. Modèle d'utilisation d'une expression trompeuse dans l'attestation de la banque : Banque Populaire Provence-Corse / COFIMMO

Un compte bancaire ne peut pas être considéré séparé si le syndic est l'**unique titulaire**. Évidence direz-vous ! Et bien voici une convention de compte où le titulaire du compte est uniquement le syndic **SARL COFIMMO** et pourtant la Banque populaire produit une attestation indiquant que le compte **COFIMMO** fonctionne en gestion séparée.



La sémantique au service de la tromperie, car dire qu'un compte fonctionne en « gestion séparée » ne veut rien dire.

Saut de page à vérifier

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

V. Modèle de contradiction entre comptes soi-disant ouverts au nom d'un syndicat de copropriété et le code APE du titulaire du compte : HSBC / LOISELET & DAIGREMONT

Les articles R. 123-237 et R. 123-238 du Code de commerce obligent d'indiquer sur le contrat des mentions obligatoires comme le code **APE** qui permet d'identifier l'activité du titulaire de la convention. Des sanctions légales sont prévues en cas de défaut de présentation ou d'information erronée.

En matière de convention de compte bancaire appartenant au syndicat des copropriétaires, le code APE doit indiquer en toute logique une activité non commerciale. Le code le plus répandu est le **8110Z**.

La Banque HSBC a, quant à elle, produit des conventions de comptes qui sont déclarés comme séparés donc appartenant au syndicat des copropriétaires, mais dont le code APE est le numéro **6832A**.

Ce code APE correspond « curieusement » à une activité **d'administration de biens** (le syndic est **Loiselet Daigremont**.) Le compte n'est donc de toute vraisemblance pas séparé – du moins vis-à-vis du syndic en place – sachant que le code APE démontre de façon implacable que l'activité du titulaire du compte est celle **d'administrateur de biens**.

Cette même anomalie se retrouve avec **la Banque populaire** qui produit des conventions de compte dites de compte séparé et pourtant là encore, le code APE est celui d'administration de biens. Simple erreur ? Curieux qu'une erreur qui, par définition, est non intentionnelle, se retrouve reproduite par plusieurs établissements bancaires différents.

Dénomination sociale :	SDC LE VILLAGE 25-143 C/LOISELET DAIGREMONT
N°APE*	6832A

TITULAIRE	Numéro de client : 2264892
COPROPRI RES LES ORCHIDES	
Catégorie juridique : Syndicat de copropriete	
Date de création : 21/03/2013	
Numéro Siret : 00000000000000	
	CODE NAF : 6832A Libellé activité principale: Administration d'immeubles

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

VI. Illustration de l'adage : « *Errare humanum est, persevare diabolicum est* » (l'erreur est humaine, persévérer est diabolique): HSBC et le code APE

L'ARC a interrogé la Banque HSBC pour comprendre comment un compte dit séparé présentait comme code APE une activité « d'administration de biens ».

Acculée par des faits incontestables, la banque a répondu qu'il s'agissait d'une simple erreur dont nous sommes priés de bien vouloir l'excuser. Cette affirmation est malheureusement irrecevable sachant que d'autres conventions dites de compte séparé émanant également de la Banque HSBC présentent la même anomalie. Comment une erreur involontaire peut-elle se retrouver reproduite sur plusieurs conventions appartenant à plusieurs syndicats de copropriétaires différents?

COORDONNEES DU CLIENT			
o Dénomination sociale* :	SDC DU 5 RUE DE LA FIDELITE 75010 PARIS	Autre dénom:	
o Forme juridique* :	SDC	Capital social :	N° SIRET* ² :
			N° APE* : 6832A

Dénomination sociale :	SDC LE VILLAGE 25-143 C/LOISELET DAIGREMONT
N° APE* :	6832A

De toute évidence, ces comptes ne sont pas séparés. D'ailleurs, comme on peut le remarquer pour la copropriété du SDC LE VILLAGE, le syndic **LOISELET DAIGREMONT** figure clairement sur le libellé du compte.

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

VII. Modèle de distorsion volontaire entre le libellé du compte et celui du titulaire : Banque Palatine / SYNDIC+

En toute logique, le libellé d'un compte bancaire doit refléter le titulaire du compte. Par exemple, le compte au nom de Monsieur Dupont appartient à Monsieur Dupont. Cependant, la banque **Palatine** propose à ses clients syndics des conventions de compte dans lesquelles le libellé du compte peut être différent de celui du titulaire de compte.

Le conseil syndical ainsi que les copropriétaires peuvent donc avoir un chéquier ou des relevés bancaires qui présentent un libellé de compte qui ne reflète pas pour autant le titulaire du compte.

Dans le cas d'espèce, le souscripteur est la **SAS Syndic plus**, représenté par Monsieur Winzelle avec un libellé de compte qui est au nom de « **ASL- RESIDENCE DE NORMANDY** ».

CONDITIONS PARTICULIÈRES
ouverture de compte courant Entreprise

BANQUE PALATINE

Le titulaire est :
Titulaire Personne Morale

Juridique : **SAS**

Société : **SYNDIC PLUS**

entité par : M. Mme Mlle
WINZELLE

Poste : **Président**

Statut : P.E. d'A.G. en **2012**

Président

Données obligatoires

REP : **11891244036930112** Code APE : **6810P3**

Adresse de correspondance : **ASL - RESIDENCE DE NORMANDY**

Au-delà de cette tromperie, la banque autorise en toute illégalité le syndic à mettre les fonds d'une ASL sur son compte bancaire. En effet, seuls les syndicats de copropriété qui sont soumis à la loi du 10 juillet 1965 peuvent obtenir une dérogation pour l'ouverture obligatoire du compte bancaire séparé. Une ASL qui n'est - par définition - pas une copropriété ne peut donc pas obtenir cette dérogation. Comme on peut le constater, à travers cet exemple, les banques se sont affranchies aussi bien de la loi que des recommandations de l'autorité de contrôle prudentiel. Pourquoi une telle liberté d'action ? Très simple, elles savent qu'elles bénéficient d'une impunité de fait.

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

Mieux gérer les sauts de pages de la page suivante

VIII. Modèle de modification (suite à protestation du conseil syndical) du titulaire du compte avec pourtant maintien du même numéro du compte : Banque Populaire Provence-Corse / COFIMMO

Bien que la Banque populaire ait confirmé que le compte était bien séparé, elle renvoie une nouvelle convention de compte dans laquelle le titre est devenu « *convention de compte de copropriété gestion séparée* » au lieu de « *convention de compte professionnel* ».

Avec cela, elle renvoie également une nouvelle attestation bancaire dans laquelle l'ensemble du document est rédigé informatiquement y compris le libellé du compte à l'exception – curieusement – du numéro de compte bancaire qui est lui manuscrit.

Pourquoi changer le titre de la convention de compte alors que la banque prétendait que le compte était séparé ? Pourquoi laisser sur l'attestation uniquement la possibilité d'inscrire manuscritement le numéro de compte, alors que l'ensemble des informations sont rédigées informatiquement ? Malgré nos efforts, impossible de le savoir.

Nous soussignés, BANQUE POPULAIRE PROVENCALE ET CORSE, attestons par la présente que le compte 16021291163 ouvert au nom exclusif du Syndicat des copropriétaires de la résidence Félix Pyat est un compte séparé conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Ce compte ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat. D'autre part ce compte ne devra jamais être adossé à un compte reflet ou miroir.

Mais ce qui est le plus surprenant et surtout très inquiétant est que ce même compte bancaire qui porte comme numéro d'immatriculation **16021291163**, qui était originellement au nom exclusif du **syndic COFIMMO**, se retrouve soudainement au nom **exclusif du syndicat des copropriétaires**. La banque peut donc modifier comme bon lui semble le titulaire du compte tout en maintenant le même numéro de compte. Cela pose alors une question fondamentale sur le sérieux d'une convention de compte sachant, comme le démontre l'exemple suivant, que la banque peut de manière unilatérale modifier le titulaire de compte. On pourrait alors supposer qu'elle présente dans un premier temps une convention dans laquelle est indiqué uniquement comme titulaire le syndicat des copropriétaires, rassurant ainsi le conseil syndical et ensuite le modifier en indiquant le nom exclusif du syndic.

12/10/1998		BANQUE POPULAIRE DE PROVENCE	
COMPTE n° 16021291163		Intitulé : SARL COFIMMO	
• Date d'ouverture	: 14/05/2007	• Monnaie de tenue du compte	: EUR
• Type de compte	: Compte ordinaire	• Relevé de compte	: Extrait mensuel
DENOMINATION COMMERCIALE (à préciser) :			

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

CONVENTION DE COMPTE DE COPROPRIETE GESTION SEPAREE CONDITIONS PARTICULIERES

données sont indispensables pour la souscription du présent contrat et pour sa gestion. Le client autorise expressément la banque à traiter en mémoire informatisée les données le concernant conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, et à les communiquer à ses sous-traitants, ainsi qu'aux autres entités du Groupe coopératif BPCE, à ses partenaires, dans le respect des conditions générales de la présente convention. Il peut, pour des motifs légitimes, refuser à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement, notamment à des fins de prospection commerciale. Pour exercer ses droits d'accès, de rectification ou d'opposition, le client doit s'adresser par écrit à : Banque Populaire Provençale et Corse - Service Déclarations CNIL - 245 Bd Michelet - CS 60025 - 13274 Marseille cedex 09

Compte ordinaire n° 16021291163	intitulé : COPRO FELIX PYAT
Date d'ouverture : 14/05/2007	• Relevé de compte : Extrait mensuel
Monnaie de tenue : EUR	adressé : <input type="checkbox"/> par lettre / <input type="checkbox"/> sous format électronique

IX. Modèle d'utilisation explicite (et illégale) du compte reflet avec les comptes séparés : Banque DELUBAC

L'autorité de contrôle prudentiel a diffusé une recommandation (2011-R-01) datant du 26 janvier 2011 à l'attention des syndicats de copropriété sur les dangers que pouvait entraîner l'utilisation des comptes reflète et a demandé d'arrêter ces pratiques.

Malgré cela, encore aujourd'hui, des banques continuent à utiliser et à proposer « les comptes reflète ». C'est le cas de la Banque **Delubac** qui indique sur son site internet « ouverture de compte à terme spécifique (**compte reflet**) ». D'autres banques plus précautionneuses évitent de l'afficher sur leur site et le précisent uniquement sur l'interface internet du compte bancaire du syndic.

Le compte bancaire du syndic est ainsi libellé « composante de la fusion » avec une déclinaison des différents comptes :

- compte syndic « x » **reflet**
- syndic « x » **gérance**,
- syndic « x » **syndic**.

Nous avons, bien entendu, interrogé cette banque pour savoir ce qu'il en était. Elle nous a indiqué qu'il s'agissait d'une mauvaise utilisation de terminologie. Cependant, il est épatant de constater que les termes utilisés à savoir « **FUSION** » et « **REFLET** » sont exactement les pratiques que dénonce l'autorité de contrôle prudentiel : « de ne pas conclure de convention de fusion permettant de compenser les soldes créditeurs de ces comptes avec les soldes débiteurs d'autres comptes ».

Composante de la Fusion

Compte

Numéro: [] Intitulé: G. REFLET

Solde contracté à la date du 24/06/2013

en valeur: [] en opération: []

Titulaire: [] N° client: []

Revenir à la liste de vos Comptes Courants

* Numéro du compte	Intitulé du compte	Devise	Solde comptable	Solde en valeur	RIB	Recherche
	G. REFLET	EUR	0,00	0,00	ok	ok
	G. GERANCE	EUR	0,00	0,00	ok	ok
	G. SYNDIC	EUR	686,63	686,63	ok	ok

Les services proposés par la banque couvrent toute la gamme de besoins liés à la profession et permettent une gestion technique sans risques des flux financiers :

- Ouverture immédiate des comptes sociétés et comptes mandants selon les spécificités des lois HOGUET et SRU,
- Ouverture de compte à terme spécifique (**compte reflet**),
- Compte Transaction Art. 35 et 55,
- Compte sur Livret ou Compte à terme,

X. Modèle de convention de compte présentant quatre anomalies révélatrices des pratiques bancaires : Banque Populaire / FONCIA

Il n'est pas rare de constater des conventions de compte remises par la banque qui présentent trois ou quatre anomalies graves posant des questions sur la réalité de l'ouverture du compte bancaire séparé. Cependant, il est rare de constater « des conventions de compte » qui n'ont ni la forme ni le fond. Voici donc une convention de compte émanant apparemment de **la Banque Populaire** dont la copropriété est gérée par le syndic **Foncia** et sur laquelle aucun élément essentiel ne figure :

Absence de :

- logo,
- dénomination,
- forme juridique,
- siège social,
- numéro d'identification (SIRET)
- code APE

Et cerise sur le gâteau l'absence du numéro de compte malgré le champ prévu. Une blague me direz-vous !

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

CONVENTION DE COMPTE COURANT
Professionnels - Entrepreneurs et toutes Personnes Morales

La présente convention intervient entre :

- La Banque Populaire Rives de Paris désignée ci-dessous par l'appellation "la Banque", et
- Le Client (à 2) est une personne physique, isolée ou mariée, titulaire et unique de la Clientèle ou une personne morale, isolée ou associée, forme juridique, siège social et siège de la personne morale au "siège d'administration des lieux" SIDE FONCIA DON 145
41428 sous Ampère 92300 MONY

identifié dans le fichier Clients de la Banque sous le numéro matricule :

Elle a pour objet de fixer les conditions de fonctionnement du compte courant ouvert au nom d'une personne morale par son représentant légal ou par une personne physique exerçant son activité en nom propre.

Pour la Banque Populaire Rives de Paris :
M. Clément
(1)

Le (s) Client(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance et approuvé(s) toutes les conditions figurant dans la convention de compte. Il(s) reconnaît(ent) être en possession d'un exemplaire de cette convention et d'une plaquette tarifaire.

Fait à PARIS
Le 12/01/2013
en deux exemplaires originaux.

Le(s) Client(s) (2) :

FONCIA IMMOBILIAS
S.A.S. au capital de 300 000 €
11, Avenue Le Brun
92100 ANTONY
Tél: 01.85.59.16.15 - Fax 01.85.59.16.16
798 807 369 - RCS NANTERRE

La Banque	Le Titulaire ou le Représentant Légal	Le Co-titulaire

(1) Dignitaire de l'entreprise de la Banque
(2) Dignitaire de l'établissement

Ce qui est encore plus déroutant est que ce document a été montré au directeur juridique de **Foncia** qui au lieu de reconnaître l'évidence essaye encore de se justifier. Voici donc un extrait de sa réponse : « Le modèle de convention n'est pas spécifique aux syndicats gérés par FONCIA mais à l'ensemble des personnes morales sans distinction (artisans, commerçants, professions libérales, PME/ PMI, associations, fondations, fédérations sportives, institutionnels...) clients de cet établissement.

Ainsi, selon le directeur juridique de **Foncia**, cette « convention gruyère » n'est donc pas spécifique pour les copropriétés gérées par **Foncia** mais commune à tous. Voilà encore une argutie, facile à démonter. Vous trouverez à droite la convention de compte émanant à priori de la **Banque Populaire** remise par le syndic **Foncia** et à gauche une autre convention de compte produite par la même banque. Comme on peut le constater, la convention présentée par **Foncia** n'a rien de commun et est bien spécifique à **Foncia**.

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE DAUN 1435 HJXC CFT30721818281 IDX* 0 FADN Exemple Client 105

Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles 1812 et suivants du Code de Commerce et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et à leur fonctionnement de droit.

Siège social : 5 avenue Newton - 21200 Montigny le Reclus (Côte-d'Or)

Convention de Compte Sociétés ou Associations

Agence : INDRE ET LOIRE EN REPRISES Resp. Commercial - DF SOUSA RUY MANUEL (CY7A-0068)

N° de compte : 30721818281 Compte ordinaire
Intitulé : SDC 0534 RES LES ORCHIDES
CIO CITYA BESSY VERNE Diavit le : 24/03/2013
Monnaie de tenue de compte : EUR

Compte ouvert dans le cadre du rattachement au compte (article L.312-1 du Code monétaire et financier)

TITULAIRE : COPROPRI RES LES ORCHIDES
Catégorie Juridique : Syndicat de copropriété
Date de création : 21/03/2013
Numéro Siret : 0000000000000
Adresse légale : COPROPRI RES LES ORCHIDES
CITYA BESSY VERNE
17 RUE DE LA POSTE
21000 DIJON

CODE NAF : 8832Z
Libellé activité principale : Administration d'immeubles
Adresse contractuelle : SDC 0534 RES LES ORCHIDES
CIO CITYA BESSY VERNE
17 RUE DE LA POSTE
BP 22301
21008 DIJON CEDEX

Le Client reconnaît qu'il apparaît de satisfaire aux obligations légales et réglementaires lui incombant, notamment au regard de sa nationalité et de la réglementation applicable dans son pays ou en matière de fiscalité, de réglementation douanière ou fiscale avec l'étranger.

DENONCIATION COMMERCIALE COPROPRIRES LES ORCHIDES
Le titulaire, désigné ci-dessus, agit en tant que représentant légal de la personne morale qu'il représente et déclare que pour son activité commerciale il effectuera toutes ses opérations sous cette dénomination et confirme qu'il n'exerce aucune entreprise ou société à ce même nom.

REPRESENTANTS LEGAUX :
En cas de présence de plus d'un représentant légal, les informations nécessaires seront précisées, le cas échéant, dans les cadres ci-dessous. A défaut, les zones correspondantes ne seront pas renseignées.

CONVENTION DE COMPTE COURANT
Professionnels - Entreprises et toutes Personnes Morales

La présente convention intervient entre :

- La Banque Populaire Rives de Paris désignée ci-dessous par l'appellation "la Banque", et
- Le Client et son représentant légal, désigné par nom, prénom et adresse, si le Client est une personne morale, ou par nom, prénom et adresse, si le Client est une personne physique, indiqués ci-dessous par l'appellation "le Client".

Le Client est titulaire d'un compte courant n° 30721818281 au nom de **SDC 0534 RES LES ORCHIDES** CIO CITYA BESSY VERNE

identifié dans le fichier Clients de la Banque sous le numéro matricule :

Elle a pour objet de fixer les conditions de fonctionnement du compte courant ouvert au nom d'une personne morale par son représentant légal ou par une personne physique exerçant son activité en nom propre.

Pour la Banque Populaire Rives de Paris : M. C. L. / J. / A. / S. / (1)

Le(s) Client(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance et approuvé(s) toutes les conditions figurant dans la convention de compte (1) et reconnaître(nt) avoir en possession d'un exemplaire de cette convention et d'une plaquette tarifaire.

Fait à Paris le 24/03/2013 en deux exemplaires originaux.

Le(s) Client(s) (2) :

FONCIA IMMOBILIAIRES
S.A.S. au capital de 999 999 €
11, avenue Les Bruns
92160 ANTONY
Tél. 01.86.59.16.15 - Fax 01.86.59.16.16
756 901 365 - RCS NANTERRE

La Banque	Le Titulaire ou le Représentant Légal	Le Co-titulaire

(1) Exemple de signature de la Banque.
(2) Exemple de signature du Client.

D'ailleurs, nous pouvons relever sur cette convention une ligne suspecte qui paraît au milieu de la convention ce qui pourrait supposer un montage ou du moins un collage improvisé.

Elle a pour objet de fixer les conditions de fonctionnement du compte courant ouvert au nom d'une personne morale par son représentant légal ou par une personne physique exerçant son activité en nom propre.


↑ ↑ ↑ ↑ ↑

XI. Modèle de rattachement des comptes bancaires soi-disant séparés au contrat principal du syndic : HSBC / SA WALCH

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

Un compte bancaire séparé ne doit, par définition, pas être rattaché à un autre compte. Cela pour une raison simple. En cas de changement de syndic, le syndicat des copropriétaires doit être en mesure de faire perdurer le compte bancaire tout au long de l'existence de la copropriété indépendamment du syndic en place. Or, voici une convention de compte bancaire dit séparé émanant de la Banque HSBC, qui semble ~~paraît~~ apparemment « *correcte* » (à l'exception comme d'habitude du code APE), mais dont un second document émanant également de la banque indique que le « compte client » qui est celui du syndicat des copropriétaires se retrouve en faite rattaché au contrat principal qui est celui du syndic.

Ce qui est déroutant, c'est que nous ne savons pas si ce procédé se fait en deux temps : dans un premier temps, établissement de la convention et de l'ouverture de compte bancaire dit séparé au nom du syndicat des copropriétaires rassurant ainsi le conseil syndical puis dans un deuxième temps, rattachement du compte de la copropriété sur le compte principal du syndic. Ce qui nous permet d'émettre cette hypothèse c'est que le document dit de « rattachement » indique que le compte a subi une « modification » et non comme cela était possible de cocher la case : « une création » de compte. Se pose alors une question fondamentale que nous avons déjà abordée avec **la Banque Populaire** : un établissement bancaire est-il en mesure de changer unilatéralement à la demande du syndic le statut ou le libellé du compte ?

HSBC 

Elys PC - : Filiales)

Liste des autres clients rattachés au contrat principal

Titulaire SA WALCH

Contrat N° 012008013484

À couler

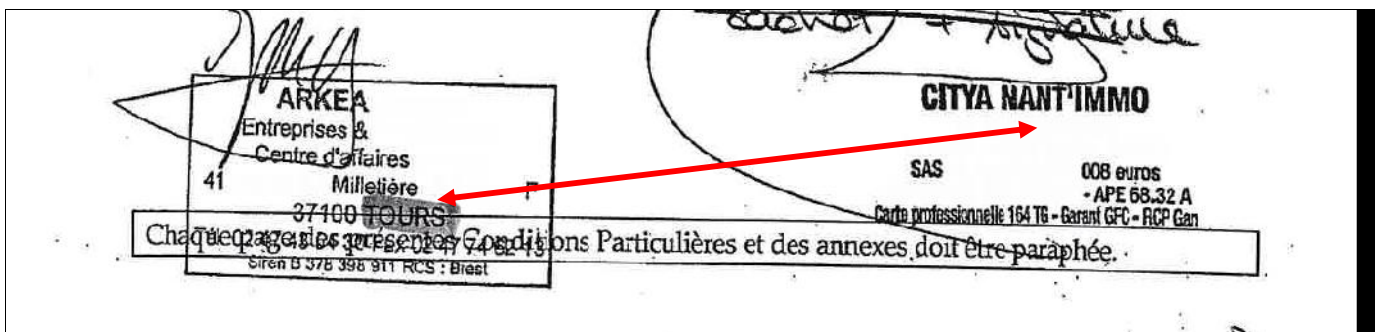
CREATION MODIFICATION SUPPRESSION

MANDANTS		Périmètre de trésorerie*
SDC FIDELITE 75010 PARIS	E LA 0924000450	<input type="checkbox"/> oui Libellé :

ARC : TROISIEME DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2014

XII. Le cas exemplaire de CITYA syndic qui ouvre des comptes bancaires séparés dans une agence située entre 200 et 400 kilomètres des copropriétés

La particularité d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires est que le syndic n'a aucun intérêt sur ces comptes. Il serait alors logique que le syndic choisisse la banque la plus proche de son cabinet pour gérer ces comptes séparés. C'est d'ailleurs ce que revendiquent les chambres syndicales des syndics : une gestion plus simple des comptes bancaires. Eh bien, cette demande ne semble pas partagée par le groupe Citya. En effet, la **SAS CITYA DE NANTES** a préféré déposer les comptes bancaires dits séparés des copropriétés qu'elle gère dans un établissement bancaire **ARKEA** qui se situe à plus de **200 km** (à **TOURS**). Pourquoi aussi loin ? Certains défenseurs des causes perdues répondent que CITYA regroupe l'ensemble de ses comptes dans un seul établissement bancaire à **TOURS** où se situe le siège social du groupe. Un argument qui pourrait être recevable si ce n'est qu'un autre cabinet de **CITYA** qui se situe cette fois-ci à **Dijon** a déposé ses comptes bancaires dits séparés auprès d'un autre établissement bancaire qui est cette fois-ci (encore une fois) **la Banque Populaire** et qui se situe également à **TOURS** soit à plus de **400 km de son cabinet**. Par ce procédé, le conseil syndical n'a donc aucun moyen de se rendre à la banque si ce n'est de prendre le train et ensuite le taxi. Une situation inacceptable qui de toute évidence indique que le syndic a des intérêts sur ces comptes expliquant qu'il préfère les envoyer à plusieurs centaines de kilomètres afin sûrement de dissimuler des informations.



La question de la possibilité du choix de la banque par le syndicat des copropriétaires prend alors toute son importance. En effet, comment contraindre un syndic à choisir une banque qui présente toutes les garanties d'un réel compte séparé ? Comme on le constate dans ce cas, le syndic impose sa banque à plus de **400 km** sans que le syndicat des copropriétaires ne puisse avoir de pression pour le dissuader. Une situation qui de toute vraisemblance ne s'arrangera pas, sachant que Madame Dufлот veut autoriser le choix de la banque uniquement à l'article 25 (majorité absolue de l'ensemble des millièmes des copropriétaires) sans possibilité de repasser à la majorité 24 (majorité des présents et représentés).