

Que cette stipulation apparaît illicite car contraire à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui indique que le syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat et que l'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 à la condition que le syndic soit un professionnel régi par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

Que cette clause méconnaît également l'article 29-1 du décret n°67-223 du 17 juillet 1967 qui impose que la décision par laquelle le syndic est dispensé de l'ouverture d'un compte bancaire séparé fixe la durée de cette autorisation ;

Qu'il y a lieu d'observer que cette disposition est prévue à peine de nullité de plein droit du mandat de syndic passé un délai de trois mois à compter de sa désignation (cass.civ.3ième, 8 avril 2009 pourvoi n°08-11965);

Que la clause critiquée permet en réalité au syndic d'imposer, sans vote spécifique sur ce point de l'assemblée générale des copropriétaires, l'ouverture d'un "sous-compte" au nom de la copropriété en lieu et place d'un compte séparé ;

Que cette clause doit être déclarée illicite ;

4) « *le syndic bénéficiera de ce compte (...). Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte ne reviennent pas au syndicat sauf pour les fonds disponibles faisant l'objet d'une décision de placement de l'assemblée générale, aux frais et risques du syndicat, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967.* » (art 8.2 § 3 version 2005)

« *si les fonds du syndicat de copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postale ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion et du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic* » (art 7.2 alinea 2 version 2008)

Attendu que cette clause apparaît contraire à l'article 35-1 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 en ce qu'elle implique que le syndic bénéficie des fruits du compte unique du syndicat des copropriétaires sans que soit prévue une délibération spécifique de l'assemblée générale pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits ;

Que le contrat dans sa version 2005 inverse en réalité le principe énoncé dans cette disposition ;

Que les clauses litigieuses doivent être déclarées illicites ;

5) « *les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant.* » (art 8.2 §3 version 2005)

Attendu que la clause litigieuse apparaît ambiguë, en ce que si l'article 8.1 du contrat rappelle que le syndic est bénéficiaire d'une garantie financière, la précision apportée selon laquelle « les fonds déposés au compte du syndic sont garantis pour leur montant » peut laisser penser