

« Comment faire ? »

14

Le compte séparé après la loi ALUR

- Comment éviter le faux compte séparé ?
- Comment bien utiliser le compte séparé ?
- Mettre en concurrence les banques
- Les placements



QUI SOMMES-NOUS ?

L'ARC, Association des responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Principale association de copropriétaires, elle est implantée, en 2014, sur plus de 16.000 immeubles en copropriété représentant près de 1.000.000 lots principaux.

L'ARC est également de très loin la principale association de syndics bénévoles et non professionnels.

L'ARC siège dans de nombreuses commissions officielles et y représente l'intérêt des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriétés et à améliorer la gestion de leur copropriété.

Les adhérents de l'ARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires** ;
- **des copropriétaires qui veulent prendre des responsabilités dans leur copropriété**.

Pour plus de renseignements, vous pouvez consulter le site

www.unarc.asso.fr ou vous adresser à :

ARC
29 rue Joseph Python - 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
unarcasso@claranet.fr

Le compte séparé après la loi ALUR

SOMMAIRE

Introduction	3
I. Les dispositions en matière de compte séparé à la suite de la promulgation de la loi ALUR	5
1. L'obligation de compte séparé sans possibilité de dérogation pour les copropriétés de plus de 15 lots	5
a) <i>Le titulaire du compte</i>	6
b) <i>Le numéro du compte</i>	6
c) <i>La transmission du compte bancaire d'un syndic à un autre</i>	7
d) <i>Produits financiers au profit du syndicat des copropriétaires</i>	7
2. Comment bien mettre à profit le compte bancaire séparé et comment bien l'utiliser ?	8
a) <i>Le rapprochement bancaire</i>	8
b) <i>Vérifier les bordereaux de chèques ou de virements</i>	10
3. Le maintien de la dispense du compte séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots : les obligations du syndic	11
a) <i>Interdiction de proposer des honoraires différenciés</i>	11
b) <i>Obligation d'ouvrir un sous-compte bancaire.</i>	12
4. Obligation de transmission périodique des relevés bancaires	12
5. La date de la mise en application du compte séparé sans possibilité de dérogation pour les copropriétés de plus de 15 lots	13
II. Le fond travaux et son placement	14
1. Le régime dérogatoire	14
2. La particularité du fonds travaux	14
3. Le placement des fonds	15
4. Un compte à terme qui devra « suivre » le syndicat des copropriétaires	15
5. Le PEC (Plan Epargne Copropriété)	15

III. La mise en concurrence de l'établissement bancaire du syndic	16
1. Les effets vertueux de la mise en concurrence de l'établissement bancaire du syndic	16
a) <i>Une meilleure transparence dans la gestion et la tenue du compte bancaire de la Copropriété</i>	16
b) <i>Des offres bancaires plus concurrentielles</i>	17
c) <i>Renversement de la charge de la preuve</i>	17
d) <i>Des services qui seront développés spécifiquement pour les copropriétés</i>	17
2. Comment mettre efficacement en concurrence l'établissement bancaire du syndic ?	18
a) <i>Le contrôle des opérations les plus courantes</i>	18
b) <i>Les frais de tenue de compte</i>	19
c) <i>Les frais d'interface de consultation du compte bancaire pour le conseil syndical</i>	19
IV . LES ARGUMENTS DES SYNDICS EN MATIERE DE COMPTE BANCAIRE	20
1. Les arguments des syndics pour inciter les syndicats des copropriétaires de moins de 16 lots	20
a) <i>Les réponses de droit et de fait</i>	21
b) <i>Comment éviter que la copropriété ne se retrouve en insuffisance de trésorerie ?</i>	22
2. Les arguties en matière de surcharge de travail consécutive au choix d'un autre établissement bancaire que celui du syndic	23
a) <i>Les virements</i>	23
b) <i>Les prélèvements automatiques</i>	24
c) <i>La gestion des chéquiers</i>	24
d) <i>Le rapprochement bancaire</i>	25
e) <i>Impossibilité de déposer les chèques auprès de différents organismes bancaires</i>	25
f) <i>« Une copropriété, une banque »</i>	25



Introduction

Le grand regret que nous laisse la loi ALUR reste incontestablement le maintien pour les copropriétés de moins de seize lots de la possibilité, pour le syndic, de faire voter la dispense du compte séparé.

Cette reculade est en fait extrêmement grave et dommageable et cela pour au moins deux raisons :

- ▶ La première est que cette dispense concerne en réalité la majorité des syndicats de copropriétaires. En effet, plus de 60% des copropriétés en France sont composées de moins de seize lots.
- ▶ La deuxième raison est que cette possibilité de dispense va inciter les syndics à faire perdurer un système de faux comptes bancaires séparés, y compris pour les syndicats de plus de seize lots.

Par ailleurs, pour les copropriétés de 15 lots et plus la loi ALUR a prévu un délai d'adaptation pour imposer aux syndics professionnels l'obligation de compte séparé sans possibilité de dérogation. Comme on va le voir, cette échéance peut aller - dans les faits - jusqu'au 24 Mars 2018.

La loi ALUR a donc non seulement pu amélioré la situation mais, l'a compliquée davantage avec des risques de montages bancaires plus sophistiqués rendant la détection de faux comptes séparés plus difficile.

Ce constat est d'autant plus préoccupant que la loi ALUR a pratiquement rendu impossible le choix d'une autre banque que celle du syndic. L'article 18 prévoit que ce choix ne peut se voter qu'à la majorité des millièmes de l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Pour dissuader davantage les copropriétaires de mettre en concurrence leur banque, les syndics vont invoquer divers arguments qui s'avèrent bien souvent infondés, comme on le verra. En plus, ils vont inciter les syndicats de copropriétaires de moins de 16 lots à voter la dispense en invoquant encore une fois des raisons qui sont inexactes voire même contraires à la réalité.

Nous verrons donc, à travers ce guide, l'ensemble de ces points. Cependant, pour commencer, nous allons présenter les nouvelles obligations qui s'imposent au syndic en matière de compte bancaire.



A noter : nous vous conseillons vivement de lire aussi deux autres guides gratuits :

► « ***Le livre blanc du faux compte séparé*** » :

www.unarc.fr/hiu4

ASSOCIATION des RESPONSABLES de COPROPRIÉTÉ
ARC

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 voilé par les copropriétaires

ARC - Janvier 2014

► « ***Vrai compte séparé, transparence financière et placement des fonds*** » :

www.unarc.fr/73nb

“ Comment faire ? ”

1

Une collection de nouveaux guides pour le Salon indépendant de l'ARC et de l'UNARC du 16 et 17 octobre 2013

Vrai compte séparé, transparence financière et placement des fonds en copropriété

ARC
Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.fr/73nb

UNARC

I. Les dispositions en matière de compte séparé à la suite de la promulgation de la loi ALUR

La loi ALUR a prévu dans son article 55 plusieurs dispositions relatives au compte bancaire séparé. Certaines dispositions n'ont pas été reprises textuellement dans la loi du 10 juillet 1965, ce qui est le cas notamment de l'effet différé de l'obligation de compte séparé sans possibilité de dérogation.

1. L'obligation de compte séparé sans possibilité de dérogation pour les copropriétés de plus de 15 lots

L'article 18 point II alinéa 3 modifié par la loi ALUR prévoit pour les syndicats des copropriétaires de plus de 15 lots l'obligation d'ouverture d'un compte séparé sans possibilité de dérogation. Le syndic ne peut donc plus introduire dans l'ordre du jour une question relative à la dispense de compte séparé même avec le consentement des copropriétaires ou du conseil syndical.

L'ouverture du compte séparé devra être intégrée dans les honoraires de base sans possibilité pour le syndic de réclamer des honoraires supplémentaires. Les syndics vont alors arguer une surcharge de travail pour imposer une augmentation des honoraires de base. L'ARC a d'ailleurs déjà stoppé une première campagne des grands groupes de syndics qui réclamaient une augmentation de leurs honoraires de base de 20% au motif de l'obligation de compte séparé.

Comme nous le verrons dans le troisième chapitre, bien souvent, ces arguments sont en fait des arguties.

Il aura donc fallu attendre quatorze ans depuis la promulgation de la loi SRU pour enfin voir imposer un compte bancaire séparé sans possibilité de dérogation. Malheureusement - même très attendue - cette obligation arrive trop tard. En effet, les grands groupes de syndics se sont arrangés avec leurs établissements bancaires pour présenter des comptes bancaires qui ont

l'apparence d'être « **séparés** » mais qui ne le sont pas. L'ARC a d'ailleurs déjà fait la démonstration de l'existence des faux comptes bancaires séparés à travers « **le livret blanc** », sans avoir été démentie.

Voir lien suivant : <http://www.unarc.asso.fr/sites/default/files/files/janv14n2.pdf>

Encore dernièrement, l'ARC a démasqué Nexity qui présentait des faux comptes bancaires séparés.

Le conseil syndical devra donc redoubler de vigilance afin de s'assurer que le compte bancaire est bien séparé conformément aux définitions issues de la loi ainsi que des diverses jurisprudences et recommandations.

Nous n'allons pas à travers ce guide reprendre l'ensemble de ces éléments sachant que l'ARC a déjà rédigé un guide à cet effet (voir : « *Comment faire n°1 : vrai compte séparé, transparence financière et placement des fonds* » : www.unarc.fr/73nb). Cependant, nous allons présenter les différents points sur lesquels il faudra être particulièrement attentifs notamment lorsque le syndic sera contraint de passer les fonds du syndicat des copropriétaires du compte unique du syndic vers le nouveau compte séparé.

A) LE TITULAIRE DU COMPTE

Il est impératif que le titulaire du compte soit exclusivement le syndicat des copropriétaires. Aucune raison ne peut justifier la présence du nom du syndic. D'ailleurs l'article 18 point II alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR précise que Ce compte bancaire « **ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte** » Le syndic ne doit donc avoir aucun intérêt direct ou indirect sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires. Si tel est le cas, le compte n'est pas séparé.

B) LE NUMÉRO DU COMPTE

En cas de transfert d'un compte bancaire individualisé vers un compte séparé, le numéro de compte devra impérativement être modifié. Il n'est pas possible d'avoir un même numéro de compte alors que le statut juridique de ce compte

a été modifié c'est-à-dire qu'il est devenu séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Si votre gestionnaire vous affirme que le compte bancaire est à présent séparé, alors que le numéro de compte est resté identique, **c'est que vous êtes en présence d'un faux compte séparé.**

C) LA TRANSMISSION DU COMPTE BANCAIRE D'UN SYNDIC À UN AUTRE

A partir du moment où un compte bancaire est séparé, c'est qu'il est la propriété inaliénable du syndicat des copropriétaires. A ce titre, le compte bancaire doit perdurer indépendamment du syndic en place. Il faudra donc imposer à votre syndic qu'il vous présente l'attestation de la banque confirmant la possibilité de faire perdurer l'existence du compte bancaire même au cas où il y aurait un changement de mandataire (syndic). Encore dernièrement, un syndic a prétendu ouvrir un compte bancaire séparé tout en indiquant qu'en cas de révocation du syndic le compte serait automatiquement fermé.

D) PRODUITS FINANCIERS AU PROFIT DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Plusieurs banques proposent à présent de rémunérer les comptes courants. Dans ce cas, le conseil syndical devra demander à son syndic que les produits financiers soient déposés directement sur les comptes bancaires de la copropriété. D'ailleurs, l'article 18 prévoit que « *les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat* ».

Cet élément est déterminant pour savoir si on est en présence d'un vrai ou d'un faux compte séparé. En effet, la banque ne peut pas rémunérer le syndic et en même temps le syndicat des copropriétaires. Si le syndic refuse de porter les produits financiers sur le compte du syndicat des copropriétaires c'est que la copropriété ne dispose pas d'un vrai compte bancaire séparé. D'ailleurs, cette possibilité de rémunérer le compte bancaire est un élément capital à prendre en considération lors de la mise en concurrence de la banque du syndic (voir chapitre II).

2. Comment bien mettre à profit le compte bancaire séparé et comment bien l'utiliser ?

Sans parler du fait que c'est le seul mode de gestion permettant de garantir les fonds de la copropriété, le compte séparé permet d'assurer une meilleure gestion et transparence de la gestion de la copropriété.

Nous allons donc montrer comment bien mettre à profit l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

A) LE RAPPROCHEMENT BANCAIRE

Dans la gestion de la copropriété, il faut distinguer deux types de comptes : « **le compte banque** » (compte n° 512), inscrit dans la comptabilité tenue par le syndic, et le compte bancaire qui est tenu par un organisme bancaire (la banque) à travers des relevés bancaires.

Le syndic va, dès réception ou émission d'un règlement, comptabiliser cette opération dans le **compte banque** de la comptabilité de la copropriété, alors que l'organisme bancaire ne l'enregistrera qu'au moment du dépôt du chèque ou réception du virement (qu'il soit déposé par le syndic, lors d'une remise de plusieurs chèques, ou par un fournisseur). Il peut donc résulter un décalage plus ou moins important entre les enregistrements de chacun des deux types de comptes.

Le rapprochement bancaire consiste à comparer le « **compte banque** » tenu par le syndic avec le relevé bancaire tenu par la banque.

L'intérêt du rapprochement bancaire est triple :

- il permet de s'assurer que le solde du **compte banque** est justifié.
- il permet d'identifier les règlements adressés aux fournisseurs, qui sont indiqués sur le compte banque mais qui n'ont pas été décaissés du compte bancaire : soit par exemple le fournisseur ne l'a toujours pas encaissé, soit il ne l'a pas reçu, soit il a fait faillite, etc.
- il permet d'identifier les règlements d'appels de fonds, qui ont été imputés sur le compte banque géré par le syndic mais qui n'ont pas été pris en considération dans le relevé bancaire, soit parce qu'un chèque était sans provision, soit parce qu'un autre n'était pas signé.

Ce contrôle permet donc de vérifier que le syndic n'émet pas de chèques tout en différant leur envoi aux fournisseurs afin de profiter, pendant un certain temps, de la trésorerie de la copropriété qui, placée, génère des intérêts à son seul profit.

À l'inverse, certains syndics profitent de ce décalage pour mettre en avant le faible solde du compte banque et demander, par exemple, la constitution d'un compte d'avances pour renflouer la trésorerie.

Ce contrôle permet enfin de s'assurer que le syndic ne dépose pas les fonds de la copropriété sur un compte « **pivot** » (ou compte transit). En effet, si le décalage entre les deux comptes est trop important, c'est qu'il existe très sûrement un dysfonctionnement dans la gestion des comptes bancaires dont il faudra, bien entendu, demander la justification au syndic.

PRENONS UN EXEMPLE :

A la date du 25 septembre, le solde banque ainsi que le relevé bancaire indiquent une somme de 10 000 €. Le 28 septembre, le syndic procède à deux émissions de chèques : VÉOLIA pour 5 000 € et EDF pour 3 000 €.

A la date du 30 septembre, il y aura un décalage entre le compte bancaire et le compte banque.

Ce dernier indiquera 10 000 € - 5 000 € - 3 000 € soit 2 000 € alors que le compte bancaire indiquera toujours 10 000 € car les fournisseurs en question n'auront pas encore déposé leur chèque à la banque.

Il est intéressant de procéder à un rapprochement bancaire plusieurs fois au cours de l'exercice, d'autant plus si la copropriété est détentrice d'une trésorerie importante.

Si le syndic sait que le conseil syndical est susceptible de réclamer un rapprochement bancaire plusieurs fois au cours de l'exercice, il sera d'autant plus vigilant à tenir un compte banque conforme à la réalité.

Une fois que le conseil syndical aura fait le point sur les différents règlements ou encaissements non encore effectués, il vérifiera, sur le prochain extrait du relevé bancaire, que la régularisation de ces mouvements apparaît bien.

b) VÉRIFIER LES BORDEREAXS DE CHÈQUES OU DE VIREMENTS

Bien souvent, on constate sur les relevés bancaires le dépôt d'une somme d'argent regroupant plusieurs chèques ou virements. Il ne faudra pas hésiter à demander au syndic qu'il vous remette les bordereaux de chèques ou de virements, afin de connaître ainsi le détail des opérations, que ce soit par chèque ou par virement.

Voici un modèle de bordereaux de remise de chèques et de plusieurs virements :

REMISE DE CHÈQUE:						
Chèques en euros payables en France et à l'étranger						
Nom du titulaire du compte		Bordereau N° 0 0 0 6 2 8 Date et signature du cli				
(A) 780917 0010						
Agence qui tient le compte						
Code banque		Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB	Nbre de chèques	Montant total
Pour plus de 5 chèques, indiquer le total et le nombre en joignant un relevé séparé des chèques versés. N'oublier pas de signer et d'inscrire votre numéro de compte au verso de chaque chèque.						

ORDRE DE VIREMENT EN EURO				
Convenant aux virements Francs				
UNE UTILISATION NON CONFORME DE CE DOCUMENT PEUT GÉNÉRER DES ERREURS DE TRAITEMENT PRÉJUDICIALES AU DONNEUR D'ORDRE. Veuillez remplir ce document au stylo noir et en majuscules.				
COORDONNÉES DU DONNEUR D'ORDRE		Code Banque	Code Guichet	Numéro de Compte
Nom:.....		3 0 0 0 3		Clé RIB
MONTANT en lettres:.....		en chiffres:.....		
COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE				
Nom:.....		IBAN (34 caractères maximum)		
BIC:.....				
et IBAN:.....		Code Banque	Code Guichet	Numéro de Compte
ou RIB:.....				Clé RIB
Motif du virement: (facultatif)		35 premiers caractères		
Caractères suivants:.....				
Code réservé		Valeur débit	Valeur crédit	Code avis
				Frais d'exécution
				€

3. Le maintien de la dispense du compte séparé pour les copropriétés de moins de 16 lots : les obligations du syndic

La loi ALUR a maintenu pour les syndicats de copropriété de moins de 16 lots, la possibilité de voter la dérogation à l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé. Beaucoup de professionnels ont donc considéré que pour cette catégorie de copropriété rien n'avait changé. Cela est en réalité inexact. La loi a tout de même cadré cette possibilité de dispense en prévoyant notamment des nouvelles obligations pour le syndic , dont certains vis-à-vis du conseil syndical.

A) INTERDICTION DE PROPOSER DES HONORAIRES DIFFÉRENCIÉS

La loi ALUR a rendu impossible le chantage financier que pratiquait la majorité des syndics pour inciter les copropriétaires à voter la dispense du compte séparé.

Pour cela, elle a précisé que le syndic ne pourra plus proposer de « *rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense du compte séparé* ». Autrement dit, le syndic ne pourra pas proposer dans son contrat deux tarifs d'honoraires en fonction du fait que le syndicat des copropriétaires accorde ou non la dispense du compte séparé.

Malgré ce verrouillage législatif, certains syndics vont tout de même essayer d'inciter les copropriétaires à voter la dispense du compte séparé en présentant des barèmes de frais de tenue du compte bancaire extrêmement élevés.

Dans ce cas de figure, le conseil syndical devra mettre en concurrence la banque du syndic, ce qui est prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié.

Rappelons, par ailleurs, que même pour les copropriétés de moins de 16 lots, l'ouverture d'un compte bancaire séparé reste la loi. **A ce titre, à défaut de vote contreire** (c'est-à-dire à défaut de dispense à cette règle) **le syndic sera tenu d'ouvrir un compte bancaire séparé.**

B) OBLIGATION D'OUVRIR UN SOUS-COMpte BANCAIRE.

Même, si le syndic obtient la dérogation au compte bancaire séparé, il ne pourra pas conserver les fonds des syndicats de copropriétaires sur son compte unique sans prévoir un sous-compte pour chaque copropriété.

En effet, l'article 18 (alinéa 13) modifié précise qu'en cas de dispense de compte séparé, le syndic est tenu d'ouvrir un sous-compte bancaire pour chaque syndicat de copropriétaires. Ce compte doit présenter « ***comptablement les versements et prélevements afférents au syndicat*** ».

Cette disposition oblige donc le syndic à présenter « ***un relevé bancaire*** » émanant de la banque et retraçant les opérations financières intrinsèques à la copropriété.

L'article de loi est extrêmement ferme puisqu'il précise que les fonds devront « ***sans délai*** » être déposés sur le sous-compte. Cela implique que l'opération doit être inscrite sur le sous-compte au jour de l'opération financière (**exemple** : virement) ou du dépôt du chèque **sans que cette somme ne puisse transiter vers d'autres comptes appartenant au syndic**.

4. Obligation de transmission périodique des relevés bancaires

Que ce soit pour les copropriétés de plus ou de moins de 16 lots (y compris pour celles ayant voté la dispense) l'article 18 II alinéa 3 impose au syndic de remettre périodiquement au conseil syndical les relevés bancaires. Cette nouvelle obligation a pour volonté de renforcer les pouvoirs du conseil syndical en matière de contrôle du compte bancaire.

« *Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.* »

Cette obligation est innovante car elle oblige la transmission des relevés bancaires au conseil syndical sans qu'il ait besoin d'en faire une demande préalable auprès du syndic.

Il est donc important que le conseil syndical utilise à bon escient ces documents conformément au point 2 ci-dessus de ce guide.

5. La date de la mise en application du compte séparé sans possibilité de dérogation pour les copropriétés de plus de 15 lots

La question de l'entrée en vigueur du compte bancaire séparé sans dérogation a fait couler beaucoup d'encre. L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ne précise pas la date d'entrée en vigueur de cette disposition. Il faut en réalité se référer à la loi ALUR dans son article 55-III qui précise : « *l'obligation d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat entrera en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, elle s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement* ».

Par cette formulation, il faut donc comprendre qu'il y a deux possibilités : la première concerne les contrats de mandat renouvelés ou signés après le 24 mars 2015. Dans ce cas, il ne sera pas possible de voter la dérogation du compte bancaire séparé. La deuxième hypothèse concerne les contrats qui seront signés avant cette date. Dans ce cas, ils pourront encore bénéficier de la possibilité de dérogation de compte séparé.

Se pose alors la question des contrats de syndic signés pour un mandat de 3 ans à la veille du 24 mars 2015. Il semble - malheureusement - qu'ils pourront bénéficier de la dérogation retardant l'obligation de compte séparé sans dérogation jusqu'au plus tard le 24 Mars 2018.

Ce nouvel abus plus que potentiel justifie davantage de refuser les contrats de syndic avec un mandat de trois ans d'autant plus si l'ouverture du compte séparé n'est pas prévue de base dans le contrat de syndic et donc de remettre en concurrence dès l'année 2015 le contrat de votre syndic).

II. Le fond travaux et son placement

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR a rendu obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 la constitution d'un fond travaux.

Ce dernier ne peut pas être inférieur à 5% du budget ; cependant, rien n'interdit de voter un montant supérieur qui devra être estimé en fonction des travaux à venir dans la copropriété

1. Le régime dérogatoire

Ce même article prévoit que les copropriétés de moins de 10 lots peuvent renoncer à l'unanimité à la constitution de ce fond travaux. Cette disposition est regrettable sachant que ce sont les petites copropriétés qui ont le plus de difficultés à provisionner de grosses sommes pour faire face à des travaux importants. C'est pour cela que l'ARC encourage les petites copropriétés à constituer un fond travaux même au-delà des 5% légaux. D'ailleurs, les syndics bénévoles adhérents à l'ARC gérant des copropriétés de moins de 10 lots ont constitué avant même la promulgation de la loi ALUR des fonds travaux.

2. La particularité du fonds travaux

A la différence des « **avances** », le fonds travaux est acquis au lot. Peu importe que ce fond soit utilisé ou non, il reste la propriété du syndicat des copropriétaires. A ce titre, en cas de vente, le propriétaire ne pourra pas demander au syndicat des copropriétaires le remboursement de sa quote part de fonds travaux. Il pourra néanmoins, dans le cadre de la transaction immobilière mettre en avant sa quote part de fonds travaux pour valoriser d'autant le prix de vente.

3. Le placement des fonds

L'article 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 précise que ces fonds travaux devront être impérativement placés sur un compte séparé rémunéré. Il faudra d'abord être vigilant car même si la banque du syndic propose un compte courant rémunéré, il faudra placer ces fonds sur un compte épargne type livret A qui permet une défiscalisation des produits financiers. Au-delà de cette solution, il peut être judicieux de placer ces fonds sur un compte à terme et imposer qu'ils seront débloqués uniquement sur présentation du procès verbal votant la réalisation des travaux.

4. Un compte à terme qui devra « suivre » le syndicat des copropriétaires

Le corollaire du compte à terme est qu'il devra suivre le syndicat des copropriétaires indépendamment du mandataire en place (du syndic). Ce dernier sera donc contraint de travailler avec une autre banque que la sienne à partir du moment où le syndicat aura constitué un compte à terme.

5. Le PEC (Plan Epargne Copropriété)

L'ARC milite pour que les syndicats de copropriétaires dispose d'une fiscalité propre permettant de placer des grosses sommes d'argent afin de faire face aux investissements nécessaires pour répondre aux enjeux de la rénovation. L'ARC travaille activement pour introduire dans les prochains textes législatifs ou réglementaires un Plan Epargne Copropriété. (PEC) Ce compte aura pour vocation de corriger les contraintes fiscales rendant quasi impossible le placement des fonds au profit du syndicat des copropriétaires. Entre temps, l'ARC a négocié avec la Caisse d'Epargne un package bancaire qui propose au syndicat des copropriétaires une « **formule tout compris** » qui va de l'ouverture du compte bancaire séparé aux différentes solutions de placements (voir guide : « Le quatre-quarts » consultable sur le site internet de l'ARC).

III. La mise en concurrence de l'établissement bancaire du syndic

Comme indiqué précédemment, la loi ALUR a rendu extrêmement difficile le choix d'une autre banque que celle du syndic. Elle a imposé que le vote ne puisse se faire qu'à la majorité des millièmes de l'ensemble des copropriétaires. A cette première difficulté s'ajoute un second verrou financier.

Malgré nos revendications, le rapporteur de la loi ALUR a refusé de mentionner dans la loi ALUR l'interdiction pour le syndic de réclamer des honoraires supplémentaires en cas de choix de la banque différent de celle du syndic.

Il y a donc fort à penser que dans le cadre du décret sur les prestations particulières, les chambres professionnelles vont demander d'intégrer la possibilité de facturer des honoraires supplémentaires en cas où les copropriétaires décideraient de choisir une autre banque que celle du syndic.

Malgré ces deux verrous, le conseil syndical devra, en fonction des situations, tout de même essayer de mettre en concurrence la banque du syndic.

1. Les effets vertueux de la mise en concurrence de l'établissement bancaire du syndic

En effet, la mise en concurrence de l'établissement bancaire du syndic entraîne au moins quatre effets vertueux.

A) UNE MEILLEURE TRANSPARENCE DANS LA GESTION ET LA TENUE DU COMPTE BANCAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ

Si le syndic sait que sa banque est mise en concurrence, il donnera au conseil syndical toutes les garanties et les moyens pour qu'il puisse vérifier la bonne gestion et tenue du compte bancaire (possibilité d'interroger le compte sur Internet en lecture seule, accès aux relevés bancaires, etc.).

B) DES OFFRES BANCAIRES PLUS CONCURRENTIELLES

Certains syndics évoquent le fait que l'ouverture d'un compte bancaire coûte plus de 250 € par an. C'est ce qu'a prétendu par exemple M. PUJOL, syndic de copropriété, à un député. La mise en concurrence des banques permettra donc une baisse des tarifs, voire même leur gratuité comme cela commence à se faire.

C) RENVERSEMENT DE LA CHARGE DE LA PREUVE

Devant le mutisme des syndics et de leur banque sur la réalité de l'ouverture d'un compte bancaire, les conseillers syndicaux se retrouvent souvent dépourvus de tout moyen pour avoir les réponses à leurs questions concernant la réalité du compte bancaire. En donnant la possibilité aux copropriétaires de mettre en concurrence la banque du syndic, ce dernier sera constraint- s'il souhaite rassurer les copropriétaires - d'apporter au conseil syndical toutes les garanties et preuves que le compte est bien séparé. De ce fait, la charge de la preuve sera renversée.

D) DES SERVICES QUI SERONT DÉVELOPPÉS SPÉCIFIQUEMENT POUR LES COPROPRIÉTÉS

À défaut de créer une réelle concurrence des banques, ces dernières vont se contenter de présenter des offres ou solutions de base. En revanche, la mise en concurrence permettra d'inciter à développer de nouveaux produits tels que le compte courant adossé au livret A, des comptes bloqués jumelés à un compte rémunéré etc.... Par ailleurs, les établissements bancaires seront intéressés à faire avancer la législation en matière de gestion bancaire des copropriétés en défendant de nouvelles réformes telles que « le plan épargne copropriété » (PEC), « les fonds travaux obligatoires », ou encore suggérer une fiscalité distincte pour les syndicats de copropriétaires.

2. Comment mettre efficacement en concurrence l'établissement bancaire du syndic ?

L'article 21 précise que doit être annexé aux projets de contrat de syndic « *un état des frais afférents au compte séparé* ».

Il est évident qu'il ne s'agit pas des honoraires du syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire séparé puisque cette dernière devient obligatoire sans possibilité d'imposer des honoraires supplémentaires. Il s'agit donc de présenter l'ensemble des opérations bancaires que l'établissement bancaire peut facturer, avec leur coût. Cette disposition est donc quasi inapplicable sachant que le récent décret du 27 mars 2014 listant les principaux frais et services bancaires en compte environ cinquante.

Il faudrait donc, selon cet article prévoir pour chaque contrat de syndic une dizaine de pages supplémentaires uniquement pour présenter les opérations bancaires et leur coût. Une bonne « *affaire* » pour les syndics qui vont facturer la photocopie de plusieurs milliers de pages pour l'ensemble des copropriétaires et qui vont alourdir le poids des convocations d'assemblée générale et donc le coût des courriers recommandés.

Cela est d'autant plus ridicule que la grande majorité des opérations bancaires sont bien souvent inutilisées dans la gestion d'un compte bancaire des copropriétés.

C'est pour cela qu'il faudra être pragmatique en comparant en priorité les éléments suivants :

A) LE CONTRÔLE DES OPÉRATIONS LES PLUS COURANTES

Comme indiqué précédemment, il ne sert à rien de comparer les 50 opérations bancaires. En matière de copropriété, il suffit de repérer les 5 ou 6 opérations les plus courantes pour déterminer si la banque est concurrentielle :

- ▶ Les frais de tenue de compte(voir point suivant)
- ▶ Le coût des virements

- ▶ Le coût des remises de chèques
- ▶ La délivrance d'un chéquier ou de lettres chèques (même s'il n'est pas indispensable que la copropriété en dispose)
- ▶ Les agios en cas de chèque impayé
- ▶ La possibilité pour le conseil syndical de consulter en lecture seule le compte bancaire à partir d'une connexion internet.

B) LES FRAIS DE TENUE DE COMPTE

Ces frais sont généralement présentés pour une année mais sont prélevés trimestriellement. Cependant certaines banques ont un autre mode de prélèvement. Il faudra impérativement vérifier que comprennent ces frais et à combien ils peuvent s'élever. D'un établissement bancaire à un autre, ils peuvent être extrêmement fluctuants.

C) LES FRAIS D'INTERFACE DE CONSULTATION DU COMPTE BANCAIRE POUR LE CONSEIL SYNDICAL

Beaucoup d'établissements bancaires proposent de mettre à la disposition du conseil syndical un espace Internet qui permet de consulter au jour le jour les opérations bancaires réalisées sur le compte du syndicat des copropriétaires. Il est donc indispensable que le conseil syndical exige la fourniture de ce service. D'ailleurs, cette solution numérique répond à l'obligation qui s'impose désormais syndic de remettre périodiquement les relevés bancaires au conseil syndical.

IV. Les arguments des syndics en matière de compte bancaire

Malgré l'entrée différée des nouvelles obligations relatives au compte séparé, les syndics ont commencé à développer plusieurs arguments qui ont deux objectifs principaux :

- ▶ inciter les syndicats de copropriétaires de moins de 16 lots à voter la dispense de compte séparé
- ▶ justifier pourquoi le choix d'une autre banque que celle du syndic entraînera un coût supplémentaire important qui devra être pris en charge par le syndicat des copropriétaires.

Comme on va le voir, la plupart de ces arguments sont en fait de simples arguties qui ont pour but unique de dissuader les copropriétaires (refuser la dispense ou à changer de banque).

Voyons donc ces arguments :

1) Les arguments des syndics pour inciter les syndicats des copropriétaires de moins de 16 lots

Malgré l'opposition des associations, la loi ALUR a tout de même maintenu pour les syndicats de copropriétaires de moins de 16 lots la possibilité de dérogation à l'obligation de compte séparé.

Cependant, elle a précisé que les syndics ne pourraient plus présenter des honoraires différenciés selon que le syndicat des copropriétaires voterait ou non la dispense d'un compte séparé.

Par cette disposition, le législateur voulait empêcher tout chantage financier des syndics, qui (avant) réclamaient jusqu'à 30 % d'honoraires supplémentaires pour la gestion de la copropriété en compte bancaire séparé.

Mais les syndics n'étant jamais à bout de ressources, certains d'entre eux réutilisent un argumentaire qu'ils remettent à jour, cette fois-ci sur une base

juridique, pour inciter les syndicats de copropriétaires de moins de 16 lots à voter la dispense du compte séparé.

Pour cela, ils évoquent le dernier alinéa du nouvel article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise :

«(...) le syndic de copropriété ne peut pas avancer de fonds au syndicat de copropriétaires».

L'argumentaire est donc tout trouvé : « *chers copropriétaires, au cas où le syndicat de copropriétaires ne disposerait pas de trésorerie suffisante, le syndic ne pourra plus avancer sur ses fonds propres la différence* ». Puis suit le scénario catastrophe. « *Il y aura des factures impayées pouvant entraîner des coupures d'eau ou de chauffage* » ou, encore mieux : « *des agios importants.* »

Un argument qui, bien évidemment, fait son effet et qui permet ainsi d'obtenir des copropriétaires le vote autorisant la dispense.

Cependant, cet argument est non seulement inexact, mais cette situation peut - grâce à des dispositifs simples à mettre en place - être évitée très simplement.

A) LES RÉPONSES DE DROIT ET DE FAIT

• Les réponses de droit

Avant même la modification de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1967, la jurisprudence avait considéré qu'un mandataire n'était pas habilité à avancer des fonds pour le compte de son mandant sauf dans des cas bien précis qui imposaient des conditions cumulatives difficiles à obtenir (Article 1999 du Code civil ; Cour de cassation du 13 juillet 1999). La loi ALUR n'a donc repris qu'une disposition déjà confirmée par la jurisprudence depuis 1999.

Au-delà de cette réponse juridique, il est clair qu'un syndic ne va pas prendre le risque d'avancer les fonds sachant pertinemment que la copropriété est susceptible de changer de mandataire ; le syndic aurait alors une dette qui ne pourrait jamais être remboursée.

Rappel : comme on le verra, l'avance de trésorerie permet de palier les insuffisances de trésorerie éventuelles.

- Les réponses de fait

Pendant le débat concernant la loi ALUR sur le maintien ou non de la dispense du compte séparé, les chambres syndicales des professionnelles ont invoqué cette possibilité d'insuffisance de trésorerie des petites copropriétés justifiant le maintien de la dispense. Or, après plusieurs investigations, et de l'aveu même du président d'un grand groupe de syndics, il apparaît que cela représente - en fait - moins de 1% des cas, soit des situations très marginales.

b) COMMENT ÉVITER QUE LA COPROPRIÉTÉ NE SE RETROUVE EN INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE ?

- Les réserves de la copropriété

Au-delà des appels de fonds permettant de faire face aux charges courantes, la copropriété dispose d'autres ressources financières permettant de faire face à des imprévus de dépenses ou à des trimestres justifiant une trésorerie plus importante. C'est le cas notamment des avances de trésorerie ou de travaux.

À cela, viennent s'ajouter les sommes dormantes telles que celles dues aux copropriétaires vendeurs créateurs ou les indemnités d'assurance qui n'ont jamais été réparties. **Bref, dans la plupart des cas, la copropriété dispose d'un fonds de trésorerie** qui permet de faire face à des dépenses imprévues ou supérieures aux appels de fonds du trimestre. C'est d'ailleurs pour cela qu'en fin d'exercice, alors même que la copropriété a payé l'intégralité des fournisseurs, elle se retrouve quasiment toujours détentrice d'un excédent confortable sur le « **compte banque** ».

- La gestion des appels de fonds

Si en règle générale, les appels de fonds sont adressées trimestriellement de façon égale, il est cependant possible d'ajuster leur répartition en fonction des pics de dépenses qui peuvent survenir au cours d'un trimestre, notamment pour les petites copropriétés. C'est le cas par exemple lorsque la copropriété doit faire face à des factures importantes de gaz en hiver.

En effet, l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « **Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du**

budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes ».

À ce titre, l'assemblée générale peut décider que sur le trimestre hivernal, l'appel de fonds représentera non pas un quart du budget, mais deux quarts. Les trimestres suivants seront alors répartis en fonction du reste du budget à appeler.

Comme on le voit les syndics sont et seront prêts à tout pour dissuader les copropriétaires d'ouvrir un compte séparé. Pour cela, ils invoqueront un panel d'arguments qui peut être soit de « **droit** » soit « **financiers** » en mettant notamment en avant les tarifs bancaires.

Nous sommes prêts à étudier chaque argument pour indiquer s'ils sont effectivement valables ou tout simplement fantasmatiques et uniquement destinés à dissuader les copropriétés de disposer d'un compte bancaire séparé.

2) Les arguties en matière de surcharge de travail consécutive au choix d'un autre établissement bancaire que celui du syndic

Les syndics professionnels accompagnés par leur chambre professionnelle évoquent une surcharge de travail qui oblige le syndic à imposer des honoraires supplémentaires.

Si de prime abord, cette affirmation peut être paraître justifiée, il s'avère que les nouvelles technologies informatiques permettent d'apporter des solutions qui ne rendent pas plus compliqué le travail du syndic en matière de gestion bancaire lorsqu'il travaille avec plusieurs banques.

Voyons à présent les arguments invoqués et en quoi ils sont en partie injustifiés.

A) LES VIREMENTS

Les syndics invoquent le fait qu'il sera difficile de procéder à des virements si chaque copropriété dispose de sa banque. Même si en première approximation, cet argument paraît recevable, en réalité, il n'en est rien. En effet, après avoir

audité plusieurs syndics professionnels, il apparaît que leur logiciel leur permet de réaliser plusieurs virements simultanés à partir de comptes différents ouverts dans des établissements bancaires différents. C'est le cas par exemple du logiciel «*seiitra*» qui est utilisé par le groupe FONCIA. D'ailleurs, divers petits syndics proposent actuellement aux copropriétaires de choisir leur banque sans imposer d'honoraires supplémentaires.

B) LES PRÉLÈVEMENTS AUTOMATIQUES

Les syndics prétendent que pour réaliser des prélèvements automatiques, ils sont contraints de passer par leur banque puisqu'ils sont seuls titulaires d'un « **numéro national d'émetteur (NNE)** ». Cet argument est inexact : l'ARC a interrogé dernièrement la Banque de France qui nous a confirmé que chaque syndicat de copropriétaires pouvait être titulaire d'un numéro national d'émetteur. Le syndicat des copropriétaires peut donc procéder à des prélèvements automatiques à partir de son compte bancaire séparé grâce à son numéro national émetteur

C) LA GESTION DES CHÉQUIERS

Les syndics affirment qu'il sera difficile de gérer plusieurs chéquiers si chaque copropriété dispose de sa propre banque. Ceci est également inexact pour trois raisons :

- ▶ à partir du moment où le syndicat des copropriétaires dispose d'un compte bancaire, il est en droit de disposer d'un chéquier ; la multiplicité des banques n'a donc aucun rapport avec la multiplicité des chéquiers ;
- ▶ la plupart des opérations bancaires se font désormais à travers des prélèvements ou des virements, l'utilisation du chéquier est donc extrêmement limitée en copropriété ;
- ▶ la plupart des syndics n'utilisent pas de chéquiers, mais des lettres chèques ; ce dispositif permet à partir de logiciels spécifiques d'émettre un chèque indépendamment de l'établissement bancaire concerné. L'édition d'un chèque ne demande donc aucun effort supplémentaire.

D) LE RAPPROCHEMENT BANCAIRE

Les syndics font également valoir que la multiplicité des banques va compliquer la réalisation des rapprochements bancaires ; autre inexactitude puisque quel que soit l'établissement bancaire, le rapprochement bancaire se fait dans les mêmes conditions, de plus, les logiciels des syndics permettent. De faire quasiment automatiquement les rapprochements bancaires avec l'aide de logiciels complémentaires comme « **Scanbank** » qui permettent de saisir automatiquement les relevés bancaires.

E) IMPOSSIBILITÉ DE DÉPOSER LES CHÈQUES AUPRÈS DE DIFFÉRENTS ORGANISMES BANCAIRES

Les syndics prétendent qu'ils ne peuvent pas avoir plusieurs banques au motif qu'ils ne sont pas « transporteurs de fonds » pour déposer les chèques des copropriétaires dans les divers établissements bancaires. Ils rajoutent que cela ferait perdre un temps précieux aux gestionnaires impliquant une répercussion sur leurs honoraires. Ces arguments sont encore une fois infondés puisque la quasi-totalité des établissements bancaires proposent de venir récupérer les chèques les concernant.

F) « **UNE COPROPRIÉTÉ, UNE BANQUE** »

Les syndics affirment ainsi qu'il est impossible de gérer une banque par copropriété. Ils caricaturent en disant qu'ils devront se mettre en relation avec une cinquantaine de banques cela compliquant davantage leur travail. Cet argument est encore une fois inexact car actuellement, il n'existe pas plus de 5 ou 6 banques spécialisées en copropriété. L'affirmation « **une copropriété, une banque** » est donc un **mythe**.

25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.

Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr

© Octobre 2014

