

« 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



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



L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2013, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale 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 ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC et UNARC
27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

SOMMAIRE

Introduction	3
I. L'intérêt de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires	4
1. Un point de droit : le compte séparé, un dispositif qui s'applique de plein droit	4
2. Le suivi et le contrôle des opérations financières de la copropriété	7
3. L'impossibilité de ne pas présenter de « compte banque » dans la comptabilité	8
4. La possibilité d'un recours judiciaire en cas de problèmes relatifs aux sommes transmises au syndic repreneur	9
5. La sécurisation des fonds en cas de faillite du syndic	10
6. L'absence d'intérêt à multiplier les appels de fonds	10
II. Les différents comptes bancaires proposés par le syndic	11
1. Le compte bancaire commun (ou « unique » ou « non séparé »)	11
2. Le compte bancaire séparé	12
3. Le compte bancaire individualisé ou pivot	12
4. Le faux- vrai compte séparé.	13
III. La gestion d'un compte bancaire séparé	16
1. Les frais d'un compte bancaire facturé par les organismes bancaires	16
2. Les honoraires prélevés par le syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire séparé	17
3. Le choix de la banque	20

IV. Comment s'assurer de l'ouverture effective d'un vrai compte bancaire séparé ?	23
1. La convention d'ouverture de compte	23
2. L'attestation de la banque	26
3. Le relevé bancaire	28
4. Les faux comptes bancaires séparés	29
5. L'attestation de la caisse de garantie ou du syndic	31
V. Comment bien mettre à profit le compte bancaire séparé et sa bonne utilisation	32
1. Le rapprochement bancaire	32
2. Vérifier les bordereaux de chèques ou de virements	34
3. Une véritable comptabilité d'engagement	35
VI. Comment bien placer les fonds de la copropriété ?	36
1. Un point de droit sur l'ouverture d'un compte de placement	36
2. Les difficultés que suscite le placement des fonds de la copropriété	36
3. Est-il tout de même intéressant de placer les fonds de la copropriété ?	37
4. Les différentes ressources de la copropriété qui peuvent être placées sur un compte de placement	37
5. Le placement sur un Livret A	38
6. Les comptes à terme	38

Introduction

La France reste le dernier pays européen où il est encore possible d'accorder à son syndic la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Cette dispense permet au syndic de confondre tous les fonds des copropriétés qu'il gère dans un seul compte bancaire dont il est l'unique titulaire.

Cette situation, qui devrait normalement être l'exception à la loi - qui, rappelons-le, est l'ouverture « **de droit** » d'un compte bancaire séparé pour chaque copropriété - se trouve être dans les faits, la plus fréquente. Quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) des copropriétés ne disposent pas d'un compte séparé. Ceci s'explique principalement du fait que les syndics exercent à l'encontre des copropriétaires qu'ils gèrent « **un chantage financier** » qui consiste à facturer un supplément d'honoraires de base de 15 à 40 % si les copropriétaires refusent d'accorder la dispense de compte séparé.

Cette pression montre les enjeux extrêmement importants que pose l'ouverture d'un compte bancaire séparé. C'est pour cela d'ailleurs que plusieurs « **montages** » ont été mis au point par les syndics, parfois même avec l'aide des banquiers pour faire croire aux copropriétaires qu'ils disposaient d'un compte bancaire séparé alors que cela n'est pas le cas.

Nous allons donc à travers ce guide expliquer l'intérêt que peut représenter pour les copropriétaires l'ouverture d'un vrai compte séparé et comment vérifier qu'un tel compte est **réellement** indépendant des autres comptes bancaires. Par ailleurs, nous vous indiquerons comment l'utiliser et bien l'exploiter.

Par ailleurs, nous verrons comment bien préparer un prêt en copropriété, quels sont les différents placements possibles et surtout comment utiliser les différents comptes bancaires pour que la gestion de la copropriété soit la plus efficace : compte courant, compte de placements, compte d'emprunts.

I. L'intérêt de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires

De nombreux copropriétaires ne perçoivent pas encore forcément l'intérêt que peut représenter l'ouverture d'un compte bancaire séparé. Certains considèrent que les pièces comptables suffisent pour suivre la trésorerie et que le compte séparé n'apporte pas grand-chose. D'autres, encore, considèrent que le risque de faillite d'un syndic est quasi nul surtout si c'est un gros cabinet. Bref, beaucoup d'à priori auxquels il est important de répondre.

1. Retour sur la loi : le compte séparé, un dispositif qui s'applique de plein droit

La loi du 10 juillet 1965 prévoit dans son article 18 alinéa 5 que le syndic est chargé « *d'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 ou pour le compte du syndicat.* ».

Cette disposition légale est donc la règle. Cela implique qu'à défaut de résolution contraire votée lors de l'assemblée générale, le syndic est tenu de par la loi d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires. Il faut être extrêmement vigilant sur ce point car beaucoup de syndics considèrent qu'à partir du moment où le compte bancaire n'a pas été voté en assemblée générale, il n'est pas tenu de l'ouvrir. Or, comme on vient de l'expliquer c'est tout simplement l'inverse.

C'est pourquoi, comme on va le voir dans le paragraphe suivant, le syndic ne peut pas libeller l'ordre du jour sur cette question ainsi : « *Décision concernant le compte bancaire* ». Il ne peut y avoir qu'une seule question admissible qui concerne la « *dispense de l'ouverture de compte bancaire séparé* ».

En effet, la loi prévoit - toujours dans ce même alinéa de l'article 18 - une possibilité de dérogation au principe de l'ouverture du compte séparé : « *L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25* ».

Ainsi, le syndic peut proposer lors de l'assemblée la dispense d'ouverture du compte bancaire séparé. Bien souvent, cette dispense n'est pas accordée de « **bon cœur** » par les copropriétaires, mais à la suite d'un chantage financier ou bien, comme on le verra, à la suite d'arguments en « **trompe l'œil** ».

Il faut être aussi vigilant sur la réponse à apporter à la question « **de la dispense d'ouvrir un compte séparé** » Une réponse affirmative revient à accorder la dispense d'ouverture de compte. Il faut donc **s'opposer** à cette dispense **en votant contre**. Plusieurs copropriétés se sont faites abuser en votant « **pour** » en pensant obtenir l'ouverture du compte séparé.

La fin de l'alinéa 5 de l'article 18 précise que le défaut d'ouverture de compte séparé par le syndic (à défaut d'avoir obtenu la dispense) peut entraîner la nullité de plein droit de son mandat : « *La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.* »

Il faut être vigilant sur l'utilisation de ce dispositif légal, car la nullité du contrat (qui doit être constatée par un juge à la suite d'une procédure judiciaire), met fin immédiatement à la validité du contrat de mandat. Autrement dit, dès la signification de la décision du juge auprès du syndic, ce dernier n'est plus l'administrateur de la copropriété.

La conséquence directe est que la copropriété se retrouve dépourvue de syndic et par là même, contrainte de faire nommer un administrateur provisoire afin de convoquer une assemblée générale pour voter la désignation d'un nouveau syndic.

Cette action judiciaire est donc d'une part compliquée mais surtout périlleuse. Il est de ce fait plus intéressant de rappeler à son syndic par courrier en recommandé l'obligation légale qu'il a d'ouvrir le compte bancaire séparé et qu'à défaut une plainte pénale sera envoyée au Procureur de la République pour « **détournement de fonds** ». En effet, si l'assemblée générale décide de mettre les fonds de la copropriété sur un compte séparé et que le syndic continue à les

déposer sur son compte, cela est constitutif d'un « **détournement de fonds** » qui est sanctionné par l'article L.432-15 du Code pénal. Ce délit est passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 150.000 € et 10 ans d'emprisonnement. Une solution donc plus intimidante et surtout qui s'avère dans les faits plus efficace.

Il est important de préciser que le dernier paragraphe de cet article de loi indique que même si le syndicat des copropriétaires veut engager une action à l'encontre du syndic pour demander la nullité rétroactive de son mandat pour défaut d'ouverture de compte séparé, les actes passés par le syndic auprès des tiers restent valables. « *Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables* ». Cela implique que la copropriété restera liée avec les sociétés avec lesquelles le syndic a signé un contrat même si le juge prononce la nullité rétroactive de son contrat de mandat.

2. Le suivi et le contrôle des opérations financières de la copropriété

Le compte bancaire séparé reste le seul moyen efficace pour suivre les opérations et la gestion financière de la copropriété. En cas de compte séparé, le syndicat des copropriétaires pourra disposer de relevés bancaires qui permettront au conseil syndical de suivre les opérations financières de la copropriété.

A défaut, seule la comptabilité de la copropriété tenue par le syndic permet de suivre les opérations bancaires de la résidence. Prenons l'exemple d'un chèque qui n'a pas été encaissé. Dans la comptabilité figurera (dans le compte banque) une soustraction liée à ce règlement alors que dans la réalité ce montant ne sera pas débité !

Autre élément impossible à vérifier : les délais de paiement. En effet bien souvent, les syndics indiquent sur le grand livre (dans le compte banque) des dates qui ne sont pas conformes aux vraies dates de règlement. Cette vérification est pourtant très importante.

Elle permet de contrôler le délai de paiement afin de savoir si la copropriété est « bonne payeuse » permettant éventuellement de mieux négocier avec les prestataires ou bien au contraire « mauvaise payeuse » impliquant éventuellement des pénalités de retard.

Les relevés bancaires permettent aussi d'avoir le détail des différentes opérations bancaires. Imaginons que le syndic englobe dans une seule écriture qu'il appelle « **centralisation** » des chèques et des virements : il sera alors impossible pour le conseil syndical de contrôler les opérations bancaires que regroupe cette centralisation. Par contre avec un relevé bancaire, il sera possible d'identifier les différentes opérations ou à défaut de remonter sur les bordereaux de remise de chèques ou de virements. (voir chapitre IV 2^{ème} point).

Comme on le comprend à travers ce point, à défaut de compte bancaire séparé, le contrôle des opérations financières est quasi impossible. Le préjudice, qui n'est pas quantifiable puisque invérifiable, peut être de plusieurs milliers d'euros. C'est pour cela qu'il ne faut pas accorder automatiquement au syndic la dispense de compte séparé même s'il vous réclame une augmentation de ses honoraires (on peut néanmoins accepter jusqu'à 5 %).

Bien souvent, le simple fait pour le syndic de savoir que le conseil syndical est en mesure de contrôler les opérations bancaires suffit pour qu'il fasse plus attention aux transactions financières de la copropriété, permettant au final « d'amortir » les honoraires demandés en plus.

3. L'impossibilité de ne pas présenter de « compte banque » dans la comptabilité

Du fait qu'il n'y a pas de compte bancaire mais un compte « **unique** » séparé, certains syndics ne présentent pas le détail du « **compte banque** » mais uniquement un solde. Or ceci est illégal.

Cela permet de faire croire aux syndicats des copropriétaires qu'il y a eu un règlement auprès d'un fournisseur ou bien vis-à-vis d'un copropriétaire vendeur sans avoir forcément le moyen de le contrôler. A titre d'exemple, nous avons récemment « **épinglé** » un syndic qui ne tenait pas de compte « **banque** » détaillé dans la comptabilité et qui avant de remettre les comptes au nouveau syndic a subitement et soi-disant « **payé** » tous les copropriétaires vendeurs créditeurs. Le syndic a donc remis la trésorerie de la copropriété en soustrayant « **les derniers** » soi-disant règlements effectués. Or, en interrogeant les copropriétaires vendeurs créditeurs, ils nous ont assuré qu'aucun règlement ne leur avait été adressé.

4. La possibilité de faire un recours judiciaire en cas de conflits sur les sommes transmises au syndic repreneur

Il n'est pas rare de constater, lors d'un changement de syndic, que le cabinet sortant remet une trésorerie fortement diminuée avec parfois même un solde non-conforme à celui indiqué dans la comptabilité. A défaut d'arrangement avec le syndic, le seul moyen pour récupérer les fonds reste l'action judiciaire. Or, la jurisprudence reste constante sur ce sujet et considère qu'à défaut de compte séparé et de présentation de relevés bancaires, le syndicat des copropriétaires ne peut pas valablement réclamer des sommes, même en présentant des documents comptables émanant du syndic qui en attestent.

- Voici donc un extrait d'une décision de la Cour d'Appel de Paris :

« La Cour constate que le syndicat ne produit ni les relevés de banque de l'immeuble ni les états de rapprochement bancaire correspondant à la situation de trésorerie de l'immeuble à la date d'arrêté de la créance alléguée ; que le détail des mouvements de trésorerie n'est pas disponible ; que l'assemblée générale avait fait le choix de gestion prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, de renoncer au compte séparé au nom du syndicat ; qu'aucun document ni aucun élément en possession de la Cour ne vient corroborer l'extrait du grand livre qui n'est pas à lui seul suffisamment probant (...) »

Comme indiqué dans l'arrêt, le seul moyen pour un syndicat de copropriétaires d'obtenir gain de cause aurait été que le syndicat des copropriétaires soit détenteur d'un compte bancaire séparé conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

5. La sécurisation des fonds en cas de faillite du syndic

Dans le même ordre d'idée, en cas de faillite d'un cabinet de syndic, seuls les syndicats de copropriétés titulaires d'un compte bancaire séparé peuvent réclamer une créance à l'égard du cabinet de syndic en faillite. Certains copropriétaires vont dire que le risque est peu probable surtout avec de gros cabinets de syndic. Alors nous vous invitons à relire un article du Figaro, qui date du 20 juin 2010 et intitulé : « *Le syndic de copropriété Urbania au bord de la faillite* » (http://www.leparticulier.fr/jcms/c_95439/le-syndic-de-copropriete-urbania-au-bord-de-la-faillite). Dans cette affaire, le groupe URBANIA, **2^{ème} groupe de syndic** de France, devait s'acquitter d'une dette de **200 millions d'euros** auprès de la banque Société Générale le mettant au bord de la faillite. D'ailleurs, actuellement, la plupart des cabinets URBANIA se font racheter par un autre gros syndic qui est CITYA.

Comme on le constate, si les petits syndics ne sont pas à l'abri d'une faillite, les gros syndics ne le sont pas non plus.

6. L'absence d'intérêt à multiplier les appels de fonds

En présence d'un compte séparé, un syndic n'aura à priori aucun intérêt financier à grossir la trésorerie en multipliant les appels de fonds inutiles ou abusifs. Ainsi, on a souvent pu constater, en l'absence de compte séparé, que des syndics invoquaient l'obligation légale d'ajuster l'avance de trésorerie à 1/6^{ème} du budget ou bien de constituer des avances travaux ou de solidarité. Par ailleurs, à défaut de compte bancaire séparé, le syndic est plus tenté de garder sur son compte bancaire des indemnités d'assurances ou d'autres produits qui normalement auraient dû être répartis sur les comptes des copropriétaires.

II. Les différents comptes bancaires proposés par le syndic

De plus en plus de copropriétés (surtout celles adhérentes à l'ARC) prennent conscience de l'intérêt d'ouvrir un compte bancaire séparé. Cela oblige les syndics à faire preuve d'imagination en mettant en place différentes formes de comptes bancaires qui ont **l'apparence** d'un compte bancaire séparé mais qui n'ont pas ses **avantages**, surtout vis-à-vis de la copropriété.

Voyons les différents modes de gestion de comptes bancaires.

1. Le compte bancaire commun (dit « unique » ou encore « non séparé »)

Lorsque le syndicat des copropriétaires ne dispose pas de compte séparé, les fonds sont déposés sur le compte bancaire du syndic. La copropriété ne dispose pas de relevés bancaires lui permettant de s'assurer que les opérations bancaires qui lui sont présentées dans le « **compte banque** » comptable sont exactes. Cette solution est donc la pire et donc **à éviter absolument**.



2. Le compte bancaire séparé

Ce type de gestion consiste à ouvrir un compte bancaire au nom exclusif du syndicat des copropriétaires. Le syndic n'a aucune propriété sur ces fonds et ne peut les utiliser que dans le cadre de son mandat de gestion. Le compte bancaire séparé permet à la copropriété de disposer de relevés bancaires. Comme indiqué précédemment, il reste la seule garantie pour s'assurer que les fonds de la copropriété seront restitués au syndicat des copropriétaires en cas de faillite du syndic. Par ailleurs, il permet d'éviter que le syndic ne tarde le paiement des factures auprès des fournisseurs : il n'aura aucun intérêt à le faire puisque les fonds ne travaillent pas à son profit. En effet, cette particularité permet d'apprécier si la copropriété dispose réellement d'un compte séparé ou bien d'un compte individualisé, ou pire d'un faux-vrai compte séparé (voir le point 4 du présent chapitre). Ce type de compte n'a, bien entendu, aucun intérêt pour le syndic puisque les fonds n'y sont pas placés à son profit et que le contrôle du conseil syndical en est facilité.

<p>Compte bancaire du syndic</p> <p>n° de compte 1234567</p>	<p>Compte bancaire de la copropriété « Les Acacias »</p> <p>n° de compte 1234789</p>	<p>Compte bancaire de la copropriété « Les Roses »</p> <p>n° de compte 1234765</p>	<p>Compte bancaire de la copropriété « Les Amandiers »</p> <p>n° de compte 1234340</p>
--	--	--	--

3. Le compte bancaire individualisé ou compte pivot

Le compte bancaire dit « **individualisé** » est souvent présenté par les syndics comme « **LA** » solution la moins coûteuse pour la copropriété et la plus comparable au compte séparé.

En présence d'un compte bancaire individualisé (ou compte pivot), la copropriété bénéficie d'un relevé bancaire lui permettant de croiser les informations avec celles du compte banque comptable tenu par le syndic.

Cependant, cette modalité reste encore un leurre car le compte bancaire individualisé n'est en réalité qu'une subdivision du compte bancaire du syndic. Ainsi, seul ce dernier est détenteur de la totalité des fonds de la copropriété. Il ne faut en aucun cas assimiler un compte bancaire individualisé à un compte bancaire séparé, même s'il en a les apparences : libellé du compte au nom du syndicat des copropriétaires, possibilité de faire un chèque au profit de ce dernier... Plusieurs jurisprudences ont confirmé qu'il y avait une différence fondamentale entre compte pivot et compte séparé.



4. Le faux-vrai compte séparé

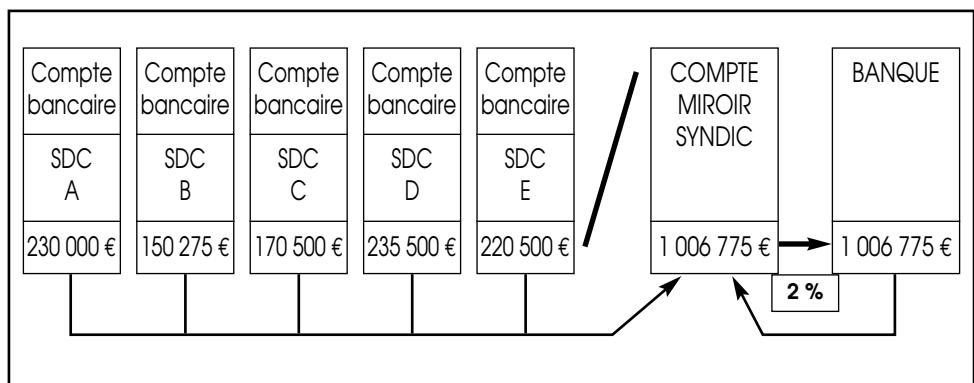
Ce type de compte est en réalité très « pervers » car, d'un point de vue juridique, il peut être assimilé à un compte séparé. Le titulaire du compte est le syndicat des copropriétaires lequel dispose d'un relevé de compte au nom de la copropriété et la banque est capable de fournir une attestation d'ouverture de compte bancaire séparé. Mais le problème est que le syndic a un intérêt indirect sur les fonds déposés par le syndicat. Ils ne sont pas séparés des intérêts du syndic, ce qui remet en cause l'appellation de compte bancaire « séparé ».

Pour bien comprendre la technique, nous avons récemment interrogé un syndic qui souhaite arrêter avec ces pratiques « **malsaines** » que suscite l'ouverture de « **faux-vrais comptes séparés** ».

Comme vous allez le comprendre, les enjeux financiers sont extrêmement importants et le montage juridique très subtil.

Le syndic négocie avec la banque pour les copropriétés qu'il gère l'ouverture de comptes bancaires qui ont **l'apparence d'être séparés**. Cependant, l'ensemble des montants déposés sur ces comptes bancaires sont mis en « reflet » dans un compte bancaire appartenant au syndic. Ce compte est actuellement rémunéré par les banques entre 1,5 % et 2,5 % des fonds déposés. En contrepartie, le syndic s'engage à avoir en permanence sur ce compte une trésorerie qui ne doit pas être inférieure à un certain montant. Par exemple, pour ce petit syndic, il a été convenu que le compte « **reflet** » (ou miroir) devait toujours avoir en disponible au moins 3 millions d'euros. Cela permet à la banque d'être garantie d'avoir des fonds disponibles, qu'elle fait travailler, générant ainsi des produits financiers dont elle rétrocède une partie au syndic. Un système où tous les protagonistes sont gagnants, sauf bien évidemment les copropriétaires qui sont les financeurs. On marche sur la tête !

Prenons l'exemple de seulement cinq grosses copropriétés (SDC) :



Pour réaliser cette opération, lorsqu'un gros syndic a plusieurs cabinets, le siège du cabinet de syndic qui gère le compte miroir et qui est en relation avec la banque donne pour chaque agence « ***l'enveloppe*** » maximale qu'elle peut dépenser pour une période déterminée (jours, semaines). Au-delà, il doit reporter les autres paiements à un jour ultérieur. Voilà pourquoi malgré le fait que des copropriétés disposent de « ***pseudo comptes séparés*** » et d'une trésorerie importante, elles se retrouvent tout de même avec des défauts de paiement vis-à-vis des prestataires, ou pire, avec des pénalités du fait de retards de paiement.

Un vrai piège où tout le monde est complice ou « *dépassé* » :

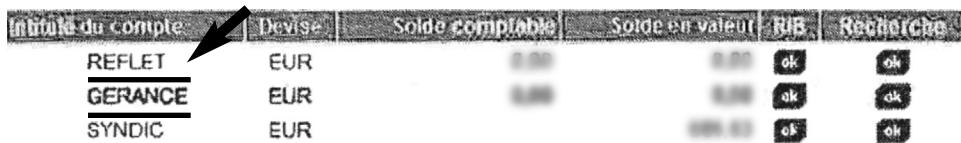
- les banques qui organisent des montages juridico-financiers pour convenir aux syndics ;
- des syndics qui indiquent qu'ils n'ont pas d'intérêt sur les comptes séparés ce qui justifie des augmentations d'honoraires allant jusqu'à 40 % ;
- une Autorité de Contrôle Prudentiel qui semble dépassée par la situation sans rien pouvoir « *contrôler* » ;
- des pouvoirs publics également dépassés.

Et bien entendu, des copropriétaires qui sont les « *dindons* » de l'affaire ou plutôt de la « *farce* ».

Pour comprendre comment s'ouvre ce compte reflet, voici la procédure :

- ▶ Lorsque le syndic ouvre son compte bancaire pour sa gestion personnelle dite « *commerciale* », la banque ouvre automatiquement un compte bancaire reflet. Le syndic est alors libre de l'utiliser ou non. S'il souhaite bénéficier du compte reflet, il convient alors avec sa banque de la somme qu'il souhaite bloquer. Par la suite, ce compte reflet est rémunéré en fonction des accords convenus avec la banque.
- ▶ Ce compte n'est donc pas mentionné dans les conventions d'ouverture du compte bancaire séparé des syndicats de copropriétaires. Le conseil syndical est donc dans l'incapacité de savoir si le compte est rattaché ou non au compte reflet.

Certains syndics disent encore que ce compte reflet est « *un fantasme* » des associations de consommateurs, voici donc en exclusivité un extrait d'une interrogation d'un compte « *commercial* » d'un syndic qui ne « joue » pas avec un compte reflet.



Intitulé du compte	Devise	Solde comptable	Solde en valeur	RIB	Recherche
REFLET	EUR	0,00	0,00	ok	ok
GERANCE	EUR	0,00	0,00	ok	ok
SYNDIC	EUR	0,00	0,00	ok	ok

III. La gestion d'un compte bancaire séparé

Bien souvent, le syndic justifie l'augmentation de ses honoraires en cas d'ouverture d'un compte bancaire séparé au motif que la banque facture la tenue de ce compte. Ah ! Pourtant ces frais sont prélevés directement sur le compte du SDC ? Comme vous allez le comprendre à travers ce chapitre, les éventuelles commissions que la banque peut prélever ne correspondent en rien aux sommes réclamées par les syndics.

1. Les frais d'un compte bancaire facturés par les organismes bancaires

Beaucoup d'organismes bancaires ne savent pas comment considérer l'ouverture d'un compte bancaire pour un « *syndicat de copropriétaires* ». Ils ne savent pas s'il faut l'assimiler à une société et lui proposer un compte dit « *professionnel* » (de « *société* » ou « *entreprise* ») ou bien à une association pour leur proposer un compte « *association* ».

La distinction entre les deux comptes est que le compte « association » est mis à la disposition du titulaire sans que la banque ne perçoive de commission. Or, il est clair qu'un syndicat de copropriétaires n'a pas pour vocation de faire des opérations commerciales, et est donc assimilable à une association. C'est pour cela qu'il ne faudra pas hésiter à demander l'ouverture d'un compte dit « *association* ».

Au cas où le syndic a ouvert un compte dit « *de société* », le coût annuel réclamé par les banques varie entre **50 et 200 €**. Par exemple, la BANQUE PALATINE facture à ce jour 19,80 € par trimestre (soit 79,20 € par an) alors que la BNP propose un tarif de 36,60 € par trimestre (soit 146,40 € par an). Comme vous le constatez, le coût peut être donc disparate d'une banque à l'autre mais quoi qu'il en soit très loin de ce que réclament les syndics (voir point suivant). Nous conseillons d'ailleurs de mettre en concurrence le banquier choisi par le syndic en mettant en avant les avantages et les inconvénients que chaque organisme bancaire propose dans ses conditions générales. (voir point III.3.)

2. Les honoraires prélevés par le syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire

Les honoraires réclamés par un syndic pour l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire séparé varient entre **20 et 50 euros par lot**. Pour une copropriété de 200 lots, le coût serait donc entre **4 000 € et 10 000 €**. Certains syndics plus pragmatiques intègrent directement dans leurs honoraires de base l'ouverture du compte bancaire séparé. Cela implique bien souvent, qu'ils sont (de base) plus chers que les autres syndics mais ont comme avantage d'offrir de facto le compte bancaire séparé. Cette formule répond mieux aux dispositions de la loi et évite toute ambiguïté sur le fait que le syndic ait ouvert ou non un compte bancaire séparé. Par ailleurs, on a constaté que ces syndics n'exagèrent pas sur leurs honoraires afin de ne pas se retrouver « **distancés** » en assemblée générale par un syndic moins cher qui ne propose pas de base un compte séparé. En tout état de cause, comme on peut le constater les honoraires réclamés par les syndics ne correspondent en rien aux commissions demandées par les organismes bancaires pour la gestion d'un compte séparé. Ces tarifs prohibitifs sont avant tout un *moyen financier d'intimidation* pour que les copropriétaires abandonnent l'idée du compte bancaire séparé. Cependant, si on peut effectivement admettre que l'ouverture d'un compte séparé implique un léger surcroît de travail, il faut tout de même trouver « **le bon compromis** » en fonction du réel travail supplémentaire que cela induit afin de fixer le montant des honoraires complémentaire.

Voici les arguments les plus souvent avancés par les syndics :

► **LE « SUR-TRAVAIL » CONCERNANT LE « RAPPROCHEMENT BANCAIRE »**

Oui, il y a **un peu plus de travail** et il ne faut pas dire le contraire. Cependant, ce travail inévitable permet aussi bien à la copropriété mais aussi au syndic qui a pour mission de gérer la copropriété d'y voir plus clair. Ce qui peut justifier des honoraires supplémentaires est la fréquence des rapprochements bancaires souhaités. On peut considérer qu'en fonction de la copropriété la fréquence peut-être soit tous les trimestres soit même tous les mois. A ce titre, si le conseil syndical réclame une fréquence plus soutenue, il est donc acceptable d'admettre des honoraires supplémentaires.

L'idéal serait de négocier le partage des gains de productivité.

- « ***L'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARE ME FAIT PERDRE DE L'ARGENT CAR LES FONDS NE TRAVAILLENT PAS A MON PROFIT*** »

Cet argument n'est en aucun cas acceptable. Les fonds de la copropriété ne sont pas destinés à augmenter les capitaux personnels du syndic. Rappelons que le syndic dispose d'un mandat de gestion de la copropriété et non un mandat de tiers d'opérations bancaires.

- « ***L'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE IMPLIQUE LA GESTION DE PLUSIEURS CHEQUIERS*** ».

Cet argument peut être considéré comme valable, mais dans la réalité il peut se réduire à presque rien. En effet, il faut déjà apprécier s'il y a pour la copropriété un intérêt de disposer d'un chéquier. Actuellement, quasiment tous les règlements peuvent se faire par virement. Si un fournisseur refuse de remettre ses coordonnées bancaires pour procéder à un virement, il faut s'en méfier et vite s'en détacher. Pour les copropriétés qui souhaiteraient tout de même avoir un chéquier, il faut dans ce cas comptabiliser le nombre de chéquiers édités dans l'année pour évaluer le nombre d'heures justifiant des honoraires supplémentaires. Vous verrez : en général cela ne va pas chercher loin même au coût horaire d'un gestionnaire.

- « ***EN PRESENCE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARE, LES VIREMENTS COMMUNS A UN SEUL FOURNISSEUR DOIVENT SE FAIRE DE FACON INDEPENDANTE*** »

Cet argument semble le plus valable, mais là encore il n'en est rien. A priori on pourrait imaginer qu'un syndic est obligé pour procéder au règlement d'un fournisseur commun à deux copropriétés (**exemple : EDF, GDF, ORANGE...**) de faire tout d'abord le paiement pour la première copropriété puis ensuite pour la deuxième. Une perte de temps

importante sachant que cela peut concerner en réalité une centaine de copropriétés. Cependant, plusieurs syndics nous ont indiqué qu'il était possible de procéder à un virement groupé pour plusieurs copropriétés et cela même si les copropriétés disposent chacune d'un compte séparé.

Pour cela, dès que le syndic enregistre la facture, il indique si le règlement doit se faire de façon « **automatique** » c'est-à-dire par virement ou « **en manuel** » (comprenez par « **chèque** »). Par la suite, sur le logiciel figurera un onglet intitulé : « **règlements en attente** ». Dans cette rubrique est présenté l'ensemble des paiements par virement en attente. Il suffira alors au syndic de cocher quelles sont les factures qu'il souhaite régler.

Après cette étape, un ordre de transfert est directement envoyé à la banque qui se chargera de payer chaque prestataire en débitant chaque compte de banque séparé de chaque syndicat des copropriétaires. Un récapitulatif des opérations est imprimé, ce qui permet au syndic d'avoir l'historique des opérations.

Comme on le constate, bien que les principaux arguments ne soient pas complètement farfelus, ils peuvent pour la plupart être repoussés. **Cependant, il faut être clair et vigilant.**

La question de la rémunération du syndic pour l'ouverture d'un compte banque séparé n'est envisageable que dans le cas où le syndic ouvre un vrai compte séparé. En effet, comme on l'a vu dans le chapitre précédent, si le compte séparé est « *rattaché* » à un compte reflet, le syndic perçoit de la banque des produits financiers générés par la fusion des comptes séparés. Il n'y a donc aucune raison pour que le syndic réclame une seconde fois des honoraires supplémentaires auprès des copropriétaires.

3. Le choix de la banque

Comme nous l'avons vu précédemment, plusieurs configurations de comptes bancaires sont possibles. S'il peut être facile de détecter si le compte est unique ou séparé, il peut être en revanche plus compliqué de s'assurer que le compte séparé en est un « *vrai* » et non un « *faux* ». Cette complication trouve principalement son origine dans le fait que les banques aident leurs « *apporteurs d'affaires* » que sont les syndics à brouiller les pistes. Comme on le verra dans le chapitre suivant, plusieurs ruses sont utilisées :

- attestation d'ouverture de compte bancaire séparé de complaisance ;
- initiales biaisées (SDC pour dire « Syndic De Copropriété » au lieu de « Syndicat De Copropriétaires ») ;
- convention de compte ambiguë, etc.

Le moyen qui semble être le plus pertinent pour contrer cette « complicité » est de mettre en concurrence le banquier de la copropriété, voire évincer le banquier du syndic si les garanties apportées et la proposition commerciale de la banque ne sont pas satisfaisantes.

Cependant, il faut être stratégique. Il ne serait pas « *malin* » de mettre à l'ordre du jour deux contrats d'organismes bancaires qui sont bien souvent « *bonnet blanc, blanc bonnet* ». C'est pour cela qu'il faut, en amont de l'assemblée générale, prévoir un rendez-vous avec le syndic au cours duquel sera présenté un comparatif des avantages et inconvénients des conditions que proposent les différentes banques.

Si le syndic veut garder absolument « sa » banque, il devra impérativement agir pour qu'elle se conforme aux propositions commerciales de ses concurrentes.

Voici à titre d'illustration les éléments qui peuvent être mis en comparaison :

- le conseil syndical peut-il avoir accès en « *lecture seule* » aux opérations bancaires sur Internet ?
- existe-t-il une convention de compte adaptée au syndicat des copropriétaires (et non une convention « *fourre-tout* » destinée aux sociétés) ?

- l'agence où sont déposés les fonds se situe-t-elle à proximité du cabinet de syndic ou de la copropriété ?
- quel est le coût de l'ouverture du compte séparé ?
- le compte courant est-il bien adossé à un livret d'épargne ?
- est-il possible de prévoir une « **alimentation** » automatique du compte courant vers le compte livret ?
- peut-on placer des fonds ? A quel taux ? Quels sont les placements possibles ?
- la banque propose-t-elle des prêts ? A quelles conditions ?
- quelles sont les conditions de découvert éventuel ?
- y'a-t-il envoi des relevés bancaires chez le syndic et chez le président du conseil syndical ?

Il est intéressant de signaler que le 1^{er} groupe de syndics de France, FONCIA, a accepté qu'une de ses copropriétés ouvre un compte bancaire à la banque « **La BANQUE POSTALE** » alors qu'il était l'administrateur de l'immeuble. Cette position qui est de laisser aux copropriétaires le choix de leur banque est validée par la chambre syndicale des syndics « **UNIS** », qui a indiqué dans sa revue « *Administrer* » n°464 d'avril 2013 page 18 « ***que la banque est choisie par chaque copropriété et non par le syndic*** ». Nous nous félicitons de ce ralliement aux positions de l'ARC.

Cependant, si votre syndic refuse tout de même de travailler avec une autre banque, imposez au moins ceci :

- 1) que le compte ouvert soit un compte « **association** » (sans frais) ;
- 2) que la banque propose un système d'adossement à un livret d'épargne ;
- 3) que la banque propose des produits de placement des fonds travaux ou « **avances** » ;
- 4) que le conseil syndical puisse avoir accès au compte en permanence ;
- 5) que le compte détaille bien les entrées et les sorties et permette un contrôle simple des dépenses et recettes.

Certains syndics vont répondre qu'ils n'ont pas l'obligation de mettre en concurrence l'organisme bancaire de la copropriété. Nous allons vous démontrer que cette réponse n'est pas légalement valable. Tout d'abord, il faut préciser que la banque propose un contrat de dépôt de fonds.

A ce titre, ce contrat rentre dans le cadre de l'article 21 de loi du 10 juillet 1965, lequel précise que : « *A la même majorité, l'assemblée générale arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire* ».

Cependant, les syndics vont invoquer le fait que le contrat de la banque est souvent inférieur au seuil de mise en concurrence. A cela, il faudra rétorquer que l'ouverture d'un compte bancaire séparé représente pour le syndicat des copropriétaires une addition de coûts qui englobe les commissions que réclame la banque, mais aussi les honoraires du syndic. En effet, à défaut d'ouverture de compte séparé, le syndic n'aurait pas à réclamer d'honoraires supplémentaires. A partir de ce constat, le seuil des marchés obligeant légalement une mise en concurrence est atteint. Eh oui, les syndics ne peuvent pas gagner sur tous les tableaux !

D'ailleurs, il serait intéressant de discuter des honoraires supplémentaires que réclame le syndic pour l'ouverture du compte bancaire séparé en même temps que la résolution portant sur l'ouverture du compte séparé. Cela permettrait de façon très claire de «*coroller*» ces honoraires avec l'obligation d'ouvrir et de tenir un vrai compte séparé. Il faudrait préciser dans cette résolution que le compte doit être ouvert au nom exclusif du syndicat des copropriétaires, qu'il ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion ni d'une compensation, et qu'il ne doit pas être rattaché de quelque façon que ce soit à un ou plusieurs autres comptes bancaires.

IV. Comment s'assurer de l'ouverture effective d'un vrai compte bancaire séparé ?

Comme indiqué précédemment, la vérification de l'ouverture effective d'un compte bancaire séparé reste très compliquée. Il est donc important de réclamer auprès de son syndic plusieurs documents juridiques et comptables qu'il ne faudra pas hésiter à croiser pour s'assurer que le compte est un vrai compte séparé.

Nous allons à travers ce chapitre vous indiquer quels documents demander et quelles informations contrôler.

1. La convention d'ouverture de compte

La convention d'ouverture de compte reste sans aucun doute le document le plus important à contrôler. Comme on va le voir, il ne suffit pas de l'avoir pour s'assurer que le syndicat des copropriétaires dispose d'un vrai compte séparé. Nous allons donc à travers ce point reprendre chaque élément à contrôler sur ce document. En fonction des conventions, les éléments peuvent se situer dans différents endroits. En tout état de cause, l'information doit impérativement figurer, donc ouvrez les yeux (voir aussi exemple commenté en annexe).

A. LE LIBELLÉ DE LA CONVENTION

Il faut savoir qu'en matière juridique, le titre d'un contrat ou d'une convention est essentiel pour apprécier les obligations réciproques entre les parties. Il faut donc s'assurer que le titre indique bien que la convention concerne l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

A titre d'illustration, voici deux titres de conventions émanant de deux banques différentes :

- « *convention d'entrée en relation d'ouverture de compte séparé syndicat de copropriété immobilier* » (BANQUE PALATINE)
- « *convention d'entrée en relation entreprises, entrepreneurs, institutionnels et associations* » (HSBC)

Comme on peut le constater, le premier titre dénote sans équivoque l'effectivité d'un compte bancaire séparé (ce qui ne veut pas forcément dire que c'est un vrai compte séparé). En revanche, le deuxième titre se veut généraliste, indiquant surtout que la banque gère de la même façon les entreprises, les entrepreneurs et éventuellement les comptes de syndicats de copropriétaires. Ce titre ne permet donc pas de s'assurer que le syndicat est bien en présence d'un compte séparé.

B. LES COORDONNÉES DU CLIENT

Il ne faut pas confondre titulaire du compte et représentant du compte. Le titulaire est le propriétaire du compte, donc le syndicat des copropriétaires, tandis que son représentant est le syndic. En présence d'un compte bancaire séparé, le titulaire ou « *client* » doit être uniquement le syndicat des copropriétaires du...(adresse de la copropriété). Il serait d'ailleurs normal de trouver dans une vraie convention de compte séparé le libellé suivant « *le soussigné : syndicat de copropriétaires titulaire du compte....* » Attention, non pas le SDC mais le Syndicat Des Copropriétaires. En effet, certains syndics se croyant malins ont utilisé les initiales « *SDC* » pour **SYNDIC DE COPROPRIETE** . Donc vigilance maximum. La raison sociale du syndic ne doit en aucun cas figurer sans le libellé du titulaire. Ceci pour deux raisons simples :

- la première est que le compte ne lui appartient pas.
- la deuxième est qu'en cas de changement de syndic, il faudra impérativement fermer le compte puisque figure le nom de l'ancien syndic.

Certains syndics invoquent le fait qu'ils sont obligés d'indiquer le nom du syndic dans la dénomination du compte pour raison d'identification, postale notamment pour les envois de courriers tels que les relevés bancaires ou des courriers sur la gestion du compte. Cet argument n'est bien entendu pas recevable car dans chaque convention figure une « *rubrique* » spécifique pour identifier la raison sociale de la personne à qui doivent être envoyés les courriers, avec un champ pour préciser les coordonnées postales et mail.

C. LE CODE APE : TRÈS IMPORTANT

Le code APE permet de définir l'activité du titulaire du compte. Chaque personne morale qui a une activité commerciale ou non se voit attribuer un code APE. En matière de copropriété, il faut distinguer les syndics qui ont une activité d'administration de biens et qui ont comme code APE **6832Z**, des syndicats de copropriétaires qui ont comme code **8110Z**. Ainsi, il faudra vérifier sur la convention quel est le code APE inscrit. Si le numéro 6832Z est indiqué, cela indique que le titulaire du compte est le syndic. D'ailleurs, nous avons obtenu une réponse de la banque HSBC qui a reconnu son « **erreur** » en indiquant sur la convention le code APE **6832Z** alors que le compte bancaire était censé être séparé au nom du syndicat de copropriétaires. Le seul problème dans ce cas précis est que plusieurs comptes bancaires séparés ouverts dans cette banque et tenus par ce même syndic présentaient la même « **erreur** ». Curieux pour une erreur involontaire !

D. LA DÉLIVRANCE DE CHÉQUIERS

Sur la convention doit figurer si le compte bancaire dispose ou non de chéquiers. Cette information anodine permet ensuite de vérifier s'il y a émission de chèques, alors qu'apparemment, sur la convention, il n'était pas prévu de chéquiers. Cette contradiction étonnante a déjà été relevée et la banque saisie a indiqué que le syndic avait des « **lettres-chèques** » à son nom qui lui permettaient de faire des règlements pour le compte du syndicat des copropriétaires. Ce type de procédé disqualifie l'hypothèse du compte séparé puisque le syndic peut faire à partir de « **lettre-chèque** » à son nom, des règlements au profit de la copropriété qu'il gère.

E. L'ADRESSE DE L'ORGANISME BANCAIRE QUI GÈRE LE COMPTE SÉPARÉ

L'adresse de la banque permet d'avoir une indication sur la réalité de l'ouverture du compte bancaire séparé. En effet, en présence d'un vrai compte séparé, le syndic n'a aucun intérêt sur les fonds des copropriétés qu'il gère. Il peut donc en théorie déposer les fonds des comptes mandants qu'il administre dans la banque la plus proche de son cabinet. Si cela n'est pas le cas, c'est qu'il a un intérêt à concentrer tous les comptes même ceux séparés dans une même agence bancaire qui se retrouve d'ailleurs être souvent l'agence du siège de la banque. Nous avons

déjà révélé le cas d'un grand syndic qui prétendait ouvrir pour chaque copropriété un compte bancaire séparé mais qui pourtant choisissait une banque se situant à 500 km de leur agence (voir abus 3417 www.unarc.fr/wxcv).

F. LE TITULAIRE DE LA PROCURATION

En tant que mandataire de la copropriété, le syndic détient une procuration du syndicat des copropriétaires pour procéder à des actes de gestion et des actes financiers sur le compte bancaire. Cependant, il faut que le conseil syndical vérifie qui, au sein du cabinet, dispose concrètement de la procuration. Il n'est pas normal que la procuration du compte soit donnée au Président Directeur Général d'un grand groupe de syndic dont on sait pertinemment qu'il ne fait pas concrètement de gestion de copropriété. Seul le gestionnaire en charge de l'administration de la copropriété, surtout en présence d'un compte séparé, devrait nominativement disposer de la procuration. D'ailleurs sur certaines conventions sont indiqués clairement les noms des gestionnaires ayant la procuration.

2. L'attestation de la banque

Pendant longtemps, l'attestation de la banque indiquant que le compte bancaire était séparé suffisait pour rassurer l'ARC et les copropriétaires. Aujourd'hui, cela n'est plus le cas. Nous avons eu en main plusieurs attestations qui étaient en fait des attestations de complaisance ambiguës et jouant sur les mots.

Voici à titre d'exemple des formulations ambiguës d'attestations de comptes séparés :

- « *Nous vous confirmons que le compteintitulé SDC.....C/LOISELET DAIGREMONT est bien un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Ce compte fonctionne sous la signature du cabinet LOISELET DAIGREMONT en tant que syndic de copropriété.* »

Cette déclaration présente au moins deux lacunes. La première est que le nom du syndic figure dans le libellé, ce qui peut vouloir dire que ce compte bancaire est séparé des autres comptes mandants mais pas de celui du syndic. La seconde est que la banque précise que le compte bancaire fonctionne sous la signature du cabinet LOISELET DAIGREMONT. Or si le compte est séparé, ce dernier n'est pas forcément lié au cabinet LOISELET DAIGREMONT.

► « *Nous soussignés (...) attestons avoir procédé à l'ouverture d'un compte bancaire séparé n°0219..... au nom du syndicat des copropriétaires du 10 rueconformément à la demande de notre client la société URBANIA PARISORIUM, dont le siège social est sis..... »*

Cette attestation démontre que le client de ce compte n'est pas comme cela devrait être le syndicat des copropriétaires, mais le syndic. D'ailleurs, sur la convention de compte, il est mentionné dans la ligne concernant le titulaire : « **PARISORIUM** », ce qui a été considéré par les juges comme n'étant pas un compte séparé.

► « *Nous soussignés (...) certifions avoir ouvert un compte séparé n°0022....., ce compte ne fait pas l'objet de fusion »*

Cette attestation peut être comprise de la façon suivante : il n'y a pas de fusion entre les comptes de « **gérance d'appartements** » et les « **comptes de syndicats** ». En revanche, il ne dit pas clairement qu'il n'y a pas de fusion avec les comptes de syndicats de copropriété entre eux ou avec celui du syndic. Il faudrait que l'attestation précise que « **le compte bancaire n°..... ne peut pas fusionner, pour quelque raison que ce soit, avec tout autre compte** »

Il faudra dans tous les cas, comme pour la convention d'ouverture de compte, regarder avant tout le titre de l'attestation. Le libellé du titre doit être clair et ne pas laisser place à d'éventuelles ambiguïtés.

Voici un titre de libellé convenable : « **attestation d'ouverture de compte bancaire séparé conformément à la loi BONNEMaison du 31 DÉCEMBRE 1985 avec non fusion des comptes et ne donnant pas lieu à un compte reflet avec tout autre compte** »

3. Le relevé bancaire

L'ouverture d'un compte bancaire séparé implique forcément la production de relevés bancaires. Attention, la réciproque n'est pas vraie. Autrement dit, le syndicat des copropriétaires peut bénéficier de relevés bancaires sans forcément qu'il s'agisse de compte bancaire séparé. Le libellé du compte ne suffit pas pour s'assurer que l'on dispose d'un compte séparé et cela même si le nom du syndic n'y figure pas. En effet, sur certaines conventions comme celles de la banque Palatine, il est possible d'indiquer un libellé de compte qui est différent du nom du titulaire.

Par exemple, nous avons dénoncé un syndic dont le libellé du compte qu'il avait ouvert était le « **SDC du** », et pourtant le titulaire du compte était le syndic représenté par son président.

Cependant, l'analyse des relevés bancaires reste très importante. L'ouverture d'un compte bancaire séparé implique que tous les fonds du syndicat des copropriétaires doivent être déposés sur ce compte. Il ne peut y avoir de compte dit « **tampon** » appartenant au syndic où seront déposés provisoirement les fonds. C'est pour cela qu'il faudra vérifier que l'ensemble des encaissements sont bien portés au crédit du compte bancaire avec l'identification de l'émetteur ; idem pour les encaissements. Il n'est pas rare de constater des règlements par chèque qui passent d'abord par le compte du syndic pour ensuite être virés sur le compte de la copropriété. Il n'est pas non plus rare de constater des virements importants sortant du compte du syndicat des copropriétaires pour les retrouver trois ou quatre mois plus tard recrédités. C'est pour cela qu'il faudra fréquemment procéder à des rapprochements bancaires (voir chapitre suivant). De plus, il faudra contrôler si sur le grand livre figurent en parallèle du « **compte banque** » (compte comptable 512) des comptes pivots ou des comptes en attente d'encaissement (compte 515).

4. Les faux comptes bancaires séparés

Pour qu'un compte bancaire soit considéré comme séparé, il faut qu'il soit détaché de tout intérêt extérieur à celui du syndicat des copropriétaires. A partir du moment où un tiers comme le syndic est intéressé par les fonds que détiennent la copropriété, le compte bancaire ne peut pas valablement être considéré comme séparé. Comme indiqué précédemment, il y a des situations de comptes dits séparés où le syndic à un intérêt à retarder les paiements ou à multiplier les appels de fonds (avance de trésorerie, de travaux ou de solidarité).

Il faut donc toujours vérifier les pratiques de gestion qui tendraient à faire penser que le compte bancaire n'est pas réellement séparé.

► Voici une liste d'éléments à contrôler :

- des retards de paiements des factures (pour cela contrôlez en priorité les factures EDF et GDF pour lesquelles des pénalités de retard sont automatiquement calculées) ;
- une réticence à choisir une autre banque que celle avec laquelle le syndic a l'habitude de travailler ;
- une agence bancaire qui se situe loin du cabinet du syndic ;
- un refus du syndic ou de la caisse de garantie d'attester que le syndic n'est pas rémunéré sur les comptes bancaires dont il a le mandat (voir point suivant).

Conseils : Si vous constatez que régulièrement vos factures périodiques comme celles émanant de fournisseurs tels que GDF, EDF, ORANGE, NUMERICABLE sont payées en retard entraînant des pénalités, demandez à votre syndic qu'il signe une autorisation de prélèvement automatique.

Vous risquez d'avoir quatre réactions typiques :

A. LE SYNDIC DE BONNE FOI

Ce sont généralement les petits cabinets qui sont preneurs de solutions permettant un gain de productivité. Ils vont adhérer à cette solution et vont signer l'autorisation de prélèvement automatique sans aucune résistance.

B. LE GESTIONNAIRE « CAUSE TOUJOURS TU M’INTÉRESSES »

Ce sont généralement les gestionnaires qui ont reçu de leur responsable l’ordre de ne pas se mettre dans une relation conflictuelle avec le conseil syndical. Pour cela, ils promettent de faire ce que voulez mais ne le feront pas.

C. LE GESTIONNAIRE « NAÏF »

C’est le gestionnaire qui de bonne foi considère que c’est une bonne solution et qui s’engage à la mettre en place rapidement. Cependant, lorsqu’il en parle à son responsable d’agence, ce dernier lui fait comprendre que cette solution n’est pas intéressante pour l’agence : comprenez défaut d’alimentation du compte bancaire reflet.

D. LE SYNDIC QUI DIT « NON »

Ce sont les syndics qui connaissent parfaitement l’intérêt de retarder les paiements des factures, pour notamment alimenter le compte reflet. Ils vont essayer d’inventer toutes les excuses inimaginables pour dissuader la copropriété d’opter pour cette solution d’autorisation de prélèvements. Nous n’allons pas ici les citer, car aucune ne tient la route.

De ce fait, si vous vous retrouvez dans les trois dernières configurations procédez de la façon suivante :

- 1) Appelez vous-même le prestataire pour qu’il vous envoie le formulaire pour procéder au prélèvement automatique.
- 2) Remplissez-le. En général sont demandées les références bancaires que vous trouvez dans la convention de compte ainsi que les coordonnées du syndicat des copropriétaires (nom et adresse).
- 3) Mettez le gestionnaire « ***au pied du mur*** » en lui demandant de signer l’autorisation de prélèvement automatique.
- 4) Reprenez l’autorisation de prélèvement signée et envoyez-la vous-même. Bien entendu, vous enverrez au syndic votre demande de remboursement pour les frais postaux engagés.

- Voici un modèle d'autorisation de prélèvement automatique :

France Télécom SA au capital de 10 595 541 532 € RCS Paris 380 129 866 N° de TVA intra-communautaire : FR 89 380 129 866

à détacher selon les pointillés

N° de téléphone :

A1F

J'autorise l'établissement financeur teneur du mon compte à régler le montant de mes factures Orange. En cas de litige, je pourrai faire suspendre le prélèvement par simple demande auprès de ma banque. Je réglerai le différend directement avec France Télécom.

N° National
d'émetteur

N° de compte client :

établissement teneur du compte à prélever :

titulaire du compte bancaire à prélever :

banque

nom

adresse

prénom

suite adresse

adresse

code postal

suite adresse

ville

complétez, datez et signez la présente autorisation, puis envoyez-la au moyen de l'enveloppe jointe.

Date 12.01.13

signature obligatoire

code banque

code guichet

n° de compte

clé

5. L'attestation de la caisse de garantie ou du syndic

Tous les syndics professionnels ont l'obligation de souscrire une garantie financière auprès d'une caisse de garantie. Environ tous les deux ans, le syndic se fait contrôler par son organisme qui remet un rapport dans lequel est établi un bilan de son activité financière. Dans ce rapport sont indiqués les éventuels produits financiers que perçoit le syndic grâce à ses comptes reflets. Si le syndic n'en a pas ouvert ou bien ne perçoit pas de produits financiers, le rapport mentionne « noir sur blanc » cette information. Cette pratique est donc bien connue des professionnels de l'administration de biens. Ainsi, si votre syndic soutient qu'il n'a pas de compte reflet demandez lui qu'il vous montre le rapport de sa caisse de garantie qui en atteste.

Vous verrez qu'il y aura toujours une bonne raison pour se dérober. En général cette « **pudeur** » n'est jamais bon signe.

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

En plus d'être le seul mode de gestion de compte bancaire permettant de garantir les fonds de la copropriété, le compte séparé permet d'assurer une meilleure gestion et transparence de la copropriété. Nous allons donc vous montrer comment bien mettre à profit « *l'investissement* » que constitue l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

1. 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 (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 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. 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.

COMPTE BANQUE COMPTABLE		
Date	Intitule	Montant
25/09/2013	Solde	+10 000 €
28/09/2013	Chèque Véolia	-5 000 €
28/09/2013	Chèque EDF	-3 000 €
30/09/2013	Solde	+2 000 €

RELEVÉ BANCAIRE		
Date	Intitule	Montant
30/09/2013	Solde	+10 000 €
30/09/2013	Solde	+10 000 €

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 a 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.

2. Vérifier les bordereaux 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 remise de chèques et de virements :

ORDRE DE VIREMENT EN EURO				
Conviens aux virements Francs				
Une utilisation non conforme de ce document peut générer des sanctions administratives et/ou pénales. Meilleur de régler ce document au syndic et non en reçus.				
COORDONNÉES DU DONNEUR D'ORDRE		Code Banque	Code Guichet	Numeros de Compte
Nom : _____		3 0 0 0 3		
MONTANT en lettres : _____		en chiffres : _____		
COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE				
Nom : _____		IBAN (14 caractères maximum)		
BIC et IBAN : _____		Code Banque	Code Guichet	Numeros de Compte
ou RIB : _____		Ce RIB		
Motif du virement : (Recouvrance)		25 premiers caractères		
Caractères suivants : _____		Date et Signature du clé		
Code réservé : _____		Valeur crédit	Valeur débit	Code avis
				Frais d'émission : _____ €

REMISE DE CHÈQUE				
Chèques encaissés payable en France et à l'étranger				
Nom du titulaire du compte		Bordereau N°	0 0 0 6 2 8	Date et signature du clé
<input checked="" type="checkbox"/> Agence qui tient le compte		Emetteur - Banque	Montant	
<input type="checkbox"/> Cadre réservé à l'agence				
Code banque	Code guichet	Numéro de compte	CIB RIB	Nbr de chèques
				Montant total
Pour plus de 1 chèque, indiquer le total et le nombre en signant un tableau séparé des chèques n°s. N'oublier pas de signer et d'incrire votre numéro de compte au verso de chaque chèque.				

3. Une véritable comptabilité d'engagement

Il n'est pas rare de lire des grands livres qui indiquent des dates de paiement ou d'encaissement qui ne correspondent pas forcément à la réalité. Les relevés bancaires vont vous permettre de vérifier sans équivoque possible la date réelle du règlement ou de l'encaissement que vous pourrez ensuite comparer avec celle indiquée sur le grand livre. Vous verrez, des surprises pas forcément très bonnes vous attendent.

VI. Comment bien placer les fonds de la copropriété ?

1. Un point de droit sur l'ouverture d'un compte de placement

L'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 donne la possibilité d'accorder la dispense d'ouverture compte séparé uniquement pour les comptes courants. A contrario, les comptes de placement comme le livret A doivent impérativement être ouverts au nom exclusif du syndicat des copropriétaires. D'ailleurs l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 précise que l'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits.

2. Les difficultés que suscite le placement des fonds de la copropriété

La difficulté avec les fonds placés est que les intérêts perçus sont à déclarer non pas par le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, mais par chaque copropriétaire. Ceci génère un travail supplémentaire pour le syndic, qu'il facture au prix fort, ce qui écorne sensiblement la rentabilité (déjà souvent faible) des placements, aux environs de 2 %.

Voilà pourquoi nous voulons négocier avec les Pouvoirs Publics la mise en place d'un Plan d'Épargne Copropriété (P.E.C.) sur le modèle du Plan d'Épargne Logement, totalement défiscalisé.

3. Est-il tout de même intéressant de placer les fonds de la copropriété ?

Même si les placements sont peu rentables voire absorbés par les honoraires exceptionnels que prélèverait le syndic, il est toujours intéressant de placer les fonds. Cela pour une raison simple : les sommes sont protégées. Le syndic se retrouve avec moins de disponibilités en banque, ce qui l'oblige à être plus vigilant.

4. Les différentes ressources de la copropriété qui peuvent être placées sur un compte de placement

Dans l'idéal, le syndic doit normalement gérer la copropriété avec les fonds appelés tous les trimestres, conformément au budget prévisionnel voté.

L'ensemble des fonds parallèles tels que les capitaux de la copropriété (compte d'avances, provisions pour travaux à venir), les comptes de copropriétaires vendeurs créateurs, les intérêts de retard sur paiements des appels de fonds, doivent être mis sur le compte de placement. En effet, on constate qu'en confondant sur le compte courant l'ensemble des fonds du syndicat, le syndic se retrouve à payer les charges courantes de l'exercice grâce aux provisions pour gros travaux ou autres fonds. Il faudra donc lorsque l'on vote l'ouverture d'un compte placé, déterminer les comptes de capitaux ou d'avances qui permettront d'alimenter ce compte placé.

Ainsi, si l'assemblée générale décide que les fonds appelés pour alimenter le compte d'avance travaux sont automatiquement mis sur ce compte placé, dès qu'il y aura un ajustement à la hausse, les sommes appelées supplémentaires iront directement sur le compte de placement.

Vous verrez qu'avec ce type de résolution, le syndic sera moins tenté de proposer ou même de suggérer des ajustements de compte dont il ne tirera aucun intérêt personnel.

5. Le placement sur un livret A

Nous préconisons un dispositif simple :

- en priorité, les fonds peuvent être placés sur un livret A « **Association** », ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Son plafond est fixé à 76 500 €¹. Entièrement défiscalisé, sa rémunération évolue de manière identique au Livret A des particuliers. Dans le contexte actuel, ce placement « **traditionnel** » reste à bien des égards l'un des meilleurs du marché. Toutefois, cette épargne reste entièrement liquide. Elle entre donc dans le montant à couvrir par la caisse de garantie du syndic. Mais le syndic n'a aucune formalité fiscale à accomplir.
- au-delà du plafond du Livret A « **Association** », les fonds peuvent être placés sur un ou plusieurs comptes à terme. En effet, contrairement à un livret d'épargne fiscalisé, les impôts ne sont dus que lors de la libération des fonds augmentés des intérêts, ce qui fait que le travail du syndic n'a lieu qu'une seule fois (lorsqu'on a voté les travaux et cassé le placement) et celui-ci est alors couvert par ses honoraires sur travaux.

6. Les comptes à terme

Avec un compte à terme, l'assemblée générale détermine le montant qu'elle souhaite placer sur un ou plusieurs comptes à terme, avec un calendrier de versement des provisions pour travaux. Dans l'idéal, le montant à épargner et le terme du placement (s'agissant d'un compte à terme, comme son nom l'indique) sont à déterminer en fonction d'un plan pluriannuel de travaux à réaliser dans le cadre d'un audit global de travaux et de son calendrier prévisionnel.

A cet égard, nous recommandons de privilégier des comptes à terme à taux progressif (avec un maximum de 3 ou 5 ans en général), car le calendrier prévisionnel des travaux est rarement respecté et il faut pouvoir débloquer les

¹ Le plafond du livret A « Association », de 76 500 €, auquel peuvent s'ajouter les intérêts cumulés, reste inchangé au 1^{er} octobre 2012 : il n'est en effet pas concerné par la hausse du plafond du Livret A pour les particuliers.

fonds uniquement lorsque c'est nécessaire... Un compte à terme classique a en effet l'inconvénient de « **tomber** » automatiquement à l'échéance prévue, même si les travaux n'ont pas commencé.

L'assemblée générale devra également décider si elle doit opter ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire (PFL)². Même s'il est plus intéressant pour les copropriétaires modestes d'opter pour le régime réel, le choix doit être mis en balance avec le coût du traitement administratif des formalités fiscales à réaliser par le syndic.

Nous recommandons également que ce compte soit bloqué tant que l'organisme bancaire ne reçoit pas le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires indiquant explicitement le vote des travaux concernés.

Pendant ce délai, les produits financiers s'accumulent sur le compte à terme. Les conditions du placement, notamment le taux, sa progressivité en fonction de la durée, les conditions d'un remboursement anticipé, sont connus à l'avance, à l'ouverture du compte à terme. Le syndicat des copropriétaires ne pourra percevoir les intérêts ainsi accumulés qu'au déblocage du compte à terme. Il n'y a donc aucune autre formalité à accomplir jusque-là par le syndic.

En pratique, le conseil syndical doit veiller à ce que le syndic ne débloque les fonds du compte à terme qu'en fonction du montant de la ou des facture(s) à payer : le compte à terme est alors « **cassé** », les intérêts sont versés aux conditions définies à la souscription, et la somme est virée sur le compte courant du syndicat des copropriétaires.

Le cas échéant, si toute la somme n'est pas utilisée, le reliquat peut être réinvesti sur un autre compte à terme ou sur le Livret A.

Ce dispositif vertueux, complété le cas échéant du Livret A « Association », permet d'une part de sécuriser les fonds, et d'autre part d'optimiser au maximum la trésorerie de la copropriété.

² Sous réserve que le dispositif du prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) ne soit pas modifié à l'issue du vote de la loi de finances pour 2013.

Eléments à contrôler sur la convention d'ouverture de compte bancaire

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ouverture de compte séparé Syndicat de Copropriété Immobilier

(Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles

Le libellé doit préciser clairement l'objet du compte

Le soussigné,

Syndicat de Copropriétaires Titulaire du compte

Désignation du Syndicat de Copropriétaires :

Adresse Fiscale :

Représenté par,

Syndic ou Représentant légal Personne Morale

Forme juridique :

Capital :

Raison sociale :

Représentée par : M. Mme Mlle

Nom :

Le titulaire doit être impérativement le syndicat des copropriétaires

Gérant Président D.G.

Prénom :
 Autre (à préciser) :

Nommé(e) à cette fonction en vertu de

Statuts P.V. d'A.G. du

Autre (à préciser) :

Vérifier que la date du P.V d'A.G correspondre à celle qui a refusé la dispense à l'ouverture du compte.

Syndic ou Représentant légal Personne Physique

M. Mme Mlle

Nom :

Prénom :

Nom commercial :

Né(e) le :

A :

Nationalité :

Régime matrimonial :

Vérifier si l'adresse postale correspond à celle de l'agence dans laquelle est ouvert le compte

Autres données obligatoires du Syndic ou Représentant légal

N° de SIRET :

Code APE :

Adresse fiscale :

L'identification du code APE doit être celui d'un syndicat des copropriétaires (soit le 8110Z)

Adresse de correspondance :

Carte Gestion Immobilière N° :

En date du :

Pour un montant de :

PV de nomination en qualité de Syndic en date du :

Pièces à fournir obligatoirement : carte professionnelle Gestion Immobilière et P.V. de nomination du Syndic en cours de validité

Demande à la Banque Paladine l'ouverture d'un compte séparé Syndicat de Copropriétaires immobiliers dont le fonctionnement et les caractéristiques suivent :

Intitulé du compte :

Adresse de correspondance spécifique :

Extraits de compte papier :

mensuel (gratuit)

décadaire

quotidien

Extraits de compte télétransmis :

mensuel

décadaire

quotidien

Chéquier :

x chq avec talon

autre chq avec talon et volet de correspondance

Cette information permet de connaître la fréquence des relevés bancaires dans l'année

Adresse libellée sur le chéquier :

Le Syndic ou Représentant légal s'engage à remettre périodiquement à la Banque le Procès Verbal d'As renouvellement de sa nomination en qualité de Syndic du Syndicat de Copropriétaires titulaire du présent. Le Titulaire reconnaît avoir reçu et pris connaissance de la Convention applicable à chacun des produits et services lui a été remis préalablement à la signature, et déclare par la présente en accepter les termes sans réserves.

Comme on peut le constater sur cette convention, on peut même préciser l'adresse qui apparaît sur le chéquier qui peut être différente en théorie de celle du syndicat des copropriétaires ou du syndic

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.

© Octobre 2013 • Prix : 3 €