

Copropriété Compte bancaire séparé ou pas ? (Avantages et inconvénients) :

Je vais tâcher de vous faire un exposé comme seul « Emmanuel CHAIN » de Capital sur M6 pourrait nous le raconter, et m'efforcer d'être simple et clair, en étant le plus pédagogique possible, sur un sujet pourtant peu connu, mais qui concerne les 20 millions de Français vivant en copropriété.

Le présent article a pour but d'apporter aux copropriétaires de n'importe quelle copropriété des informations sur les conséquences de l'adoption éventuelle ou non d'un compte bancaire séparé pour leur copropriété.

1. L'opacité des comptes en cas d'absence de compte séparé.

Je rappelle que dans une situation où, les sommes que les co-proprétaires, avance chaque trimestre au Syndic qui gère votre copropriété, aboutissent sur son compte bancaire personnel, où elles viennent se "noyer" dans la masse des fonds versés en même temps par toutes les autres co-proprétés gérées par ses services. Bien entendu, la comptabilité tenue par votre Syndic doit nous permettre, en principe, de connaître à tout moment la situation comptable particulière de votre co-proprété. Il n'empêche que vous êtes dépendants du Syndic pour cette information et que nous vous n'avez aucun moyen commode pour la recouper ou la vérifier.

On voit ainsi apparaître le premier avantage lié à l'utilisation d'un compte bancaire séparé pour une copropriété : il s'agit de la transparence des comptes :

Si vous disposez d'un compte bancaire séparé, toutes les sommes versées par les copropriétaires de votre résidence, et seulement ces sommes, transiteront par ce compte et tous les versements font l'objet d'un relevé bancaire que l'on peut consulter et qui permet de suivre les règlements faits aux fournisseurs. Bien entendu, vous aurez sur ce compte un droit de regard permanent qui vous permettra de recouper les informations fournies par votre Syndic.

2. La gestion des fonds en attente d'utilisation.

Une autre conséquence de l'adoption d'un compte bancaire séparé concerne la gestion des fonds en attente d'utilisation : les sommes que les copropriétaires versent chaque trimestre à leur Syndic, ne sont évidemment pas utilisées par lui au fur et à mesure de leurs versements : Ces sommes constituent un certain "fonds de roulement" qui va servir, au fur et à mesure des besoins au paiement des dépenses d'entretien courant : gaz, électricité, assurances, etc ...

Mais le compte bancaire du Syndic est aussi "alimenté" par des sommes importantes que votre copropriété (et peut-être aussi d'autres copropriétés gérées par lui) lui verse au titre de provisions pour gros travaux, tels que ravalement, chaufferie, etc ...

Dans la situation d'absence de compte bancaire séparé, ces sommes restent sur son compte pendant des mois, sinon des années, jusqu'au moment de leur utilisation. Or il faut bien savoir

que le Syndic n'est tenu de vous rendre compte que du montant des sommes détenues et de leur utilisation finale.

Rien ne l'oblige à vous tenir informés de l'utilisation de ces sommes entre le moment où elles entrent sur son compte et le moment où elles en sortent, le syndic a le droit de faire de son compte bancaire ce qui lui convient : sans en informer ses mandants.

3. Le placement des fonds au profit du syndic : oui, mais ...

En fait, il est de pratique courante, chez les Syndics, de rentabiliser les fonds en dépôt en en plaçant une partie pour les faire fructifier. Cette pratique n'a d'ailleurs rien d'anormal ou de condamnable et elle est au contraire généralement considérée comme une saine gestion de trésorerie, du moins quand elle s'applique au fonds de roulement constitué par les provisions trimestrielles destinées à faire face aux dépenses courantes de la copropriété.

En revanche, les copropriétaires seraient en droit de considérer comme abusif le fait que des sommes importantes appelées par le syndic des mois ou des années à l'avance, comme par exemple les provisions pour travaux importants, puissent être rentabilisés au seul profit du Syndic et à l'insu des copropriétaires.

On voit donc apparaître là le deuxième avantage qu'apporte aux copropriétaires, l'adoption d'un compte bancaire séparé : il s'agit de la transparence dans la gestion de nos provisions ou dépôts à moyen ou long terme : les placements de ces sommes pourraient être faits en toute clarté et au bénéfice, sinon exclusif (car il faut quand même une juste rétribution de la gestion du Syndic), mais tout au moins majoritaire, des copropriétaires qui ont fait l'avance de ces sommes au prix, parfois, de difficultés pour certains budgets modestes.

4. Deux effets pervers du placement des fonds au profit du syndic.

Autre problème : puisque les sommes qui appartiennent aux copropriétaires sommeillent sur le compte du syndic en attendant d'être utilisées, on s'aperçoit que cela entraîne deux situations préjudiciables :

La première tient au fait que le syndic va avoir tendance à faire voter des budgets plus importants que ce qui est vraiment nécessaire ; la deuxième tient au fait que le syndic va avoir tendance à payer les fournisseurs avec retard ; beaucoup de fournisseurs corrects refusent de continuer à travailler dans de telles conditions ; les autres soit ne sont pas corrects, soit finissent par intégrer dans leur prix ce " différé de paiement ".

5. Compte séparé et changement de syndic.

Nous venons de voir ce qu'apporte le compte bancaire séparé dans le cadre de la gestion courante de la copropriété. Nous allons maintenant voir ce qu'il peut apporter dans les circonstances particulières ou exceptionnelles que peut parfois rencontrer un Syndicat de copropriété, c'est-à-dire en cas de changement de Syndic et en cas de défaillance du Syndic.

En cas de changement de Syndic (à l'initiative du Syndic ou à l'initiative du Syndicat de copropriétaires), la loi donne un délai de un à trois mois au Syndic "sortant" pour remettre au

nouveau Syndic la situation de la trésorerie du Syndicat et le solde des fonds disponibles après apurement des comptes. Cependant, cette passation de pouvoirs donne souvent lieu, comme l'expérience le montre, à des contestations, litiges ou retards, pouvant conduire à une action en justice avec tous les inconvénients qu'elle entraîne.

En revanche, si un compte bancaire séparé a été ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires, le nouveau Syndic en a immédiatement la disposition puisque l'ancien Syndic, en raison de la cessation de ses fonctions, n'en aura plus la signature.

On voit donc apparaître là le troisième avantage qu'apporte aux copropriétaires, l'adoption d'un compte bancaire séparé :

Davantage de facilité et de sécurité en cas de changement de Syndic.

Cet avantage est peut-être plus important qu'il n'y paraît à première vue, en raison de ce qu'il apporte au niveau des relations, et on pourrait dire du "rapport de forces", entre Syndic et Syndicat de copropriétaires. En effet, dans une situation avec un compte bancaire lié, le Syndic sait que la majorité des copropriétaires hésiteront à se séparer de lui, même s'ils ne sont pas satisfaits de sa gestion, parce qu'ils redoutent, avec raison, les complications qui en résulteraient.

Malheureusement pour eux, cette situation n'est pas faite pour favoriser la motivation du Syndic. Il en va tout autrement dans le cas d'un compte bancaire séparé : le Syndic, conscient de la plus grande précarité de sa situation, sera plus attentif à satisfaire les copropriétaires s'il tient à conserver son mandat de gestion.

6. Compte séparé et faillite du syndic.

Le cas d'une "défaillance" du Syndic, c'est-à-dire l'arrêt mis à ses fonctions en raison de malversations, est évidemment un cas extrême, heureusement très rare dans la profession. J'indiquerai simplement, à titre d'information générale, que les Syndicats de copropriétaires qui se sont trouvés confrontés à une telle défaillance de leur Syndic et qui ne disposaient pas d'un compte bancaire séparé, ont été confrontés à de longues et sévères difficultés malgré les interventions des organismes de caution.

7. Les copropriétaires face à leur syndic.

Arrivé à ce stade de l'exposé, le lecteur peut se poser la question de savoir pourquoi les Syndicats de copropriétaires n'ont pas encore tous opté pour le compte bancaire séparé, s'il présente autant d'avantages pour les copropriétaires.

Pour comprendre la situation, il faut bien voir que tous les avantages mentionnés ci-dessus pour les copropriétaires sont autant d'inconvénients pour les Syndics : les comptes bancaires séparés compliquent et alourdissent la gestion des Syndics ; ils restreignent leur liberté et limitent leur marge de manoeuvre.

Le choix entre un compte bancaire unique et des comptes bancaires séparés est donc le résultat d'un rapport de forces entre les deux parties : le Syndic et ses mandats les copropriétaires.

Néanmoins, il faut constater que les Syndics attachés aux facilités et avantages que leur procure le compte bancaire unique à leur nom et ne semblent pas prêts à y renoncer, surtout s'ils sentent qu'ils ont à faire à des copropriétaires peu informés et facilement malléables. Ces Syndics utilisent donc, le cas échéant, des arguments destinés à décourager leurs mandants de s'orienter vers le compte bancaire séparé.

8. Les arguments pour un compte lié et ce qu'il faut en penser.

Le compte séparé et l'alourdissement de la gestion : c'est vrai, mais pas autant qu'on (le syndic) le dit.

- Le premier argument utilisé par les Syndics est le suivant :

"La gestion de comptes bancaires séparés complique et alourdit ma gestion ; je serai donc conduit à vous compter un supplément d'honoraires".

Les réponses à cet argument sont les suivantes.

Le surcroît de travail dont ils parlent est certain, mais il ne justifie pas un surcroît d'honoraire de plus de ... cinq pour cent.

Prenons un cabinet qui aurait 200 immeubles représentant 4 000 lots. Prenons une moyenne de 150 Euros d'honoraire par lot soit $4\ 000 \times 150 = 600.000$ Euros 5 % font 30.000 Euros. Cela fait un poste à plein temps d'aide comptable par an avec les charges : très largement de quoi assurer le surtravail !

Aussi quand certains syndics appliquent des surcoûts de l'ordre de 15 à 20 % en cas de compte séparé, on peut penser qu'ils exagèrent.

La réalité est que le compte unique représente tellement d'avantage financiers pour le syndic (produits financiers mais aussi opacité favorisant par exemple le prélèvement d'honoraires divers et parfois prélevés deux fois) que le syndic fait tout inciter les copropriétaires à renoncer au compte séparé.

9. Le compte séparé et les débiteurs.

Un autre argument utilisé généralement par les Syndics pour dissuader les copropriétaires d'adopter un compte bancaire séparé est le suivant : "Si vous avez beaucoup de mauvais payeurs parmi les co-proprétaires de votre résidence, vous allez au devant de graves difficultés car votre banque n'acceptera pas de découvert sur votre compte".

Et de laisser entendre qu'en cas de difficultés dans votre Syndicat, il est actuellement en mesure de compenser les rentrées manquantes dues aux mauvais payeurs en puisant provisoirement dans le compte unique alimenté par toutes les copropriétés gérées par ses services.

Que faut-il penser de cet argument ?

On notera d'abord que cet argument est suggéré par les Syndics plutôt que mentionner de façon explicite ou par écrit, en effet, cette façon de faire est interdite par la loi.

De deux choses l'une : ou bien les comptes débiteurs des copropriétaires défaillants concernent des sommes peu importantes et pour des durées limitées, alors les provisions constituées par tous les autres copropriétaires de la résidence concernée suffisent à absorber les à-coups ; ou bien les comptes débiteurs des co-propriétaires défaillants concernent des sommes importantes et restent très longtemps débiteurs. Dans ce cas, le Syndic qui permettrait à une telle situation de se perpétuer en puisant dans le compte unique ferait preuve de laxisme et manquerait à l'une de ses fonctions essentielles qui est de veiller à ce que les copropriétaires s'acquittent régulièrement de leurs justes contributions, en vue du fonctionnement normal de la copropriété. De plus, les autres syndicats de copropriétaires qui alimentent normalement le compte unique, et qui n'ont pas vocation au rôle de banquier ou d'organismes de charité, n'apprécieraient pas d'apprendre qu'une partie de leurs versements servent au dépannage d'autres Syndicats à problèmes ! Et c'est d'ailleurs pourquoi la loi interdit ce genre de manipulations.

Voilà chers copropriétaires quelques réflexions dépassionnées qui, je l'espère, vous permettront de débattre plus sereinement à votre prochaine assemblée d'un problème qui ne devrait pas exister entre un compte bancaire lié, et un compte séparé.

Tant devrait être évident que :

Une copropriété = un compte bancaire.

Maintenant, vous avez enfin les informations pour voter en connaissance de cause.