

Pourquoi il faut un compte séparé obligatoire par copropriété et pourquoi cela ne peut-il entraîner que des effets positifs pour les copropriétés et aucun effet pervers ?

Plan du dossier

Introduction.

I. Les arguments traditionnels des partisans du compte unique

II. Les répliques des défenseurs du compte séparé

A. Réplique concernant la perception des intérêts bancaires en lieu et place des copropriétés

1. Les six effets pervers du compte unique

2. Les surcoûts liés à ces pratiques

B. Réplique concernant les coûts comparés de gestion d'un compte unique et d'un compte séparé

C. Réplique concernant l'équivalence entre un compte bancaire séparé et un sous-compte bancaire.

D. Précisions concernant d'autres aspects négatifs du compte unique.

III. Pourquoi il faut rendre le compte bancaire séparé obligatoire sans dispense possible ?

IV. Réponse à l'objection concernant l'augmentation des honoraires qui serait consécutive à l'instauration d'une obligation du compte séparé sans dispense possible

V. Les effets induits positifs du compte séparé sur la gestion des copropriétés

Introduction.

Suite à la publication d'un projet de loi du Ministère de la Justice qui prévoit - entre autres dispositions - l'instauration d'une obligation d'ouverture du compte séparé **SANS** dispense possible, les chambres professionnelles de syndicats ont émis de vives protestations et cherchent à prouver :

- que le compte unique est un bon dispositif (pour les syndicats comme pour les copropriétaires) ;
- que le compte séparé obligatoire générerait des difficultés et des surcoûts pour les syndicats, donc pour les copropriétaires.

Il est donc important de tenter de se faire une idée très précise de ce sujet à la fois ancien, complexe et passionnel.

Nous allons diffuser largement ce petit dossier et l'adresser, bien entendu, aux chambres professionnelles. Nous accueillerons volontiers toutes les objections justifiées qui nous seraient opposées comme tous apports complémentaires.

Nous allons donc passer en revue les arguments traditionnels des uns et des autres en faveur du compte unique puis nous allons y répondre, ce qui nous permettra de comprendre :

1. Que le compte unique - malgré ce qu'en disent les syndicats en général - revient beaucoup plus cher aux copropriétaires.
2. Que les copropriétaires ont de plus en plus de difficultés à refuser la dispense demandée par les syndicats concernant l'ouverture du compte séparé.
3. Qu'il est donc indispensable aujourd'hui de rendre obligatoire sans dérogation possible le compte séparé si l'on veut défendre l'intérêt des copropriétaires.

I. Les arguments traditionnels des partisans du compte unique

Les arguments en faveur du compte unique (ou en défaveur du compte séparé) sont les suivants :

- a. Le compte unique permet au syndic de bénéficier des intérêts produits par la trésorerie courante des copropriétés, intérêts qui - sans cela - ne profiteraient qu'au banquier.
 - ▶ de ce fait le compte unique permet de baisser le niveau des honoraires de syndics demandés aux copropriétaires.
- b. Le compte unique facilite - pour le syndic - la gestion des paiements et limite les contrôles comptables.
 - ▶ de ce fait, il permet - là encore - de pratiquer des honoraires plus faibles.
- c. Avec le compte unique on peut disposer d'un système de sous-compte bancaire qui permet d'obtenir les avantages du compte séparé (transparence) sans les éventuelles conséquences en terme de coût de gestion.
 - ▶ on prouve ainsi : que le vrai compte séparé n'est pas indispensable.

II. Les répliques des défenseurs du compte séparé

A. réplique concernant la perception des intérêts bancaire en lieu et place des copropriétés

Si les syndics se contentaient de profiter des intérêts générés par les trésoreries dont ils disposent, nous n'y verrions aucun inconvénient. Mais cela n'est pas le cas.

En effet, les syndics mettent en place de façon **volontariste** et **systematique** des pratiques destinées à leur permettre de disposer en permanence d'une trésorerie **maximum**, ceci pour augmenter le plus possible les revenus tirés de ces placements.

Or, on va le voir, ces pratiques visant à augmenter les trésoreries des copropriétés coûtent cher, très cher aux copropriétaires.

1. Les six effets pervers du compte unique

Pour obtenir en permanence une trésorerie maximum voici les moyens couramment utilisés :

- a) D'abord les syndics vont avoir tendance à faire voter des budgets « **larges** ».
 - ▶ Or qui dit budget « **large** » dit, d'abord, provisions plus importantes puis tentation (pour le syndic) de dépenser à hauteur du budget, donc des charges plus importantes que cela ne serait nécessaire.

- b) Ensuite les syndics vont garder le plus longtemps possible les « **produits** » qui reviennent aux copropriétés, ceci au lieu de les répartir en compte de charges pour venir minorer celles-ci.
- c) Par ailleurs les syndics vont payer avec beaucoup de retard les fournisseurs (avec leur complicité ou non) ce qui a pour conséquences :
- de renchérir les coûts (frais intégrés dans le montant des prestations ou fournitures) ;
 - ou - ce qui est tout aussi préjudiciable - de dissuader les prestataires pratiquant des prix corrects de continuer à travailler avec les copropriétés.
- [NB : certains syndics utilisent d'ailleurs cette technique pour écarter les « **entreprises** » trouvées par le conseil syndical].
- d) Autre dispositif utilisé par les syndics : appeler les fonds travaux le plus vite possible après le vote et ne commander les travaux que le plus tard possible...
- e) Par ailleurs, les syndics, en cas de compte unique vont (toujours pour augmenter les fonds disponibles) maintenir des fonds importants et souvent inutiles, ceci sans les placer au profit des copropriétés, à savoir :
- fonds de roulement ;
 - avance de trésorerie ;
 - fond travaux, etc.

Ainsi, non seulement les copropriétaires en place ne profitent pas de leur argent (une épargne forcée **NON** rémunérée en quelque sorte) mais les copropriétaires acquéreurs sont obligés de verser leur quote-part sur ces fonds en plus de leurs charges, au risque de ne pouvoir faire face.

Enfin, il faut signaler que l'absence de compte séparé signifie aussi que le syndic va **TOUT** faire pour ne pas placer au profit des syndicats de copropriétaires eux-mêmes la trésorerie disponible (y compris la trésorerie de confort tel le fonds de roulement éventuel) des copropriétés ;

- cela génère un manque à gagner parfois important.

Résumons, le compte unique signifie trop souvent :

- budget surévalué et dépenses moins bien contrôlées ;
- produits non répartis en charges quand il se doit ;
- fournisseurs payés avec retard ce qui entraîne des surfacturations ;
- travaux différés ;
- maintien de fonds divers surévalués ;
- absence de placement de ces fonds aux profits des syndicats de copropriétaires.

2. Les surcoûts liés à ces pratiques :

Nous allons essayer de chiffrer les coûts induits par les pratiques évoquées plus haut.

a) Surcoûts de charges liés aux budgets surévalués :

- ▶ Nous avons évalué ce surcoût à un montant situé entre 5 et 8 % des charges. Soit pour un montant moyen de charges de 1 500 € par an, un montant par lot de l'ordre de 75 à 120 €.

b) Surcoût lié au paiement différé :

- les entreprises mal payées nous font état d'une « **obligation** » de surfacturation de l'ordre de 5 à 10 % ;
- sachant que les prestations correspondantes représentent 20 à 60 % des budgets, cela correspond donc à un surcoût allant de 15/24 € à 45/72 € (cas de fournitures coûteuses, comme le fioul), par an et par lot.

c) Surcoût lié à la répartition différée des produits :

- il n'y a pas de surcoût direct mais le différé peut générer des surcoûts indirects (**exemple** : les dépenses liées à un sinistre seront réparties mais non l'indemnité ; celle-ci sera répartie sur l'exercice suivant pour minorer un dépassement anormal, etc.).

d) Surcoût lié aux différés de travaux :

- il n'y a pas non plus de surcoût direct mais un manque à gagner (les fonds devraient être placés) et une désorganisation de la gestion.

e) Surcoût lié à l'existence des fonds non rémunérés :

- là encore nous avons affaire à un manque à gagner (pour des fonds s'élevant à 2 000 euros par logement cela représente un manque à gagner - à 2 % d'intérêt - de l'ordre de 40 € par an).

B. Réplique concernant les coûts comparés de gestion d'un compte unique et d'un compte séparé

Il y a dix ans, le surtravail généré par un compte séparé était effectif (établissement des chèques, tri des chèques reçus, rapprochements bancaires) ; il faut néanmoins savoir qu'aujourd'hui il n'y a plus de surtravail en raison du développement des techniques bancaires :

- virements ;
- tri automatique des chèques ;
- rapprochement bancaire automatique, etc.

On ne peut donc laisser prospérer cet argument qui est devenu tout à fait obsolète.

C. Réplique concernant l'équivalence entre un compte bancaire séparé et un sous-compte bancaire (compte individualisé)

Un sous-compte bancaire avec relevé n'apportera **JAMAIS** la même garantie de transparence que le compte bancaire.

Ainsi un débit sur un sous-compte bancaire ne signifie pas forcément que le règlement a été effectivement opéré à cette date ou que le chèque a été encaissé par le fournisseur.

Cela peut simplement dire que le syndic a procédé à un virement sur un autre compte.

Il n'y a donc nullement comme on veut le faire croire d'équivalence totale ni systématique au niveau de la transparence et de la faculté de contrôle par les copropriétaires.

D. Précisions concernant d'autres aspects négatifs du compte unique

Voici trois autres types de raison qui expliquent pourquoi il faut éviter le compte unique et en quoi celui-ci ne va pas dans le sens de l'intérêt des copropriétaires.

1. Les versements non encaissés par les fournisseurs représentent - de l'aveu même des syndicats - environ 1 % des sommes versées par les syndicats aux fournisseurs.
Or, en cas de compte unique, ces sommes ne sont pratiquement jamais restituées aux syndicats des copropriétaires.
2. En ce qui concerne certains produits versés aux syndicats de copropriétaires, là encore - en cas de compte unique - ceux-ci sont versés sur le compte unique du syndic sans qu'il soit toujours possible d'en avoir connaissance.
3. Par ailleurs, il faut savoir que le syndic - dès qu'il impute des frais individuels, même illégaux (frais de relance, frais de déclaration d'assurance) - débite **immédiatement** la trésorerie de la copropriété.
Ces opérations ne se voient pas - en cas de compte unique - sauf si l'on est suffisamment compétent pour lire un grand-livre. Dès lors on constate bien des prélèvements abusifs ou excessifs qui peuvent d'ailleurs n'être jamais **compensés** par le versement correspondant mais le sont par des produits qui ne viennent pas créditer le compte de charges...

<p>A noter que cet « avantage » particulier du compte unique est - pour certains syndicats et non des moindre - un des avantages importants du système.</p>
--

III. Pourquoi il faut rendre le compte bancaire séparé obligatoire sans dispense possible ?

On ne peut plus laisser prospérer l'idée que les copropriétaires sont libres d'accepter ou de refuser la « **dispense** » demandée par un syndic.

En effet de plus en plus de syndics imposent des tarifs très élevés en cas de compte séparé, tarifs qui sont des tarifs plus que dissuasifs (jusqu'à 70 € par an et par lot chez TAGERIM !).

Ainsi, soit les copropriétaires acceptent de payer ces sommes anormalement élevées pour « **bénéficiaire** » d'un compte bancaire séparé, soit ils sont obligés d'accepter le compte unique et ses conséquences financières indirectes.

Ajoutons que la situation actuelle crée une distorsion de concurrence entre syndics elle aussi préjudiciable à l'intérêt des copropriétaires. Les « **petits** » ou moyens syndics ont plus de difficulté à « **refuser** » aux copropriétés l'ouverture d'un compte séparé et - pourtant - leurs honoraires de base ne sont pas forcément plus élevés que ceux des « **gros** » syndics.

IV. Réponse à l'objection concernant l'augmentation des honoraires qui serait consécutive à l'instauration d'une obligation du compte séparé sans dispense possible

On nous dit : « **Si le compte séparé devient une obligation incontournable les syndics vont être obligés d'augmenter leurs honoraires et ce sera une catastrophe pour les copropriétaires** ».

A ceci nous répondons :

1. Aujourd'hui les bénéfices retirés du compte unique sont des bénéfices supplémentaires faciles qui permettent d'améliorer considérablement la rentabilité des cabinets de syndics. La suppression du compte unique fera simplement disparaître ces « **super-bonus** ».
2. De nombreux petits syndics sont aujourd'hui concurrentiels malgré la pratique par eux du compte séparé.

Cela signifie que les « **gros** » syndics :

- soit augmenteront leurs honoraires et ne seront plus concurrentiels par rapport aux « **petits syndics** », ce qui serait assez cocasse ;
- soit renonceront à leur super-marges et ce sera très bien.

Par ailleurs et même si les honoraires devaient augmenter de 10 à 20 % les copropriétaires et leurs associations préféreront de beaucoup cela aux surcoûts et manques à gagner engendrés par le compte unique, qui représentent **BEAUCOUP** plus que 20 %, comme on l'a vu.

V. Les effets induits positifs du compte séparé sur la gestion des copropriétés

Si l'on retient les conclusions de ce qui précède, on dira ceci :

a) Le compte bancaire séparé incite à gérer au mieux les copropriétés :

- en bannissant les budgets surévalués, les paiements différés, les travaux eux aussi différés ;
- en limitant le montant des fonds « *indisponibles* » à leur strict nécessaire ;
- en plaçant ces fonds aux profits des copropriétaires ;
- en favorisant une transparence totale des dépenses et des recettes.

b) Par ailleurs le compte séparé exige plus de rigueur de la part des syndics, ce qui est une bonne chose :

- appels de fonds lancés en temps et en heure ;
- recouvrement rapide des impayés.

A noter : certains syndics laissent entendre qu'avec les petites copropriétés ils seraient plus facilement à découvert avec un compte séparé.

C'est évidemment totalement inexact dans la mesure où il suffit :

- a) d'ouvrir un compte d'épargne qui recueille l'éventuelle réserve de trésorerie et permet d'amortir les éventuelles baisses de trésorerie ;
- b) que les dépenses et recettes soient maîtrisées convenablement (appels de fonds lancés aux bonnes dates par exemple), ce qui est plus facile dans une petite copropriété que dans une grande.

Conclusion

Les conclusions sont sans appel :

- le compte unique entraîne des effets pervers ;
- le compte bancaire séparé n'est pas une source de surcoûts ;
- le manque à gagner des syndics sur le compte unique peut éventuellement justifier des propositions d'augmentations d'honoraires de 10 à 20 % (la concurrence devant être à cet égard la plus loyale possible), très inférieurs aux coûts indirects générés par le compte unique.

*