

L'ARC, le CSAB, le cabinet LOISELET, le Plan comptable

Le présent article va nous permettre de parler de plusieurs sujets :

1. Revenir sur la façon dont le cabinet LOISELET s'autorise à contourner **ET** détourner le décret comptable.
2. Montrer que le cabinet LOISELET aurait tort de se gêner puisqu'il est « **couvert** » par son syndicat professionnel, le CSAB (Conseil Supérieur de l'Administration de Biens).
3. Montrer que lorsqu'on tente d'aller au fond des choses avec certains de nos syndicats, on est vite un peu seul.

I- Retour sur le cabinet LOISELET et le Plan comptable

- a. Dans notre **LIEN** abus numéro 1849 nous donnions la parole à un de nos « **contrôleurs** » de compte qui expliquait certaines pratiques comptables du cabinet LOISELET.
- b. Dans le même temps, nous saisissions la CSAB, syndicat professionnel du groupe LOISELET pour qu'il intervienne auprès de son adhérent [par ailleurs cofondateur du CSAB...].

II- La réponse du CSAB

Fort aimablement, le Président du CSAB nous répondit au bout de quelques semaines à peu près ceci : « **Ce que vous reprochez au cabinet LOISELET est trois fois rien et d'ailleurs celui-ci n'a rien à se reprocher** ».

[**NB** : le CSAB nous avait répondu la même chose à propos du contrat LOISELET, ce contrat que la DGCCRF avait - suite à notre intervention - fait modifier, même si les modifications restent insuffisantes ...].

Nous donnons ci-après la réponse complète du CSAB concernant les problèmes comptables.

À noter : le CSAB nous apprend d'ailleurs ceci : le cabinet LOISELET a refusé d'adhérer l'UNIS (nouveau syndicat créé par la CNAB, le CSAB et l'UNIT) mais reste adhérent au CSAB.
Comprenez qui pourra.

III- La démonstration point par point de l'ARC

Très étonné par cette réponse particulièrement « *langue de bois* » l'ARC a élaboré un argumentaire, très détaillé pour tenter d'ouvrir les yeux du CSAB, visiblement peu informés de ces problèmes, (cinq pages d'arguments avec documents à l'appui).

Là encore vous trouverez ci-dessous cette longue réponse.

IV- La non-réponse du CSAB

Pensez-vous que le CSAB aurait pris la peine - comme nous l'avons fait - d'**EXAMINER** les faits et arguments et d'y répondre point par point.

Non, le Président du CSAB met quatre semaines pour nous écrire très exactement ceci : « *Je maintiens ce que j'ai écrit* ».

V- La réponse de l'ARC

Nous avons fait connaître au CSAB notre déception face à ce qui s'appelle une dérobaide. Les problèmes restent entiers mais le CSAB ne s'est pas vraiment honoré par ses non-réponses.

Pour ceux que ces problèmes intéressent voici donc maintenant, en version intégrale, ces échanges :

1. Réponse du CSAB à notre abus numéro 1849.
2. Argumentaires de l'ARC en réplique.
3. Non-réponse du CSAB.
4. Conclusion de l'ARC.



CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

Le Président

Paris, le 19 mai 2009

Monsieur Fernand Champavier
Président ARC 29, rue Joseph Python
75020 Paris

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre lettre du 7 mai 2009, accompagnée de la note d'un de vos collaborateurs relative à l'application du décret du 14 mars 2005 par le cabinet Loiselet & Daigremont.

Je tiens tout d'abord à souligner que, si ce dernier est membre du Conseil Supérieur de l'Administration de Biens, il n'est pas, à ce jour, membre d'UNIS. C'est donc en ma seule qualité de président du CSAB que je suis habilité à vous répondre.

Le contenu de cette note, établie par un collaborateur dont vous ne précisez pas les qualifications, a, bien entendu, retenu toute mon attention.

En premier lieu, je regrette le ton à l'évidence polémique employé et relève que ce texte n'est étayé par aucun document permettant d'en apprécier la pertinence.

En deuxième lieu, je ne suis pas certain que cette personne puisse d'entrée de jeu affirmer qu'« aucun copropriétaire ne peut comprendre quoi que ce soit à la comptabilité ». C'est préjuger des compétences et des capacités de compréhension des copropriétaires de façon extrêmement condescendante. Vous avez sans doute reçu des courriers de copropriétaires sur ce vaste sujet mais, dans les faits, il apparaît qu'un certain nombre d'indicateurs montre plutôt non seulement une satisfaction des copropriétaires pour la façon dont sont présentés les comptes mais également qu'ils les comprennent.

Ensuite, je vous rappelle que les comptes du cabinet Loiselet & Daigremont sont également audités par un expert-comptable, un commissaire aux comptes et un expert-comptable de son garant financier, sans parler des auditeurs de certification qui n'ont, quant à eux, procédé à aucun signalement.

À ma connaissance, les documents que mon propre cabinet reçoit en tant que gérant de lots dans des immeubles dont le cabinet Loiselet & Daigremont est syndic, qui sont également ceux fournis aux autres copropriétaires, sont présentés conformément aux prescriptions du décret comptable.

Sur le fond, je constate que vos observations portent principalement sur l'utilisation de comptes qui, pour certains d'entre eux, ne figurent pas dans la nomenclature de l'arrêté.

Comme vous le savez sans doute, le CSAB a attiré l'attention des pouvoirs publics sur l'absence d'un certain nombre de comptes dans le plan comptable, qui a été rédigé par des personnes assez éloignées des réalités du terrain. Une réponse lui a été faite établissant qu'il était possible de créer les compte nécessaires, en respectant l'organisation du plan comptable. Le cabinet Loiselet & Daigremont a donc mis en oeuvre cette option.

Je comprends mal l'enjeu de cette querelle, fondée sur la seule multiplication des comptes par celui-ci dont, selon vous, l'objectif serait de "cacher des choses". Tout au contraire, c'est le regroupement dans des comptes d'opérations, qui méritent d'être distinguées les unes des autres, qui serait susceptible de dissimuler des opérations en les mélangeant. De toute façon, votre collaborateur n'aurait pas alors manqué de lister ces « dissimulations » dont vous lui imputez l'intention.

Si je prends à titre d'exemple la question des frais postaux, je rappelle que si les frais d'affranchissement sont classés comme des honoraires du syndic, ils doivent supporter la TVA, Il apparaît donc légitime et conforme à l'intérêt des copropriétaires de bien distinguer ces dépenses (ces débours) des honoraires du syndic, afin que ceux-ci ne se voient pas ajouter de la TVA sur les timbres. Dans ce cadre, la création d'un compte spécifique paraît justifiée.

Qui plus est, en raison du système retenu, l'ensemble des comptes détaillés fait l'objet d'un regroupement (les comptes 620 et suivants sont par exemple regroupés dans le compte 62 qui en est la racine). En conséquence, des informations complémentaires ne peuvent nuire à la compréhension des comptes, surtout lorsqu'il s'agit des honoraires du syndic, ce qui démontre la volonté de transparence de ce dernier et son souci de fournir aux copropriétaires tous les détails qu'ils sont en droit d'attendre.

En conclusion, la critique des comptes du cabinet Loiselet & Daigremont se limite au classement des factures et à une utilisation de comptes qui vous paraissent contestables. . Cette divergence sur l'interprétation à donner à la nomenclature des comptes ne saurait néanmoins conduire à qualifier ces faits « d'infractions ».

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Ginot', with a long horizontal stroke extending to the right.

Etienne Ginot.

2. Argumentaires de l'ARC

CSAB
Monsieur GINOT - Président
137, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Paris, le 18 Juin 2009

Lettre recommandée avec accusé de réception pour garantie de bon acheminement.

Monsieur le Président,

Votre lettre du 19 mai répondant à notre courrier du 7 mai dernier et concernant le non-respect du décret et de l'arrêté comptable par votre adhérent, le cabinet LOISELET, a retenu toute notre attention.

Nous vous avons saisi pour que vous puissiez rappeler votre adhérent à l'obligation du respect des textes en vigueur et nous avons la surprise de recevoir un courrier :

- dans lequel vous **MINIMISEZ** les infractions constatées :
- dans lequel vous **JUSTIFIEZ** ces infractions.

Nous sommes également très surpris que vous nous en répondiez aussi en qualité de « **client** » du groupe LOISELET (vous-même étant gérant de biens situés dans des copropriétés gérées par ce groupe) et que - là encore - vous estimiez qu'il n'y a **AUCUN** problème.

Nous n'arrivons pas à comprendre comment le responsable syndical que vous êtes et le client « **professionnel** » que vous êtes peut passer à côté des infractions relevées et s'en contenter.

Nous allons donc répondre à vos arguments et compléter votre information qui semble insuffisante, ceci dans l'espoir que vous pourrez prendre l'exacte mesure des problèmes que nous soulevons.

Avant de rentrer dans le détail, répondons à un de vos arguments particulièrement curieux.

« Le plan comptable a été élaboré par des personnes très éloignées du terrain », dites-vous.

Nous avons pourtant le souvenir qu'un des **SEPT** experts désignés par le Ministère du Logement (dont le directeur de l'ARC) pour finaliser l'arrêté comptable était le président directeur général du cabinet SAFAR, Monsieur Olivier SAFAR lui-même, qui est non seulement l'un des dirigeants de votre chambre professionnelle mais par ailleurs lui-même expert-comptable.

Dès lors faire valoir l'incompétence et l'éloignement du terrain des rédacteurs de l'arrêté ne manque pas de sel...

Venons-en aux faits.

I- **Création illégale de nouveaux comptes par le cabinet LOISELET**

Vous écrivez : « Comme vous le savez sans doute, le CSAB a attiré l'attention des pouvoirs publics sur l'absence d'un certain nombre de comptes dans le plan comptable, qui a été rédigé par des personnes assez éloignées des réalités du terrain. Une réponse lui a été faite établissant qu'il était possible de créer les comptes nécessaires, en respectant l'organisation du plan comptable. Le cabinet LOISELET & DAIGREMONT a donc mis en œuvre cette option. »

Contrairement à ce que vous dites les libertés prises par le cabinet LOISELET vont très au-delà de cette « **option** ».

En effet, l'article 8 de l'arrêté dit, dans son second alinéa : "*Lorsque les comptes prévus par la présente nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer directement toutes les opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.*". Il faut entendre par subdivision la division d'un tout déjà divisé, par exemple :

- que la racine 45 existe déjà ;
- que la racine 450 existe déjà ;
- que les racines 4501, 4502, 4503 et 4504 existant déjà, seul un numéro de compte commençant par l'un de ces quatre derniers sous compte peut être créé en plus de l'existant (ce qui n'a pas d'intérêt dans cet exemple, bien sûr).
Conséquence : un compte 451 n'est pas une subdivision acceptable, car la prescription de l'arrêté comptable a déjà décrit des sous-racines dans la racine 45.

Et c'est la même logique pour tous les comptes.

Conclusion : le cabinet LOISELET n'a pas mis en œuvre les options prévues par le décret, comme vous le dites ; il transgresse en toute connaissance de cause les dispositions du décret.

II- Types de problèmes entraînés par la création illégale de ces comptes

Vous répondez ensuite - après avoir estimé à tort comme on vient de le voir que le cabinet LOISELET n'était pas en infraction avec le décret - que ces pratiques illicites n'ont aucune incidence. Là encore permettez-moi de vous démentir et de vous éclairer.

Il vous aura en effet échappé que la création de certains de ces comptes doit être mise en relation avec d'autres manipulations comptables illicites.

Comme vous semblez peu familiarisé avec ces problèmes, laissez-nous vous présenter une des pratiques assez singulière de votre adhérent et par ailleurs « **syndic** » des copropriétés dans lesquelles vous gérez des biens.

- **Premièrement** : le cabinet LOISELET constate les appels de provisions sur charges du 1^{er} trimestre du nouvel exercice en **date d'imputation (date du jour) et non en date d'affectation (date d'exigibilité)** ce qui constitue un non-respect de l'article 3 § 2 du décret comptable : « *Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, **enregistrées à la date d'exigibilité.** [...] ».*
- **Deuxièmement** : ces produits normalement portés en compte 701 sur le nouvel exercice, sont réorientés vers un compte 105 de l'exercice N et non N+1, compte qui n'existe pas et qui a été créé par votre adhérent. Cela est nécessaire pour ne pas répartir ces produits constatés d'avance sur N, mais est très surprenant dans la mesure où cette opération est possible autrement (Débit du 701 / Crédit du 487). De même, les comptes de la classe 45 sont débités sur N et non sur N+1. Cela permet d'encaisser les paiements des provisions sur N+15 jours à 3 semaines avant leur date d'exigibilité et de ne pas fausser le rapprochement bancaire au 31/12/N. Par la suite, les comptables du cabinet LOISELET extournent manuellement chaque opération pour qu'elle soit bien reportée sur N+1!! Entre temps, l'annexe 1 provisoire qui est tirée est fautive, puisqu'elle diminue artificiellement les impayés en tenant compte sur N des paiements anticipés d'appel de provisions de N+1.
- **Troisièmement** : le cabinet LOISELET comptabilisé les provisions de l'exercice à approuver dans un compte 101, qui n'existe pas non plus. C'est au moment de la sortie des annexes, qui manifestement clôture en même temps les comptes de l'exercice, que le compte 101 est extourné en compte 701

Autrement dit :

1. Dans un premier temps, les provisions de l'exercice N+1 sont constatées sur l'exercice N et les comptes des copropriétaires sont débités en conséquence.
2. Dans un deuxième temps, ce produit est extourné sur l'exercice suivant (compte 105) sans que soit extourné les éventuels règlements des copropriétaires sur l'exercice suivant.

AINSI ON PERD TOTALEMENT LA VISIBILITE DE LA RÉELLE SITUATION DES COPROPRIETAIRES EN CLOTURE D'EXERCICE.

Direz-vous toujours que tout ceci est anodin, transparent, conforme au décret et, par ailleurs, tout à fait compréhensible pour n'importe quel copropriétaire ?

III- Les autres types de problèmes posés par la comptabilité LOISELET

La création de comptes n'est pas, comme on vient de le voir, anodine ni liée à l'incompétence supposée par vous des personnes qui ont rédigé le décret.

Mais le cabinet LOISELET va encore plus loin. **Par exemple :**

- Présentation de l'annexe 1 **avant répartition**, ce qui va totalement à l'encontre des nouvelles règles comptables.
- Présentation dans l'annexe 1 des **produits à répartir**.
- Confusion dans l'annexe 1 du compte 401 (factures parvenues) et du compte 408 (factures non parvenues).
- Absence de provisions travaux alors qu'il y a des charges travaux.
- Confusion des comptes : par exemple le compte 603 est en fait la composite du compte 603017 « **électricité** » et du compte 603018 « **fioul** ».
- Comme vous le voyez les problèmes constatés ne concernent pas « **principalement l'utilisation des comptes** » (ce que vous écrivez).

Il est évident que toutes ces irrégularités entraînant des dissimulations. Dans l'hypothèse où elles ne vous serez pas venues à l'esprit je vais vous les expliquer :

- Le défaut de répartition du solde de l'exercice sur les comptes des copropriétaires (dans l'annexe 1) permet tout simplement **de dissimuler** à ces derniers les conséquences de l'approbation des comptes, et de ce fait d'obtenir plus facilement le vote de la résolution.
- Le libellé de l'annexe 1 ne mentionne pas « **après répartition** » afin de dissimuler le caractère impératif de la disposition.
- La présentation des charges et des produits permet d'équilibrer l'annexe 1 afin de **dissimuler** le caractère obligatoire qu'il y a à opérer la régularisation auprès des copropriétaires.
- La confusion des comptes 401 et 408 permet de **dissimuler** les factures reçues et non payées alors que ces dernières sont anciennes.
- Imbroglie des comptes 603017 : « **électricité chauffage** » et 603018 « **fioul** » dans un compte 603 afin de **dissimuler** ces deux dépenses et de créer une confusion pour les exercices à venir (idem pour le compte 602).

- Modification des libellés 603 : « **chauffage et climatisation** » afin de **dissimuler** dans un même compte plusieurs dépenses entraînant une perte de visibilité pour les exercices à venir.

S'il est vrai que certains comptes comptables pourraient être mieux détaillés cela concernerait de toute évidence les comptes de charges. En effet, il ne serait pas inutile de prévoir des sous-comptes pour le compte 622 « **autres honoraires du syndic** » (honoraires de mutation, honoraires pour procédures, honoraires pour déclaration de sinistre...) qui pourtant d'après vos experts en comptabilité ne justifie pas de subdivision particulière, alors qu'un compte spécifique : 717 : « **application pénalités sur contrat GOLD** » nécessite « **bien entendu** » un compte inventé. Comme si un compte 714 produits divers ou bien un compte 714.1 pénalités ne suffisait pas.

*

En conclusion, les griefs retenus à l'encontre du cabinet LOISELET & DAIGREMONT ne se limitent pas « **au classement des factures et à une utilisation de comptes qui paraissent contestables** », mais à des agissements contraires au texte de loi, à la déontologie comptable et surtout entraînant un manque de transparence qui ne peut que nuire à l'intérêt des copropriétaires.

Continuerez-vous à affirmer contre toute vraisemblance que les pratiques du cabinet LOISELET sont « **normales** » et ne constitue pas des infractions ?

Continuerez-vous donc à affirmer contre toute vraisemblance que les copropriétaires n'ont aucune difficulté à comprendre les nouvelles règles comptables.

Continuerez-vous - comme client du cabinet LOISELET - à vous satisfaire de ces infractions, de cette opacité, de ces pratiques qui semblent malheureusement avoir totalement échappé à vos propres services, pourtant spécialisés ?

Nous attendons naturellement - et vous en remercions - une réponse détaillée à ces diverses remarques ainsi qu'une intervention adaptée auprès de votre adhérent.

Recevez, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président
Fernand CHAMPAVIER.

3. Non-réponse du CSAB



CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS

Le Président

Paris, le 21 juillet 2009

Monsieur Fernand Champavier
Président ARC 29, rue Joseph
Python 75020 Paris

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre lettre du 18 juin 2009, concernant une divergence avec le cabinet Loiselet & Daigremont sur l'interprétation à donner à la nomenclature des comptes des syndicats des copropriétaires, au sujet de laquelle je vous ai déjà fait connaître mon sentiment.

Vous réitérez votre position relative à la division de certains comptes et je ne peux donc que vous confirmer que je ne partage pas cette analyse.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Etienne Ginot

4. Réplique de l'ARC

CSAB
Monsieur GINOT - Président
137, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Paris, le 24 Juillet 2009

Monsieur le Président,

Nous sommes tout particulièrement déçus par la façon dont vous esquivez le débat concernant les pratiques développées par le cabinet LOISELET pour détourner et contourner le décret comptable.

À notre lettre argumentée de cinq pages accompagnée des documents demandés, vous ne répondez **RIEN** ni ne réfutez **RIEN** de façon argumentée, ce qui n'est pas vraiment conforme à l'importance des problèmes ni à leurs enjeux.

Cette non-réponse est d'ailleurs un aveu. Car si nous avons tort, vous n'auriez eu - vous et les experts-comptables du cabinet LOISELET et du CSAB - aucun mal à nous répondre.

Nous vous renouvelons notre déception et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président

Fernand CHAMPAVIER.