

Enquête sur le compte séparé en copropriété ou : le monde à l'envers

L'histoire du compte séparé en copropriété est une drôle d'histoire.

- 1- En 1985 le Député Maire d'Epinay, M. Gilbert BONNEMAISON souhaite instituer l'obligation d'ouverture d'un compte séparé par copropriété ; les syndicats se mobilisent et obtiennent que seul soit obligatoire le vote (tous les trois ans) concernant l'ouverture ou NON d'un compte séparé. Evidemment le résultat se traduit par une absence massive d'ouverture des comptes séparés.
- 2- Face à ce constat, la loi du 13 décembre 2000 (dite «Loi SRU») qui modifie l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, revient sur le sujet et rend obligatoire le compte séparé par copropriété. Malheureusement, la loi laisse par ailleurs à l'assemblée générale la possibilité de dispenser le syndic de cette obligation, ceci à une majorité relativement faible (la même majorité que celle requise pour élire le syndic).

L'ARC a, dès le départ, relevé ce tour de passe-passe et demandé que la dispense ne puisse être accordée qu'à la double majorité de l'article 26 (comme c'est le cas pour la dispense concernant l'élection du conseil syndical). Nous n'avons pas été écoutés, ce qui fait que, cinq ans après le vote de la loi, le compte séparé reste, si l'on en croit notre expérience, une exception.

Pour en avoir le cœur net et permettre aux copropriétaires de s'exprimer sur ces problèmes, nous avons néanmoins décidé il y a quelques mois de lancer une enquête sur ce sujet, dont nous livrons ci-dessous les résultats.

Cette enquête a plusieurs objectifs :

- 1- montrer à partir de chiffres précis la réalité de la situation,
- 2- chercher à convaincre les uns et les autres que la situation actuelle n'est pas bonne pour les copropriétaires et obtenir des aménagements législatifs.

Nous profitons du compte-rendu concernant cette enquête pour revenir sur différents aspects concernant les problèmes relatifs au compte séparé.

I- Pourquoi un compte séparé ?

Il est assez singulier d'avoir à justifier l'intérêt du compte séparé. Cela prouve que, décidément, on marche sur la tête.

1- D'abord un simple problème de bon sens

Il est, en effet, étrange que l'on ait à se poser la question de savoir s'il faut ou non un compte séparé par copropriété.

Imagine-t-on des membres éloignés d'une même famille qui n'auraient pas chacun un compte séparé ?

Imagine-t-on, à l'inverse, des personnes d'une même rue qui auraient un compte «*unique*» ?

Comment admettre que l'on puisse «*mélanger*» dans un compte unique les comptes de dizaine, voire de centaines de personnes morales très différentes ?

Seule la prééminence anormale de la logique des cabinets de syndics sur la logique des copropriétés peut expliquer cette incroyable situation (nous reviendrons sur le sujet).

2- Un outil élémentaire, simple et efficace, de transparence et de contrôle

Le compte bancaire séparé est d'abord un outil de transparence. Toutes les opérations y sont identifiées avec certitude par nature, montant et date.

Ainsi, les copropriétaires peuvent-ils suivre - avec la garantie d'un tiers, le banquier, ce qui est le plus important - les opérations financières du syndic concernant LEUR copropriété.

Tout y est visible : les sorties comme les entrées d'argent ; aucune opacité aucun mélange, aucun oubli, aucune confusion possible. Le banquier ne fait qu'enregistrer. Le compte bancaire permet :

- de savoir ce que le syndic a réellement payé et quand,
- de savoir éventuellement ce que le syndic a prélevé comme honoraires privatifs,
- de savoir à quelle date il a reçu telle indemnité d'assurance,
- de suivre les rentrées d'argent, etc.

Aucune erreur ni tricherie n'est possible.

Cette transparence, non seulement rend plus facile le suivi par les copropriétaires, mais elle est vertueuse. Le syndic sachant que tous ses actes seront plus facilement suivis, donc contrôlés, aura tendance à être plus rigoureux et parfois même plus consciencieux (pour ne pas dire «*honnête*»).

On va voir, néanmoins que l'essentiel est encore ailleurs.

3- Un outil « anti-dérive financière »

Le vrai compte séparé doit, en effet, surtout empêcher la logique « financière » du syndic de prévaloir sur les intérêts des copropriétaires.

Que veut dire, dans notre esprit, « logique financière » ? Cela veut dire que de plus, en plus, les syndics sont préoccupés par ceci : disposer, en permanence et pour chaque copropriété, du niveau de trésorerie le plus élevé. Cette trésorerie « énorme », pléthorique déposée sur le « compte unique » des syndics leur rapportera des sommes d'autant plus conséquentes que le niveau de la trésorerie sera élevé.

Nous allons passer en revue quelques moyens simples et légaux utilisés par les syndics pour augmenter significativement la trésorerie disponible d'une copropriété, ce qui permettra de montrer combien l'absence de compte séparé peut être préjudiciable aux copropriétaires.

Insistons bien sur ce point : ce que nous reprochons au compte unique, ce n'est pas qu'il permette aux syndics de toucher les produits financiers sur les fonds des copropriétés, mais qu'il incite le syndic à gérer, en partie, les copropriétés avec cet unique objectif : obtenir le maximum de produits financiers.

Voyons ce que cela donne.

a) Des budgets surévalués

La première méthode utilisée par les syndics pour augmenter la trésorerie disponible est de faire voter des budgets très surévalués. L'article 43 du décret du 17 mars 1967 qui oblige désormais à voter durant l'année N (exemple 2005) le budget de l'année N+1 (2006) favorise cette dérive, les syndics utilisant souvent le discours suivant en assemblée générale : « *Il vaut mieux prévoir large, on ne sait jamais (l'hiver rude, le prix du fioul, les imprévus, etc.)* ».

Ainsi, des revalorisations de 20 % ne sont-elles pas rares.

Rappelons d'ailleurs que nous conseillons à nos adhérents de pratiquer ainsi :

- reconduire pour l'année N + 1 le MEME budget que celui de l'année N ;
- prévoir une disposition qui autorisera l'assemblée générale à réajuster le budget en cours d'exercice, si besoin est.

Pourquoi un budget surévalué est-il préjudiciable aux copropriétaires ? Pour deux raisons :

- cela entraîne des provisions de charges plus fortes qu'il n'est nécessaire,
- cela incite le syndic à moins de vigilance en matière de contrôle des dépenses.

b) Des fournisseurs mal payés et donc chers

L'un des autres effets les plus préjudiciables du compte non séparé est le paiement tardif des fournisseurs, qui a lui-même deux conséquences négatives :

- les fournisseurs «normaux» qui pratiquent des prix «normaux» refusent de continuer à travailler avec des syndicats qui paient avec tant de retard,
- les autres fournisseurs incluent dans leurs tarifs les agios bancaires prévisionnels et parfois augmentent leurs prix de façon abusive, sachant que le syndic fermera les yeux.

c) Une tendance à garder l'argent pour soi

Autre point : dans le cadre du compte unique le syndic va avoir la tentation de garder l'argent des copropriétaires le plus longtemps possible sur son compte avant de le restituer à ces mêmes copropriétaires. Ainsi, par exemple :

- les indemnités d'assurance,
- les soldes des comptes travaux,
- les soldes créditeurs des vendeurs, etc.

d) Une tendance à constituer des «réserves» inutiles.

Autre problème avec le compte unique : un syndic «financier» va tout faire pour inciter les copropriétaires à accepter des réserves financières souvent importantes :

- réserves permanentes de trésorerie, souvent inutiles (sauf pour le syndic),
- fonds de solidarité, etc.

Or, tout cela c'est de l'argent que des copropriétaires déboursent et qui est immobilisé au seul bénéfice du syndic.

Résumons.

Le compte NON séparé, cela veut dire :

- des budgets trop larges entraînant des charges lourdes pour les copropriétaires et des dépenses moins bien contrôlées par le syndic,
- des fournisseurs chers parce que payés avec retard,
- des réserves financières souvent inutiles (sauf pour les syndicats),
- des fonds gardés par le syndic au lieu d'être restitués aux copropriétaires.

Voilà pourquoi le compte séparé est nécessaire pour les copropriétaires et voilà pourquoi aussi les syndicats font TOUT (voir plus loin) pour obtenir la précieuse dispense d'ouverture du compte séparé.

Voici maintenant les résultats de notre enquête.

II- Les résultats de l'enquête et nos commentaires

1- Les conditions de réalisation de l'enquête.

Notre enquête a été lancée à partir du mois d'avril 2005 sur notre site Internet et dans notre bulletin. Elle a duré cinq mois.

Par ailleurs nous avons remis ou fait remplir ce questionnaire à certains copropriétaires qui venaient directement à l'ARC.

Le questionnaire très simple était le suivant :

1- Ville :	
2- Nombre de lots principaux :	
3- Qui est votre syndic :	
4- Avez-vous actuellement un vrai compte séparé ?	
5- Avez-vous eu un jour un vrai compte séparé ?	
6- Savez-vous à quelles conditions financières vous pourriez avoir un compte séparé pour votre copropriété (surcoût par lot, par exemple) ?	
7- Avez-vous un syndic qui refuse <u>absolument</u> le compte séparé (menace de démission) :	

Nous avons reçu (et continuons de recevoir) de nombreuses réponses : les présents résultats sont établis à partir de 970 réponses exploitables, arrêtés au 8 septembre 2005.

2- Les questionnaires reçus.

- Les 970 questionnaires exploités nous sont parvenus :
 - pour 428 par Internet,
 - pour 542 par voie postale, télécopie ou par dépôt direct dans nos locaux.

- Sur les 970 réponses :
 - 609 concernent une copropriété située en Ile de France (63 %),
 - 361 concernent une copropriété située en Province (37 %).

Comme nous le disons plus loin, le fait que beaucoup d'adhérents de l'ARC (partisans et défenseurs convaincus du compte séparé) aient répondu à ce questionnaire, a certainement influé de façon significative sur les résultats obtenus.

Néanmoins, comme on va le constater, les enseignements apportés par cette enquête restent, malgré cela, particulièrement intéressants.

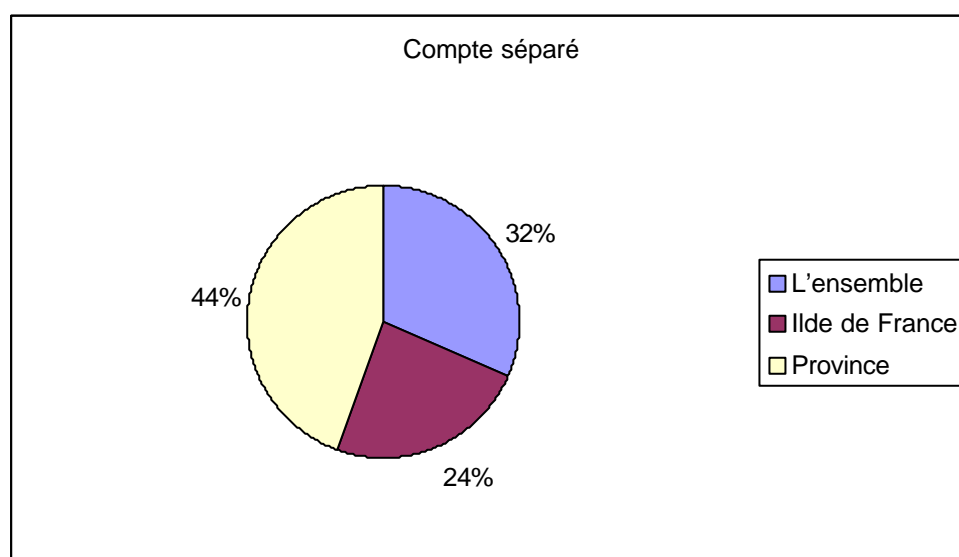
3- Les résultats bruts :

Le compte séparé est une «*exception*».

➤ Voici les résultats bruts :

- **Pour l'ensemble** : 142 copropriétés sur les 970 qui ont répondu disposent d'un compte séparé (soit 14,6 %),
- **Sur l'île de France** : 68 sur 609 en disposent (soit 11,16 %)
- **En Province** : 74 sur 361 (soit 20,5 %).

	Compte séparé	Nombre de réponses
L'ensemble	14,6 %	970
Ile de France	11,16 %	609
Province	20,5 %	361



Commentaires :

Le nombre de comptes séparés est donc très faible (14 %). Nous revenons plus loin sur la distinction constatée entre Paris et Province et qui apporte de précieux enseignements.

Nous pensons néanmoins que ce chiffre 14 % est surévalué, ceci pour deux raisons :

- a) Une majorité des réponses émane d'adhérents de l'ARC dont une partie ont réussi à convaincre leur syndic de l'impérieuse nécessité du compte séparé.

D'ailleurs un certain nombre de questionnaires reçus sont accompagnés de ce genre de commentaires : «*Ça n'a pas été facile, mais nous avons fini par avoir notre compte séparé au bout de trois ans*».

- b)** L'autre raison qui fait que ce chiffre - pourtant faible - est vraisemblablement faussé, c'est qu'il est à peu près certain qu'un nombre significatif de comptes dits «*séparés*» ne sont en fait que des faux comptes séparés (comptes individualisés ou comptes séparés ouverts au nom du syndic).

En effet, nous avons noté que près de 5 % des réponses faisait état de la «*découverte*» par les copropriétaires du fait que le compte qu'ils croyaient «*séparé*», en fait, ne l'était pas ! (voir plus loin).

Il n'est donc pas impossible que - si l'on fait abstraction de ces deux facteurs - le taux réel d'existence du compte séparé, soit plus proche des 8/10 % (voire encore moins) que des 14 %. De toute façon, même 14 %, cela reste très faible alors qu'il s'agit d'une obligation légale.

4- Le compte séparé est en régression.

L'un des enseignements importants de notre enquête est que non seulement le compte séparé est une exception, mais qu'il est en régression depuis qu'il est obligatoire. Singulier, non ?

En effet, 11 % des personnes ont répondu qu'elles avaient EU un compte séparé, mais ne l'avaient plus.

La raison ? La plupart du temps c'est la suivante : «*Notre cabinet a été racheté par un grand groupe qui n'a pas voulu maintenir le compte séparé*».

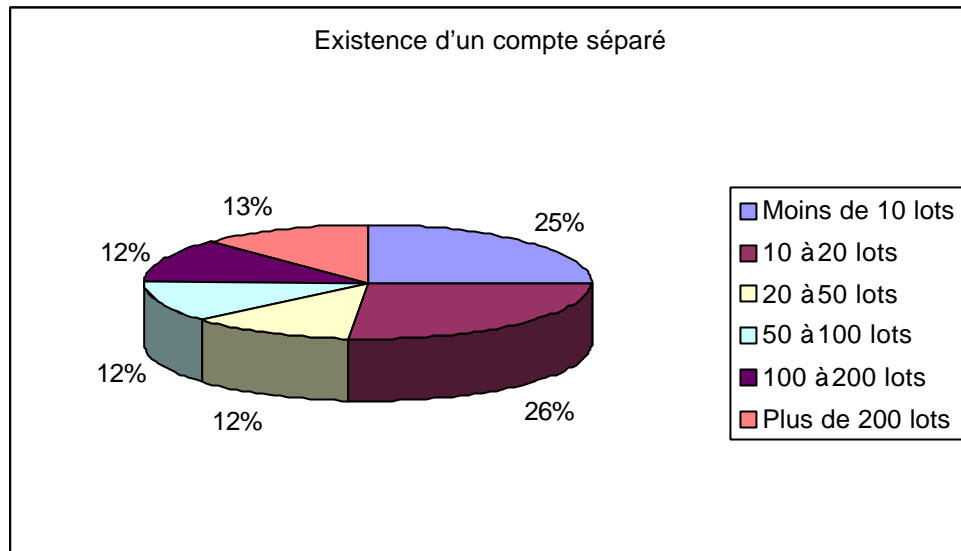
Nous allons d'ailleurs voir que l'équation «*grand groupe = compte NON séparé*» est confirmée par d'autres chiffres.

5- Où trouve-t-on le plus le compte séparé ?

Si l'on croit les résultats bruts, le compte séparé serait plus répandu en Province. Les résultats obtenus étant curieux, nous avons cherché à affiner le problème.

Nous avons d'abord fait une étude par type de copropriété et avons alors eu la surprise de constater que le compte séparé était plus répandu dans les petites copropriétés.

Type de copropriété	Existence d'un compte séparé
Moins de 10 lots	24,3 %
10 à 20 lots	24,6 %
20 à 50 lots	11,4 %
50 à 100 lots	11,6 %
100 à 200 lots	11,2 %
Plus de 200 lots	12,0 %



Commentaires :

Nous avons donc cherché l'explication du fait qu'on trouvait davantage de comptes séparés dans les petits immeubles de notre échantillon et nous l'avons trouvée !

En effet, nous avons relevé que ces immeubles étaient souvent gérés par des «*petits syndics*» : soit ces petits syndics avaient accepté plus facilement le «*compte séparé*» pour des raisons commerciales, soit parfois ils avaient été retenus après révocation d'un syndic refusant absolument le compte séparé.

Ainsi la corrélation petite copropriété / compte séparé, s'expliquait-elle par le fait :

- que les petites copropriétés sont plus facilement gérées par des syndics de quartier,
- que ces syndics acceptent plus facilement (pour des raisons commerciales) le compte séparé.

En somme le compte séparé devient, pour eux, un argument commercial.

6- Le problème des faux comptes séparés

Comme indiqué plus haut, nous avons été étonnés du nombre de réponses (5 %) faisant état de la découverte selon laquelle le compte soi-disant séparé ouvert par le syndic n'était en fait qu'un compte individualisé ou un compte ouvert au nom du syndic.

L'enquête à ce sujet est d'ailleurs le plus souvent longue et délicate pour les conseillers syndicaux.

Pour donner une idée du problème, citons ce président de conseil syndical qui nous écrit : «*J'ai eu le banquier au téléphone qui me dit qu'en cas de changement de syndic notre compte sera fermé. Comment cela est-il possible si le compte est vraiment un compte séparé au nom du syndicat ?*».

7- L'impuissance des copropriétaires

Un autre enseignement de notre enquête est celui-ci : même lorsque les copropriétaires veulent le compte séparé, même lorsque le conseil syndical est «suivi» par les autres copropriétaires, ceux-ci sont, dans beaucoup de cas, impuissants à imposer le compte séparé et ont à faire face à deux stratégies de la part des syndics :

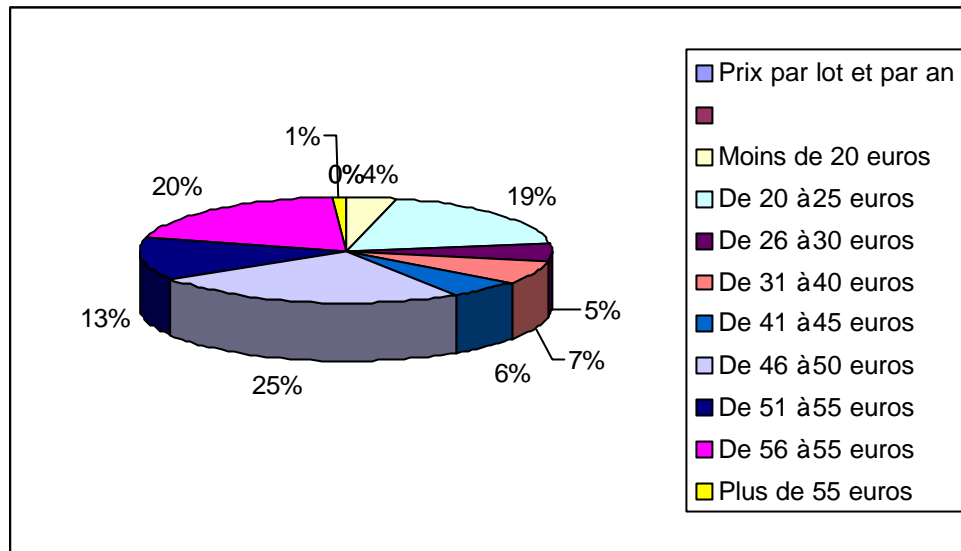
- 1- la facturation dissuasive du compte séparé (notre enquête permet désormais d'avoir des statistiques très intéressantes à ce sujet - voir point suivant),
- 2- le refus pur et simple des syndics, allant du refus poli («*Je ne sais pas faire ; si vous voulez un compte séparé il faudra changer de syndic*») à la menace de démission immédiate, chantage qui finit par faire céder les copropriétaires les plus «endurcis».

8- Honoraires pour compte séparé : pour la première fois, des chiffres !

Pour la première fois, en effet, nous disposons d'une base statistique permettant de connaître le montant réclamé par les syndics en cas de comptes séparés.

Il ressort de notre enquête les résultats suivants :

Prix par lot et par an	Pourcentage de copropriétés concernées	
Moins de 20 euros	4 %	33 %
De 20 à 25 euros	19 %	
De 26 à 30 euros	5 %	
De 31 à 40 euros	7 %	
De 41 à 45 euros	6 %	31 %
De 46 à 50 euros	25 %	
De 51 à 55 euros	13 %	33 %
De 56 à 55 euros	20 %	
Plus de 55 euros	1 %	



Commentaires :

Le premier constat est celui-ci : plus d'un tiers, 38 % des syndics, n'hésite pas à appliquer un tarif par lot situé entre 46 et 55 euros !

Or ce tarif correspond à peu près à la moitié des prix moyens des honoraires annuels de gestion de base par lot. Cela veut dire que - pour empêcher les copropriétaires de disposer d'un compte séparé - au moins un tiers des syndics n'hésite pas à appliquer une majoration d'honoraires de 50 %.

En regardant les résultats on distingue d'ailleurs trois attitudes «*tarifaires*» différentes puisqu'on peut regrouper ces tarifs en trois groupes :

- les syndics (33 %) qui pratiquent un tarif de l'ordre de 20 à 25 euros ; c'est cher, mais disons que cela laisse encore la possibilité aux copropriétaires d'avoir un compte séparé (d'ailleurs, beaucoup de copropriétés «*négociant*» à partir de ce prix),
- les syndics (31 %) qui pratiquent un tarif «*dissuasif*» évident, mais qu'on pourrait appeler «*commercial*» : le tarif est très élevé mais il a encore un sens,
- les syndics (33 %) qui pratiquent un tarif dissuasif «*cynique*» qui signifie : «*vous n'aurez PAS de compte séparé*».

Tout ceci est d'autant plus préoccupant que les pouvoirs publics semblent tout à fait insensibles à ce paradoxe : les copropriétaires ne peuvent souvent plus avoir accès à un droit (le compte séparé) inscrit dans la loi.

III- Conclusions et propositions

1- Une loi bafouée

Les conclusions de notre enquête sont claires :

- a) le compte séparé est une exception (alors même que nos chiffres sont optimistes),
- b) même lorsqu'elles veulent un compte séparé les copropriétés se heurtent à des refus ou des tromperies de la part des syndicats :
 - refus déguisé (par le tarif) : il est inouï de pouvoir constater qu'un tiers des syndicats majore les honoraires de 50 % pour empêcher l'exercice de ce droit,
 - refus frontal (menace de démission),
 - tromperie concernant la nature exacte du compte ouvert.

Ainsi il apparaît, non seulement que la logique économique du mandataire (le syndic) prévaut sur les intérêts des mandants, mais aussi que la loi qui rend obligatoire le compte séparé est ni plus ni moins que bafouée.

- c) Enfin, et c'est là l'enseignement majeur de cette enquête, le compte séparé régresse depuis qu'il est obligatoire, ce qui tient au développement des grands groupes totalement allergiques au compte séparé.

En continuant à accepter le maintien de règles laxistes de dispense du compte séparé, la loi ne favorise NI les copropriétés NI les petits cabinets de syndicats, mais uniquement les grands groupes dont précisément les exigences actuelles en matière de :

- Productivité,
- rentabilité,

expliquent la dégradation relative à la gestion des copropriétés.

Pas particulièrement banal, tout cela !

Le rétablissement des règles «normales» (voir plus bas) concernant la dispense aurait donc trois effets :

- favoriser les copropriétés,
- «doper» les petits syndicats,
- obliger les grands groupes à modifier la façon de gérer les copropriétés.

2- Une seule solution pour faire appliquer la loi : relever la majorité concernant la dispense d'ouverture d'un compte séparé

Quand nous parlons de «règles normales» concernant la dispense d'ouverture, nous voulons tout simplement dire que seule la double majorité (deux tiers des millièmes et la moitié des copropriétaires en nombre) devrait être admise pour permettre à un syndic de ... ne pas appliquer la loi. Est-ce vraiment trop demander ?

3- Pour finir, répondons à l'objection des syndics

Les syndics et leurs porte-parole finissent toujours (à bout d'arguments) par nous dire ceci : «*si vous imposez le compte séparé généralisé, le manque à gagner sera tel pour les syndics qu'il faudra relever d'autant les honoraires*».

Naturellement nous refusons cet argument. En effet nous préférons des honoraires de base relevés chez TOUS les syndics de 20 ou même 30 %, si cela doit permettre d'échapper à la gestion laxiste et contraire aux vrais intérêts des copropriétaires que nous avons décrite dans la première partie du compte rendu de notre enquête.

Rien ne vaut la transparence associée à la rigueur de gestion. Tout autre argument rend encore plus suspect le compte NON séparé.

ARC - Septembre 2005.