

LES DIFFERENTS TYPES DE COMPTES BANCAIRES PROPOSÉS AUX SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

1 – 1 Le compte bancaire général ouvert au nom du syndic professionnel

Il s'agit d'un compte ouvert par le syndic professionnel, à son nom, dans lequel sont traités l'ensemble des mouvements de trésorerie des copropriétés gérées par le syndic ; la décision de ne pas ouvrir un compte séparé au nom du syndicat est prise par l'assemblée générale des copropriétaires. Tous les règlements des copropriétaires, quelle que soit leur copropriété, sont remis dans ce compte. De même, tous les chèques destinés au règlement des dépenses de ces copropriétés sont tirés sur ce compte.

a- Les avantages :

- Le syndic ne gère qu'un compte pour l'ensemble de ses clients au lieu d'un compte pour chacun d'eux, ce qui simplifie les opérations (remises de chèques uniques à la banque quelle que soit la copropriété, paiements groupés auprès des fournisseurs communs, rapprochement bancaire sur un seul compte)
- Les intérêts créditeurs ou débiteurs générés par un tel compte sont compensés et leurs produits attribués contractuellement au syndic pour couvrir les frais de gestion du compte.
- Les débits et crédits sont mutualisés au sein du compte bancaire, surtout au profit des copropriétés en difficulté, permettant une plus grande souplesse de gestion et limitant théoriquement le niveau de l'avance permanente de trésorerie.

b- Les inconvénients :

- La mutualisation des comptes des différentes copropriétés entraîne souvent l'utilisation de la trésorerie des copropriétés vertueuses au profit de copropriétés ayant des problèmes financiers.
- La gestion du compte bancaire peut avoir pour objectif de générer un maximum de produits financiers en réglant les fournisseurs tardivement et en appelant les fonds auprès des copropriétaires le plus rapidement possible. Cela peut conduire également certains syndics à facturer des honoraires contestables ou à conserver sur un compte d'attente des soldes créditeurs plutôt que de les rembourser aux copropriétaires.
- Contrairement à ce qui est fréquemment avancé, le compte du syndic ne présente pas forcément une sécurité absolue qui devrait résulter de l'adhésion obligatoire du syndic professionnel à une compagnie d'assurance et à une caisse de garantie. En effet, plusieurs cas de refus de prise en charge de cette garantie ont pu être constatés. La jurisprudence a considéré (CA Paris, 10 avril 2008 Lloyd's vs syndicat des copropriétaires avenue de Villiers 75017 Paris) 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'en conséquence le syndicat ne pouvait produire « 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 ». « Le détail des mouvements de trésorerie n'est pas disponible. L'extrait du grand-livre n'est pas à lui seul suffisamment probant » (en effet, il ne comprend aucun détail du compte 512-Banque) et qu'en définitive, la créance alléguée n'est pas suffisamment établie ». Le syndicat des copropriétaires a été débouté de sa demande de restitution du solde bancaire comptable. Cet arrêt s'est appuyé sur la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et son décret d'application qui disposent que la garantie financière ne peut être mise en œuvre que sur justification d'une créance certaine liquide et exigible.
- Le contrôle des comptes est plus délicat en l'absence des soldes du compte individuel de la copropriété tenu par la banque.

1 – 2 Le sous-compte du compte bancaire général ouvert au nom du syndic professionnel

Le compte bancaire général ouvert au nom du syndic comporte des sous-comptes au nom de chacune des copropriétés clientes du syndic. Le compte du syndic fonctionne en « compte pivot », c'est-à-dire que toutes les opérations du compte général et des sous-comptes sont fusionnées comme si elles étaient toutes réalisées dans le seul compte général, permettant ainsi de calculer un solde unique débiteur ou créditeur générateur d'intérêts débiteurs ou créditeurs dans le compte général du syndic.

Un tel compte qui pourrait donner l'impression d'être séparé, n'est pas reconnu comme tel par la jurisprudence (Cass. Civ. 3^{ème}, 13 février 2007). De même pour un compte dont les relevés mentionnaient le nom du syndic, ou si les demandes de prélèvements automatiques et les chèques de règlement sont faits au nom du syndic. L'addition du nom du syndicat après le nom du syndic favorisait l'ambiguïté sans caractériser l'existence d'un compte séparé (Cass. Civ. 3^{ème}, 9 avril 2008).

a – Les avantages :

- le sous-compte permet d'avoir un meilleur suivi de la trésorerie du syndicat si la banque émet des relevés de compte au nom du syndicat. Il permet également de procéder à des rapprochements bancaires qui calent la comptabilité.
- Les intérêts créditeurs ou débiteurs sont générés comme pour le compte général et sont souvent attribués contractuellement au syndic pour couvrir les frais de gestion du compte.
- Financièrement les comptes créditeurs compensent les comptes débiteurs établissant une mutualisation au sein du compte général, ce qui optimise la gestion des produits financiers car les échelles d'intérêt de chaque compte sont fusionnées dans le compte général. Cependant une jurisprudence récente pourrait fortement diminuer l'intérêt de cette situation en exigeant une décision de l'assemblée générale pour que les intérêts générés par un sous-compte du compte général soient attribués au syndic (TGI Grenoble 2 février 2009).

b – Les inconvénients :

- La gestion est plus complexe car les remises et règlements doivent être individualisés et enregistrés par sous-compte.
- Le sous-compte ne répond pas à la définition légale du compte séparé. Le niveau de sécurité comporte les mêmes limites que pour le compte général du syndic (cf. 1.1 b). La Cour de Cassation a retenu que dans une telle hypothèse, on ne pouvait pas parler de compte séparé au sens de l'article 18 al.6 de la loi de 1965 (Cass. 3^{ème} civ, 3 mai 2001). Bien que la Cour d'Appel de Paris ait décidé du contraire dans un arrêt du 20 mai 1999 au motif que « *les sous-comptes récapitulaient les opérations relatives à chaque immeuble concerné* », la jurisprudence est aujourd'hui claire : la Cour de Cassation a estimé que ne satisfaisait pas à l'obligation d'un compte séparé l'ouverture d'un compte dont les relevés mentionnaient le syndic comme titulaire de celui-ci ; par ailleurs, les demandes de prélèvement automatique proposées aux copropriétaires indiquaient comme créancier le syndic et la juxtaposition des noms du syndic et du syndicat sur le libellé des chèques était ambiguë (Cass. civ., 3e, 9 avril 2008)

1 – 3 Le compte bancaire séparé

C'est un compte ouvert auprès d'un établissement bancaire ou de la banque postale **au nom du syndicat des copropriétaires, dans lequel sont traités l'ensemble des mouvements de trésorerie de la copropriété gérée par un syndic professionnel, bénévole ou coopératif.**

L'ouverture d'un compte bancaire séparé est obligatoire pour tous les syndicats, mais seuls les syndicats professionnels ont la possibilité d'en être dispensés par l'assemblée générale.

Le titulaire du compte ne doit en aucune manière être le syndic. A titre d'exemple, la Cour d'Appel de Paris a jugé, dans un arrêt du 29 juin 2000, que « *ne répondait pas à la définition du compte séparé*

le compte ouvert au nom du Cabinet X ... résidence Saint-Léonard » car le client de la banque était alors l'administrateur de biens et non le syndicat.

De même, si le compte est ouvert au nom du syndic, même en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires, on ne peut parler de compte séparé (Cass. 3^{ème} civ, 21 janvier 2004)

a - Le compte bancaire séparé présente de nombreux avantages :

Il évite en cas de faillite du syndic, que la trésorerie du syndicat ne tombe dans la masse commune de ses créanciers :

- en cas de non-renouvellement de son mandat ou en cas de révocation, le syndic ne peut plus utiliser le compte de la copropriété
- Le conseil syndical, lors du contrôle des comptes, dispose d'un justificatif permettant de vérifier le solde comptable du grand-livre
- La protection des fonds du syndicat est assurée en cas de difficulté financière du syndic (cf. 1.1 b CA Paris, 10 avril 2008 Lloyd's vs syndicat des copropriétaires avenue de Villiers 75017 Paris)
- les intérêts produits par les sommes placées bénéficient directement au syndicat et non au syndic.

b – Les inconvénients du compte séparé :

- Pour les syndics professionnels et en l'absence de transmissions informatiques des règlements des copropriétaires et des paiements aux fournisseurs, la gestion administrative est plus complexe.
- Les intérêts créditeurs qui sont optimisés dans un compte général ne sont plus disponibles au bénéfice du syndic en cas de compte séparé. Raison pour laquelle la plupart des syndics professionnels sont assez défavorables à l'ouverture d'un tel compte qui multiplie les opérations comptables, alourdit la gestion et ne les fait pas bénéficier des intérêts créditeurs. C'est pour cette raison qu'ils augmentent leurs honoraires dès lors qu'il est question de gérer un compte séparé afin de dissuader les copropriétaires de l'adopter. Cependant, cet avantage pourrait fort bien être réduit en l'état de la jurisprudence (cf. TGI Grenoble 2 février 2009).
- Aucun inconvénient pour les syndics non professionnels (bénévoles et coopératifs), au contraire.

LE PROBLEME PRATIQUE DE L'OUVERTURE D'UN COMPTE SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT PAR UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL

Nombre de copropriétaires ont dû certainement rencontrer des difficultés lorsqu'ils ont entrepris les démarches pour ouvrir un compte séparé au nom du syndicat auprès d'un établissement bancaire ou de la Banque Postale. Il leur a été sûrement demandé d'apporter des "**statuts**" ou un "**cahier des charges**". Ceci s'explique par le fait que peu de responsables d'établissements bancaires connaissent la nature juridique d'un syndicat de copropriétaires. Certains l'assimilent à une association, d'autres à une société. Mais le syndicat n'est rien de tout cela. Il est une entité à part qui existe dès que deux lots sont attribués à deux propriétaires différents, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité. Le syndicat des copropriétaires possède la personnalité morale pour lui permettre de remplir ses missions et il est doté de la personnalité civile qui lui permet de conclure des contrats et d'agir en justice. Le seul document qui justifie de l'existence d'un syndicat est le **règlement de copropriété**. Le syndic le présentera avec les procès-verbaux d'assemblée qui justifient sa fonction.

Afin de pouvoir justifier de l'habilitation qui lui a été conférée par la copropriété pour ouvrir un compte au nom du syndicat, le syndic doit fournir à l'établissement bancaire, le procès-verbal de l'assemblée qui l'a désigné. Dans le cadre d'une gestion de forme coopérative, le président-syndic devra, quant à lui, justifier de cette qualité en apportant le procès-verbal de l'assemblée qui a nommé les membres du conseil syndical, ainsi que le compte-rendu de la réunion du conseil syndical qui l'a élu président et syndic.