

Le syndic bénévole et les organismes bancaires

En gestion bénévole, les fonds nécessaires à la gestion courante du syndicat des copropriétaires doivent absolument être déposés sur un compte bancaire séparé (même s'il s'agit d'une copropriété de moins de 15 lots ... si seulement c'était aussi le cas en gestion professionnelle !).

Le syndic bénévole n'étant que le mandataire, le compte bancaire doit **OBLIGATOIREMENT** être ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Suite à une désignation en tant que syndic bénévole, il est donc nécessaire, rapidement :

- soit d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, si cela n'est pas déjà fait ;
- soit d'informer la banque du changement de syndic (par sécurité, prévoir une résolution spécifique pour le maintien du compte bancaire séparé et une autre donnant mandat au nouveau syndic pour informer la banque du changement de c).

Il ne faut pas perdre de temps ! Il n'est pas possible de gérer la copropriété de manière appropriée sans disposer de ce compte : pour verser les règlements de charges des copropriétaires, pour payer les fournisseurs, etc. !

Nous conseillons même d'effectuer ces démarches de mise en concurrence des organismes bancaires avant même la désignation en tant que syndic bénévole. Il ne faut pas hésiter à rechercher la banque la mieux-disante pour négocier avec elle les modalités d'utilisation du compte et les frais bancaires qu'elle appliquera.

Notre conseil

Il convient d'être vigilant si le syndicat des copropriétaires a déjà un compte bancaire séparé, il se peut que :

- la banque refuse de maintenir ce compte avec un syndic bénévole administrant l'immeuble (certaines banques ne travaillant qu'avec les syndics professionnels) ;
- la banque accepte de maintenir le compte, mais à des frais de gestion exorbitants.

A. Compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires pour la gestion courante

➤ L'ouverture du compte

Pour ouvrir un compte courant au nom du syndicat des copropriétaires, il faut trois documents indispensables :

- le règlement de copropriété publié aux hypothèques attestant du statut juridique particulier de la copropriété ;
- le procès-verbal de l'assemblée générale qui fait état de la désignation du syndic et donc du mandataire légal du syndicat des copropriétaires ;

- la pièce d'identité et éventuellement, un justificatif de domicile du syndic bénévole.

Le conseil de l'ARC

Ouvrir un compte bancaire associatif dont les frais de gestion seront beaucoup moins onéreux qu'un compte bancaire professionnel.

Au moment de l'ouverture du compte, il est possible que l'organisme bancaire demande certains documents qui sont - selon lui - impératifs à fournir par exemple, les statuts de constitution (du syndicat de copropriété) et la date de leur publication au Journal Officiel.

Dans cette situation bloquante, cela révèle simplement en définitive que ce banquier confond le régime des associations (soumises à la loi du 1er juillet 1901) ou celui des A.S.L. (soumises à l'ordonnance du 1er juillet 2004) avec le régime de la copropriété (soumise à la loi du 10 juillet 1965).

Un syndicat des copropriétaires, qui est régi par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, n'est pas assimilé à une société à but commercial, ni à une association loi 1901. À ce titre, il ne dispose pas de statuts déclarés en préfecture ni de la publication au Journal Officiel. L'acte constitutif d'un syndicat des copropriétaires est le règlement de copropriété qui prévoit, conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, uniquement un dépôt au fichier immobilier (hypothèques).

Si le syndicat des copropriétaires se voit confronté à une situation similaire, l'ARC conseille de :

- rappeler à la direction de la banque concernée l'état du droit en la matière, éventuellement en leur fournissant une copie de cet article ;
- nous informer, si le trouble persiste, une lettre de l'ARC ne pourra que favoriser un retour à la vraie réglementation ;
- autre solution : se rendre dans une banque mieux informée.

➤ ***La mise en place des prélèvements***

Le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic bénévole peut, comme toute personne morale, donner la possibilité à ses copropriétaires de payer leurs charges par prélèvement.

Pour cela le syndic bénévole doit tout d'abord effectuer une demande d'identifiant créancier SEPA en vue d'émettre des prélèvements. L'Identifiant Créancier SEPA (ICS) du syndicat des copropriétaires est un numéro ICS propre au syndicat des copropriétaires qui permet au syndicat des copropriétaires de recouvrer les créances par voie de prélèvement.

La demande doit être formulée auprès de l'établissement bancaire du syndicat des copropriétaires qui demandera au syndic bénévole de lui fournir un certain nombre de pièces justificatives différentes selon que le syndicat dispose ou non d'un numéro SIREN ou s'il effectue des déclarations à l'URSAFF :

- Il en possède un : il convient de fournir un avis de situation au répertoire SIRENE de l'INSEE datant de moins de trois mois ou document de moins de trois mois mentionnant le numéro SIREN du syndicat délivré par l'INSEE au titre des déclarations URSSAF ;
- Il n'en possède pas : il convient de fournir une attestation sur l'honneur, signée par le syndic bénévole de non-inscription au répertoire SIRENE de l'INSEE et attestant que le syndicat n'effectue pas de déclaration à l'URSSAF (absence de numéro SIREN) et un justificatif de domicile légal du siège de la copropriété datant de moins de trois mois (facture d'électricité ou de gaz ou avis d'imposition)

Ensuite pour le prélèvement effectif, le débiteur (copropriétaire) doit autoriser le créancier (le syndicat des copropriétaires) à envoyer à sa banque une instruction de débit et à exécuter cette instruction pour débiter son compte.

À noter

*Le numéro ICS reste le même en cas de changement de syndic ou de banque.
Les copropriétaires n'auront pas à modifier leur virement permanent.*

Après avoir obtenu l'autorisation du CFONB, nous publions le lien d'accès pour télécharger une brochure à jour expliquant le fonctionnement du prélèvement SEPA et l'attribution d'un numéro ICS : www.arc-copro.com/ii3j

B. Ouverture d'un compte bancaire rémunéré pour le placement du fonds travaux

Depuis le 1er janvier 2017, les copropriétés comportant au moins 10 lots (tous lots confondus) doivent obligatoirement constituer un fonds travaux (à quelques exceptions près si une dispense est votée en assemblée générale ce qui est juridiquement possible à condition d'obtenir un vote à l'unanimité de tous les copropriétaires ce qui est en pratique difficile à obtenir).

L'assemblée générale doit statuer sur le montant du fonds travaux qui doit être au minimum de 5% du budget prévisionnel de l'année en cours.

Questions et résolutions associées à faire valider

Question:

MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX, MODALITÉ DE PLACEMENT FINANCIER ET AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS (Article 25, le cas échéant 25-1)

Projet de résolution :

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à [.....] €. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret (A ou B, en fonction de la situation de la copropriété). Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

Les cotisations au fonds travaux doivent obligatoirement être versées sur un compte spécifique distinct du compte courant de la copropriété.

Ce compte est **rémunéré** et les intérêts, acquis au syndicat. Selon la décision de l'assemblée, les intérêts peuvent être affectés au fonds travaux.

Pour le placement de ce fonds travaux, il est conseillé d'ouvrir un compte de placement, tel un **livret A dont les revenus sont défiscalisés**.

Aujourd'hui, que la copropriété soit constituée de 10 lots ou de 900 lots, le plafond est identique, soit 76.500,00 €

Toutefois, la loi ALUR a décidé que le plafond applicable au livret A ne serait plus le même quel que soit la taille de la copropriété. Nous attendons toujours le décret d'application (initialement, les nouvelles dispositions relatives au plafond du livret A devaient entrer en vigueur au plus tard le 1er janvier 2016 !)

Le conseil de l'ARC

Si le banquier est récalcitrant à l'ouverture d'un livret A au nom du syndicat des copropriétaires, il ne faut pas hésiter à lui rappeler l'article L221-3 du code monétaire et financier modifié par LOI n°2010-737 du 1er juillet 2010 - art. 60 :

« Le livret A est ouvert aux personnes physiques, aux associations mentionnées au 5 de l'article 206 du code général des impôts, aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux syndicats de copropriétaires. »

Cette disposition s'applique à tous les syndicats des copropriétaires qu'ils soient en gestion bénévole ou professionnelle.

Nous espérons que cet article constitue un apport utile. En tout cas, nous espérons qu'il sera un appui pratique pour réaliser es démarches administratives auprès des organismes bancaires.

Il peut être judicieux de l'imprimer en vue d'un rendez-vous d'ouverture de compte, cela sera utile en cas de banquier mal informé.

Pour en savoir plus sur l'obligation de constitution du fonds travaux depuis le 1^{er} janvier 2017, il faut lire attentivement notre guide : Le fonds travaux obligatoire un atout pour les copropriétés disponible ici :

www.arc-copro.com/nqxm .

