



SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

Le Particulier *immobilier*

Novembre 2017 - 7,70€

ASSURANCES

**DIX CONSEILS POUR FAIRE
BAISSER VOTRE PRIME**

TRAVAUX

**RÉNOVEZ EN
TOUTE SÉRÉNITÉ**

EXTRANET

**UN OUTIL (VRAIMENT)
À VOTRE SERVICE ?**

PARTIES COMMUNES

**L'ABÉCÉDAIRE DE LA
BOÎTE AUX LETTRES**

DOSSIER

GARDEZ L'ŒIL SUR VOTRE SYNDIC

**UN TEXTE
À LA LOUPE
L'ARTICLE 33 DE
LA LOI DE 1965**

n° 346



DOSSIER

Gardez l'œil sur vot

Confier sa copropriété à un professionnel ne vaut pas carte blanche. Pour s'assurer du suivi de l'immeuble et éviter que ne filent les dépenses, il faut mettre la main à la pâte.

Gestion quotidienne, contrats, comptabilité, impayés... Voici nos conseils pour vous aider dans vos missions de contrôle et d'assistance du syndic. Et faire baisser vos charges.





COMPTABILITÉ

Le nerf de la guerre

Faute de connaissances comptables, le conseil syndical se contente parfois de faire correspondre les factures et les dépenses. Or, un contrôle des comptes régulier et ciblé peut mettre au jour certains dysfonctionnements. Et rendre à la copropriété un peu de trésorerie.

C'est le talon d'Achille de bien des copropriétés... Le suivi de la comptabilité, pourtant mission essentielle du conseil syndical, est souvent mal assuré. La faute revient sans doute à une nomenclature complexe que peu de copropriétaires maîtrisent. « *La lecture des éléments comptables n'a rien d'évident. De ce fait, le contrôle est souvent mal exécuté, alors qu'il est primordial* », confirme Frédéric Péliissolo, président de la chambre de Paris de l'Unpi. Pourtant, vérifier la comptabilité est un premier pas essentiel dans l'optique d'un examen plus général de l'activité de son syndic. Comment, dès lors, appréhender cet exercice ?

Un vrai casse-tête pour les copropriétaires

Les syndics sont, depuis 2007, tenus à des principes très stricts de présentation des comptes. Ils doivent tenir une comptabilité dite « d'engagement », en partie double, inspirée de celle en vigueur dans les entreprises. Selon cette nomenclature, chaque intervenant (copropriétaire, fournisseur, prestataire, etc.) est identifié avec un numéro spécifique. Les événements comptables sont enregistrés au débit et au crédit selon un cheminement complexe (*voir encadré et arrêté du 27.5.04*). Ces interventions sont présentées selon différentes modalités et dans plusieurs documents : le livre journal

enregistre les mouvements de façon chronologique ; le « grand livre » regroupe l'ensemble des comptes ; les deux balances générales en font la synthèse ; le tout est accompagné des pièces justificatives originales. Cette nomenclature était réservée aux copropriétés de plus de 10 lots – les ensembles de plus petite taille bénéficiaient d'une dérogation. Elle a finalement été largement adoptée par toutes les copropriétés, du moins celles sous mandats de gestion. « *Les gestionnaires appliquent souvent les mêmes règles comptables pour tous leurs immeubles en portefeuille* », confirme Olivier Safar, du cabinet éponyme et président de la commission copropriété de l'Unis.

L'extranet à la rescousse, pour accéder aux informations clés

Avec l'obligation faite au syndic de mettre à la disposition des copropriétaires un extranet, pour leur permettre d'accéder aux informations

Tous les documents comptables sont nécessaires pour vérifier les comptes, mais peu d'extranet les mettent en ligne.



clés de leur immeuble, certains documents sont souvent accessibles en ligne. C'est le cas des factures. *« C'est un vrai plus. Avec un accès à ces documents, nous contrôlons presque en temps réel les dépenses »*, se félicite Abdelatif Tjassar, copropriétaire à Issy-les-Moulineaux. Recevoir ces pièces, et surtout pouvoir les traiter au fil de l'eau permet déjà de repérer des anomalies quand il y en a. Cela reste toutefois insuffisant. L'ensemble des documents comptables est réellement nécessaire pour exercer un contrôle approfondi. Peu d'extranets les mettent à disposition, même si, selon les textes, le conseil syndical doit pouvoir les consulter à tout moment. Avec les facilités offertes par Internet, les syndicats rechignent toutefois de moins en moins à les envoyer par courriel lorsque l'extranet ne les intègre pas. *« Je ne mets pas les grands livres de chaque copropriété en ligne, car cela pèse trop lourd et plus rien ne fonctionnerait, mais je les envoie dès qu'on me le demande »*, évoque Olivier Safar. Ainsi, malgré un extranet peu performant, ce propriétaire d'un appartement parisien installé à Mouriès, dans le Var (83), et président du conseil syndical se fait-il envoyer l'ensemble des documents comptables par email. *« Le syndic joue le jeu. Nous faisons un point en début d'année, puis à la fin »*, explique Jean Gavazza. Ce qui n'empêche d'ailleurs pas les déconvenues. *« Il y a toujours des erreurs. La dernière en date : des frais de timbre quatre fois plus importants que la normale. Le syndic a par contre mis un temps fou à m'envoyer les justificatifs. »*

Le travail des comptes nécessite anticipation et régularité

L'audit des différentes pièces comptables devra être réalisé au maximum trois à quatre mois



avant l'assemblée générale. « *Un grand nombre de conseils syndicaux se préoccupent de la comptabilité du syndic un à deux mois avant la tenue de l'assemblée. C'est déjà trop tard* », estime David Rodrigues, de l'association de consommateurs CLCV. Le contrôle des comptes est un travail de fourmi, qui nécessite de l'anticipation et de la régularité. « *Je vise toutes les factures avant paiement. Le contrôle des comptes à la fin de l'année est beaucoup plus simple* », explique Jean-Pierre Hochart, président du conseil syndical d'un immeuble de 20 logements à Paris. Une petite copropriété peut certes se contenter d'un contrôle annuel – dès lors qu'elle assure un suivi régulier des dépenses. Mais cette fréquence ne suffit pas pour un ensemble de logements plus important. « *Au-delà de cinquante lots, un contrôle tous les trimestres est à privilégier* », fait remarquer Nathalie Brocard, juriste à la chambre des propriétaires. Pas question, par exemple, de se contenter des cinq annexes comptables obligatoirement transmises avec la convocation à l'assemblée générale. Elles peuvent, il est vrai, faire office de tableau de bord, car elles permettent une visualisation rapide des charges engagées au cours de l'année. Mais pas plus. « *Par exemple, vous avez le total du poste de dépenses "maintenance", mais vous ne savez pas s'il y a 5 ou 15 factures. Les montants et les dates d'interventions n'y sont pas non plus inscrits. Ce n'est pas suffisant pour avoir une idée fine de la comptabilité* », rappelle Dominique Sevray, auditeur de compte à l'ARC.

Exiger une tenue correcte des comptes

Difficile, pour un non-initié, de se plonger d'emblée dans la lecture des comptes. En revanche, déceler leur



TÉMOIGNAGE

DOMINIQUE SEVRAY

Auditeur de comptes à l'Association des responsables de copropriété (ARC)

Il faut se former et se faire accompagner

La comptabilité, c'est le nerf de la guerre. C'est ce sur quoi naissent les doutes. C'est pour cela qu'il est nécessaire de clarifier la situation financière de la copropriété. Cela passe par un contrôle régulier des engagements de celle-ci, des fonds dont elle dispose, de leur affectation, des contrats. Bien sûr, la connaissance de la comptabilité n'est pas la chose au monde la mieux partagée ! En l'absence d'une personne compétente au sein du conseil syndical, il est vivement conseillé de se former et de se faire accompagner dans ce contrôle par un auditeur compétent. »

bonne ou leur mauvaise tenue est à la portée de tous. La comptabilité d'engagement contraint le syndic à enregistrer les opérations au jour le jour – une facture du 31 décembre 2016 payée le 3 janvier 2017 devra être inscrite dans la comptabilité de 2016. Il faut donc vérifier les dates d'enregistrement des factures. Attention, lorsque des dates de saisie sont identiques pour un grand nombre de factures, cela veut dire que certaines ont probablement été antidatées. C'est un premier signal négatif, car le respect des règles comptables est une obligation du syndic. « *Certains syndicats regroupent tous les paiements*

fournisseurs sous un même compte. On ne peut pas s'y retrouver de la sorte », se plaint Dominique Sevray. Bien que ce ne soit pas une obligation comptable, il est important que tous les fournisseurs soient clairement nommés et identifiés. (exemple : 40101 Enedis, 40102 Veolia, etc.). Ces subdivisions peuvent être imposées par le biais d'une résolution votée en assemblée générale. « *J'ai exigé de notre syndic qu'il mette en place un compte par fournisseur. C'était ça, ou nous le quittions. Il s'est exécuté* », se rappelle Bruno de Scoraille, un ancien président de conseil syndical. Par ailleurs, un certain nombre d'éléments sont aisément vérifiables. Ainsi, de la balance générale des paiements. Le total général des débits doit être égal au total général des crédits. Ils sont clairement indiqués. Lorsque ce n'est pas le cas, un rapprochement bancaire est nécessaire. Il s'agit de comparer les écritures bancaires avec celles du syndic. « *Sans les bordereaux émis par la banque et que le syndic a l'obligation de vous transmettre, il est très difficile de déceler les anomalies. Cette étape*

**Le respect des règles comptables est une obligation du syndic.
Le conseil se doit de le lui rappeler.**



est assez souvent ignorée mais elle est essentielle. Réclamez ces bordereaux », conseille Jean-Jacques Duval, fondateur de la plateforme de gestion pour syndics Vilogi. Autre contrôle, aisément réalisable par un copropriétaire non initié à la comptabilité, celui des délais de paiement. « Un délai raisonnable de paiement, c'est trente jours. En cas de doute, le conseil syndical peut demander aux fournisseurs. Ils sont tenus de répondre », explique Francis Bourriaud, gérant d'ADB Conseils.

Se faire assister par une association ou par un comptable

Certes, jeter plus qu'un œil sur les comptes n'est pas donné à tout le monde. L'Association des responsables de copropriété (ARC) ou l'Unis organisent régulièrement des formations à l'usage des copropriétaires. « Idéalement, des connaissances comptables sont nécessaires. Mais avec quelques notions essentielles, on peut commencer à investiguer », estime David Rodrigues, juriste à la CLCV. Il est également possible de se faire assister par un tiers (art. 27 du décret de 1967). Par exemple, une journée par an avec un comptable, cela démarre à 900 € la journée. Le jeu en vaut la chandelle. ●

ALLER PLUS LOIN



Le guide « Copropriété, maîtrise des charges et comptabilité », vient de sortir. Cette édition remise à jour vous donne les clés pour contrôler tous les postes de dépenses. Un ouvrage utile aux conseillers syndicaux, aux copropriétaires et aux syndics bénévoles.

(Copropriété, maîtrise des charges et comptabilité, 136 pages, septembre 2017, Le Particulier Éditions).