INDEPENDANCE DES COMPTABILITES

Les syndicats ont obligation de tenir, pour chaque copropriétés dont ils ont la gestion, une comptabilité distincte pour chacune d'elles mais aussi indépendante de la comptabilité propre du syndic. Il y a lieu, alors, de distinguer les opérations qui peuvent, et c'est souvent le cas, prêter à confusion.

FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 statuant sur le contenu du contrat de mission de syndic et modifiant dans son application le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans son article annexe 1 définit le détail des frais et honoraires facturés par le syndic imputables aux seuls copropriétaires.

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

- *Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;*
- *Relance après mise en demeure*
- *Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé*
- *Frais de constitution d'hypothèque*
- *Frais de mainlevée d'hypothèque*
- *Dépôt d'une requête en injonction de payer*
- *Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)*
- *Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).*

9.2. Frais et honoraires liés aux mutations

- *Etablissement de l'état daté*
- *Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)*
- *Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.*

9.3. Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)

- *Délivrance d'une copie du carnet d'entretien*
- *Délivrance d'une copie des diagnostics techniques*
- *Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation*
- *Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).*

Ces dépenses, par facilité et contre l'esprit d'indépendance, transitent souvent par la comptabilité du syndicat.

LES COMPTES DU SYNDICAT DE COPROPRIETE

Le décret 2005-240 du 14 mars 2005 modifié par le décret 2016-1914 du 27 décembre 2016 précise :

- Le contenu des charges et des produits des comptes de l'exercice,

Article 2

Les comptes de l'exercice comprennent les charges et les produits pour les opérations courantes et les charges et les produits pour les travaux prévus à l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles.

- les catégories de sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire.

Article 7

Le syndic doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- créances sur opérations courantes ;
- créances sur travaux du I de [l'article 14-2](#) de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et opérations exceptionnelles ;
- montant de la cotisation appelée au titre du fonds de travaux prévu au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée sur l'exercice comptable en cours ;
- créances sur avances ;
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en cinq sous-comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.

Il est nullement question d'y inclure les frais de recouvrement, de mutation et de délivrance de documents tels que ceux compris dans l'article 9 du contrat type de mission de syndic d'autant que les syndics peu scrupuleux font transiter ces sommes par les comptes de charges et de produits ce qui pollue la bonne lecture des comptes annuels.

LES EFFETS DE LA CONTREVENANCE

En ne respectant pas les règles d'indépendance les syndics

- chargent les comptes de charges et de produits d'opérations qui ne concernent que la comptabilité du syndic
- Font transiter par la trésorerie de la copropriété des sommes qui ne concernent pas la copropriété
- Chargent les comptes individuels copropriétaires de valeurs qui ne concernent pas la copropriété
- Polluent la lecture des annexes qui sont destinées à informer les copropriétaires de la santé financière de la copropriété
- Transfèrent sur la copropriété des créances qui la concernent pas