



BELVIA IMMOBILIER - BILLON IMMOBILIER - BOURSE DE L'IMMOBILIER - CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER – DAUCHEZ - FONCIA - LOISELET & DAIGREMONT - NEXITY – ORALIA - ORPI – PROCIVIS IMMOBILIER - SERGIC – SQUARE HABITAT - TAGERIM - URBANIA

RAPPORT SUR LA SECURISATION DU CONSOMMATEUR DE SERVICES IMMOBILIERS : La Garantie Financière Les Comptes

*Ce Rapport représente la position de la Profession des Services Immobiliers regroupée dans une Association, l'**UPS**, qui fédère :*

Les syndicats : FNAIM et UNIS

L'Association PLURIENCE,

Un collège de TRANSACTIONNAIRES,

La Profession des Services Immobiliers a rédigé un **Livre Blanc issu des Etats Généraux de la Profession**, proposant une réforme en profondeur de la profession régie par la loi Hoguet. Celle-ci a la volonté d'être reconnue majeure et capable de prendre en mains son évolution et ses adaptations.

Il s'agit en définitive de moderniser son organisation par la mise en place d'un corpus de règles qui impliquera tout professionnel, et renforcera la reconnaissance de l'intermédiation d'une profession dont le rôle est souvent mal connu des consommateurs. Le contrôle des professionnels par les préfetures passerait à un Conseil Supérieur.

S'organisant autour **d'un Conseil Supérieur des Professions des Services Immobiliers**,
Superviseur de la Profession,

- qui proposera aux pouvoirs publics **un Code de Déontologie** qui s'imposera à tous les professionnels soumis à la loi Hoguet et qui placera le consommateur au centre des dispositions,
- qui proposera la création d'une **Commission Nationale de Discipline** qui imposera ses décisions à l'ensemble des professionnels (40% des professionnels ne sont affiliés à aucune organisation professionnelle) **et fera respecter les règles professionnelles.**
- qui proposera aux consommateurs **une organisation de Médiation pour les résolutions amiables des conflits** ou litiges entre professionnels et consommateurs,
- qui proposera **la gestion, -attribution et suivi et retrait-, des cartes professionnelles par le Conseil Supérieur** dans le but de faire respecter les engagements de la profession,
- qui organisera **le renforcement des compétences professionnelles** par l'adaptation, à chacun des métiers, de la compétence professionnelle des dirigeants requise par loi, par la création d'une condition d'aptitude professionnelle pour les collaborateurs en contact avec la clientèle et par l'instauration d'une formation professionnelle continue obligatoire,
- qui proposera **le renforcement de la protection des consommateurs de services immobiliers et notamment la protection des fonds déposés auprès de ces intermédiaires, par une amélioration de leur garantie financière.**

C'est ce dernier point que le présent rapport développe plus spécifiquement.

De quoi s'agit-il ?

Une copropriété gère les parties communes d'une résidence et confie cette gestion à un syndic professionnel ou bénévole.

Un logement peut être mis en gestion et/ou en location par un bailleur auprès d'un intermédiaire.

Un logement peut être mis en vente auprès d'un intermédiaire qui pourra éventuellement percevoir des fonds de l'acquéreur.

Dans les trois cas, l'intermédiaire agit pour compte de tiers et manie des fonds dans le cadre de sa gestion ou de sa transaction. A la différence de l'institutionnel ou du bailleur qui gère seul son bien, percevant directement les fonds.

Le consommateur doit donc avoir toute garantie que cette gestion pour compte de tiers soit assurée dans les conditions de transparence et de contrôle optimales.

Ce mode de contrôle a été organisé par la loi du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, et son décret d'application du 20 juillet 1972. Ces textes imposent au professionnel d'être titulaire d'une carte professionnelle dont la délivrance et le renouvellement sont conditionnés notamment par l'obtention préalable d'une garantie financière d'un montant au moins égal au maximum des fonds qu'il détient ou qu'il envisage de détenir.

La profession souhaite faire évoluer les règles qui la régissent et les moderniser.

Elle propose le renforcement de la surveillance des comptes mandants que les syndics, les gérants, les transactionnaires détiennent :

- par un niveau d'exigence renforcé des garants financiers, eux-mêmes contrôlés par un superviseur, l'ACP. Il s'agit de constituer un véritable corps de contrôle des risques.

- par un audit approfondi du garant sur les comptes et un calcul plus fiable de la pointe des montants à garantir, ainsi que par une extension des professions contrôlées.

- par des délais d'indemnisation accélérés des clients en cas de sinistre.

C'est le consommateur qui sera le bénéficiaire de cette organisation.

C'est le sens de l'une des recommandations proposées par la Profession dans son projet de réforme. Elle demande que les seuls garants financiers reconnus soient ceux qui mettront en œuvre un référentiel spécifique, gage d'un contrôle incontestable.

SOMMAIRE :

1. Comment renforcer le contrôle de la profession des services immobiliers.

- 1.1. Sécuriser et donner confiance en renforçant les contre-pouvoirs
- 1.2. Conforter le rôle et le pouvoir des garants financiers
 - Les garants doivent être agréés par le futur Conseil Supérieur de la Profession
 - Les garants doivent être homologués par l'ACP
 - Le superviseur, l'ACP.
- 1.3. Les mesures législatives à prendre
Les mesures réglementaires.

2. Les adaptations proposées.

- 2.1. Aménager le périmètre d'intervention des garants
 - 2.1.1. Le périmètre de la garantie pour la transaction
 - 2.1.2. La formalisation de cette garantie de transaction
 - 2.1.3. L'extension à d'autres activités
- 2.2. Renforcer l'efficacité de la garantie en fiabilisant son assiette
- 2.3. Graduer les étapes du contrôle

3. Les conditions de mise en œuvre de la garantie

- 3.1. Des délais d'indemnisation plus courts
 - 3.1.1. Par la subrogation
 - 3.1.2. Par information immédiate du consommateur
- 3.2. Une évaluation des sinistres pour chaque consommateur

4. Les conséquences de cette nouvelle organisation de contrôle

- 4.1. La relativité du débat sur la nature du compte en copropriété
- 4.2. Les avantages du compte unique
 - Le contrôle de base
 - L'efficacité du contrôle du garant financier
- 4.3. Des mesures d'accompagnement sécuritaires.

1. COMMENT RENFORCER LE CONTROLE DE LA PROFESSION DES SERVICES IMMOBILIERS:

1.1. Sécuriser et donner confiance en renforçant les contre-pouvoirs.

S'agissant des fonds mandants que les clients confient à leurs intermédiaires pour la gestion de leur résidence ou de leur logement, il faut sécuriser et établir un contrat de confiance.

Pour répondre aux besoins de sécurité sur les comptes de leurs mandants, et donc des consommateurs, les professionnels des services immobiliers souhaitent conforter la mise en place d'un corpus de contrôle professionnalisé et incontestable.

Les contrôles doivent être hiérarchisés :

- Au niveau de l'entreprise,
par les contrôles internes à l'entreprise et par le contrôle des experts comptables,
- Au niveau de la Profession,
Par les contrôles externes des garants financiers, sous la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel.

1.2. Conforter le rôle et le pouvoir des garants financiers, érigés en contre-pouvoirs.

Un garant financier doit être homologué.

Les contrôleurs financiers doivent être homologués :

Avant d'agréer un garant, l'Autorité Compétente, - l'Autorité de Contrôle Prudentiel-, dont l'indépendance et la rigueur apporteront la sécurisation nécessaire, informera le Conseil Supérieur de la Profession des Services Immobiliers dont la constitution est prévue dans le Livre Blanc issu des Etats Généraux.

Ceci afin de permettre à ce Conseil de se fournir la liste des garants de la profession.

Par ailleurs, L'ACP devra alerter ce Conseil si ses contrôles la conduisent à émettre des réserves sur un garant.

Pour être homologué, le garant devra satisfaire à des critères :

- d'évitement de conflit d'intérêt,
- de capacité,
- de diligences.

Le critère d'évitement de conflit d'intérêt :

Le garant, établissement de crédit ou société d'assurance, devra satisfaire aux exigences capitalistiques demandées par la Directive européenne.

Le critère de capacité et les diligences prescrites :

Le garant financier devra mettre en oeuvre un **Socle de Diligences minimum**, sorte de référentiel d'audit, qui sera proposé par le Conseil Supérieur de la Profession des Services Immobiliers à l'ACP.

Ce Référentiel a déjà été préparé par la profession. Il est à la disposition du lecteur qui le souhaiterait.

Il devra justifier, auprès de l'ACP, des moyens opérationnels nécessaires à la mise en oeuvre de ce Socle de Diligences garantissant la surveillance et le contrôle des risques portant sur les « fonds mandants ».

La fréquence de ces contrôles doit être cohérente avec la notion de probabilité de défaut au sens des normes Bâle II. S'il apparaît que des irrégularités relatives à la représentation des fonds mandants ont été constatées lors du précédent contrôle, ou si la qualité de la comptabilité mandants appelle des réserves de la part du garant, les contrôles seront renforcés.

Le garant les mettra en oeuvre en ayant recours à des prestataires externes (experts comptables) ou par ses propres services.

L'analyse annuelle des comptes, l'utilisation des bases de données externes (Banque de France, Coface, Infogreffe...) et les audits sur site ou sur pièces que le garant réalise au sein des structures garanties, constituent autant de moyens efficaces pour s'assurer de la représentation des fonds garantis.

Par ailleurs, le garant devra apporter une vigilance particulière sur la liquidité et la sécurité des placements.

Chaque garant fournit un rapport annuel sur son activité et constats au Conseil Supérieur de la Profession des services immobilier et à l'ACP.

La supervision du garant sur le professionnel par l'ACP :

Cette supervision présente un caractère spécifique et complémentaire par rapport aux contrôles des pouvoirs publics et d'autres institutions telles que la DGCCRF.

L'ACP devra vérifier, lors de ses contrôles réguliers, la maîtrise des risques par les garants notamment quant à la fréquence et aux modalités des audits, et ce conformément aux normes bancaires ou assurantielles.

1.3. Pour mettre en œuvre ce schéma, il est nécessaire de prendre des :

Mesures législatives :

➤ Fixer des conditions d'agrément spécifiques aux garants Loi Hoguet

L'activité de garant Loi Hoguet peut être exercée sous la branche 15 « Cautions » pour les assureurs et sous un agrément général « Société financière » pour les Etablissements de Crédit.

La création d'une sous-catégorie en matière bancaire, proche de celle existant en matière assurantielle, permettrait de définir pour les banques, les obligations liées à cette activité et de créer un cadre juridique commun à tous les acteurs du marché.

A l'identique de la branche cautions définie à l'article R 321-1 du Code des Assurances, le Code Monétaire et Financier pourrait prévoir cet agrément en ces termes :

« L'agrément administratif prévu pour l'exercice des activités de cautions est accordé par l'Autorité de contrôle prudentiel dans la catégorie : « Cautions ».

➤ Préciser dans le Code Monétaire et Financier (articles 511-9 et suivants) et dans le Code des Assurances (articles 321-1 et suivants et R321-1 et suivants) l'obligation générale de maîtrise des risques liés à l'activité de garant :

« Le garant délivrant des garanties et/ou cautions dans les conditions des articles est tenu de mettre en place les moyens de contrôle et de surveillance permettant d'assurer la maîtrise des risques liés à ces activités dans le cadre des dispositifs de mesure et de surveillance des risques prévus par le Code monétaire et Financier ainsi que par le Code des Assurances ».

Cette mention renverra à un dispositif de surveillance des risques propres à chaque garant.

➤ Compléter la loi Hoguet pour préciser l'objet du contrôle de la profession.

Mesures réglementaires :

➤ Qui conforteront l'application de la recommandation de l'ACP quant à la gestion des trésoreries (compte reflet)

De ces mesures, on peut attendre un corps de contrôle normé et professionnalisé, sécurisant et protecteur pour les consommateurs et les Pouvoirs Publics. C'est au législateur de mettre en place cette législation plus coercitive qui devra être parallèle à une indemnisation plus rapide en cas de sinistre.

2. LES ADAPTATIONS PROPOSEES :

2.1. Aménager le périmètre d'intervention des garants financiers.

2.1.1. Le périmètre de la garantie pour la transaction

Il est possible de ne pas souscrire de garantie s'il n'y a pas de détention de fonds. La profession ne souhaite pas revenir sur ce point, mais est favorable à mieux sécuriser le consommateur en publiant les arrêtés obligeant les professionnels exerçant sans détention de fonds à l'indiquer dans toutes leurs communications et opérations.

Par ailleurs, des contrôles d'exercice réel de l'activité « sans détention de fonds » pourraient être opérés par les Autorités de Police.

2.1.2. La formalisation accompagnant la garantie dans l'activité de transaction/location :

Face à la diversité des pratiques en matière de transaction, suite à l'émergence de nouveaux opérateurs (chasseurs d'appartements, mandataires, intermédiations par internet,...), il conviendrait d'être vigilant sur le formalisme des activités de transactions protégeant le consommateur tout en intégrant la dématérialisation de ce formalisme permis par les techniques modernes de communication.

2.1.3. L'extension de la garantie à d'autres activités :

L'activité de gestion ne pouvant s'exercer sans détention de fonds, elle doit être obligatoirement couverte par une garantie. A l'exception des démembrements de mandats (ex. des mandats techniques) qui ne supposent pas de détention de fonds.

Ainsi, convient-il d'examiner au regard de ces principes, certaines activités de gestion de SCI pour le compte de tiers et certains montages d'Asset et de Property Management permettant à des opérateurs de se soustraire à l'obligation de garantie financière. Tel est aussi le cas d'activités de gestion ou d'optimisation financière pour le compte d'investisseurs comportant, au sein des prestations délivrées, des actes de gestion de patrimoine immobilier.

2.2. Renforcer l'efficacité de la garantie en fiabilisant son assiette par une définition normalisée de l'attestation de pointe :

L'état des textes entraîne différentes interprétations de l'attestation de pointe, permettant de minorer le montant de la garantie et donc la protection offerte au consommateur.

La profession propose de :

- Rétablir l'obligation, pour le professionnel, de produire une attestation de pointe (montant maximum des fonds détenus par le professionnel au cours de l'année, pour permettre de définir le montant de la garantie financière) arrêtée par un expert comptable selon une norme qui s'impose à tous, et corrélativement l'obligation pour le garant de demander ledit document.

- Préciser le mode de calcul de cette pointe pour les activités de gestion immobilière, de manière à ce que l'ordre des experts comptables, puisse établir une norme homogène et veiller à son respect.
- Clarifier l'assiette de la garantie en spécifiant qu'elle est constituée exclusivement des fonds non professionnels et redevables (calculés à partir de la balance des comptes des mandants).
- Proscrire tout mode de calcul de la pointe fondé sur le montant des fonds détenus, lequel ne recouvre pas nécessairement l'étendue des obligations du professionnel en matière de restitution de fonds. Veiller à y intégrer obligatoirement tous les comptes séparés dont l'exhaustivité ne sera pas parfaite si ce type de compte a été choisie par une copropriété, pour des raisons qui sont développées dans une étude comparative sur les comptes de copropriété rédigée par la profession et qui est à disposition du lecteur.

La norme serait édictée par l'Ordre des experts comptables sur proposition du Conseil Supérieur de la Profession des services immobiliers. Elle serait réglementée par décret qui imposerait le modèle de contrôle à appliquer aux experts comptables et aux éditeurs informatiques.

Le Conseil pourrait faire des observations auprès de l'ordre des experts comptable lorsqu'un de leurs adhérents ne respecterait pas la norme définie.

2.3. Graduer les étapes du contrôle par les garants jusqu'à la procédure d'alerte.

Les étapes du contrôle sont à hiérarchiser :

- Le niveau 1 du contrôle :

Rendre obligatoire l'établissement des comptes annuels par un expert comptable membre de l'ordre, à moins que les comptes ne soient certifiés par un commissaire aux comptes, garantissant ainsi l'intégration systématique des comptes mandants au bilan.

Rendre obligatoire la communication par l'expert comptable, au garant d'une attestation de pointe annuelle respectant la norme de calcul définie ci-dessus.

- Le niveau 2 du contrôle :

En cas de difficultés répertoriées, lorsque les intérêts des mandants sont menacés, renforcer les moyens actuels du garant visant à bloquer les comptes mandants auprès de la banque détentrice de ces comptes et permettre le cas échéant de désigner un mandataire ad-hoc. Et notamment dans le cas de comptes séparés dont l'exhaustivité n'est pas assurée et dont la patrimonialité n'entre pas dans le bilan du cabinet du syndic.

Permettre la subrogation au bénéfice des garants dans le cadre de redressement et liquidation judiciaire et des recours exercés par les garants au titre de la garantie financière.

- Enfin, un niveau 3, extrême, qui conduit à la mise en place d'une procédure d'alerte :

Une procédure d'alerte doit être exigée des garants vers l'ACP et vers le Conseil Supérieur de la Profession.

Il s'agirait de coordonner l'action des pouvoirs publics, des garants, des sachants et des organes sociaux, en créant, à charge des experts comptables et des commissaires aux comptes, un devoir d'alerte du garant et du Conseil Supérieur décisionnaire en matière de gestion des cartes professionnelles, en cas de détection de dysfonctionnements liés à la représentation des fonds mandants.

Cette procédure d'alerte peut aussi être organisée pour être une réponse au souci de prévenir et de repérer les copropriétés en difficulté.

Ainsi, ce mécanisme de contrôle serait gradué pour prévenir les difficultés :

- Une procédure du niveau 1 (expert comptable) vers le niveau 2 (garant),
- et du niveau 2 (garant) vers le Conseil Supérieur et l'ACP..

3. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE :

En contrepartie du renforcement du rôle des garants financiers dans le process de sécurisation du consommateur, il est essentiel qu'en cas de défaut de paiement, le consommateur n'ait pas à attendre de longs délais pour être remboursé.

L'objectif à atteindre est donc bien de favoriser un règlement plus rapide des sinistres dans l'intérêt du consommateur et renforcer ainsi le rôle indispensable des garants Loi Hoguet.

Si la garantie ne peut être une garantie à première demande, il n'en demeure pas moins qu'elle doit respecter des règles de bonnes pratiques qui ont fait leurs preuves pour d'autres garanties.

A l'image de la garantie financière des notaires qui ne pratique pas cette règle en matière de transaction, la pratique de la règle « au marc le franc » doit être supprimée.

A minima, en renversant la charge de la preuve de l'existence de la créance et en modifiant les exigences et conditions demandées pour obtenir la restitution des fonds.
Il y va de la crédibilité de la garantie.

Il s'en suivra une déclaration régulière au garant des fonds détenus par le professionnel avec détail par compte client transmis. Ce reporting sécurisé selon une fréquence à convenir, permettra au garant de disposer régulièrement d'un état détaillé des fonds détenus par client. Sur le plan pratique, cela passera par une forme de sauvegarde informatique transmise au garant.

Il semble possible d'exiger des garants, **des engagements sur :**

- **3.1. des délais d'indemnisation plus courts, à l'image de ce qui existe pour les garanties de Dommages-ouvrages,**

3.1.1. Cela suppose la possibilité pour les garants d'obtenir subrogation. Ainsi le décret du 20/07/1972 devrait être modifié en son article 42 de la façon suivante :

Article 42 : Suppression du 3^{ème} alinéa

« Toutefois, si la personne garantie fait l'objet d'une procédure collective pendant le délai fixé au premier alinéa, le règlement des créances peut être différé jusqu'au dépôt de l'état des créances au greffe du tribunal dans les conditions des articles 82 et suivants du décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985 (1) relatif au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises. »

Et remplacement par l'article suivant :

« Dès le paiement effectué au créancier par l'établissement de crédit ou l'entreprise d'assurance dont la garantie a été mise en jeu, celui-ci ou celle-ci est subrogé(e) de plein droit conformément aux dispositions des articles 1250-1 et 1250-2 du code civil dans tous les droits, actions, privilèges et garanties de toutes natures dont disposent le créancier dans la limite du remboursement ou la restitution faite par lui. »

En effet, afin de ne pas conditionner les éventuelles indemnisations au titre de la garantie financière aux modalités et délais imposés par les procédures collectives, il est impératif de redonner aux garants les droits attachés à la subrogation légale (code civil) et à la subrogation spécifique telle qu'anciennement prévue dans le présent décret (avant abrogation de 2006). Cette subrogation serait générale et permettrait dans tous les cas aux garants d'exercer leurs recours contre les professionnels défaillants.

A l'identique des évolutions en matière de construction, il est nécessaire que le droit à recours des garants soit renforcée en orthodoxie avec le mécanisme de caution, l'exercice de cette dernière étant intimement lié à la possibilité d'un recours du garant contre le bénéficiaire de la garantie.

3.1.2. Cela suppose aussi que l'information soit portée plus rapidement à l'attention des consommateurs.

A l'issue de la notification de la cessation de garantie, l'information individuelle du consommateur n'est effectuée qu'à réception des registres et n'est donc pas effectuée immédiatement.

La rédaction du Décret laisse à penser que l'information individuelle est faite **immédiatement** alors qu'elle est conditionnée à l'obtention des registres (que le professionnel est libre ou pas d'adresser).

L'absence de registres et d'informations individuelles peut retarder les indemnisations.

Le décret doit être amendé pour répondre à cet objectif. Des propositions ont été faites par les garants dans ce sens.

3.2. Ainsi que l'évaluation du montant des sinistres de chaque consommateur lésé, calculée directement par les Garants.

4. LES CONSEQUENCES DE CETTE NOUVELLE ORGANISATION DU CONTROLE FINANCIER DE LA PROFESSION :

En proposant cette organisation qui crée :

- une supervision des garants financiers,
- une normalisation de l'exercice de ce contrôle,

la profession se structure pour mieux sécuriser le consommateur.

Ce cadre nouveau rend obsolète le débat sur la nature des comptes en copropriété.

4.1. La relativité du débat sur la nature des comptes en copropriété.

Certaines associations de consommateurs militent pour que les recettes de fonctionnement quotidien des copropriétés soient placées sur des comptes séparés et ne soient plus gérées sur des comptes uniques. Au motif d'une plus grande sécurité pour les consommateurs.

Ce n'est pas la nature du compte qui protège contre le risque de détournement.

Par contre, la nature du compte influe sur les conditions de contrôle et donc de sécurité apportée au consommateur.

4.2. Les conditions de contrôle du compte : les avantages du compte unique.

Le gage de la sécurité d'un compte est son mode de contrôle.

Or, la garantie financière est mieux assurée si la comptabilité du syndicat est réalisée au travers du compte unique de copropriété, plutôt qu'au travers d'un compte séparé.

Pourquoi ?

Rappel : Les règles comptables spécifiques à la copropriété

Le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 ont fixé un cadre strict et des règles de fonctionnement précises pour les copropriétés.

Ces règles prévoient notamment la création d'un compte 512 sur lequel apparaissent tous les flux financiers, que le compte soit un compte séparé ouvert au nom du syndicat ou un compte unique ouvert au nom du syndic ; les contrôles effectués, tant par le garant que par la copropriété et les copropriétaires, sont donc aisés.

Le contrôle de base : Le rapprochement bancaire

Pour un cabinet moyen qui gère trois à quatre cents syndicats de copropriété, le compte unique, en globalisant sa relation bancaire, lui permet d'automatiser ses états de rapprochement avec la banque qu'il a choisie. La charge administrative est maîtrisée, le rapprochement, facilité.

Avec le compte séparé, la ventilation des recettes qui oblige à autant de remises bancaires que de comptes ouverts, l'impossibilité de grouper les paiements, la multiplication des opérations pour chaque compte séparé rendent les rapprochements bancaires, plus compliqués et coûteux. Le cabinet devra établir des centaines d'états de rapprochements bancaires, auprès de banques multiples, - puisque celles-ci sont choisies par chaque copropriété et non par le syndic-. Cette charge administrative est susceptible d'occasionner des « oublis » et une augmentation statistique des erreurs et/ou des malversations. Le contrôle effectif, lors des inspections du garant financier, en sera plus difficile et c'est donc l'efficacité de la garantie financière dont bénéficie la clientèle qui est alors en cause.

L'efficacité du contrôle du garant financier est confrontée à plusieurs risques.

- Le risque du nombre des comptes:

Le grand nombre de comptes séparés est antinomique avec l'efficacité du contrôle. Sur le plan pratique, et paradoxalement, l'absence de compte séparé permet aux garants une meilleure appréciation du risque de sinistralité des syndics. Comment le garant peut-il par exemple être certain de connaître tous les comptes des syndicats de copropriété gérés, surtout s'ils sont ouverts dans plusieurs banques ? L'expert-comptable, qui doit fournir chaque année une attestation de pointe aura plus de difficultés lui aussi à s'assurer de l'exhaustivité des comptes. Tous les garants spécialistes le soulignent, la multiplication du nombre de comptes multiplie les possibilités de fraudes, d'erreurs et de malversations.

- Le risque de l'absence d'exhaustivité :

Avec un nombre d'états de rapprochement trop important, une analyse dynamique de « la santé financière » de l'entreprise, sur une période donnée, et de la cohérence de ses flux financiers, est rendue impossible. Les audits réalisés sur la globalité d'un portefeuille ne s'avèrent probants que s'ils sont établis sur les masses gérées et sur la validation de la trésorerie globale détenue par le professionnel.

Cette diligence sur l'exhaustivité est plus aisée quand elle repose sur un compte unique, contrairement à une gestion en comptes séparés où l'analyse ne pourra pas être effectuée systématiquement sur l'intégralité de la trésorerie mais, plus souvent, par voie de sondages.

- Le risque de l'absence de patrimonialité :

Le compte séparé ne faisant pas partie du bilan du cabinet du syndic, il peut être ignoré du garant qui ne pourra pas s'assurer que la garantie financière correspond bien à la pointe des fonds détenus par le cabinet du syndic.

L'audit risque de ne pas être réalisé sur la globalité du portefeuille ni de pouvoir valider la représentation de l'ensemble des fonds détenus par le professionnel.

- Le risque de l'absence de sanction :

Sans compter qu'en cas de retrait de garantie, il lui sera plus difficile de bloquer l'intégralité des comptes bancaires des différents syndicats, certains pouvant être ignorés.

Ainsi, pour le garant financier, - organe de contrôle majeur de la Profession-, l'adoption de la solution du compte unique est, sans conteste, le moyen le plus sûr pour la surveillance des fonds mandants.

4.3. Mais des mesures d'accompagnement sécuritaires doivent être prises:

Interdire la fusion et la compensation entre les comptes « mandants » et les comptes propres du syndic.

En prenant un texte réglementaire pour donner du poids à la Recommandation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel qui recommande aux établissements de crédit qui ont, dans leurs livres, des comptes mandants enregistrant des fonds détenus par des syndics pour le compte de syndicats de copropriété, de ne pas accepter que ces fonds puissent être transférés vers d'autres établissements de crédit et de ne pas conclure de convention de fusion permettant de compenser les soldes créditeurs de ces comptes avec les soldes débiteurs d'autres comptes.

Rendre opposable l'article 70 du décret (blocage des comptes en cas de cessation de garanties) **aux comptes séparés**, puisque ceux-ci doivent être obligatoirement intégrés à la pointe et couverts par la garantie mais peuvent être ignorés.

En apportant des réponses à la naturelle demande de sécurisation du consommateur de services immobiliers,

par la mise en œuvre d'un corpus de contrôle renforcé et professionnalisé,

LA LIBERTE DU CHOIX DE LA NATURE DU COMPTE DE COPROPRIETE PEUT ET DOIT ETRE LAISSEE AU LIBRE ARBITRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE,

LA SECURITE DU CONSOMMATEUR DES SERVICES IMMOBILIERS ETANT GARANTIE ET SURVEILLEE A UN NIVEAU EXTERNE A LA PROFESSION.