

Ouvrir un compte bancaire, une galère pour les syndics

GILLES QUOISTIAUX | Aujourd'hui à 06:00

Les syndics d'immeuble ont du mal à ouvrir un compte en banque. Pour les copropriétés, c'est pourtant une obligation légale. Mais pour les banques, c'est une contrainte.

Les syndics éprouvent de plus en plus de difficultés à ouvrir un compte bancaire pour gérer les finances de la copropriété. Certains syndics d'immeuble se voient **refuser l'ouverture de nouveaux comptes** ou se voient appliquer un **plafond au nombre de comptes qu'ils peuvent ouvrir** chaque semaine.

C'est le cas de la société **VMRE**, qui gère **plus de 3.900 copropriétés en Belgique**, sur les 93.000 enregistrées à la Banque carrefour des entreprises. Ce syndic professionnel **ouvre en moyenne deux comptes bancaires par jour** pour les nouvelles copropriétés dont il obtient la charge. Selon son CEO, les banques sont de plus en plus réticentes à accéder aux demandes d'ouvertures de compte. "C'est de pire en pire", témoigne Thomas Van de Moortel. **Fin de l'année dernière, une grande banque du pays a indiqué au syndic qu'elle n'accepterait plus de nouvelle ouverture de compte.** Après avoir insisté, le patron a obtenu la possibilité d'ouvrir de nouveaux comptes, à concurrence de deux ouvertures maximum par semaine. Une autre grande banque du pays lui applique la même limite. Une troisième a augmenté ses tarifs, qui sont passés de 50 euros à 240 euros de frais de gestion par an.

"Nos membres éprouvent régulièrement des difficultés à ouvrir des comptes en banque. C'est un vrai problème parce qu'il s'agit d'une obligation légale pour les syndics."

YVES VAN ERMEN
VICE-PRÉSIDENT DE FEDERIA

Du côté de la fédération des syndics, on confirme que cette problématique est de plus en plus rencontrée sur le terrain: "Nos membres éprouvent régulièrement des difficultés à ouvrir des comptes en banque. C'est un vrai problème parce qu'il s'agit d'une obligation légale pour les syndics", souligne Yves Van Ermen, vice-président de Federia. **Une copropriété a l'obligation légale d'ouvrir un compte spécifique** pour collecter les quote-parts des propriétaires et assurer les dépenses communes de l'immeuble.

Lourdeur administrative

Nous avons contacté les quatre grandes banques du pays (ING, BNPFF, KBC, Belfius). Elles assurent avoir des offres pour les copropriétés qui souhaitent ouvrir un compte en banque (par exemple: KBC Business Account Pro, Belfius Business Pack), moyennant le respect de certaines conditions, notamment en termes d'identification des copropriétaires. **Les banques affirment ne pas rejeter en bloc la clientèle des syndic d'immeubles.** "Notre stratégie commerciale n'exclut pas les syndic", indique-t-on chez KBC. Mais la banque souligne que l'ouverture d'un compte de copropriété implique **"un volet administratif assez lourd"**, en raison d'une série de documents à collecter: statuts, liste et données des mandataires, copies, signatures...

"Les copropriétés demandent un gros suivi administratif."

KEYTRADE BANK

Chez Keytrade Bank, une décision drastique a été prise: depuis six mois, elle n'accepte plus d'ouvrir de comptes pour les copropriétés. La banque en ligne veut se concentrer sur sa clientèle de particuliers et ne souhaite plus s'occuper de cette clientèle spécifique. "Les copropriétés demandent un gros suivi administratif", justifie-t-on chez Keytrade.

Les syndic se plaignent aussi du manque de communication des banques. "Cela dépend des banques et parfois même des agences bancaires, mais nous avons souvent du mal à obtenir des explications quand une ouverture de compte est refusée", observe Yves Van Ermen (Federia). Dans un échange que nous avons pu lire, une banque évoque une **charge administrative trop importante** pour justifier un refus. Une autre **renvoie vers ses conditions générales sans autre forme d'explication.** "Il y a une certaine méconnaissance du fonctionnement des copropriétés, pointe Yves Van Ermen. Par exemple, les banques refusent d'ouvrir un compte pour un syndic judiciaire, sans jamais expliquer pourquoi." Le syndic judiciaire est désigné par le juge de paix pour gérer la copropriété. Sans accès à un compte bancaire, sa tâche se complique singulièrement.

"Dans les banques, il y a une certaine méconnaissance du fonctionnement des copropriétés."

YVES VAN ERMEN
VICE-PRÉSIDENT DE FEDERIA

Autre problématique évoquée par Thomas Van de Moortel (VMRE): **les délais d'ouverture de compte ont tendance à s'allonger.** "Cela met parfois six à huit semaines. En attendant, on ne peut pas payer les fournisseurs", constate le CEO. **Chez BNP Paribas Fortis, on conteste:** selon la banque, l'ouverture d'un compte de copropriété prend **3 à 4 jours, parfois un peu plus** en fonction "des pics d'affluence, de la charge de travail du back-office ou, surtout, de la bonne réception des documents

administratifs permettant d'identifier les copropriétaires", explique BNPPF. "Quand j'ai ouvert un compte pour une société, ça a mis cinq minutes, grince Thomas Van de Moortel. Mais les comptes de copropriété, ce n'est visiblement pas une priorité pour les banques."

Des clients atypiques

"Quand j'ai ouvert un compte pour une société, ça a mis cinq minutes. Pour un compte de copropriété, cela met parfois six à huit semaines. Ce n'est visiblement pas une priorité pour les banques."

THOMAS VAN DE MOORTELT
CEO DE VMRE

En filigranes de cette réticence des banques vis-à-vis des syndicats d'immeuble se dessine un **manque d'entrain face à la gestion de clients peu intéressants, voire pas du tout rentables.** "Une copropriété gère un fonds de roulement et un fond de réserve. Mais elle n'investit pas dans d'autres produits bancaires", témoigne Yves Van Ermen. **Une copropriété ne prendra jamais un crédit hypothécaire et ne placera pas son argent dans des produits d'investissement.** Tout au plus pourrait-elle demander un emprunt pour réaliser des travaux d'aménagement ou d'isolation. Pour

les banques, **ce type de client génère plus de contraintes administratives que d'opportunités commerciales.**

Une copropriété, **c'est aussi un client atypique**, composé d'une assemblée générale de copropriétaires qui peuvent changer, qui ne sont pas toujours d'accord et qui confient la gestion à un syndic professionnel ou bénévole chargé de les représenter. "On ne rentre pas dans un moule", atteste Yves Van Ermen.

Source : L'Echo