

Les syndics dénoncent des frais bancaires exorbitants pour les copropriétés

GILLES QUOISTIAUX

12 janvier 2024 05:20

Les frais bancaires explosent pour les copropriétés et les exclusions bancaires se multiplient, dénonce Federia, qui représente les syndics d'immeubles.

Les copropriétés se plaignent d'une **forte augmentation des frais bancaires**. Elles font également face à une **vague d'exclusions bancaires**, dénonce Federia, la fédération francophone représentant **plus de 1.100 professionnels de l'immobilier** (syndics, courtiers, agents). Avec son homologue flamand CIB, elle tire la sonnette d'alarme.

"**L'ouverture de comptes en banque devient de plus en plus difficile**. Des augmentations des frais bancaires de 300%, voire plus, sont facturées. La situation devient intenable pour les copropriétés", souligne Charlotte De Thaye, directrice générale de Federia.

La loi impose aux associations de copropriétaires de disposer de deux comptes en banque (...).

Certaines banques ont **augmenté les frais bancaires annuels dans une fourchette comprise entre 200 et 500 euros**, avance la fédération. "Ces coûts sont, in fine, supportés par les copropriétaires", observe Charlotte De Thaye.

Soumises à des obligations de **lutte contre le blanchiment d'argent** qui leur imposent des vérifications et du travail administratif supplémentaires, les banques ont en effet tendance à facturer des frais additionnels à certains clients. Les copropriétés se sentent ciblées.

"Les associations de copropriétaires sont des **structures complexes** dans lesquelles plusieurs personnes physiques (les différents propriétaires notamment) doivent être identifiées. Si des difficultés surviennent (par exemple, certains membres de l'association ne peuvent pas s'identifier à temps), **il se peut que la banque ne puisse pas ouvrir le compte conformément à la loi sur la lutte contre le blanchiment d'argent**", explique-t-on chez Febelfin.

Des syndics au pied du mur

"En 2023, ces frais supplémentaires ont été facturés soudainement et n'ont été communiqués que deux ou trois mois à l'avance. Les syndics et les copropriétés ont été mis au pied du mur", estime Federia. Certaines banques vont plus loin: elles excluent purement et simplement des copropriétés. **Pour les syndics d'immeubles confrontés à cette situation, c'est une petite catastrophe.**

La loi impose, en effet, aux associations de copropriétaires de disposer de deux comptes en banque: un premier pour le fonds de roulement, un deuxième pour le fonds de réserve. Le premier compte sert à **payer les fournisseurs**, par exemple l'électricité pour les parties communes. Le deuxième compte sert à **épargner en vue de travaux futurs.**

La Chambre examinera prochainement une proposition de loi relative au service bancaire minimum et aux exclusions bancaires.

À ces problèmes de frais et d'exclusions bancaires s'ajoute une difficulté concernant la **capacité d'épargne des copropriétés.** "Les banques ne proposent plus de comptes à terme ou de comptes épargne pour le capital de réserve. Elles convertissent même unilatéralement les comptes existants en comptes courants", dénonce Federia.

Service bancaire minimum

La Chambre examinera prochainement une proposition de loi relative au service bancaire minimum et aux exclusions bancaires. Dans ce cadre, Federia demande aux responsables politiques d'accorder aux associations de copropriétaires une **garantie d'accès au service bancaire minimum.**