

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ



SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

SYNDICAT PRINCIPAL

4-40 RUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE

75014 PARIS

ADHERENT ARC N°75 PC 8558

**CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE 01/07/2013 AU 30/06/2014
RÉALISÉ PAR M.C. BACHELAY (ARC)**

LE 17/10/2014 DE 9 H A 13 H

AU CABINET DU SYNDIC LOISELET & DAIGREMONT

91 AVE FELIX FAURE

75015 PARIS

*Association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901
N° Siret : 353 681 505 00023*

**29, rue Joseph Python - 75020 Paris
Tél. 01 40 30 12 82 - Fax 01 40 30 12 63**

Internet : www.unarc.asso.fr



Membre de l'UNARC
Union Nationale
des Associations de Responsables de Copropriété
29, rue Joseph Python - 75020 Paris
Tél. 01 40 30 12 82 - Fax 01 40 30 12 63

TABLE DES MATIERES

Avant-propos.....	3
Historique de l'ensemble immobilier Maine-Montparnasse.....	3
Quitus.....	5
I. Analyse de l'évolution des charges entre les exercices 2012/2013 et 2013/2014	6
Évolution des charges	6
Analyse du résultat courant de l'exercice (annexe 2).....	7
II. Analyse des dépenses de charges courantes	7
Contrats d'entretien.....	7
Assurances Multirisque Immeuble.....	9
Entretien et petites réparations	11
Frais de gestion et honoraires du Syndic.....	12
Nettoyage des locaux.....	13
Tiers intervenants et Conseil Syndical.....	13
Frais de Personnel.....	15
Autres charges générales	16
Ascenseurs.....	17
III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerie (annexe 1)	18
Comptes financiers (Trésorerie courante).....	18
Avance de trésorerie.....	19
Avance Travaux :	19
Autres avances.....	20
Provisions sur opérations courantes-exercice suivant / Copropriétaires-exercice suivant.....	20
Solde en attente travaux	20
Remarque sur la situation financière.....	21
Fournisseurs débiteurs / créditeurs	21
Copropriétaires débiteurs avant répartition	23
Copropriétaires créditeurs.....	24
Charges et produits courants	24
Charges et produits Travaux terminés.....	24
Débiteurs et Créditeurs divers.....	24
Compte d'attente débiteur.....	25
Compte d'attente créditeur.....	26
CONCLUSION.....	26

ANNEXES

Avant-propos

La contrôlease a été accompagnée dans son travail d'audit par Madame Michèle Frelin, Présidente du Conseil Syndical Principal. Celui-ci comporte dix membres titulaires nommés pour un mandat de trois ans par l'Assemblée Générale du 12/12/2011, impliqués dans la bonne marche de cette grosse copropriété.

Historique de l'ensemble immobilier Maine-Montparnasse

L'ensemble immobilier a été construit dans les années 1960 et divisé en quatre bâtiments par le règlement de copropriété de 1976.

Les bâtiments 1, 2 et 3 correspondent en superstructure aux immeubles d'habitations et en infrastructure aux caves, parkings, à la station service et à des locaux divers. Le bâtiment 4, d'un seul lot, appartenait à l'époque aux P.T.T. devenus La Poste en 1991.

Après un premier refus en février 1997, les copropriétaires ont finalement accepté lors de l'Assemblée Générale du 03/07/97 la scission du bâtiment 4 du reste de la copropriété que demandait La Poste avec insistance. Cette scission était conditionnée par la constitution de 3 servitudes (de vue, d'accès pompier, de sortie de secours) au profit du bâtiment 4 en contrepartie de la prise en charge par son ou ses copropriétaires des "*charges d'entretien et de gardiennage de la Dalle Modigliani [...] dans la proportion qui était affectée au bâtiment 4 dans le règlement de copropriété de 1976*".

Cette scission et les conditions dont elle était assortie ont fait l'objet d'un acte notarié le 15 octobre 1997. Le 15 décembre 1997, La Poste a divisé son lot du bâtiment 4 en quatre lots (1-2-3-4) ; elle a vendu le lot 1 et elle a constitué une A.F.U.L. entre les lots 1.2 et 3 et remis gratuitement le lot 4 (tréfonds) à l'A.F.U.L.

L'A.F.U.L. avait notamment pour mission d'assurer le paiement des sommes dues au titre de la participation aux charges de la Dalle Modigliani.¹

Le Syndicat Principal concerne le bâtiment 1. Ce bâtiment qui va du niveau 44,50 au niveau 66,08 inclus comprend des parkings privés et publics, le sous-sol au niveau des caves, la station-service TOTAL, différents locaux techniques et administratifs, et la Dalle Modigliani qui se trouve au niveau 66 et constitue le toit de ce bâtiment 1.

Les appartements relèvent du Syndicat Secondaire et de Gecina.

Les clés de répartition des charges définie dans la comptabilité du Syndic L& D est celle établie par l'ancien Syndic LGF **mais cette répartition n'est pas nécessairement exacte** :

- Grille 010-charges communes générales de 1ère catégorie,
- Grille 020-charges communes spéciales de 10ème catégorie,
- Grille 061-charges des parkings privés et publics,
- Grille 030-charges toiture-terrasse,
- Grille 070-charges parkings privés,
- Grille 040-charges ascenseurs 8 & 20 - 57 %,
- Grille 050-charges ascenseurs 6 - 55.29 %,
- Grille 080-charges de sécurité (Q.P Habitations),
- Grille 090-charges privatives SNCF, convention quote-part assurance multirisque 12.52%
- Grille 100-charges GECINA, quote-part charges de sécurité de 35.50 %, d'ascenseurs 8/20 de 38 %, d'ascenseurs 6 de 39.71 %,
- Grille 101-charges des lots 18-20-24-27 et 33.

¹ Bâtiment 4 : le lot 1 participera pour 62 %, le lot 2 pour 15 % et le lot 3 pour 23 %.

Le personnel (les gardiens) est géré par le Syndicat Secondaire et les charges sont refacturées au Syndicat Principal à hauteur de 15,35 % ainsi qu'une quote-part d'électricité.

La gestion de cet ensemble immobilier est donc complexe et nécessitera une revue du règlement de copropriété pour bien comprendre la répartition des charges. Le Conseil Syndical vérifiera que les tantièmes de la grille appliquée par le Syndic L& D sont ceux de LGF car ils ne figurent pas sur leur grand livre des comptes par clé de répartition (classe 6 et 7)

Le Syndicat Principal était géré depuis 2001 par La Gestion Foncière (LGF). Lors de l'Assemblée Générale du Syndicat Principal du 09/10/2013 son mandat n'a pas été renouvelé.

En conséquence, en date du 14/10/2013, un Syndic Provisoire Maître Monique Legrand, a été désigné pour six mois par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Maître Legrand a dû demander à un huissier que soit signifiée une mise en demeure à LGF de fournir l'ensemble des documents et archives du Syndicat. Ce comportement regrettable de LGF a entraîné la copropriété dans des frais de procédure, a retardé la convocation par Maître Legrand d'une Assemblée Générale permettant de nommer un nouveau Syndic. Le Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT (L&D) a été élu le 10 mars 2014 pour le Syndicat Principal (et le Cabinet Foncia pour le Syndicat Secondaire le 17/03/2014).

Sont maintenant en charge du Syndicat Principal le Directeur de l'agence Mr ESPOSITO Bertrand, le gestionnaire Mr BENOIT Olivier assisté de Mme Jehanne de BAUFFREMONT, la comptable, Mme Gwenola CORRE, le pôle contentieux, Mme Hélène CERQUIERA.

Ont été fournis et/ou mis à la disposition de la contrôlease le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10/03/2014 ainsi que les pièces comptables, les contrats de maintenance, le contrat de Syndic du Cabinet L&D ainsi que le PV du 09/10/2013 mais qui n'a pas été notifié aux copropriétaires. (Problème : le délai légal est de deux mois).

Gestion de la reprise de la comptabilité de l'ancien Syndic LGF, des écritures du Syndic Provisoire Maître Legrand par le nouveau Syndic L& D.

Dispositions prévues par l'arrêté comptable du 14/03/2005 : *La reprise des comptes consiste à reprendre l'état comptable fourni par l'ancien Syndic et le Syndic Provisoire dans le système comptable du nouveau Syndic. Nous n'évoquerons pas ici la reprise du fichier des copropriétaires, des fournisseurs, des lots et tantièmes, du budget prévisionnel mais simplement les éléments financiers.*

Le Syndic doit reprendre le solde de chaque compte ouvert dans la comptabilité du Syndicat Principal à une date précise qui est la date de transfert de mandat sur la base de la balance générale.

Contrôle : Les mouvements de chaque compte du grand livre LGF et les écritures durant le mandat du Syndic Provisoire ont été entrés ligne à ligne, en date de saisie du jour (17, 18, 25 avril ; 15, 25 mai, 05 et 30 juin 2014) au lieu des dates de transfert de mandat. Cette technique propre à L&D ne permet pas la traçabilité des écritures et la piste d'audit rapide et transparente.

Le(s) compte(s) d'attente créée(s) pour recevoir la contrepartie des écritures est (sont) équilibré(s) car chaque écriture est rebasculée dans son compte d'appartenance, à l'exception d'un solde créditeur 460500 "Ancien Syndic" pour un montant de 575 673,41 € qui n'a pas été expliqué lors du contrôle.

Les conséquences sont, d'une part que des soldes de comptes existants au 30/6/2013 ont disparu (ils seront cités au cours de l'analyse) et d'autre part que certains de ces

comptes doivent faire l'objet de projet de résolution à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale (exemple avance travaux de 116 000 €).

Un abus n° 1956 du 29/07/2009 avait d'ailleurs été publié par l'ARC sur l'application du décret comptable du 4 mars 2005 par le Cabinet Loiselet & Daigremont, membre du Conseil Supérieur de l'Administration de Biens (C.S.A.B) ; il évoquait les mêmes types de problèmes rencontrés à la lecture de ce rapport par la création, l'interprétation des comptes, faisant perdre la visibilité de la réelle situation des copropriétaires en clôture d'exercice.

C'est seulement après avoir opéré cette reprise que les comptes du Syndicat Principal seront complets. Une correction des comptes s'avère obligatoire avant l'envoi des convocations à l'Assemblée Générale pour donner une image fidèle de la situation financière du Syndicat Principal.

Quitus

Un point sur le quitus doit être rappelé : Voter le quitus dégage la responsabilité du Syndic auprès de son assurance, et empêche les copropriétaires d'engager des recours simples. Le SDC n'a aucun intérêt à voter un quitus en expliquant simplement au Syndic : *" Ne pouvant connaître l'ensemble des actes de gestion du Syndic, l'assemblée s'abstient de voter le quitus en précisant que cela ne constitue pas un acte de défiance vis-à-vis du Syndic mais de simple prudence "*. La gestion d'une copropriété est complexe et personne n'est à l'abri de faute et d'erreurs. L'assurance de responsabilité professionnelle du Syndic se retranche derrière le quitus en cas de problème.

Demander au Syndic de ne plus mettre le quitus à l'ordre du jour des AG. En tout état de cause ne pas lui donner et en informer les copropriétaires qui avaient l'habitude de voter pour.

Le Syndicat des Copropriétaires connaît par ailleurs un taux d'impayés de 65 %, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (25 %) à cause du litige l'opposant à l'A.F.U.L. Mouchotte-Catalogne et au manque de relance de l'ancien Syndic, du Syndic Provisoire et du nouveau Syndic.

A partir des comptes fournis à la date de contrôle en page de garde, le présent rapport s'est attaché à :

- I. Réaliser une étude des évolutions de charges entre les exercices 2012/2013 et 2013/2014 ;
- II. Faire une analyse des comptes de charges ;
- III. Faire une analyse de la situation des dettes et créances ainsi que la situation de trésorerie.

I. Analyse de l'évolution des charges entre les exercices 2012/2013 et 2013/2014

Évolution des charges

	2012/2013 (€TTC)	2013/2014 (€TTC)	% 2014/2013	Évolution
Contrats d'entretien	322 399,62	336 579,52	35,54%	+4,4%
Charges Assurance MRI	144 318,36	156 809,29	16,56%	+8,7%
Charges Honoraires Syndics	105 312,84	142 876,43	15,09%	+35,7%
Entretien et réparations	124 834,18	92 475,28	9,76%	-25,9%
Charges Nettoyage	78 127,74	78 971,46	8,34%	+1,1%
Charges Tiers Intervenants	73 362,60	58 499,24	6,18%	-20,3%
Autres Charges générales	32 754,53	38 108,69	4,02%	+16,3%
Charges Personnel	27 811,14	27 959,76	2,95%	+5%
Charges Ascenseurs	20 148,87	14 816,61	1,56%	-26,5%
Total	929 069,88	947 096,28	100%	+1,9%

La colonne % 2013/2014 indique le poids de chaque poste par rapport au coût total de l'exercice 2013/2014. Les postes sont présentés par ordre décroissant d'importance et ne suivent pas forcément les clés de répartition pour la clarté de l'analyse. La colonne "Évolution" du tableau nous indique les taux d'augmentation les plus élevés par rapport à l'exercice précédent.

Nous observons que le réalisé est en hausse de 1.9 % par rapport au réalisé de l'exercice précédent.

Retour sur la méthode de fonctionnement et de comptabilisation du Cabinet L&D.

Dates d'enregistrement comptable des charges courantes de l'article 14-1 (article 3 du décret du 14 mars 2005) :

Les charges sont enregistrées à la date de "livraison" des fournisseurs ou à la date d'achèvement du service et le plus souvent à la date de facture.

Contrôle : Le Syndic L& D enregistre les factures à la date du jour de la saisie de l'opération qui figure en date de journal, en décalage avec la date de facture.

Règles générales de fonctionnement des comptes (articles 7 et 8 de l'arrêté comptable) :

L'article 7 fournit le plan de comptes qui est obligatoire.

Les articles 7 et 8 précisent les règles générales du fonctionnement des comptes : "les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seules utilisables par le Syndic pour l'enregistrement des opérations effectuées par le Syndicat des Copropriétaires".

Si le Syndic a besoin de nouveaux comptes, il ne peut créer des comptes nouveaux, mais simplement des subdivisions à la nomenclature adaptée à la copropriété.

Contrôle : Il porte sur l'utilisation des comptes qui, pour certains d'entre eux, n'existent pas dans la nomenclature des comptes : les prestations du Syndic sont enregistrées dans

des comptes 625xxx autres frais de gestion administrative, 627xxx frais bancaires, 628xxx débours et frais postaux, alors qu'il est possible de créer des sous-comptes en respectant la racine 6212, 6222 et 662 ; comptes 101, 105.

Analyse du résultat courant de l'exercice (annexe 2)

Résultat de l'exercice	2012/2013	2013/2014	corrigé	Évolution
Total des charges :	929 069,88	947 096,28	947 096,28	1,94%
<i>Budget appelé :</i>	864 200,44	432 093,35	864 205,00	-50,00%
<i>Budget voté (pour information) :</i>	864 205,00	864 205,00	864 205,00	
Écart budget appelé / dépenses :	-64 869,44	-515 002,93	-82 891,28	
	-7,51%	-119,19%	-9,59%	

Le Syndic L& D a repris les appels de charges courantes du 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2013 établis par LGF ou Maitre Legrand dans le compte de produit 701 pour la somme de 432 .093.35 € et a enregistré les appels de charges courantes des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2014 d'un montant de 432 093.35 € dans le compte 101 "Provisions sur opérations courantes" (qui n'existe pas) au lieu des produits normalement portés en compte 701².

L'exercice n'est donc pas marqué par un dépassement de 119 % du budget prévisionnel voté à l'Assemblée Générale du 29/11/2012.

Après correction, l'exercice est marqué par un dépassement de 9.6 % du budget prévisionnel voté à l'Assemblée Générale du 29/11/2012 de 864 205 €, soit 82 891,28 €, ce qui change tout en terme d'approbation des comptes.

A noter que le solde (insuffisance) corrigé de l'annexe 2 et de l'annexe 3 du compte de gestion pour opérations courantes de 515 002,93 € et opérations exceptionnelles de 23,92 € n'est pas identique à celui de l'état financier (annexe 1) : Dépenses à répartir de 948 137,51 € et produits à répartir de 1 017,31 €.

Une correction de 432 093,35 € s'impose au Syndic L& D avant de joindre les cinq annexes à la convocation à l'Assemblée Générale.

Le coût de l'exercice rapporté à chaque lot principal est sans fondement pour le Syndicat Principal dépourvu de lots d'habitation.

II. Analyse des dépenses de charges courantes

Contrats d'entretien

C'est le 1er poste de charges de l'exercice avec 35.5 % du réalisé.

² L&D constate les appels de provisions sur charges du 1er trimestre du nouvel exercice **en date d'imputation (date du jour) et non en date d'affectation (date d'exigibilité)** ce qui constitue un non-respect de l'article 3 -2 du décret comptable : "les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, **enregistrées à la date d'exigibilité**.[...]"

Contrats généraux d'entretien et de maintenance 614	2012/2013 (N-1)	2013/2014 (N)	Evolution (N-N-1)	Observations
Espaces verts (Jardivert)	10 166,00	10 437,60	2,67%	Nouveau contrat 01/04/12 renouvelé par tacite reconduction jusqu'au 31/03/2015 (TVA à 19,6 % et 20 % correcte)
Electricité Serv Gx et TGBT (CER ELEC)	4 953,03	4 953,03	0,00%	Provision
Amiante		4 071,18	100,00%	DEP 2013 (LGF) à enregistrer compte 673
Risques professionnels		353,73	100,00%	DEP 2013 (LGF) Risques Professionnels - A refuser
Portes coupe-feu (RIF)	4 777,63	4 889,54	2,34%	Contrat 14/02/12 renouvelé jusqu'au 13/02/2015 (TVA à 20 % car l'attestation pour bénéficier du taux réduit de TVA n'a pas été fournie par L&D)
Toiture-terrasse (ITEC)	4 216,33	4 300,00	1,98%	Contrat 02/07/13 pour un an - Provision
Vérification 3 nacelles	2 824,47	4 200,00	48,70%	2 Contrats 01/07/2011 + 1 contrat signé le 29/02/12 renouvelés par tacite reconduction / provision
Colonnes sèches	2 189,65	2 251,78	2,84%	Contrat 01/07/2012 (TVA à 20 % car l'attestation pour bénéficier du taux réduit n'a pas été fournie par le Syndic L&D)
Groupe Electrogène	1 591,31	3 094,08	94,44%	Avenant n° 1 signé le 22/04/14 par le syndic L&D - 2 factures s/N et N-1 (1518,33)
Entretien Extincteurs (RIF)	522,17	694,80	33,06%	2 contrats 01/07/12 (TVA 19,6% correcte)
Barrières /porte de garage (SERFA)	1 306,60	1 336,27	2,27%	Contrat 05/03/12 (TVA 10 % correcte)
1-sous-total charges générales :	32 547,19	40 582,01	24,69%	
Matériel sécurité incendie (RIF)	4 313,96	4 415,22	2,35%	Contrat 27/09/2011 (TVA à 20 % car l'attestation pour bénéficier du taux réduit n'a pas été fournie par le Syndic L&D) / renouvelable par tacite reconduction
Pompe électriques	2 448,70	0,00	-100,00%	
Porte coupe feu (RIF)	2 047,56	2 095,52	2,34%	Contrat 14/02/12 renouvelé jusqu'au 13/02/2015 (TVA 20 % correcte)
Pompe de relevage (Soterkenos)	-1 500,00	2 520,50	-268,03%	Contrat 01/07/2011 - 2 factures sur N
Contrat entretien sprinkler (615)	734,62	750,00	2,09%	Provision
Extracteurs	0,00	0,00		Pas trouvé de contrat -pas de facturation sur N et N-1
Charges parkings privés et publics	8 044,84	9 781,24	21,58%	
Gardiennage (agent conducteur de chien)	83 726,28	85 231,81	1,80%	Contrat 26/09/2011 renouvelé par tacite reconduction (TVA 19,6% et 20 % correcte)
Portes parkings (SERFA)	2 342,09	2 395,29	2,27%	Contrat 05/03/12 (TVA 7% correcte)
Contrat entretien extincteurs (RIF)	1 139,67	1 126,51	-1,15%	Contrat 01/07/12
Charges parking privés	87 208,04	88 753,61	1,77%	
Gardiennage (agent de prévention & sécurité)	193 974,72	197 462,66	1,80%	Contrat 26/09/2011 renouvelé par tacite reconduction (TVA 19,6% et 20 % correcte)
Téléphone PC sécurité	624,83	0,00	-100,00%	
Charges de sécurité QP habitations	194 599,55	197 462,66	1,47%	
2-sous-total charges spéciales :	289 852,43	295 997,51	2,12%	
Total général 1+2 :	322 399,62	336 579,52	4,40%	

La plupart des contrats ont été renouvelés par tacite reconduction et leur prochaine échéance se situe entre mars et juin 2015.

L'Assemblée Générale du 10 mars 2014 a fixé à la somme de 4 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire³.et à la somme de 2 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil Syndical est obligatoire.

Le Conseil Syndical veillera à ce que ce seuil soit respecté par le nouveau Syndic car les contrats doivent être remis en concurrence ou renégociés.

Le taux de TVA appliqué aux contrats de maintenance est facturé au taux normal de 19,6 % et 20 % au lieu de 7 % et 10 % sur les colonnes sèches, toiture-terrasse, électricité Serv.Gx et TGBT, portes coupe-feu (charges générales).

Pour les parkings privés, qui seraient des annexes des lots d'habitation, les charges relèveraient du taux réduit.

Le Syndic L& D devra fournir une attestation afin que la copropriété puisse bénéficier du taux de TVA réduit pour les travaux qui portent sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Sous réserve de vérification du règlement de copropriété, il faudra vérifier si des parkings sont la propriété de copropriétaires, auquel cas ils seraient des annexes des lots d'habitation et relèveraient de taux de TVA réduit.

Des factures n'ont pas été comptabilisées sur l'exercice 2012/2013 et elles se retrouvent sur l'exercice 2013/2014 avec pour conséquence de voir apparaître des charges de l'exercice précédent dans les charges de l'exercice 2013/2014. Des factures ont été enregistrées sur le compte 614 (contrats), d'autres sur le compte 615 (entretien), mélangées aux dépenses courantes au lieu d'exceptionnelles n'ont pas facilité la comparaison.⁴ sur 2013/2014.

De nombreuses provisions ont été constituées pour les factures non parvenues au 30/06/2014.

Document unique d'évaluation des risques : il doit exister mais ne peut pas être facturé (arrêté Novelli) et doit être supporté par le Syndic du Syndicat Secondaire qui emploie les gardiens.

Les factures des exercices précédents, la facture de diagnostic 2013 de l'amiante sont des opérations exceptionnelles à enregistrer respectivement dans les comptes 678 et 673 ; le DEP risques professionnels est refusé car il concerne le Syndic du Syndicat Secondaire. Comptablement, veiller à l'avenir au correct enregistrement des charges dans les bons comptes.

Assurances Multirisque Immeuble

C'est le 2^{ème} poste de charges de l'exercice avec 16.6 % du réalisé qui concernent les bâtiments 1,2 et3.

³ Conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 1er décembre 2000

⁴ Voir en annexe séparation des opérations courantes et exceptionnelles.

Assurance 616	2012/2013	2013/2014	Evolution	Observations
Multirisques Copropriété / AXA	60 690,68	64 655,03	6,53%	Syndicat Principal
	83 627,68	92 154,26	10,20%	Syndicat secondaire
Total :	144 318,36	156 809,29	8,66%	

Deux contrats d'assurance multirisque immeuble sont souscrits auprès la compagnie AXA (Courtier De Clarens).

N° 176435604 pour le 8/20 rue du Cdt Mouchotte supposé établi au nom du Syndicat Secondaire

Lors du contrôle des comptes 2012/2013 le 04/09/2014, ce contrat devait être réclamé par le Syndic L& D, ce qu'il n'a pas fait à la date du contrôle du 17/10/2014. C'est le Syndicat Principal qui paie cette assurance depuis des années et ne refacture aucune quote-part au Syndicat Secondaire et à Gecina.

Son coût est de 92 154.36 €, en augmentation de 10.2 % ; le niveau national moyen des charges d'assurances a évolué de 7,5 % en 2013.

Le Syndic L& D doit réclamer ce contrat, s'entretenir avec l'assureur et le Conseil Syndical pour comprendre qui doit supporter cette charge

N° 2062152104 pour le 4/40 rue du Cdt Mouchotte établi au nom du Syndicat Principal)

Son coût est de 64 655.03 € pour 2013/2014 pour une surface développée de 42 212 m² sur 6 niveaux plus la dalle (soit un coût de 1.53 € TTC du m²).

Le contrat devra être remis en concurrence ou renégocié dès maintenant car il arrive à échéance le 31/12/2014.

Pour les deux contrats, il n'y a aucun sinistre déclaré et aucune indemnité reçue comptabilisés.

Une fiche de sinistralité (statistique sinistres) devra être demandée par le Syndic au courtier afin d'apprécier la sinistralité déclarée et les indemnités perçues.

La SNCF Convention participe à hauteur de 19 632.52 €, soit 12.52 % du montant total des deux contrats d'assurance.

Entretien et petites réparations

Il représente le 3^{ème} poste de l'exercice avec 8.3 % du réalisé.

Entretien & petites réparations 615	2012/2013 (N-1)	2013/2014 (N)	Evolution (N - N-1)	Commentaires
Matériel sécurité incendie	12 804,68	17 716,36	38,36%	Dépannage ,remplac. détecteurs 8 850 € alarmes incendie 7 820 €
Interphones-vidéophones		2 310,00	100,00%	
Plomberie	2 170,49	1 710,58	-21,19%	
Travaux de voirie		1 408,00	100,00%	
Electricité (392,61 €) / Serrurerie (363 €)	5 268,58	755,61	-85,66%	
Maçonnerie	3 103,00	0,00	-100,00%	
Charges parkings privés et publics	23 346,75	23 900,55	2,37%	
Electricité	769,39	0,00	-100,00%	
Travaux divers de sécurité	0,00	5 259,66	100,00%	Extincteurs (voir contrats)
Porte de garage	2 127,32	360,74	-83,04%	
Charges parking privés	2 896,71	5 620,40	94,03%	
Plomberie	644,77	0,00	-100,00%	
Electricité	101,65	0,00	-100,00%	
Matériel télésurveillance	0,00	2 983,82	100,00%	
Charges de sécurité QP habitations	746,42	2 983,82	299,75%	
Charges de sécurité	29 698,22	0,00	-100,00%	N-1 =lots 18 et 24 "Une Pièce en Plus" / lot 20 "Parking SCI Altair" / lot 27" couloir- passage"/lot 33 "AFUL"
Charges générales	13 166,46	0,00	-100,00%	
Charges Lots n° 18/20/24/27/33	42 864,68	0,00	100,00%	
2-Sous-total charges spéciales :	69 854,56	32 504,77	-53,47%	
Total général 1+2	124 834,18	92 475,28	-25,92%	

Entretien & petites réparations 615	2012/2013 (N-1)	2013/2014 (N)	Evolution (N - N-1)	Commentaires
Matériel sécurité incendie	12 804,68	17 716,36	38,36%	Dépannage ,remplac. détecteurs 8 850 € alarmes incendie 7 820 €
Interphones-vidéophones		2 310,00	100,00%	
Plomberie	2 170,49	1 710,58	-21,19%	
Travaux de voirie		1 408,00	100,00%	
Electricité (392,61 €) / Serrurerie (363 €)	5 268,58	755,61	-85,66%	
Maçonnerie	3 103,00	0,00	-100,00%	
Charges parkings privés et publics	23 346,75	23 900,55	2,37%	
Electricité	769,39	0,00	-100,00%	
Travaux divers de sécurité	0,00	5 259,66	100,00%	Extincteurs (voir contrats)
Porte de garage	2 127,32	360,74	-83,04%	
Charges parking privés	2 896,71	5 620,40	94,03%	
Plomberie	644,77	0,00	-100,00%	
Electricité	101,65	0,00	-100,00%	
Matériel télésurveillance	0,00	2 983,82	100,00%	
Charges de sécurité QP habitations	746,42	2 983,82	299,75%	
Charges de sécurité	29 698,22	0,00	-100,00%	N-1 =lots 18 et 24 "Une Pièce en Plus" / lot 20 "Parking SCI Altair" / lot 27" couloir- passage"/lot 33 "AFUL"
Charges générales	13 166,46	0,00	-100,00%	
Charges Lots n° 18/20/24/27/33	42 864,68	0,00	100,00%	
2-Sous-total charges spéciales :	69 854,56	32 504,77	-53,47%	
Total général 1+2	124 834,18	92 475,28	-25,92%	

Si les travaux non récurrents de l'exercice 2012/2013 sont soustraits (Réfection de l'éclairage terrasse pour 27 476 € et des charges de sécurité et charges générales des lots 18/20/24/27/33 pour 42 865 €, ce n'est pas une diminution de 26 % mais une augmentation de 17 628 € et 70 % qu'il faut justifier :

La provision pour facture RIF non parvenue pour la vérification des colonnes sèches de 16 146 € ne concernerait-elle pas plutôt le compte 614 (contrats de maintenance) ?

Les travaux sur les barrières levantes ont été facturés pour 7 747 €

Les travaux divers de sécurité concernent les extincteurs, en charges générales pour 4 208 € et charges de parkings privés pour 5 260 €.

Vérifier par rapport aux contrats RIF s'il s'agit de contrats de maintenance ou non et selon la réponse, rectifier en comptabilité pour un meilleur suivi sur l'exercice suivant et le budget prévisionnel.

Eviter les libellés à répétition "travaux divers de sécurité" et remplacer par travaux extincteurs, travaux colonnes sèches ;

Vérifier avec le Conseil Syndical que les travaux liés aux charges courantes de l'article 14-1 et les travaux de l'article 14-2 sont correctement comptabilisés dans les bons comptes.

Frais de gestion et honoraires du Syndic

Frais de gestion et honoraires du syndic	2012/2013	2013/2014				Evolution	Observations
	I-LGF	LGF	Legrand	L&D	II -TOTAL		
<i>Périodes</i>		01/07/13-09/10/13	14/10/2013 - 10/03/2014	11/03/14-30/06/14			
Honoraires de base (contrat) 621110	74 675,00	20 535,63	34 656,65	22 916,67	78 108,95	4,60%	L&D conforme au contrat
Frais affranchissement (628)	6 734,75	1 799,58	11 691,40	625,65	14 116,63	109,61%	
Débours divers (628)				1 098,75	1 098,75	100,00%	AGE 07/07/14
Frais administratifs (627)	344,43				0,00	-100,00%	
Vacations heures ouvrables (622)	16 470,00	15 660,00			15 660,00	-4,92%	
Vacations hors heures ouvrables (622)				2 257,63	2 257,63	100,00%	AG 04/06/14 CS 07/05/14 CS 06/06/14
Photocopies (622)			5 816,08		5 816,08	100,00%	
Frais divers d'assemblée générale (625)			1 620,00		1 620,00	100,00%	
Téléphone/communications (625)		252,48	1 234,16	390,00	1 876,64	100,00%	
Téléphone mobile (625)			1 959,39		1 959,39	100,00%	
Télécopie (625)			36,00		36,00	100,00%	
Coursier (625)			1 129,38		1 129,38	100,00%	
Externalisation travaux de copies (625)			4 759,74		4 759,74	100,00%	
Vote électronique en AG (625)	3 898,96	3 217,24	3 912,00		7 129,24	82,85%	
Débours (location salle...) (625)	3 189,70		7 308,00		7 308,00	129,11%	
Total frais et honoraires complémentaires	30 637,84	20 929,30	39 466,15	4 372,03	64 767,48	111,40%	
soit une augmentation / honoraires de base de :	41,0%	101,9%	113,9%	19,1%	82,9%		
Total Frais de gestion et honoraires syndic :	105 312,84	41 464,93	74 122,80	27 288,70	142 876,43	35,67%	
Total frais et honoraires par lot	244,35	96,21	171,98	63,31	331,50	35,67%	431 lots

Pour apprécier le niveau de ce poste, le ratio par lot de l'Observatoire des Charges de l'ARC pour Paris et plus de 100 lots se situe en moyenne à 165 € et au maximum à 230 €. Mais comme ce nombre de lots est celui du Syndicat Secondaire, il est donc difficile de l'évaluer sans connaître la consistance des lots du Syndicat Principal. A la lecture du détail ci-dessus, il augmente de 35.7 % et devient le 4^{ème} poste de charges.

Analyse des honoraires du Cabinet Loiselet & Daigremont : Le niveau des honoraires est celui décidé par l'Assemblée Générale. Il est conclu pour une durée de 18 mois du 17/03/2014 jusqu'au 16/09/2015, pour un forfait de base de 75 000 € TTC.

Les trois vacations hors heures ouvrables sont correctement calculées.

Augmentation des honoraires complémentaires : Le tableau ci-dessus parle de lui-même pour comprendre la hausse de 111 % suite à l'intervention de trois Syndics.

Nettoyage des locaux

Nettoyage locaux	2012/2013	2013/2014	Evolution	Observations
Contrat nettoyage général	60 415,44	61 137,84	1,20%	020-charges 10è catégorie
Contrat nettoyage parkings privés	12 215,16	12 361,20	1,20%	
Contrat nettoyage salle associative Modigliani	2 765,64	2 798,70	1,20%	010-charges 1ère catégorie
Poste de sécurité	2 642,16	2 673,72	1,19%	080-charges Habitation
Nettoyage ponctuel (local archives)	89,34	0,00	-100,00%	
Total :	78 127,74	78 971,46	1,08%	

Les quatre contrats datant du 01/07/2011 ont été renouvelés par tacite reconduction et sont facturés par la société EX ECO, devenue EDRA depuis janvier 2013.

La salle associative Modigliani est fermée et le Conseil Syndical ne comprend pas pourquoi le contrat de nettoyage n'a pas été modifié à la baisse, voire résilié.

Le Syndic LGF a reconduit ces contrats le 01/07/2013 sans consulter le Conseil Syndical. Le nouveau Syndic en a fait de même le 01/07/2014.

Rappeler au nouveau Syndic qu'il devra remettre les contrats en concurrence s'ils sont trop vieux en ayant pris soin d'établir des exigences précises au profit de la copropriété, qu'à défaut qu'il puisse expliquer en quoi les contrats non remis en concurrence sont établis dans le respect de l'intérêt de la copropriété et pour un prix " correct "ou "normal".

Tiers intervenants et Conseil Syndical

Tiers intervenants 623 - Conseil syndical 624	2012/2013	2013/2014				Evolution	Observations
	I-LGF	LGF	Legrand	L&D	II-TOTAL	II-I	
Périodes		01/07/13-09/10/13	14/10/2013 - 10/03/2014	11/03/14-30/06/14			
Honoraires avocats	43 109,91			28 551,09	28 551,09	-33,77%	voir détail
Honoraires mandataire sécurité				16 990,46	16 990,46	100,00%	
Honoraires bureau de contrôle		2 990,00		1 341,96	4 331,96	100,00%	
Expert-comptable (624)	4 306,00	4 019,00			4 019,00	-6,67%	
Honoraires Huissiers	1 963,13		1 580,16		1 580,16	-19,51%	
Honoraires Experts		1 005,48			1 005,48	100,00%	
ARC - cotisation + contrôle des comptes 2011/2012	2 402,50		830,00		830,00	-65,45%	
Frais de conseil syndical 624	689,83			563,39	563,39	-18,33%	
Conservation et gestion des archives	0,00		357,70		357,70	100,00%	
SOCIATEX : hébergement site	263,12			270,00	270,00	2,61%	
Honoraires contrôle conformité (charges générales)	14 827,51				0,00	-100,00%	
Honoraires contrôle conformité (Parkings privés et publics)	4 664,40				0,00	-100,00%	
Honoraires architecte SEREIB (affaire Le Tronquer)	1 136,20				0,00	-100,00%	
total	73 362,60	8 014,48	2 767,86	47 716,90	58 499,24	-20,26%	

Les frais d'avocat et d'huissier incitent la contrôlease à rappeler au Syndic qu'il a un devoir d'information vis-à-vis des copropriétaires, qui découle du décret 67-223 du 17 mars 1967.⁵

⁵ Article 55 : Le Syndic ne peut agir en justice au nom du Syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créances, la mise en œuvre des voies d'exécution de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le Syndicat. Dans tous les cas, le Syndic rend compte à la prochaine Assemblée Générale des actions introduites.

Article 59 : A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un Syndicat ou dans lesquels le Syndicat est partie, le Syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Le Syndic L & D doit résumer dans le procès-verbal de la prochaine Assemblée Générale le point des instances en cours et récentes. Ce n'est qu'à cette seule condition que l'on considèrera que le Syndic aura "rendu compte des actions introduites".

Honoraires Mandataire Sécurité : La facture du 17/12/2013 de CSD-FACES est relative à une mission de Responsable Unique de Sécurité pour le 4/40, rue du Commandant Mouchotte, achevée le 30/09/2013 et qui vient solder un ordre de service n°S.2/mpy/OS12425.d'un montant de 14 000 € HT du Syndic LGF

Vérifier si cette prestation doit être enregistrée en charges courantes, en charges sur opérations exceptionnelles ou en travaux de l'article 14-2 et rectifier l'écriture en conséquence.

Honoraires du bureau de contrôle : SOCOTEC en charges générales 1 341.96 € et Mission SSI 50 % soit 2 990 € en charges de Parkings Privé/Public. Cet acompte ne devrait pas être enregistré en charges mais en acompte au compte 409 Fournisseurs Débiteurs. Il doit être recherché la date à laquelle cette prestation a été achevée pour en tirer les conséquences d'une prise en charge de la totalité de la prestation

Vérifier à la prestation SSI a été réalisée au 30/06/2014 et dans ce cas, elle doit être enregistrée en charges courantes ou en charges sur opérations exceptionnelles ou en travaux de l'article 14-2 pour son montant total.

Mission de contrôle des comptes 2012/2013 par l'ARC le 04/09/2014 : Elle sera facturée sur l'exercice 2014/2015 et c'est la raison de la baisse de ce poste.

Les honoraires facturés par Sygna Partners, Ingold & Thomas et le nouvel avocat Maître Corinne Diaz concernent les dossiers ci-après :

Détail Avocats	2012/2013	2013/2014
AFUL Catalogne	30 536,08	21 665,09
RIAHI	1 196,00	1 196,00
RIAHI : annulation CH TGI	0,00	-2 500,00
La Comète	3 304,83	2 730,00
Le Troquer	5 980,00	2 100,00
Rucher	0,00	600,00
Maître Diaz : Diligences du 14/04 au 12/06/2014 sur dossiers en cours	0,00	360,00
Dossier Général	2 093,00	2 400,00
TOTAL :	43 109,91	28 551,09

Dossier SDC Mouchotte / A.F.U.L. MOUCHOTTE-CATALOGNE⁶

La somme de 211 086.92 € versée par l'A.F.U.L. le 06/12/2012, est considérée comme ayant été versée à titre prévisionnel, en exécution du jugement du 15/09/2009. En fonction

de la réponse qui sera donnée à l'appel interjeté par l'A.F.U.L., cette somme sera définitivement acquise par le SDC ou devra être, restituée en tout ou partie à l'A.F.U.L.

Les honoraires facturés en 2013/2014 s'élèvent à 21 665.09 € dont Sygna Partners pour 5 451 €, Ingold & Thomas pour 2 310 € et Maître Diaz qui a effectué des diligences du 18/03 au 24/06/2014 dans le cadre de la procédure devant la Cour d'Appel pour 13 904.09 €

Dossier Le Troquer (terminé en 2014).

Un différend opposait la société Gecina, bailleur des époux Le Troquer.

Révision Convention SNCF (en cours)

Dossier Copropriétaire RIAHI (en cours)

Un différend oppose le Syndicat des copropriétaires à Monsieur RIAHI Skander, copropriétaire.

Dossier LA COMETE en cours)

Procédure à l'encontre de la Comète devant le TGI de Paris.

Frais de Personnel

	2012/2013	2013/2014	Evolution
Salaires 641	12 827,51	15 355,48	19,7%
Charges URSSAF / Pôle emploi 642	8 674,60	8 554,39	-1,4%
Charges ABELIO 642	2 260,82	2 004,26	-11,3%
Taxe sur salaires 643	1 856,77	2 319,93	24,9%
Médecine du travail 644	46,65	0,00	-100,0%
Taxe formation AGEFOS PME 644	96,44	98,01	1,6%
Indemnités CPAM (791)	-196,55	-372,31	89,4%
Téléphones portables & Internet(614)	2 244,90	0,00	-100,0%
Total charges de personnel	27 811,14	27 959,76	0,5%

Le Syndicat Secondaire gère 3 gardiens et refacture au Syndicat Principal une quote-part de 15.35 % de la masse salariale et la totalité de leurs abonnements téléphoniques.

Comptablement, s'agissant d'une facturation de prestation, elle doit être enregistrée comme un tiers intervenant ou comme c'est le cas sur cet exercice, le Syndic L& D l'a répartie dans les bons comptes.

Autres charges générales

	2012/2013	2013/2014	Evolution	Commentaires
Electricité compteurs généraux	20 148,87	10 806,76	-46,37%	
Impôts et taxes	17 054,58	17 184,00	0,76%	
Taxe foncière	4 908,00	4 908,00	0,00%	
Taxe Enlèvement Ordures Ménagères	2 023,00	2 023,00	0,00%	
Taxe de balayage Paris	9 162,00	9 162,00	0,00%	
Bacs	961,58	961,58	0,00%	
Eau froide	1 309,34	966,90	-26,15%	
Produits d'entretien et fournitures	1 258,50	8 903,31	607,45%	
Autres écritures portées en classe 6/7	1 177,71	247,72	-78,97%	
Total	40 949,00	38 108,69	-6,94%	

Electricité des compteurs généraux

Le Syndicat Principal est titulaire d'un abonnement à tarif jaune classique d'une puissance de 48 kVa.

Il sera demandé à EDF le(s) bilan(s) annuel(s) de l'abonnement à tarif jaune afin de déterminer son adéquation aux besoins réels. Ce contrat doit être soumis à la concurrence avec les fournisseurs alternatifs puisqu'il dépasse les 36 Kva.

Electricité compteurs généraux 602	2012/2013	2013/2014	Evolution	Observations
Parkings privés et publics	7 374,07	762,26	-89,66%	Contrat 1-AL-507 souscrit le 01/05/1997 identifiant : 07308864
Parkings privés	8 834,32	9 393,04	6,32%	
Salle associative	255,01	0,00	-100,00%	Prix réglementés - tarif jaune Base UL
Groupe Electrogène et éclairage	2 708,40	611,45	-77,42%	102 339 kWh
Caves	977,07	40,01	-95,91%	167 kWh
Total :	20 148,87	10 806,76	-46,37%	
Nombre de kWh	220 203	102 506	-53,45%	
Prix moyen du kWh	0,09150	0,10543	15,22%	

Le Syndic gère de nombreux sous-compteurs tant au Syndicat Principal qu'au Syndical Secondaire et cette tâche est complexe et donne lieu à un important travail extracomptable. Il a été tenté de comprendre les raisons des écarts, sans y parvenir.

Le Syndic L& D doit poursuivre le travail d'identification des différents compteurs.

Ascenseurs

Charges totales

Charges d'ascenseurs	2012/2013	2013/2014	Evolution %
Electricité (répartition 2012/2013)	891,10	954,39	7,10%
Téléphone (614)	714,81	742,52	3,88%
Contrat entretien complet / étendu (614)	10 172,62	10 622,25	4,42%
Divers ascenseurs (614) CASTE ING		2 256,00	100,0%
Entretien et petites réparations	175,87	241,45	37,29%
Total :	11 954,40	14 816,61	23,94%
Ascenseurs 8 & 20	9 634,72	11 836,92	22,86%
Ascenseurs 6	2 319,68	2 979,69	28,45%

Le contrat d'entretien souscrit auprès de la société Sacamas, absorbée par Schindler a été renouvelé pour 3 ans à compter du 03/01/2013 et concerne 5 ascenseurs.

Si les deux factures de la Société CASTE ING ont été enregistrées sur le compte 614799 "divers ascenseurs", aucun contrat de maintenance n'a été fourni. Ne s'agit-il pas d'un diagnostic ?

Electricité

Trois compteurs (n° 900/640/378) alimentent l'électricité des 5 ascenseurs.

La consommation s'élève à 12 771 kWh pour un montant de 954.39 €.

Le prix du kWh est totalement différent du prix du kWh des charges générales (0.1054 €).

Le tableau qui suit provient du Syndic LGF reproduit à l'identique par le Syndic L & D. Le libellé du compteur 447 est à modifier (Sefimeg n'existe plus depuis 1997).

Electricité	2012/2013		2013/2014	
	kWh	€	kWh	€
Compteur n° 899 (pompe de relevage & Sprinklers)	0	0,00	0	0,00
Compteur n° 902 (Eclairage Parkings Privés et Publics)	11 745	597,45	10 200	762,26
Compteur n° 131 (Eclairage Dalle H à M)	4 174	212,32	3 146	235,10
Compteur n° 142 (Eclairage Privés)	114 219	5 810,11	68 799	5 141,43
Compteur n° 447 (Eclairage Privés côté SEFIMEG)	59 452	3 024,21	56 892	4 251,61
Compteur n° 451 (Auxiliaire Groupe Electrogène)	30 613	1 557,23	5 036	376,35
Total consommation du 01/07/2012 au 30/06/2013 (363 jours)	220 203	11 201,32	144 073	10 766,75
Prix du kWh	0,05087		0,07473	

Il sera justifié le fondement des deux factures enregistrées en contrat de maintenance "divers ascenseurs". S'il s'agit de diagnostic, c'est le compte 673 qui sera utilisé.

III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerie (annexe 1)

État des dettes et des créances et situation de trésorerie avant répartition au 30/06/2014

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
	2012/2013	2013/2014		2012/2013	2013/2014
Trésorerie			Provisions et avances		
51 Banques ou fonds disponibles (1)	328 908,35	86 595,24	101 Provisions s/Op,courantes		432 093,35
			105 Provisions s/Op,courantes - ex,suivant		216 046,83
			103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie	73 631,44	73 631,80
			1032 Avances travaux	116 000,00	0,00
(1) signe - => découvert bancaire			1033 Autres avances	84 998,69	261 674,56
			12 Solde en attente tvx & ops excep	55 988,80	-18 422,59
Trésorerie disponible :	328 908,35	86 595,24	Total :	330 618,93	965 023,95
CRÉANCES			DETTES		
Copropriétaires			Copropriétaires		
45 Sommes exig. restant à recevoir	289 306,91	674 039,40	45 Excédents versés	2 766,88	0,00
455 Sommes exig. restant à recevoir		216 046,83			
Comptes de tiers			Comptes de tiers		
40 Fournisseurs	427,42	88,80	40 Fournisseurs	203 251,08	328 381,50
46 Débiteurs divers	2 000,00	0,00	46 Crédeurs divers	148 875,23	588 209,00
48 Compte de régularisation	64 869,44	366,31	47 Comptes d'attente	0,00	42 642,33
Dépenses à répartir		948 137,51	Produits à répartir		1 017,31
Total :	356 603,77	1 838 678,85	Total :	354 893,19	960 250,14
Total général :	685 512,12	1 925 274,09	Total général :	685 512,12	1 925 274,09

Rappelons que les créances figurant à l'Actif de ce tableau sont dues au Syndicat de copropriété par les tiers (y compris copropriétaires) et que les dettes figurant au Passif sont dues par le Syndicat de copropriété aux tiers. Ce tableau est présenté avant répartition des comptes de gestion courants (charges et produits de l'article 14-1) et des comptes de gestion de l'article 14-2 (Travaux hors budget courant terminés sur l'exercice), afin d'en apprécier les composantes. L'Annexe 1 qui sera produite pour la présentation des comptes en AG sera présentée après répartition, charges et produits compensés au débit ou au crédit des copropriétaires.

Retour sur la méthode de fonctionnement et de comptabilisation du Cabinet L&D.

Les "dépenses à répartir" de 948 137,51 € moins les "produits à répartir" de 1 017,31 € ne correspondent pas au solde (insuffisance) sur opérations courantes de 515 002,93 €. et au solde (insuffisance) sur opérations exceptionnelles du compte de gestion (annexe 2).

La différence de 432 093,35 € correspond au solde du compte 101.

Le Syndic L & D doit procéder impérativement à la correction de l'état financier (annexe 1) avant envoi de la convocation à l'Assemblée Générale. Il ne saurait être admis que le solde (insuffisance) du compte de gestion charges courantes et opérations exceptionnelles (annexe 2) soit différent du solde d'exploitation et opérations exceptionnelles de l'état financier (annexe1).

Comptes financiers (Trésorerie courante)

Syndic LGF et Syndic Provisoire

Au 01/07/2013 le Syndicat Principal disposait :

- d'un compte bancaire, de type Bonnemaïson, ouvert à la Banque Delubac et Cie sise 152, Bd Hausmann à 75008 Paris sous le numéro 000 224 028 19-33. Ce compte a été clôturé, sans en connaître la date et le solde a été transféré à la banque HSBC fin juin 2014.

- d'un compte livret ouvert dans les livres de la Banque Delubac et Cie sous le n° 00226 112819-06. Des intérêts sur livret ont été comptabilisés le 25/04/2014 pour un montant de

11 674.96 € sur le compte 103400 "autres avances". Nous ne retrouvons pas ce compte sur l'état financier.

Syndic L& D (depuis le 10/03/2014)

Un compte bancaire séparé a été ouvert le 13/06/2014 à la banque HSBC sise 103, avenue des Champs-Élysées à 75008 Paris sous le numéro EUR 00917 0970038627 au nom du SDC 4/40 rue du Cdt Mouchotte

01 241 c/o Loiselet Daigremont au 91, Ave Félix Faure 75015 Paris (domiciliation CAE OPERA).

Ce compte a été alimenté par un virement de 85 431.20 € le 11/06/2014 et une remise chèques le 26/06/2014 de 21 368.01 €

Le solde comptable disponible au 30/06/2014 de 86 595.24 € a été rapproché du solde bancaire à la même date d'un montant de 87 529,58 €.

Avance de trésorerie

L'avance de réserve représente 73 631.80 €, soit 33 jours de fonctionnement sur la base du prévisionnel 2013-2014. Rappelons que les dispositions du décret du 27 mai 2004

(Art. 35 & 1), pris en application de la loi "SRU" du 13 décembre 2000 prévoient que cette avance doit être, si elle est prévue au règlement de copropriété, au maximum de 1 / 6ième (soit deux mois) du montant du budget prévisionnel.

Le placement de cette avance sur un compte type Livret A doit être systématique (plafond 76 500 €). Elle peut être utilisée pour compenser des impayés et réduire la vigilance du Syndic sur l'importance du recouvrement des charges.

Le montant de ce fonds est conforme à la réglementation

Avance Travaux :

Au 30 juin 2013, l'avance de 116 000 € pour travaux en cours non encore définis mais prévisibles, selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est communément appelée fonds de prévoyance ou fonds d'avances travaux était enregistrée dans le compte 1032. Le Syndic L& D n'a pas repris ce solde au 30/06/2014 car il est à zéro.

Une recherche et correction s'impose avant d'inscrire un projet de résolution à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale

L'Assemblée Générale avait décidé le 18/10/2010 d'affecter cette indemnité transactionnelle versée par la SNCF à "un compte intitulé fonds de réserves".

Comme cela est clairement expliqué dans le rapport de l'ARC de l'exercice 2011/2012 (page 17/28), la contrôleuse ne peut que :

Demander de préciser en Assemblée Générale, la définition exacte de ces 116 000 € et s'il s'agit bien d'avances pour travaux non encore décidés, cela aura pour effet de créer des droits individuels sur cette somme au profit de chaque copropriétaire au moment d'une mutation.

Autres avances

Le solde au 30/06/2014 de 261 674,56 € est composé de deux éléments :

-Un fonds de trésorerie d'un montant de 250 000 € a été décidé par l'Assemblée Générale du 21/01/2013, (résolution 7) car elle a refusé l'approbation d'un protocole transactionnel⁷.

Ce fonds est destiné à faire face aux impayés de la moitié des charges dues par l'AFUL Mouchotte Catalogne au Syndicat Principal au titre des années 1997 à 2012.

L'appel de fonds a été étalé sur trois trimestres (01-04-2013, 01-07-2013 et 01-10-2013) pour un montant de 249 999.60 €.

S'agissant d'une avance, celle-ci est remboursable au vendeur en cas de mutation et sera appelée à l'acquéreur.

-d' intérêts sur livret d'un montant de 11 674.96 € apparaissent dans le compte 103400 qui seront à justifier par le Syndic car l'Assemblée Générale n'a jamais décidé d'affecter ces intérêts sur un compte d'avances ou en produits de l'exercice d'occurrence.

Provisions sur opérations courantes-exercice suivant / Copropriétaires-exercice suivant

L'appel de charges courantes du 3^{ème} trimestre 2014 a été enregistré le 30/06/2014 sur un compte 105 (qui n'existe pas) pour un montant de 216 046,83 € avec en contrepartie le compte 456-Copropriétaires exercice suivant.

Le Syndic L& D constate les appels de provisions sur charges du 1er trimestre du nouvel exercice en date d'imputation et non en date d'affectation (se reporter à la note de bas de page n° 2).

Solde en attente travaux

L'annexe 5 présentée montre, travaux par travaux, les sommes votées, les montants payés, les montants facturés (réalisés), les montants appelés et le solde en attente.

	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Appels	Solde en attente s/Trx
Parkings Phase 1 (AG 2006)	1 121 987,35	1 147 842,83	1 147 842,83	1 121 989,49	-25 853,34
Parkings Phase 2 (AG 2006)	727 867,97			727 867,62	
Parkings (AG 29/11/2012)	200 000,00	927 903,47	927 903,47	199 999,58	-36,27
Total travaux parkings	2 049 855,32	2 075 746,30	2 075 746,30	2 049 856,69	-25 889,61
Etude rénovation des caves (AG 18/10/2010)	25 166,00	16 758,35	16 758,35	25 165,55	8 407,20
Mission architecte caves (AG 29/11/2012)	55 682,80	40 735,76	40 735,76	55 682,11	14 946,35
Etude aménagement locaux dits assoc, (AG 29/11/12)	10 811,84	26 697,99	26 697,99	10 811,45	-15 886,54
TOTAL ANNEXE 5	2 141 515,96	2 159 938,40	2 159 938,40	2 141 515,80	-18 422,60

⁷ Résolutions n°5 et 6 : Protocole transactionnel et projet d'acte authentique établis entre le Syndicat Principal des Copropriétaires, l'Association Foncière Urbaine Libre Mouchotte-Catalogne et les propriétaires des volumes composant le bâtiment 4, sis 30/40 rue du Commandant Mouchotte

L'Assemblée Générale a décidé le 29/11/2012 :

Un budget complémentaire de 200 000 € pour terminer la mise en conformité des travaux des parkings suite à l'aménagement de certains postes non prévus au budget initial.

Une étude d'aménagement des locaux dits associatifs pour un budget de 10 811.84 € à appeler en deux parts égales le 01/01/2013 et le 01/04/2013 pour un montant de 10 811.45 €

Une mission a été donnée au groupement d'architectes et maîtrise d'œuvre pour l'étude préalable pour la Dalle Modigliani et niveau caves pour un budget de 55 682.80 €, à appeler en deux parts égales le 01/01/2013 et le 01/04/2013 pour un montant de 55 682.11 €.

Une vérification s'impose au Conseil Syndical pour s'assurer que des dépenses auraient été enregistrées à tort en charges courantes au lieu de travaux, faussant le montant des travaux réalisés. Une explication sera donnée par le Syndic, en Assemblée Générale sur la date d'achèvement des travaux, sur les dépassements, sur les reliquats.

Remarque sur la situation financière

Si l'on compare les sommes restituables aux copropriétaires et dues aux fournisseurs par rapport aux sommes disponibles en banque, on constate que la situation financière s'est nettement dégradée. Rappelons ici la législation désormais applicable⁸ mais l'Assemblée Générale sait que la situation s'explique par les impayés de l'AFUL Catalogne et GECINA.

Rapport Banque / A restituer	Montant	Observations
En banque	86 595,24	Disponible en banque
A restituer	551 352,74	Avances,provisions tvx restantes, autres non affectés
A payer	328 381,50	Fournisseurs et dettes exigibles
Total	-793 139,00	

Fournisseurs débiteurs / créditeurs

Un fournisseur débiteur est un fournisseur qui doit de l'argent au Syndicat tandis qu'un fournisseur créditeur est un fournisseur qui n'a pas été payé à la date du 30/06/2014.

Le solde débiteur de 88.80 € correspond à l'annulation des honoraires du Syndic LGF sur la facture Marc Laroche et que LGF doit rembourser.

Les dettes dues aux fournisseurs, en attente de paiement au 30/06/2014 s'élèvent à 117 539.30 € et concernent principalement des saisies de factures en date de juin 2014.

⁸ Art. 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, introduit par l'article 19 de la loi n° 2009-2503 du 25 mars 2009 : lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le Syndic en informe le conseil Syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.[...]

Détail du solde	Crédit	Date Journal		
		juin-14	mai-14	mars-14
DALKIA	46 702,62	46 702,62		
SECURITE GESTION CONSEIL	23 749,01	23 749,01		
Me DIAZ Corinne	14 264,09	14 264,09		
RENOV'PEINTURE	7 275,40	5 867,40	1 408,00	
LOISELET & DAIGREMONT	6 121,93	4 062,15	2 059,78	
RIF	5 894,86	5 894,86		
SCHINDLER	5 408,55	5 408,55		
EDRA SERVICES	5 391,00		5 391,00	
JLP PLOMBERIE	1 540,19	1 540,19		
ECOMELEC	1 191,65	621,72	569,93	
1- Sous-total fournisseurs	117 539,30	105 948,68	3 467,78	0,00

Les factures non parvenues au 30/06/2014 s'élèvent à 210 842.20 €

Détail du solde	Crédit	Date Journal		
		juin-14	mai-14	mars-14
QP SALAIRES + charges	27 959,76	27 959,76		
SECURITE GESTION SERVICES	23 749,01	23 749,01		
Honoraires Syndic 11/03 - 30/06/14	22 916,67	18 750,00		4 166,67
CSD FACES	16 990,46	16 990,46		
VERIF,COLONNES SECHES	16 146,00	16 146,00		
TAXE DE BALAYAGE 2013	9 165,00	9 165,00		
EDF	6 665,16			6 665,16
EDRA SERVICES	6 658,71	6 658,71		
CER ELEC	4 953,03	4 953,03		
SERFA solde Travaux 60 %	4 561,20	4 561,20		
ITEC contrat 2014	4 300,00	4 300,00		
MANNACELLE	4 200,00	4 200,00		
SERFA (Travaux)	3 185,60	3 185,60		
JARDIVERT 1er trimestre 2014	2 613,76			2 613,76
EDF	1 521,21	1 521,21		
ALPHA COM solde 70 %	1 386,00	1 386,00		
SOTERKENOS	1 290,00	1 290,00		
BACS MENAGERS 2014	965,00	965,00		
TYCO SPRINKLERS	750,00	750,00		
TYCO FIRE & INTEGRAT	566,50	566,50		
SOCOTEC	556,55	556,55		
APM BATIMENT	488,40	488,40		
BOUVIER	426,00	426,00		
France TELECOM	390,00	390,00		
France TELECOM	367,20	367,20		
Eau de Paris	367,11	367,11		
SOCIATEX	270,00	270,00		
SFR	116,70	116,70		
SFR	106,51	106,51		
2-Sous-Total factures non parvenues	163 631,54	191 976,95	41 760,00	55 144,59
Total 1+ 2 =	281 170,84	297 925,63	45 227,78	55 144,59
	100%	105,96%	16,09%	19,61%

Copropriétaires débiteurs avant répartition

Le taux d'impayé sur le Syndicat Principal est de 65 % calculé comme suit : (contre 25 % l'exercice précédent).

	€
Montant provisions courantes	864 205,00
Provision spéciale trésorerie	166 666,67
Total	1 030 871,67
Montant impayé par les copropriétaires	674 039,40
Taux d'impayés copropriétaires / charges réelles	65,39%

Détail des impayés au 30/06/2014 (liste non exhaustive)

Copropriétaires débiteurs	30/06/2013	30/06/2014
9001-AFUL Catalogne	219 871,40	258 626,51
179-GECINA	47 297,71	335 885,47
366-RUCHET	3 314,23	2 676,30
411-TOTAL France		7 879,88
418-UNE PIECE EN PLUS		7 265,72
9000-SNCF		13 693,66
Treize soldes > 1 000 € ET < 3 000 €	10 181,46	19 675,98
soldes < 1 000 €	8 642,11	28 335,88
TOTAL IMPAYES au 30/06/2013	289 306,91	674 039,40
Rappel impayés au 30/6/2012	540 403,39	

A.F.U.L.

Le 05/12/2012, l'A.F.U.L.a versé, 50 % des sommes mises à sa charge mais ces sommes ne sont pas acquises tant que la procédure est en cours. S'ajoutent tous les trimestres 2013/2014 impayés.

GECINA n'a payé aucun appel de charges durant l'exercice 2013/2014.

RUCHET a payé 701.61 € en avril 2014.

TOTAL doit la régularisation des charges de parkings Privé/Public du 10/06/2014.

UNE PIECE EN PLUS doit environ les appels de charges du 1er semestre 2014.

SNCF doit trois trimestres de charges

Le Syndic L& D, nommé en mars 2014 a clairement expliqué à la contrôleuse et à la Présidente du Conseil Syndical qu'il n'avait pas relancé les impayés avant le mois d'octobre 2014.

La prochaine Assemblée Générale devra :
Exiger du Syndic, qu'il calcule les intérêts légaux dus et leur affectation en produits des exercices, en précisant que cette absence lui porte préjudice ;
Décider de la modification du règlement de copropriété ;
Préciser que les pénalités seront des produits de l'exercice d'occurrence.

Copropriétaires créditeurs

Ils ne ressortent pas en tant que tels sur l'état financier (annexe 1) car ils sont déduits du montant des impayés des copropriétaires débiteurs.

Il conviendra de vérifier s'il s'agit de copropriétaires vendeurs et dans ce cas procéder, dans un premier temps à un déclassement en compte 4620 créditeurs divers et dans un second temps d'apurer ces montants.

Charges et produits courants

Nous retrouvons le montant des charges nécessaires à l'entretien courant et la maintenance de la copropriété en 2013/2014 (947 096,28. €). Les produits correspondent d'une part aux appels de fonds (corrigés) sur le budget prévisionnel de 864 205 €. Nous constatons que la répartition insuffisante (DEFICIT) des charges reste pour un montant de 82 891.28 €. Cette somme sera appelée, sous réserve de corrections, selon les clés de répartition, à chacun des copropriétaires lors de la régularisation qui interviendra suite à l'approbation des comptes de l'exercice 2013/2014⁹

Charges et produits Travaux terminés

Les travaux n'étant pas terminés au 30/06/2014, il n'y a pas de bilan de ces travaux à approuver.

Débiteurs et Créditeurs divers

Ils sont composés de deux comptes :

-Le compte 460200 "créditeurs divers" présente un solde de 12 535.59 € et concerne des soldes de copropriétaires vendeurs :

Détail du solde	Crédit
Solde Copros Vendeurs (460200)	12 535,59
Solde LGF au 01/07/2012 (ventes en 2006)	10 723,75
BARRES ANNE	559,09
MENNELET PASCALE HELENE	478,63
MICHAUD MARIE	123,95
PARADIS JEAN	22,91
PECHEYRAN REGIS	114,40
POSSELLE	83,53
COHEN LAURENCE	133,78
LEMOINE	11,69
MOURIER HELENE	182,52
MULTEAU NORBERT	100,43
COHEN J	0,91

(1) Utilisation qui reste à fixer par l'AG

-Le compte 460500 "Ancien Syndic" dont le solde est créditeur de 575 673,41 € n'a pas été justifié.

La conséquence est que des soldes de comptes existants au 30/6/2013 ont disparu.

En se reportant au rapport de l'ARC de 2012/2013, la liste des soldes à reconstituer est la suivante :

⁹ Voir en annexe Approbation des comptes

Détail du solde au 30/06/2013	Crédit	Observations
<u>Charges lots 18/20/24/27/33</u>	<u>42 864,68</u>	Ces écritures ne sont pas compréhensibles; elles ont comme contrepartie le compte 615 charges de sécurité et de 10 ^è catégorie- aucun justificatif dans le dossier LGF
30/06/2013 : QP AFUL clé 09	13 166,46	
30/06/2013 : QP AFUL clé 79	29 698,22	
<u>Régl cpte AFUL (4620)</u>	<u>48 500,57</u>	
Solde au 01/07/2012	59 772,84	Rapport 02/2005 Costa Ferrandi (2)
Régl Charges AFUL suite au rapport Costa Ferrandi (30/06/2013-lot 33)	-11 272,27	
Régl,7862-"Une pièce en plus"(17/04/2013)	-6 193,45	
I-Sous-Total AFUL	85 171,80	
<u>II-Compte d'attente SDC Secondaire (4610)</u>	<u>31 979,68</u>	
30/06/2013 : Salaires+CS 2012/2013	25 566,24	
30/06/2013 : Max Fluides /Fre 1642	-2 279,10	
30/06/2013 : EDF /répart, 2012-2013	8 692,54	
III-Completel	21 000,00	Convention d'occupation précaire entre le SDC Principal et Completel (3)
Total dû par le Syndicat I à III	138 151,48	

(2) Selon le rapport Costa Ferrandi, la régularisation viendra en diminution des charges générales (10^{ème} catégorie) lors du règlement de l'AFUL.

Le rapport d'expertise de COSTA-FERRANDI non retrouvé chez le Syndic L& D a été adressé par mail à la contrôleaseur par la Présidente du Conseil Syndical. Ce rapport de 100 pages, portant sur les charges des années 1997 à 2001 qui oppose La Poste c/S.A. Syndic BAZIN -SDC 4-40 Mouchotte fait apparaître en conclusion à la page 74 : "qu'il résulte de l'ensemble des observations que le montant des charges dû par La Poste doit être intégralement rectifié car de nombreuses anomalies ont été constatées¹⁰"

(3) Cette convention d'occupation précaire a été signée le 17/02/2008 pour une indemnisation annuelle de 7 000 €, indexée sur l'indice INSEE (1497), payable le 1er janvier de l'année. Ont été payées les années 2008, 2009 et 2010 soit 21 000 € à affecter en produits. Reste à encaisser l'indemnité des années 2011, 2012, 2013 et 2014 soit 28 000 € + indexation. Completel attend pour payer que le Syndic établisse les factures.

La prochaine Assemblée Générale devra décider d'affecter en produits :
-le solde des ex-copropriétaires, le compte "Completel",
Le Syndic recherchera pourquoi les charges des lots18/20/24/27/33 sont en créditeurs divers,
comptabilisera au 30/06/2014 28 000 € au débit du compte 461 Completel par le crédit du compte 714 produits divers.

Compte d'attente débiteur

Détail du solde	Débit	Observations
Transfert pièce RG N° 400502	38,90	Date journal 30/06/2014
Transfert pièce RG N° 400508	67,61	
Transfert pièce RG n° 400220	259,80	
Total	366,31	

¹⁰ Confusion opérées par les Syndics successifs entre les différentes catégories de charges / non prise en compte de la scission de la copropriété et du retrait du bâtiment 4 (lot33), de la ventilation des charges dues au SDC et à l'AFUL, du pourcentage de 15 % etc.

Au 30/06/2014, le solde a disparu :

Détail du solde au 30/06/2013	Débit	Observations
Indemnités assurances :	2 000,00	solde au 01/07/2012 : écriture d'inventaire
Total dû au syndicat :	2 000,00	

Compte d'attente créditeur

Ces libellés de ces écritures de Maître Legrand, reprises par le Syndic doivent être analysées.

Ce compte sert aux écritures qu'il n'est pas possible d'affecter de suite à des comptes de charges ou de produits. Après vérification, les honoraires dus à Maître Legrand sont bien enregistrés en honoraires de gestion du Syndic Provisoire.

Détail du solde	Crédit	Observations
Encaissements reçus par Me Legrand	6 927,47	Date journal 30/06/2014
Honoraires Maître Legrand	34 656,65	
Intérêts 31/12/2013+31/03/14+30/06/14	-2 696,82	
Paievements par Me Legrand	3 755,03	
Total	42 642,33	

Ce compte ne doit pas subsister à la clôture de l'exercice, sauf s'il est justifié ligne à ligne.

CONCLUSION

Le Cabinet L & D au niveau national ne respecte toujours pas l'application du décret du 14 mars 2005 faisant perdre la visibilité des comptes.

La reprise de la comptabilité par L & D n'est pas bouclée, ayant pour conséquences :

- la disparition de certains soldes de l'état financier au 30/06/2013,
- la non explication du solde du compte créditeur au 30/06/2014 de 575 673 €,
- une divergence entre le solde (déficit) de l'exercice 2013/2014 et les comptes de gestion (annexes 2 et 3) et l'état financier (annexe1).

L'image de la situation financière n'est donc pas fidèle.

Si le Syndic L& D ne trouve pas de solution pour rectifier les comptes au 30 juin 2014, cela compromet l'élaboration de l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale pour qu'elle statue sur l'utilisation de l'avance travaux de 116 000 €, sur l'affectation de certains soldes débiteurs et créditeurs en produits et charges pour en finir avec des arriérés du Cabinet L&D.

Toute anomalie devra faire l'objet d'une information écrite du Syndic reprenneur au conseil Syndical et d'une demande de justificatif des écritures litigieuses au confrère, de manière formelle (RAR).

L'Assemblée Générale :

- doit décider d'affecter les indemnités versées par Completel et futures en produits des exercices, tandis que le Syndic expliquera pourquoi aucun produit n'a été enregistré en 2013/2014,

- ne doit pas donner le quitus au Syndic,

Le règlement de copropriété doit impérativement être mis à jour afin de valider les clés de répartition et les refacturations de quote-part aux différents intervenants.

La situation financière de la copropriété est très tendue, avec un manque de trésorerie dû à l'essentiel aux impayés de l'AFUL Catalogne et des principales sociétés. Le Syndic, à partir d'octobre 2014 se montrera rigoureux vis à vis du recouvrement des charges auprès des copropriétaires et mettra en place les pénalités de retard.

Des factures manquantes sur l'exercice 2012/2013 ont été prises en charge en 2013/2014, grevant le budget prévisionnel des charges courantes et qu'il conviendrait de reclasser en charges exceptionnelles.

Des situations de travaux sont à vérifier avec le Conseil Syndical pour s'assurer que des factures de travaux n'ont pas été enregistrées en charges courantes car il devra être expliqué l'articulation des travaux par rapport aux études, missions que l'Assemblée Générale a décidé le 29/11/2012.

Le Conseil Syndical devra contrôler que le Syndic enregistre les charges sur le bon Syndicat (Principal ou Secondaire) pour éviter les confusions (exemple Risques professionnels, assurances) et participe bien à la mise en concurrence des contrats.

Dossier SDC Mouchotte / AFUL "Mouchotte-Catalogne" : Ce dossier est toujours en cours de procédure. Une information sera donnée par le Syndic sur toutes les procédures en cours.

Marie Claude Bachelay

Fait à Saint-Cloud

Le 10/11/2014



ANNEXES

Note 4 -Nomenclature comptable - charges

Séparation des opérations courantes et exceptionnelles

Il ne peut plus exister d'écritures portées en charges et produits courants d'un exercice mais concernant en réalité un exercice précédent ou des travaux (ou opérations exceptionnelles) mélangés aux dépenses courantes.

Article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

-Les charges et produits du Syndicat prévus au plan comptable sont enregistrés dès leur engagement juridique par le Syndic indépendamment de leur règlement.

Article 2 du décret 2005-240 du 14 mars 2005 :

-Sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.

Article 3 du décret 2005-240 du 14 mars 2005 :

-Les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comprennent les sommes, versées ou à verser en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le Syndicat.

-Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 4 du décret 205-240 du 14 mars 2005 :

-Les charges constatées pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes, versées ou à verser, pour les travaux prévus par l'article 1-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée e décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Les charges sont à comptabiliser par le Syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.

-Lorsque les travaux ou prestations s'effectuent sur plusieurs exercices, les montants correspondant aux travaux et prestations votés sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel les travaux ou prestations sont réalisés.

-Les charges comprennent aussi des dépréciations sur créances douteuses à l'encontre des personnes autres que les copropriétaires ; leur estimation est présentée par le Syndic et soumise au vote de l'Assemblée Générale. Les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en œuvre les diligences

nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'Assemblée Générale de procéder à la saisie immobilière.

-Les produits constatés pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chacun des copropriétaires en vertu de l'obligation leur incombant résultant de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, les emprunts contractés par le Syndicat pour couvrir des dépenses pour travaux, les subventions notifiées, les indemnités d'assurance et les loyers des parties communes, ainsi que les produits divers issus des placements décidés par le Syndicat et les intérêts des sommes dues au Syndicat suivant affectation décidée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

- Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de l'exercice de leur exigibilité.

-Les subventions sont à constater dès leur notification, à l'exception des subventions dont le versement s'effectue sur plusieurs exercices, qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus par l'annexe 5 du présent décret, dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

Chaque exercice ne devant comporter que des charges et produits qui lui sont imputables, les dépenses et recettes "oubliées" et les régularisations seront comptabilisées en charge exceptionnelle ou produit exceptionnel de l'exercice, respectivement dans les comptes 678xxx et 718xxx.

De même les charges et produits relatifs à des travaux et opérations exceptionnelles seront comptabilisées respectivement dans les comptes 671xxx et 702xxx, et jamais dans les comptes courants de l'exercice.

Préconisations : ceci est désormais une obligation comptable.

Note 9 - Approbation des comptes

Le 09/10/2013, l'Assemblée Générale a approuvé les comptes de l'exercice 2012/2013 « après avoir reçu du Syndic toutes les indications utiles et explications nécessaires sur les comptes de l'exercice du 01/07/2012 au 30/06/2013, sur leur répartition ainsi que sur les annexes 1, 2, 3, 4 et 5 fixées par le décret du 14 mars 2005 ».

La Contrôleuse précise que l'approbation des comptes n'est pas l'approbation d'un concept mais l'approbation de montants dûment indiqués¹¹. C'est le but des annexes comptables :

¹¹ Article 2 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du Syndicat des copropriétaires : en application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le Syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers. Les

l'annexe 3 rend compte des opérations courantes tandis que l'annexe 4 rend compte des opérations exceptionnelles (dont les travaux). L'annexe 2 synthétise toutes les opérations.

Avec ces documents, l'Assemblée Générale a donc les éléments nécessaires pour décider si elle approuve ou non les comptes, mais séparément les opérations courantes d'une part et les opérations exceptionnelles (incluant bien entendu les travaux) clôturés d'autre part.

Il n'est pas exigé toutefois d'approuver séparément chaque opération exceptionnelle (ou travaux).

Il est nécessaire d'approuver des chiffres et non un concept. En conséquence, les résolutions doivent indiquer l'approbation d'un montant de charges défini (le réalisé) par rapport à un montant de produits défini également (le budget).

Il convient de voter dans des résolutions séparées les charges courantes d'une part et les travaux et opérations exceptionnelles d'autre part.

Ainsi, il ne peut prospérer de contestations sur les montants approuvés... tandis que l'approbation est circonscrite aux seuls comptes d'exploitation dûment chiffrés (charges et produits courants d'une part et exceptionnels d'autre part).

CORRECTIONS - RECLASSEMENTS EXERCICE 2013/2014

Correction / reclassement	Libellé	CLE	Compte	DEBIT €	CREDIT €	MOTIF
page 5	DEP 2013- Risques Professionnels	10	614990		353,73	Ne concerne pas le syndicat Principal mais le secondaire
page 5	DEP 2013- Risques Professionnels		461000	353,73		
page 4	SEGUIN Follet	10	614111		1 518,33	Facture ex 2012/2013
page 4	SEGUIN Follet	10	678000	1 518,33		Facture ex 2012/2013
	Indemnité précaire Complétel		460500	21 000,00		Indemnité Complétel encaissée 2008/2009/2010
	Indemnité précaire Complétel		714000		21 000,00	Indemnité Complétel encaissée 2008/2009/2010
	Indemnité précaire Complétel		461000	28 000,00		2011/2012/2013/2014
	Indemnité précaire Complétel		714000		28 000,00	2011/2012/2013/2014
	Appel de charges 1er et 2ème T 2014		101000	432 093,35		page 7 du rapport
	Appel de charges 1er et 2ème T 2014		701000		432 093,35	
	Avance travaux		1032		116 000,00	solde au 30/06/2013 LGF
	Avance travaux		460500	116 000,00		
	AFUL		460500	85 171,80		solde au 30/06/2013 LGF
	AFUL		462000		85 171,80	
	Débiteurs divers		461000	2 000,00		solde au 30/06/2013 LGF
	Débiteurs divers		460500		2 000,00	
	Total			686 137,21	686 137,21	

Impact sur les charges courantes	947 096,28	-1 872,06	945 224,22
Impact sur les produits courants	-432 093,35	-481 093,35	-913 186,70
Solde (insuffisance)(Deficit)	515 002,93	-482 965,41	32 037,52

Impact sur les opérations exceptionnelles	23,92	1 518,33	1 542,25
Solde (insuffisance)(Deficit)	23,92	1 518,33	1 542,25

comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles.

En application de l'article 14-3 de la même loi, sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.