

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ



SYNDICAT DE COPROPRIETE

SYNDICAT PRINCIPAL

4-40 RUE DU COMMANDANT MOUCHOTTE

75014 PARIS

ADHERENT ARC N°75 PC 8558

CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE 01/07/2012 AU 30/06/2013
RÉALISÉ PAR M.C. BACHELAY (ARC)

LE 04/09/2014 DE 9 H 30 A 13 H30 ET DE 14 H A 17 H 30

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
I. Analyse de l'évolution des charges entre les exercices 2011/2012 et 2012/2013	5
Évolution des charges	5
Analyse du résultat courant de l'exercice	5
II. Analyse des dépenses de charges courantes.....	5
Contrats d'entretien.....	5
Assurances Multirisque Immeuble	7
Entretien et petites réparations	8
Frais de gestion et honoraires du syndic	9
Nettoyage des locaux	10
Tiers intervenants et Conseil Syndical.....	11
Frais de Personnel.....	12
Autres charges générales	13
Ascenseurs	13
III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerie	15
Comptes financiers (Trésorerie courante)	15
Avance de trésorerie.....	15
Avance Travaux	16
Avance de trésorerie.....	16
Solde en attente travaux	16
Remarque sur la situation financière	17
Fournisseurs débiteurs / créditeurs	17
Copropriétaires débiteurs avant répartition.....	18
Copropriétaires créditeurs	19
Charges et produits courants	19
Charges et produits Travaux terminés	19
Débiteurs divers	20
Créditeurs divers	20
CONCLUSION.....	21

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.

La répartition des charges était définie dans la comptabilité du syndic précédent La Gestion Foncière, de la façon suivante et d'après le Relevé Général des Dépenses ; **mais cette répartition n'est pas nécessairement exacte** :

- charges communes générales de 1ère catégorie (base CT01 : 1000000),
- charges communes spéciales de 10ème catégorie (base CT10 : 1000000),
- charges des parkings privés et publics (base PKPP : 1000000),
- charges toiture-terrasse (base TOIT : 1000000),
- charges parkings privés (base PKPR : 1000000),
- charges ascenseurs 8 & 20 - 57 % (base ASC1 : 1000000)
- charges ascenseurs 6 - 55.29 % (base ASC2 : 1000000),
- charges de sécurité (Q.P Habitations) (base SECU : 526010),
- charges privatives SNCF (base PRV1 : 1), convention quote-part assurance multirisque 12.52%

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

-charges GECINA (base PRV3 : 377650), quote-part charges de sécurité de 35.50 %/d'ascenseurs 8/20 de 38 %/et d'ascenseurs 6 de 39.71 %

-charges des lots 18-20-24-27 et 33 (base PART : 351805).

Le personnel (les gardiens) est géré par le syndicat secondaire refacturé 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 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 (LD) 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 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 les procès-verbaux des assemblées générales du 29/11/2012, 21/01/2013, 10/03/2014 ainsi que les pièces comptables, les contrats du cabinet LGF, à l'exception du règlement de copropriété, quelques pièces et contrats qui seront listés lors de l'analyse des comptes ainsi que le PV du 09/10/2013 qui n'a pas été notifié aux copropriétaires. (Problème : le délai légal est de deux mois).

Les comptes de l'exercice allant du 01/07/2012 au 30/06/2013, faisant l'objet de ce contrôle a posteriori ont été approuvés par l'Assemblée Générale du 09/10/2013 et le quitus a été donné au syndic LGF.

La contrôlease rappelle que 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 communiquer auprès des copropriétaires qui avaient l'habitude de voter pour.

Le Syndicat des Copropriétaires connaît par ailleurs un taux d'impayés de charges de 25 %, en diminution par rapport à l'exercice précédent (64 %) mais élevé à cause du litige l'opposant à l'AFUL Mouchotte-Catalogne.

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 2011/2012 et 2012/2013 ;

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 2011/2012 et 2012/2013

Évolution des charges

	2011/2012 (€TTC)	2012/2013 (€TTC)	% 2012/2013	Évolution
Contrats d'entretien	326 954,47	322 399,62	34,70%	-1,4%
Charges Assurance MRI	131 811,80	144 318,36	15,53%	+9,5%
Entretien et Réparations	66 864,49	124 834,18	13,44%	+86,7%
Charges Honoraires de Syndic	87 457,58	105 312,84	11,34%	+20,4%
Charges Nettoyage	76 478,16	78 127,74	8,41%	+2,2%
Autres Charges générales	26 387,63	40 949,00	4,41%	+55,2%
Charges Tiers Intervenants	16 747,19	73 362,60	7,90%	+338,1%
Charges Personnel	26 961,06	27 811,14	2,99%	+3,2%
Charges Ascenseurs	16 923,14	11 954,40	1,29%	-29,4%
Total	776 585,52	929 069,88	100%	+19,6%

La colonne % 2012/2013 nous indique le poids de chaque poste par rapport au coût total de l'exercice 2012/2013. 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 19.6 % par rapport au réalisé de l'exercice précédent. Cette hausse est très importante.

Analyse du résultat courant de l'exercice

Résultat de l'exercice	2011/2012	2012/2013	Évolution
Total des charges :	776 585,52	929 069,88	19,64%
<i>Budget appelé :</i>	761 495,11	864 200,44	13,49%
<i>Budget voté (pour information) :</i>	761 500,00	864 205,00	
Écart budget appelé / dépenses :	-15 090,41	-64 869,44	
	-1,98%	-7,51%	

L'exercice est marqué par un dépassement de 7.5 % du budget prévisionnel voté à l'assemblée générale du 29/11/2012 de 864 205 €, soit 64 869.44 €.

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 34.7 % du réalisé.

Contrats généraux d'entretien et de maintenance 614	2011/2012 (N-1)	2012/2013 (N)	Evolution (N-N-1)	Observations
Espaces verts (Jardivert)	7 444,62	10 166,00	36,55%	Nouveau contrat 01/04/12 renouvelé par tacite reconduction jusqu'au 31/03/2015 (TVA à 19,6 % correcte)
Electricité Serv Gx et TGBT (CER ELEC)	4 953,03	4 953,03	0,00%	TVA à 7 % correcte
Portes coupe-feu (RIF)	9 285,80	4 777,63	-48,55%	Contrat 14/02/12 renouvelé jusqu'au 13/02/2015 - manque une facture sur N - (TVA à 19,60 % car l'attestation pour bénéficiaire du taux réduit de TVA n'a pas été fournie par le Syndic),
Toiture-terrasse (ITEC)	4 154,02	4 216,33	1,50%	Contrat 02/07/13 pour un an (TVA à 19,6% non correcte)
Vérification 3 nacelles	4 021,11	2 824,47	-29,76%	2 Contrats 01/07/2011 + 1 contrat signé le 29/02/12 renouvelés par tacite reconduction - manque factures sur N (TVA 7% correcte)
Colonnes sèches	7 182,89	2 189,65	-69,52%	Contrat à fournir - sur les factures contrat 01/07/2012 - manque factures sur N (TVA à 19,6% incorrecte)
Groupe Electrogène	2 866,36	1 591,31	-44,48%	Avenant n° 1 signé le 22/04/14 par le syndic L&D - manque facture sur N (TVA 7% correcte)
Entretien Extincteurs (RIF)	3 936,55	522,17	-86,74%	2 contrats 01/07/12 (TVA 19,6% correcte)
Barrières /porte de garage (SERFA)	2 041,79	1 306,60	-36,01%	Contrat 05/03/12 (TVA 7% correcte)
1-sous-total charges générales :	45 886,17	32 547,19	-29,07%	
Matériel sécurité incendie	4 229,55	4 313,96	2,00%	
Pompe électriques	2 407,19	2 448,70	1,72%	
Porte coupe feu (RIF)	0,00	2 047,56	100,00%	Contrat 14/02/12 renouvelé jusqu'au 13/02/2015 (TVA 19,6% correcte)
Pompe de relevage (Soterkenos)	2 968,38	-1 500,00	-150,53%	Contrat 01/07/2011 - Manque facture sur N + Charge à payer N-1 de 1 500 € reprise à tort
Contrat entretien sprinkler (615)	716,00	734,62	2,60%	
Extracteurs	578,11	0,00	-100,00%	Pas trouvé de contrat - pas de facturation sur N
Charges parkings privés et publics	10 899,23	8 044,84	-26,19%	
Gardiennage (agent conducteur de chien)	80 484,60	83 726,28	4,03%	Contrat 26/09/2011 renouvelé par tacite reconduction (TVA 19,6% correcte)
Portes parkings (SERFA)	2 576,64	2 342,09	-9,10%	Contrat 05/03/12 (TVA 7% correcte)
Contrat entretien extincteurs (RIF)	0,00	1 139,67	100,00%	Contrat 01/07/12 (TVA 19,6% correcte)
Charges parking privés	83 061,24	87 208,04	4,99%	
Gardiennage (agent de prévention & sécurité)	186 464,58	193 974,72	4,03%	Contrat 26/09/2011 renouvelé par tacite reconduction (TVA 19,6% correcte)
Téléphone PC sécurité	643,25	624,83	-2,86%	
Charges de sécurité QP habitations	187 107,83	194 599,55	4,00%	
2-sous-total charges spéciales :	281 068,30	289 852,43	3,13%	
Total général 1+2 :	326 954,47	322 399,62	-1,39%	

Certains contrats sont manquants mais 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 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire². et à la somme de 2 000 € 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 et fera le point sur l'ensemble des contrats pour s'assurer qu'ils concernent bien le Syndicat Principal.

Le taux de TVA appliqué aux contrats de maintenance est facturé au taux normal de 19.6 % au lieu de 7 % sur les colonnes sèches, toiture-terrasse, électricité Serv.Gx et TGBT, portes coupe-feu enregistrés en 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, des charges à payer de 2011/2012 ont été annulées sur juillet 2012 alors que la facture n'a pas été reçue ou comptabilisée.

Ceci aura pour conséquence de voir apparaître des charges des exercices précédents dans les charges de l'exercice 2013/2014 gérées par le nouveau syndic.

Le Syndical Principal devra vérifier si dans les comptes du Syndicat Secondaire, il n'y a pas une confusion d'enregistrement des factures par le Syndic provisoire.

Assurances Multirisque Immeuble

C'est le 2^{ème} poste de charges de l'exercice avec 15.5 % du réalisé.

Assurance 616	2011/2012	2012/2013	Evolution
Multirisques Copropriété / AXA	131 811,80	144 318,36	9,49%

Les assurances concernent les bâtiments 1, 2 et 3.

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 établi au nom du syndicat secondaire.

Ce contrat n'est pas en possession du syndic L&D, ce qui paraît normal du fait qu'il concerne le syndicat secondaire. Mais c'est le syndicat principal qui paie cette assurance depuis des années.

² Conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 1 décembre 2000

Le Syndic doit réclamer le contrat et vérifier auprès de l'assureur si une quote-part devrait être facturée au syndicat secondaire et à Gecina

N° 2062152104 pour le 4/40 rue du Cdt Mouchotte :

Ce contrat arrive à échéance le 31/12 de chaque année. Son coût est de 60 690.68 € pour 2013 pour une surface développée de 42 212 m² sur 6 niveaux plus la dalle (soit un coût de 1.44 € TTC du m²) pour des risques, garanties et franchises standard, ce qui est élevé par rapport à la moyenne des prix pratiqués pour ce type d'immeuble, surtout dans un contexte de hausse générale des prix d'assurance. Il est possible de redescendre à environ 0.61 € du m². Le contrat devra donc être renégocié à la baisse ou remis en concurrence.

Il n'y a aucun sinistre déclaré et donc aucune indemnité reçue mais des factures de recherche de fuite sont enregistrées dans le compte entretien plomberie.

La SNCF Convention participe à hauteur de 18 068.66 €, 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 13.4 % du réalisé.

Entretien & petites réparations 615	2011/2012 (N-1)	2012/2013 (N)	Evolution (N - N-1)	Commentaires
Electricité	7 581,01	27 476,11	262,43%	Réfection éclairages terrasse 15 897 € + diagnostic-remise à niveaux armoires 5 980 € - TVA 7 % correcte
Travaux sur nacelles	0,00	10 967,32	100,00%	TVA 19,6 %
Serrurerie	2 965,78	9 021,17	204,18%	Rempl, bloc porte local vélos : 5 999 € - TVA 7 %
Plomberie	21 535,80	2 906,92	-86,50%	Réfection tronçon pied de chute 2 018 € - TVA 7 %
Matériel sécurité incendie	1 009,86	1 413,97	40,02%	Intervent, & dépannage porte coupe-feu - TVA 7%
Maçonnerie	2 267,20	1 284,00	-43,37%	Réfection marches, carrelage - TVA 7%
Etanchéité couverture / terrasse	3 911,66	1 257,97	-67,84%	Recherche fuite en terrasse - TVA 7%
Barrières levantes	0,00	652,16	100,00%	Intervention et remplacement - TVA 7%
Interphonie / accès/vitrierie	2 432,12	0,00	-100,00%	
Entretien extincteurs	1 550,18	0,00	-100,00%	
Groupe Electrogène	2 937,06	0,00	-100,00%	
1-Sous-total charges générales :	46 190,67	54 979,62	19,03%	

Matériel sécurité incendie	3 147,86	12 804,68	306,77%	Vérific, et dépannage blocs secours 3 959 €+remise en état détecteur et déclencheur 6 819 € TVA 7 % et 19,6 %
Electricité	553,49	5 268,58	851,88%	Rempl, Eclairage sécurité parking TVA 7%
Maçonnerie	0,00	3 103,00	100,00%	Réfection faux plafond s/effondrement - TVA 7%
Plomberie	4 163,18	2 170,49	-47,86%	TVA 7 %
Serrurerie	1 033,90	0,00	-100,00%	
<i>Charges parkings privés et publics</i>	<i>8 898,43</i>	<i>23 346,75</i>	<i>162,37%</i>	

Entretien & petites réparations 615	2011/2012 (N-1)	2012/2013 (N)	Evolution (N - N-1)	Commentaires
Electricité	7 675,14	769,39	-89,98%	TVA 7 %
Porte de garage	143,27	2 127,32	100,00%	Rempl, groupe de motorisation
<i>Charges parking privés</i>	<i>7 818,41</i>	<i>2 896,71</i>	<i>-62,95%</i>	
Vitrierie	201,57	0,00	-100,00%	
Plomberie	1 606,07	644,77	-59,85%	TVA 7 %
Electricité	131,61	101,65	-22,76%	TVA 7 %
Matériel télésurveillance	2 017,73	0,00	-100,00%	
<i>Charges de sécurité QP habitations</i>	<i>3 956,98</i>	<i>746,42</i>	<i>-81,14%</i>	
Charges de sécurité	0,00	29 698,22	100,00%	lots 18 et 24 "Une Pièce en Plus" / lot 20 "Parking SCI Altair" / lot 27 "couloir-passage" / lot 33 "AFUL"
Charges générales	0,00	13 166,46	100,00%	
<i>Charges Lots n° 18/20/24/27/33</i>	<i>0,00</i>	<i>42 864,68</i>	<i>100,00%</i>	
2-Sous-total charges spéciales :	20 673,82	69 854,56	237,89%	
Total général 1+2	66 864,49	124 834,18	86,70%	

L'augmentation des charges générales d'entretien et réparations concernent la réfection des éclairages de la terrasse, le diagnostic et la remise à niveau des armoires électriques ainsi que les travaux sur les nacelles.

Les charges d'entretien et de réparations des parkings privés et publics concernent le remplacement de l'éclairage sécurité et la réfection du faux plafond suite à un effondrement.

La TVA au taux réduit de 7 % a été correctement appliquée

Frais de gestion et honoraires du syndic

Frais de gestion et honoraires du syndic	2011/2012	2012/2013	Evolution	Observations
Honoraires de base (contrat) 6211	72 500,00	74 675,00	3,00%	conforme au contrat de syndic LGF
Frais affranchissement 6213	5 342,84	6 734,75	26,05%	
Frais administratifs	1 099,00	344,43	-68,66%	
Vacations	2 720,00	16 470,00	505,51%	7 dossiers et 187 heures à 88,20 €
Vote électronique en AG	3 964,74	3 898,96	-1,66%	AG 29/11/2012
Débours (location salle...) 6212	1 831,00	3 189,70	74,21%	AG 29/11/2012 location Pullman
Total frais et honoraires complémentaires	14 957,58	30 637,84	104,83%	
<i>soit une augmentation / honoraires de base de :</i>	<i>20,6%</i>	<i>41,0%</i>	<i>98,87%</i>	
Total Frais de gestion et honoraires syndic :	87 457,58	105 312,84	20,42%	
Total frais et honoraires par lot	202,92	244,35	20,42%	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. Le syndic LGF a facturé un certain nombre d'heures d'honoraires de vacations qui ne seront pas récurrents.

L'Assemblée Générale du 29/11/2012 a renouvelé le contrat du syndic La Gestion Foncière pour l'année 2012/2013 jusqu'à la prochaine AG. Les honoraires de base du 01/07/2012 au 30/06/2013 de LGF sont conformes au contrat.

Le Cabinet Loiselet & Daigremont a repris la gestion et a conclu un contrat d'une durée de 18 mois du 17/03/2014 jusqu'au 16/09/2015, pour un forfait de base de 75 000 € TTC.

Les vacations au nombre de 187 heures ont été facturées au taux du contrat (TTC 88.20 €) et concernent les procédures ou dossiers ci-après :

Détail vacations LGF	€	Nbre heures
Taux de l'heure	88,20 €	
AFUL Catalogne	6 750	76,53
Halie/Kourtessis/Ruchet	2 880	32,65
Caves et locaux associatifs	3 150	35,71
Le Troquer (locataire de Gecina)	2 250	0,03
Charpentier/Setbi	180	2,04
Froidevaux/annulation 2 résolutions d'AG	540	0,01
Dossier convention SNCF	720	8,16
TOTAL :	16 470	186,72

L'Hôtel Pullman a facturé 3 189,70 € pour la location de la salle pour l'assemblée générale du 29/11/2012.

A noter, que la SNCF pour l'AFUL a pris en charge la location de la salle pour 680 € pour l'AG du 21/01/2013.

Nettoyage des locaux

Nettoyage locaux	2011/2012	2012/2013	Evolution
Contrat nettoyage général	59 068,68	60 415,44	2,28%
Contrat nettoyage parkings privés	11 942,88	12 215,16	2,28%
Contrat nettoyage salle associative Modigliani	2 703,96	2 765,64	2,28%
Poste de sécurité	2 583,36	2 642,16	2,28%
Nettoyage ponctuel (local archives)	179,28	89,34	-50,17%
Total :	76 478,16	78 127,74	2,16%

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	2011/2012	2012/2013	Evolution
Honoraires avocats	4 186,00	43 109,91	929,86%
Honoraires contrôle conformité (charges générales)	4 027,03	14 827,51	268,20%
Honoraires contrôle conformité (Parkings privés et publics)	2 392,00	4 664,40	95,00%
Expert-comptable	4 162,00	4 306,00	3,46%
ARC - cotisation + contrôle des comptes 2011/2012	810,00	2 402,50	196,60%
Honoraires Huissiers	581,64	1 963,13	237,52%
Honoraires architecte SEREIB (affaire Le Tronquer)	0,00	1 136,20	100,00%
SOCIATEX : hébergement site	220,00	263,12	19,60%
Frais de conseil syndical 624	368,52	689,83	87,19%
total	16 747,19	73 362,60	338,06%

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 1967.³

Le syndic LGF n'a pas résumé dans le procès-verbal d'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".

Les honoraires facturés par Sygna Partners concernent les dossiers ci-après :

Détail Sygna Partners	€
AFUL Catalogne	30 536,08
RIAHI	1 196,00
La Comète	3 304,83
Le Troquer	5 980,00
Dossier Général	2 093,00
TOTAL :	43 109,91

³ 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.

Dossier SDC Mouchotte / A.F.U.L. MOUCHOTTE-CATALOGNE⁴

La somme de 211 086.92 € versée par l'AFUL 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'AFUL, cette somme sera définitivement acquise par le SDC ou devra être restituée en tout ou partie à l'AFUL.

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

	2011/2012	2012/2013	Evolution
Salaires 641	12 985,88	12 827,51	-1,2%
Charges URSSAF / Pôle emploi 642	8 342,90	8 674,60	4,0%
Charges ABELIO 642	2 244,62	2 260,82	0,7%
Taxe sur salaires 643	1 806,17	1 856,77	2,8%
Médecine du travail 644	46,46	46,65	0,4%
Taxe formation AGEFOS PME 644	108,83	96,44	-11,4%
Indemnités CPAM (644)	-6,58	-196,55	2887,1%
Téléphones portables & Internet(614)	1432,78	2 244,90	56,7%
Total charges de personnel	26 961,06	27 811,14	3,2%

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, répartie dans les bons comptes ; la taxe sur les salaires doit être comptabilisée dans le compte 6430 et non 6410.

⁴ Voir en annexe l'origine du litige, l'état de la dernière procédure

Autres charges générales

	2011/2012	2012/2013	Evolution
Electricité compteurs généraux	20 328,87	20 148,87	-0,89%
Impôts et taxes	15 219,17	17 054,58	12,06%
Taxe foncière	4 832,00	4 908,00	1,57%
Taxe Enlèvement Ordures Ménagères	1 988,00	2 023,00	1,76%
Taxe de balayage Paris	7 751,00	9 162,00	18,20%
Bacs	648,17	961,58	48,35%
Eau froide	1 837,05	1 309,34	-28,73%
Produits d'entretien et fournitures	2 295,17	1 258,50	-45,17%
Autres écritures portées en classe 6/7	-13 292,63	1 177,71	100,00%
Total	26 387,63	40 949,00	55,18%

Electricité des compteurs généraux

Electricité compteur général 602	2011/2012	2012/2013	Evolution	Commentaires
Parkings privés et publics	1 693,84	7 374,07	335,35%	Contrat 1-AL-507 souscrit le 01/05/1997
Parkings privés	14 021,42	8 834,32	-36,99%	identifiant : 07308864
Salle associative (charges générales)	462,87	255,01	-44,91%	Tarif jaune - Base UL
Groupe électrogène et éclairage	4 150,74	2 708,40	-34,75%	Prix réglementés
Caves	0,00	977,07	100,00%	220,203 kWh
Total :	20 328,87	20 148,87	-0,89%	Prix moyen du kWh = 0,9150 €

Le syndicat principal est titulaire d'un abonnement à tarif jaune classique d'une puissance de 48 kVA.

Dans le rapport de l'ARC de l'exercice précédent, il était préconisé de demander à EDF le(s) bilan(s) annuel(s) de l'abonnement à tarif jaune afin de déterminer son adéquation aux besoins réels.

Le Syndic L&D sera chargé de faire cette demande à EDF.

Ascenseurs**Charges totales**

Charges d'ascenseurs	2011/2012	2012/2013	Evolution %
Electricité (répartition 2012/2013)	1 629,04	891,10	-45,30%
Téléphone (614)	232,18	714,81	207,87%
Contrat entretien complet / étendu	9 888,20	10 172,62	2,88%
Entretien et petites réparations	5 173,72	175,87	-96,60%
Total :	16 923,14	11 954,40	-29,36%
Ascenseurs 8 & 20	14 601,82	9 634,72	-34,02%
Ascenseurs 6	2 320,62	2 319,68	-0,04%

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.

Electricité

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

La consommation s'élève à 17 518 kWh pour un montant de 891,10 € sans que la contrôlease comprene cet écart entre N-1 et N-2 (-40.5%) puis entre N-1 et N (-45%).

Le prix du kWh est totalement différent du prix du kWh des charges générales (0.9150 €).

Ascenseurs - Electricité	kWh	2012/2013
Compteur n° 900 (2 ascenseurs 8 Mouchotte)	10 176	517,63
Compteur n° 640 (2 ascenseurs 20 Mouchotte)	3 414	173,66
Compteur n° 378 (ascenseur 6 Mouchotte)	3 928	199,81
Total consommation du 01/07/2012 au 30/06/2013 (363 jours)	17 518	891,10
Prix du kWh	0,05087	

Téléphone

La charge de téléphone des ascenseurs 20/8/6 comprend une mise en service de 55 € par ascenseur mais n'explique pas la hausse de 208 %.

Un travail d'identification, consommation, abonnement doit être réalisé par le syndic L&D

III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerieÉtat des dettes et des créances et situation de trésorerie avant répartition au 30/06/2013

	Utilisations Créances	Origines Dettes
	Actif €	Passif €
Comptes financiers (Trésorerie courante)	328 908,35	
Avance de trésorerie		274 630,13
Solde en attente travaux		55 988,80
Fournisseurs débiteurs / Fournisseurs à payer	427,42	203 251,08
Dettes et Créances Copropriétaires avant répartition	289 306,91	2 766,88
Charges et produits courants 2012/2013	64 869,44	
Charges et produits exceptionnels	-	
Autres débiteurs / créiteurs	2 000,00	148 875,23
Total	685 512,12	685 512,12

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.

Comptes financiers (Trésorerie courante)

Le Syndicat Principal dispose :

- D'un compte bancaire, de type Bonnemaïson, ouvert à la Banque Delubac et Cie sise 152, Bd Haussmann à 75008 Paris sous le numéro 000 224 028 19-33.

Le solde comptable, disponible au 30/06/2013 de 328 233,39 € n'a pas pu être rapproché du solde bancaire à la même date, le syndic Loiselet & Daigremont ne disposant pas du rapprochement bancaire.

Tout au long de l'exercice, le compte bancaire est resté largement positif, des encaissements reçus des copropriétaires tels que l'AFUL Mouchotte-Catalogne reçu le 06/12/2012 (211 086.92 €), TOTAL FRANCE le 08/04/2013 (113 982.57 €), GECINA le 31/05/2013 (109 201.76 €) sont restés en sommeil et des délais anormaux sont constatés dans le paiement des fournisseurs.

Pour mémoire, le cabinet Loiselet & Daigremont a reçu deux fois 220 000 € le 04/12/2013 et le 19/03/2014.

- D'un compte livret ouvert dans les livres de la Banque Delubac et Cie sous le numéro 00226 112 819-06. Il est rémunéré ; les intérêts acquis en 2012 représentent 76.48 € et son solde 674,96 €.

Avance de trésorerie

Cette avance de réserve représente 31 jours de fonctionnement sur la base du prévisionnel 2012-2013. 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

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 appelé fonds de prévoyance ou fonds d'avances travaux.

L'assemblée générale a 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.

Avance de trésorerie

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 transactionnel⁵.

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 est étalé sur trois trimestres (01-04-2013, 01-07-2013 et 01-10-2013).

1/3 de 250 000 € = 83 333,33 €

Par rapport au solde de ce compte de 84 998,69 €, un écart de 1 665,36 € n'est pas expliqué.

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

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	1 150 616,13	1 150 539,65	1 121 989,49	-28 550,16
Parkings Phase 2 (AG 2006)	727 867,97	678 549,44	799 654,79	727 867,62	46 666,36
Parkings (AG 29/11/2012)	200 000,00	190 817,20	81 546,05	199 999,58	
Total travaux parkings	2 049 855,32	2 019 982,77	2 031 740,49	2 049 856,69	18 116,20
Etude rénovation des caves (AG 18/10/2010)	25 166,00	12 333,15	16 758,35	25 165,55	8 407,20
Mission architecte caves (AG 29/11/2012)	55 682,80	16 074,24	33 583,68	55 682,11	22 098,43
Etude aménagement locaux dits assoc(AG 29/11/12)	10 811,84	0,00	3 444,48	10 811,45	7 366,97
TOTAL ANNEXE 5	2 141 515,96	2 048 390,16	2 085 527,00	2 141 515,80	55 988,80

⁵ 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 voté 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.

Le Cabinet P.E.B a procédé à l'étude le 28/05/2013 et l'a facturée 3 444.48 €, et le Cabinet APUI n'a pas démarré son étude.

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 améliorée par rapport au 30 juin 2012 mais reste préoccupante car directement liée à la dette de l'AFUL et qui sera couverte par les deux appels de fonds (250 000 € /3*2=166 000,00 €).

Rapport Banque / A restituer	Montant	Observations
En banque	328 908,35	Disponible en banque
A restituer	274 630,13	Avances,provisions tvx restantes, autres non affectés
A payer	203 251,08	Fournisseurs et dettes exigibles
Total	-148 972,86	

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 30/06/2013.

Les principales dettes dues aux fournisseurs, en attente de paiement au 30/06/2013 sont les suivantes :

Détail du solde	Crédit	juin-13	mai-13	avril-13	1er Trim 13	octobre-12	1/07/2012
S.G.C (gardiennage)	62 319,77	23 379,93	23 379,93	16 330,93			-771,02
DE CLARENS (prime AXA 1S2013)	30 345,34				30 345,34		
P.E.B. (Etude Aménagt locaux asso,)	20 953,92		8 898,24	12 055,68			
SYGNA PARTNERShonoraires avocat)	20 086,91	17 096,91	2 990,00				
EDRA(nettoyage)	13 006,40	7 971,78	5 034,62				
SEREIB (Trx mise conformité PKG)	11 834,20				3 295,60	8 538,60	
SYNERGIE &PARTNERS (maçonnerie)	7 282,96			7 282,96			
R.I.F.(Sécurité Incendie)	7 096,08				7 096,08		
CER ELEC	4 953,03	4 953,03					
Marc Laroche	4 425,20						4 425,20
CSD-FACES	4 186,00	4 186,00					
LGF Vacances	3 730,00	3 730,00					
ITEC	2 958,36	4 216,33	-1 257,97				
Fournisseurs divers	2 804,93	304,93					2 500,00
JARDIVERT	2 541,50			2 541,50			
MANNACELLE	1 431,00	1 431,00					
7 Soldes inférieurs à 1 000 €	3 295,48	1 934,27	292,61	1 068,60			
Total	203 251,08	69 204,18	39 337,43	39 279,67	40 737,02	8 538,60	6 154,18
	100%	34,05%	19,35%	19,33%	20,04%	4,20%	3,03%

Des retards de paiement sont constatés sur ce tableau, soit plus de 45 % du total des dettes dues aux fournisseurs, alors que la trésorerie était disponible. A l'exception de deux factures antérieures au 01/07/2012 de 4 425.20 € et 2 500 €, toutes les autres factures ont été payées par le Syndic LGF en juillet et en septembre 2013.

Les fournisseurs débiteurs sont au nombre de 3 dont le syndic L&D qui doit 283.48 € (régularisé le 12/07/2013) et France Telecom avec un solde antérieur au 01/07/2012 qui reste débiteur de 137.62 €.

Le nouveau syndic L&D interrogera le fournisseur Marc Laroche pour savoir si la dette de 4 425.20 € est due, retracera l'historique du fournisseur divers de 2 500 €, analysera le compte France Telecom avec un solde débiteur de 137.62 € et proposera à l'Assemblée Générale de trancher pour apurer ces montants⁶

Copropriétaires débiteurs avant répartition

Le taux d'impayé sur la copropriété est de 25 % calculé comme suit : (contre 64.27 % l'exercice précédent).

	€
Montant provisions courantes	864 205,00
Provisions travaux	210 811,84
Provision spéciale trésorerie	83 333,33
TOTAL	1 158 350,17
Montant impayé par les copropriétaires	289 306,91
Taux d'impayés copropriétaires / charges réelles	24,98%

Calcul du taux d'impayés 2013 :

(Impayés en fin d'année / Provisions appelées) x 100

Les impayés sont concentrés sur 2 copropriétaires AFUL Catalogne et GECINA.

Total France, SNCF se sont acquittés de leurs dettes mais sans que le syndic L&D calcule des intérêts légaux dus et leur affectation en produits divers (compte 714).

Comme signalé l'exercice précédent dans le rapport de l'ARC (pages 19 et 20/28), la contrôlease renouvellera les mêmes préconisations :

La prochaine Assemblée Générale devrait :

- exiger du Syndic le calcul des 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 et préciser que les pénalités seront des produits de l'exercice d'occurrence.**

⁶ Article 2224 du Code Civil : les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Article L110-4 du Code de commerce : I.-Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par cinq ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes.

Détail des impayés au 30/06/2013 :

Copropriétaires débiteurs	30/06/2013
10104-AFUL Catalogne	219 871,40
6618-GECINA	47 297,71
5671-RUCHET	3 314,23
Sept soldes > 1 000 € ET < 3 000 €	10 181,46
Trente quatre soldes < 1 000 €	8 642,11
TOTAL IMPAYES au 30/06/2013	289 306,91
Rappel impayés au 30/6/2012	540 403,39

AFUL

Le 05/12/2012, l'AFUL a versé, 50 % des sommes mises à sa charge mais ces sommes ne sont pas acquises tant que la procédure est en cours.

GECINA a payé sa dette le 9/08/2013 mais paie toujours en retard les appels de charges.

RUCHET a payé le 25/07-18/09 et 19/09/2013 la somme de 1 462.69 €.

Copropriétaires créditeurs

Au nombre de 17 copropriétaires pour un total de 2 766.88 € et des montants allant de 0,18 € à 559,09 €.

Au 03/12/2013, trois dossiers sont régularisés pour 737.08 €.

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 créiteurs 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 2012/2013 (929 069.88 €). Les produits correspondent d'une part aux appels de fonds sur le budget prévisionnel de 864 205 €. Nous constatons que la répartition insuffisante (déficit) des charges reste pour un montant de 64 869.44 €. Cette somme a été appelée, selon les clés de répartition, à chacun des copropriétaires lors de la régularisation intervenue suite à l'approbation des comptes de l'exercice 2012/2013 (AG 09/10/2013).

Les corrections représentent 15 731,75 € de charges et 28 000 € de produits⁷ auraient ramené le déficit à 52 601.19 € au lieu de 64 869.44 €.

Charges et produits Travaux terminés

Les travaux n'étant pas terminés au 30/06/2013, il n'y a pas de bilan de ces travaux à approuver.

⁷ Voir en annexe le détail des corrections

Débiteurs divers

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

Il s'agirait d'une avance sur dégât des eaux en attente de remboursement par l'assurance

Créditeurs divers

Détail du solde	Crédit	Observations
<u>Charges lots 18/20/24/27/33</u>	<u>42 864,68</u>	
30/06/2013 : QP AFUL clé 09	13 166,46	Ces écritures ne sont pas compréhensibles; elles ont comme contrepartie le compte 615 charges de sécurité et de 10 ^e catégorie- aucun justificatif dans le dossier LGF
30/06/2013 : QP AFUL clé 79	29 698,22	
<u>Régul cpte AFUL (4620)</u>	<u>48 500,57</u>	
Solde au 01/07/2012	59 772,84	Rapport 02/2005 Costa Ferrandi (2)
Régul Charges AFUL suite au rapport Costa Ferrandi (30/06/2013-lot 33)	-11 272,27	
Régul,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-Solde Copros Vendeurs (4620)	10 723,75	Solde au 01/07/2012 (ventes en 2006) (1)
IV-Completel	21 000,00	Convention d'occupation précaire des parties communes pour le passage d'un câble posé sans autorisation (3)
Total dû par le Syndicat I à IV)	148 875,23	

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

(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 contrôleuse 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 constatées"⁸

(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 et 2013 soit 28 000 € + indexation. Cette somme aurait dû figurer en produits à recevoir.

⁸ Confusion opérées par les syndic 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.

La prochaine Assemblée Générale devra décider d'affecter en produits :
-le solde des ex-copropriétaires, le compte "Completel".
Le Syndic L&D et le Conseil Syndical analyseront ensemble ce solde créditeur AFUL en se reportant au rapport Costa Ferrandi pour éviter de nouvelles confusions et corriger les anomalies.

CONCLUSION

Le règlement de copropriété doit impérativement être mis à jour afin de valider les clés de répartition.

La situation de la copropriété est encore préoccupante. Il faudra se montrer rigoureux vis à vis du recouvrement des charges auprès des copropriétaires et mettre en place les pénalités de retard.

Le Syndic veillera à honorer le paiement des fournisseurs aux bonnes échéances.

La prochaine Assemblée Générale devra décider d'affecter certains soldes débiteurs et créditeurs en produits et charges pour en finir avec ces arriérés ; de définir l'utilisation de l'avance travaux de 116 000 €.

Quelques points non réglementaires ou pouvant être traités autrement sont présentés en annexe. Ils ne remettent pas en cause les montants portés, analysés dans les chapitres précédents.

Des factures sont manquantes sur l'exercice 2012/2013 et la charge apparaîtra sur l'exercice suivant, grevant le budget prévisionnel des charges courantes et qu'il conviendra de reclasser en charges exceptionnelles⁹.

Le Conseil Syndical devra contrôler que le Syndic enregistre les charges sur le bon Syndicat (Principal ou Secondaire) pour éviter les confusions.

Dossier SDC Mouchotte / AFUL "Mouchotte-Catalogne" : Ce dossier est toujours en cours de procédure

Marie Claude Bachelay

Fait à Saint-Cloud

le 05/11/2014



⁹ Voir en annexe la séparation entre les opérations courantes et exceptionnelles

ANNEXES

Nomenclature comptable - charges

Locations immobilières et mobilières

Article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires : les comptes sont répartis comme suit [extrait]

Classe 6 : Comptes de charges

61 Services extérieurs :

612 Locations immobilières

613 Locations mobilières

La location d'une salle pour la tenue de l'assemblée générale se fait sans bail et n'est donc pas une location immobilière, mais un débours d'un compte 6212xx

De même, la location-entretien des compteurs divisionnaires d'eau n'est pas une location mobilière mais relève d'un contrat de maintenance à comptabiliser dans un compte 614xxx.

Tiers intervenants

Article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires : les comptes sont répartis comme suit [extrait]

Classe 6 : Comptes de charges

62 Frais d'administration et honoraires :

623 Rémunérations de tiers intervenants

624 Frais de conseil syndical

Les tiers intervenants comprennent les experts, quels qu'ils soient, même ceux sollicités par le Conseil Syndical.

Article 27 du décret du 17 mars 1967 : [...] le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout

professionnel de la spécialité. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Les dépenses de l'ARC ne sont pas des frais de fonctionnement du conseil syndical (pas plus que les honoraires du syndic quand il tient une réunion hors heures ouvrables avec le conseil syndical) mais bien des dépenses de tiers intervenants d'un compte 623.

Le compte 624 est réservé aux frais de fonctionnement du conseil syndical, lesquels ne peuvent pas se trouver dans un compte 6223, qui concerne des honoraires du syndic.

Préconisations : Les factures de l'ARC relèvent d'u compte 623 tandis que celles du conseil syndical, pour son fonctionnement relèvent d'un compte 624.

Charges Négatives

Il n'est pas possible de considérer qu'un produit est une charge négative d'un compte de la classe 6

En effet, la réglementation a bien défini les produits :

Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires :

Article 3

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

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 les 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.

Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Article 7

Les comptes sont répartis comme suit comme suit :

Classe 7 : Comptes de produits

70 Appels de fonds :

701 Provisions sur opérations courantes

702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles

703 Avances

704 Remboursements d'annuités d'emprunts

71 Autres produits :

711 Subventions

712 Emprunts

713 Indemnités d'assurances

714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)

716 Produits financiers

718 Produits exceptionnels

78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.

Préconisations : les indemnités d'assurances, les locations, les indemnités judiciaires, les indemnités journalières de la Sécurité Sociale, pour ne donner que quelques exemples, ne sont pas des charges négatives de la classe 6 mais des produits de la classe 7, à comptabilisés comme tels.

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.

CORRECTIONS - RECLASSEMENTS EXERCICE 2012/2013

Correction / reclassement	Libellé	CLE	Compte	DEBIT €	CREDIT €	Motif
RGD page 4	Portes coupe-feu (RIF)	CT01	6140	4 777,63		Contrat 14/02/12 renouvelé jusqu'au 13/02/2015 - manque une facture sur N - (TVA à 19,60 % car l'attestation pour bénéficier du taux réduit de TVA n'a pas
	Portes coupe-feu (RIF)		4080		4 777,63	
RGD page	Vérification nacelles	CT01	6140	2 824,47		2 Contrats 01/07/2011 + 1 contrat signé le 29/02/12 renouvelés par tacite reconduction - manque factures sur N (TVA 7% correcte)
			4080		2 824,47	
RGD page 4	Colones sèches	CT01	6140	2 189,65		Contrat à fournir - sur les factures contrat 01/07/2012 - manque factures sur N (TVA à 19,6% incorrecte)
			4080		2 189,65	
RDG page 4	Groupe électrogène	CT01	6140	1 440,00		Charge à payer Seguin Follet 1er semestre 2012
			4080		1 440,00	
RGD page 12	Pompe de relevage (Soterkenos)	PKPP	6140	1 500,00		Charge à payer SUDAC 1er semestre 2012
			4080		1 500,00	
RGD page 12	Pompe de relevage (Soterkenos)	PKPP	6140	3 000,00		Charge à payer SUDAC 2ème semestre 2012 + 1er semestre 2013
			4080		3 000,00	
RGD page 2	Location salle (AG 29/11/12)	CT01	6120		3 189,70	La location d'une salle pour la tenue de l'assemblée générale se fait sans bail et n'est donc pas une location immobilière, mais un débours d'un compte 6212xx
RGD page 2	Location salle (AG 29/11/12)	CT01	6212	3 189,70		
RGD page 6	ARC Cotisation 2012/2013	CT01	6223		830,00	les factures de l'ARC relèvent d'un compte 623 tandis que celles du conseil syndical du compte 624
RGD page 6	ARC Cotisation 2012/2013	CT01	6230	830,00		
RGD page 6	ARC Assistance Ctrl ctes	CT01	6223		1 572,50	
RGD page 6	ARC Assistance Ctrl ctes	CT01	6230	1 572,50		
RGD page 6	CS Frais	CT01	6223		689,83	
RGD page 6	CS Frais	CT01	6240	689,83		
RGD Page 7	Taxe s/salaires	CT01	6410		1 856,77	La taxe sur les salaires doit être enregistrée sur un comptes 6430 et non 6410
RGD Page 7	Taxe s/salaires	CT01	6430	1 856,77		salaires
RGD Page 8	Location locaux associatifs	CT01	6150	290,00		2 recettes diverses ne sont pas des charges négatives mais des produits de la classe 7, soit produits divers (cte 714) ou exceptionnels (cpte 718)
RGD Page 8	Location locaux associatifs	CT01	7180		290,00	
RGD Page 13	contrat entretien sprinkler	PKPP	6150		734,62	un contrat de maintenance doit être comptabilisé sur un compte 614 et non 615
RGD Page 13	contrat entretien sprinkler	PKPP	6140	734,62		entretien
	Indemnité précaire Complételet	?	461	28 000,00		Produits à recevoir : Année 2011-2012-2013
	Indemnité précaire Complételet	?	71400		28 000,00	
	Total			52 895,17	52 895,17	

Impact sur les charges
Impact sur les produits

15 731,75

28 000,00