

ASSOCIATION DES **R**ESPONSABLES DE **C**OPROPRIÉTÉ



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 01/07/2015 AU 30/06/2016

RÉALISÉ PAR LA VICE-PRESIDENTE DU CONSEIL SYNDICAL

ASSISTÉE DE M.C. BACHELAY (ARC)

LE 29/11/2016 DE 9 H 15 A 12 H 45+1 HEURE CONTRAT SYNDIC

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

29 rue Joseph Python – 75020 Paris

Tél : 01.40.30.12.82 - Fax : 01.40.30.12.63

www.arc-copro.fr



TABLE DES MATIERES

Avant-propos.....	3
Composition de l'ensemble immobilier Mouchotte.....	3
Syndicat Principal.....	3
Clés de répartition des charges	3
Contrôle des comptes de l'exercice 2015/2016.....	4
Quitus	4
Rappel du seuil de consultation du Conseil Syndical et mise en concurrence	4
I. Analyse de l'évolution des charges entre les exercices 2014/2015 et 2015/2016.....	5
Analyse du résultat courant de l'exercice (annexe 2).....	5
II. Analyse des dépenses de charges courantes	6
1-Contrats (entretien-maintenance-vigiles).....	6
2-Assurances Multirisque Immeuble.....	7
3- Tiers intervenants et Conseil Syndical	7
4- Frais de gestion et honoraires du Syndic.....	9
5 - Nettoyage des locaux	10
6-Charges d'entretien et de petites réparations.....	11
7-Frais de Personnel.....	12
8-Ascenseurs.....	12
9-Autres charges et produits divers.....	13
10-Travaux votés hors budget courant et opérations exceptionnelles.....	13
III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerie (annexe 1).....	14
1-Comptes financiers (Trésorerie courante).....	14
2-Définition des Provisions / Avances.....	15
3-Avance de trésorerie.....	15
4-Avances pour travaux.....	15
5-Autres avances	16
6-Provisions sur opérations courantes - Copropriétaires -exercice suivant	16
7-Provisions sur travaux et avances -exercice suivant / Copropriétaires -exercice suivant.....	16
8-Solde en attente travaux (compte 12).....	16
9-Remarque sur la situation financière	16
10-Fournisseurs débiteurs / créditeurs	17
11-Copropriétaires débiteurs avant répartition.....	18
12-Copropriétaires créditeurs	19
13-Charges et produits courants	19
14-Charges et produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles (annexe 4).....	19
15-Débiteurs et Créditeurs divers	19
16-Compte d'attente créditeur	21
17-Comptes de régularisation	21
IV-SYNTHESE.....	22

ANNEXE

Avant-propos

La contrôlease a été accompagnée dans son travail d'audit par Madame Michèle Frelin, Vice-Présidente du Conseil Syndical Principal. Celui-ci comporte douze membres, onze titulaires et un suppléant qui ont été nommés pour un mandat de trois ans, (dont cinq représentant le syndicat secondaire 8/20 Mouchotte) par l'Assemblée Générale du 17/12/2014, impliqués dans la bonne marche de cette grosse copropriété.

Composition de l'ensemble immobilier Mouchotte

L'ensemble immobilier, construit à la fin des années 1960, est composé de quatre bâtiments, (cf. Règlement de copropriété du 30 septembre 1976).

■ le **bâtiment 1**, en infrastructure, comprenant sur 6 niveaux des parkings privés et publics et des caves, les locaux de la station-service Total (ex ELF), les locaux d'1Pièce en Plus et Altair (ex-propriété de La Poste – l'Etat), différents locaux techniques, ainsi que la dalle Modigliani (couverture au niveau 66) et sa rampe d'accès.

Sont également compris dans le bâtiment 1, différents locaux occupés et propriétés de la SNCF, situés sous l'emprise de la terrasse Modigliani et des bâtiments 2 et 3, et à l'extrémité du bât. 3. (cf. Convention SNCF du 23 octobre 1975).

■ le **bâtiment 2**, en superstructure, comprenant 317 appartements répartis sur 6 halls (de H à M) et 17 étages sur rez-de-chaussée (niveau dalle Modigliani), propriété de GECINA.

■ le **bâtiment 3**, en superstructure, comprenant 428 appartements répartis sur 7 halls (de A à G) et 17 étages sur rez-de-chaussée (niveau dalle Modigliani), ex-propriété de la SEFIMEG.

■ le **bâtiment 4**, en infrastructure et en superstructure, comprenant les anciens locaux du tri postal de La Poste, ex-propriété (Etat) (cf. AFUL).

A la demande de La Poste, une **Scission du bâtiment 4 a été votée en décembre 1997** par les copropriétaires de l'ensemble immobilier de l'époque.

Cet accord est lié à l'acceptation de servitudes indispensables aux obtentions d'autorisations administratives (urbanisme, sécurité incendie) de l'opération immobilière, partagées par l'ensemble des parties **et sous réserve d'acceptation par La Poste de différentes charges, permettant de ne pas aggraver celles supportées avant scission par les copropriétaires du Syndicat principal ; condition acceptée par La Poste et indissociable en cas de création d'une AFUL, telle que prévue dans l'acte de scission.**

Après division le 15 décembre 1997 du bâtiment 4 par La Poste, cette dernière a constitué l'AFUL CATALOGNE ayant pour objet, entre autre, le paiement des sommes dues, telles que définies dans le cadre de l'Acte de Scission.

Syndicat Principal

Sont en charge du Syndicat Principal le Directeur de l'agence Mr ESPOSITO Bertrand, le gestionnaire Mr RAETH Jean-Christophe (en remplacement de Mr BENOIT Olivier) assisté de Mme Emeline SCHOPS, la comptable Mme Gwenola CORRE, le responsable comptable Mr Stéphane LATHUILLIERE, le pôle contentieux Mme Hélène CERQUIERA.

Clés de répartition des charges

Il apparaît que l'utilisation de 8 types de charges sur les 17 spécifiques prévus dans le règlement de copropriété ont été adoptés par simplification par les Syndics successifs, ayant pour conséquence de modifier les quotes-parts entre les copropriétaires, l'AFUL Catalogne et la SNCF.

Le Conseil Syndical a demandé au Syndic L&D :

1. D'établir une grille des charges en conformité avec le règlement de copropriété(RCP)¹,
2. D'établir la répartition des charges de l'exercice 2015/2016 selon la grille corrigée,
3. D'établir les charges dues par l'AFUL Catalogne et la SNCF selon la grille corrigée.
4. Lors de l'AGE du 06/10/2016 du syndicat principal, GECINA a accepté le principe de revenir à l'application stricte du RCP d'origine pour répartir les charges, qui sera validée lors de l'AGO du 12/12/2016. Il s'appliquera à tous les futurs lots à provenir de la subdivision des 7 macros lots de GECINA.

Contrôle des comptes de l'exercice 2015/2016

Fin septembre 2016, le Conseil Syndical a contrôlé sur des doubles de factures.

Comme signalé dans le rapport du contrôle précédent, le Syndic L & D a sa propre méthode de saisie des factures. Cette méthode a pour conséquence que des factures de l'exercice précédent ont été comptabilisées sur cet exercice.

La révision de la répartition des charges a retardé le contrôle des comptes par l'ARC.

Le présent contrôle est rédigé à partir des documents édités par le Syndic le 15/11/2016.

Le rapport ne sera pas joint à la convocation à l'AG du 12/12/2016, le Conseil Syndical a décidé qu'il sera mis sur le site "Mouchotte.eu".

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.

Le Syndic maintient le quitus à l'ordre du jour de l'AG. En tout état de cause ne pas lui donner.

Rappel du seuil de consultation du Conseil Syndical et mise en concurrence

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 obligatoire et à la somme de 2 000 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.²

A partir des comptes fournis à la date de contrôle (le 29/11/2016) en page de garde, le présent rapport s'est attaché à :

- I. Réaliser une étude des évolutions de charges entre les exercices 2014/2015 et 2015/2016 ;
- 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.

¹ La nouvelle grille des charges est jointe à la convocation à l'AG du 12/12/2016.

² Art 21 : l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du CS est obligatoire. A la même majorité elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

I. Analyse de l'évolution des charges entre les exercices 2014/2015 et 2015/2016

	2014/2015 (€TTC)	2015/2016 (€TTC)	% 2015/2016	Évolution
Contrats d'entretien et de maintenance	385 814,01	337 401,26	35,80%	-12,5%
Charges d' Assurance MRI	167 662,34	162 016,43	17,19%	-3,4%
Charges des Tiers Intervenants	55 653,55	114 732,71	12,17%	106,2%
Frais de gestion et honoraires du Syndic	112 634,37	108 408,75	11,50%	-3,8%
Charges de Nettoyage	94 300,18	79 858,92	8,47%	-15,3%
Entretien et les Petites réparations	79 363,60	60 295,85	6,40%	-24,0%
Charges de Personnel	26 323,95	27 980,62	2,97%	6,3%
Charges d'ascenseurs	20 624,25	17 144,55	1,82%	-16,9%
Autres Charges / Produits	21 862,20	34 750,65	3,69%	59,0%
Total	964 238,45	942 589,74	100%	-2,2%

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

Résultat de l'exercice	2014/2015	2015/2016	Évolution
Total des charges :	964 238,45	942 589,74	-2,25%
Budget appelé :	967 022,38	967 041,99	0,00%
Budget voté (pour information) :	967 040,00	967 040,00	0,00%
Excédent budget appelé /réalisé	2 783,93	24 452,25	
	0,29%	2,53%	

Résolution n° 8 /Assemblée Générale du 16/12/2015 : Elle a refusé, à juste titre, d'augmenter le budget prévisionnel 2015/2016 à 1 010 635 €.

Le budget 2016-2017 décidé par l'AG du 16/12/2015 de 990 000 € sera revu à la baisse : le Syndic a donné son accord au Conseil Syndical pour le ramener à 880 000 €.

II. Analyse des dépenses de charges courantes

1-Contrats (entretien-maintenance-vigiles)

Les Contrats d'entretien et de maintenance représentent le 1er poste de l'exercice avec 35,8% du réalisé.

Contrats généraux d'entretien et de maintenance 614	2014/2015	2015/2016	Evolution	Observations
Electricité Serv Gx et TGBT (CER ELEC)	5 091,90	5 100,00	0,16%	Provision 2015/2016
Bureau Véritas		2 304,00		Réclamer copie facture/contrat
Groupe Electrogène (Seguin Pollet)	3 306,15	3 469,80	4,95%	Avenant n° 1 signé le 22/04/14
Vérification 3 nacelles (Mannacelle)	1 727,21	3 039,99	76,01%	2 Contrats 01/07/2011 + 1 contrat signé le 29/02/12 /Manque 1 fre s/2014/2015
010-Charges 1E catégorie :	10 125,26	13 913,79	37,42%	Budget 12 620 €
Espaces verts	11 310,09	9 936,00	-12,15%	Contrat Bizot n° C15/01806 signé le 31/03/2015 (9 936 € TTC/an)
020-Charges communes habitations (Cat.10A) :	11 310,09	9 936,00	-12,15%	Budget 10 750 €
Barrières /porte de garage (SERFA)	1 407,78	1 433,11	1,80%	Contrat 05/03/12
021- Terrasse Modigliani :	1 407,78	1 433,11	1,80%	Budget 1 380 €
Gardiennage (agent de prévention & sécurité) (SGC)	203 567,19	205 065,96	0,74%	Contrat 26/09/2011
022-Vigiles & Poste Sécurité :	203 567,19	205 065,96	0,74%	Budget 205 360 €
Toiture-terrasse	4 430,00	4 499,00	1,56%	Contrat 02/07/13 ITEC résilié remplacé par un nouveau contrat NOVEBAT n° 15/438 du 23/12/2015
Annul prestation ITEC 2014		-4 300,00		Prestation non réalisée
Annul prestation ITEC 2015		-4 430,00		
030-Charges Toitures :	4 430,00	-4 231,00	-195,51%	Budget 4 430 €
Matériel sécurité incendie (RIF)	5 320,43	4 969,65	-6,59%	Contrat 27/09/2011 - 235 détecteurs d'alarme et 30 déclencheurs
Contrat entretien extincteurs (RIF)	467,16	467,16	0,00%	Contrat 01/07/12
Entretien Extincteurs (RIF)	606,94	606,94	0,00%	2 contrats 01/07/12 (15 extincteurs)
Colonnes sèches	2 069,85	2 195,89	6,09%	Contrat 01/07/2012
Elairage sécurité	2 051,76	2 051,76	0,00%	Contrat ? Facturé 196 blocs de secours
Relevage eaux (Soterkenos)	2 577,40	2 645,15	2,63%	Contrat ?
Relevage eaux (Soterkenos)		1 299,65	100,00%	Fre 1er Sem. 2015 payée par Foncia
Porte coupe feu (RIF)	1 920,89	1 949,71	1,50%	Contrat 14/02/12 -7 portes coupe feu
Portes coupe-feu (RIF)13 portes	4 482,08	4 549,34	1,50%	Contrat 14/02/2012
Contrat entretien sprinkler (615)	794,38	1 199,00	50,94%	contrat 01/01/2011
061-Parkings publics et privés	20 290,89	21 934,25	8,10%	Budget 18 220 €
Gardiennage (maître chien) (SGC)	86 236,92	86 801,40	0,65%	Contrat 26/09/2011
Portes parkings (SERFA)	2 502,72	2 547,75	1,80%	Contrat 05/03/2012
070- Parkings privés	88 739,64	89 349,15	0,69%	Budget 92 300 €
Q/P Surveillance	31 889,16	0,00	-100,00%	en 2015/2016 compte 650900 pour 28 431,35 + 16 779,28 € = 35 210,63 €
Q/P Divers sécurité	14 054,00	0,00	-100,00%	
101- Charges AFUL	45 943,16	0,00	-100,00%	Budget 45 890 €
Total :	385 814,01	337 401,26	-12,55%	Budget 390 950 €

Un nouveau contrat a été souscrit en 2015/2016 :

En remplacement de RIF : Société NOVEBAT : contrat d'entretien des toitures signé le 23/12/2015 avec date d'effet au 01/01/2016, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Ne sont mentionnées que les anomalies

Facture/contrat absent (Bureau Veritas) ; Facture Mannacelle manquerait sur 2014/2015 ; Prestation comptabilisée mais non réalisée annulée sur cet exercice (ITEC) ; Facture payée par Foncia mais non provisionnée (Soterkenos).

La quote part des charges de Surveillance et divers sécurité, imputées sur les "comptes 614-contrat" sont toujours difficilement compréhensibles sur les 2 exercices précédents (se reporter aux rapports du contrôle des exercices précédents).

2-Assurances Multirisque Immeuble

Les Charges d' Assurance MRI représentent le 2e poste de l'exercice avec 17,19% du réalisé.

Assurance 616	2014/2015	2015/2016	Evolution	Observations
Multirisques Copropriété / AXA	69 053,02	62 698,00		Syndicat Principal / contrat n° 6964189504 / période du 01/01/2016 au 01/01/2017
Charge constatée d'avance		-31 349,00		2ème Semestre 2016
Charge constatée d'avance		34 743,33		contrat n° 2062152104 / période 2ème Semestre 2015
Total :	69 053,02	66 092,33	-4,3%	
Multirisques Copropriété / AXA	98 609,32	47 816,16		Syndicat Secondaire / contrat n° 1 761 435 604 / période du 01/07/2015 au 31/12/2015
Multirisques Copropriété / AXA		48 107,94		Syndicat Secondaire / contrat n° 1 761 435 604 / période du 01/01/2016 au 30/06/2016
Total :	98 609,32	95 924,10	-2,7%	
Total :	167 662,34	162 016,43	-3,4%	Budget 164 450 €
Quote-part SNCF 12,52 %	-20 991,32	-20 284,46		
	146 671,02	141 731,97		

La grille 011 "assurances" a été créée afin de respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Un nouveau courtier a été désigné en décembre 2015 par le Syndic L&D sans les accords du Conseil Syndical et de l'Assemblée Générale.

Les différents contrats existants ont été résiliés et ont permis la réalisation d'une consultation de plusieurs compagnies d'assurances en vue de la passation d'un contrat unique pour l'ensemble immobilier, conformément au règlement de copropriété.

Il serait pertinent de faire coïncider la durée du contrat avec celle de l'exercice.

Sinistres en cours

Une fiche éditée le 29/11/2016 par le Syndic présente deux sinistres :

Dégât des eaux du 25/04/2014 soldé sur cet exercice (se reporter au paragraphe entretien et petites réparations - clé 021 Terrasse Modigliani).

Responsabilité civile du 12/05/2015 déclaré le 25/08/2015 /estimation 0 €

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

3- Tiers intervenants et Conseil Syndical

Les Charges des Tiers Intervenants représentent le 3e poste de l'exercice avec 12,17% du réalisé.

Le tableau détaillé est reporté à la page 8.

Tiers intervenants 623 - Conseil syndical 624	2014/2015	2015/2016	Evolution	Observations
Honoraires avocats	29 710,43	55 688,00	87,4%	voir détail
Honoraires mandataire sécurité(responsable unique de sécurité)	17 051,31	17 380,99	1,9%	
Honoraires bureau de contrôle	1 683,46	556,55	-66,9%	
DBF - honoraires expert comptable 624	0,00	28 800,00	100,0%	Audit charges AFUL
Honoraires Experts	0,00	1 800,00	100,0%	local RDC(salle Atlantique)
Honoraires Experts	0,00	1 005,48	100,0%	SEREIB/LGF
Honoraires Huissiers	1 823,57	851,85	-53,3%	
Honoraires architectes	300,00	672,00	100,0%	
ARC - cotisation	830,00	830,00	0,0%	
Frais de conseil syndical 624	53,28	23,50	-55,9%	
Documentation 624	0,00	1 260,00	100,0%	
Conservation et gestion des archives 623	1 311,50	1 671,84	27,5%	AG 16/12/2015
Honoraires de contrôle des comptes ARC 624	2 890,00	1 912,50	-33,8%	
Bureau d'étude	0,00	2 280,00	100,0%	061- charges PKG privé/public
total	55 653,55	114 732,71	106,2%	Budget 63 010 €

Détail des Honoraires Avocats (55 688 €)

Détail Avocats	2015/2016
CARPA/affaire Froidevaux (art.700 DI) (*)	8 000,00
Maître DIAZ :	
AFUL Catalogne	29 758,00
La Comète	8 025,00
FROIDEVAUX	7 299,00
Sous-total Me Diaz :	45 082,00
Daniault-Gomar/F/915/24	674,00
Sartorio Lonqueue/F/2016-14096/Affaire SNCF	1 932,00
TOTAL :	55 688,00

'(*) : La somme allouée au titre de l'article 700 CPC à Mr Froidevaux est une charge exceptionnelle à comptabiliser sur le compte 678 et non à ajouter aux honoraires d'avocats.

Le Conseil Syndical estime que les honoraires Avocats sont trop élevés (45 082 €) et à sa demande a reçu la copie de la convention d'honoraires de Maître Diaz.

Honoraires expert comptable DBF (28 800 €)

Maître Diaz a demandé un audit sur le calcul des charges à réclamer à l'AFUL.

Constats

Le libellé sur le relevé général des dépenses étant absent ou illisible, il a fallu reprendre chaque note d'honoraires pour ventiler au mieux, les honoraires par affaire.

Le budget prévisionnel 2015/2016 a été sous-estimé et le prochain doit tenir compte des honoraires sur les affaires à venir et en cours.

C'est l'un des postes les plus difficiles à maîtriser. La loi MACRON a voulu agir sur cette difficulté en modifiant la loi du 31 décembre 1971³.

Un point de vigilance semble nécessaire entre le Syndic et le Conseil Syndical avant d'engager toute action : devis "écrit".

Les frais d'avocat et d'huissier incitent la contrôleuse 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 1967.⁴

³ Article 10 de cette loi prévoit que l'avocat est tenu de conclure "par écrit avec son client une convention d'honoraires qui précise notamment le montant ou le mode de détermination des honoraires couvrant les diligences prévisibles ainsi que les divers frais et débours envisagés".

⁴ 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

Le Syndic L& D ne résume plus (l'AG prend acte ?) dans le procès-verbal de d'Assemblée Générale le point des instances en cours et récentes. Il les détaillait dans le PV d'AG lors du premier mandat. Ce n'est qu'à cette seule condition que l'on considérera que le Syndic aura "rendu compte des actions introduites".

010- Charges 1E catégorie

Les frais de conservation et de gestion des archives avaient pratiquement triplés entre les deux exercices précédents et ont encore augmentés de 27 % sur cet exercice pour atteindre

1 671,84 € soit 3,88 € par lot/an.

A ce titre, il est important de rappeler l'article 33 du décret du 17 mars 1967 qui précise que "la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic".

L'article 18 de la loi de 1965 précise que le syndic est chargé « de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat ». L'AG a validé.

Or, le contrat type et celui de L&D précise que " dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé "du montant décidé par le syndic et l'Assemblée Générale,

Soit une réduction marginale de 86,20 € soit 0,20 € TTC par lot multiplié par 431 lots (non remboursé au syndicat).

4- Frais de gestion et honoraires du Syndic

Les Frais de gestion et honoraires du Syndic représentent le 4e poste de l'exercice avec 11,5% du réalisé.

Frais de gestion et honoraires du syndic	2014/2015	2015/2016	Evolution	Observations
Honoraires de base (contrat) (621110)	75 000,00	76 500,00	2,0%	L&D conforme au contrat
<i>Honoraires suivi sinistre (621162)</i>	88,50	230,00	159,9%	09/05/2014
Assemblée Générale 07/07/2014 - 17/12/2014 et 16/12/2015				
Vacations hors heures ouvrables (622)	6 898,30	3 119,84	-54,8%	
Débours divers (628)	586,29	458,14	-21,9%	
Frais affranchissement (628)	11 898,03	6 318,79	-46,9%	
Vote électronique en AG (625)	6 456,00	3 228,00	-50,0%	
Débours (location salle...) (625)	1 680,00	895,00	-46,7%	
<i>Sous-total :</i>	27 518,62	14 019,77	-49,1%	
Vacations hors heures ouvrables (622)	3 119,86	1 081,30	-65,3%	13 CS - 10 gratuites = 3 facturées
Photocopies (622)	32,99	0,00	-100,0%	
Frais informatiques et façonnage (622)	704,26	1 521,00	116,0%	
<i>Honoraires contentieux (622)</i>	3 717,00	12 600,00	239,0%	
Honoraires contentieux (622)	729,99	0,00	-100,0%	
Téléphone/communications (625)	392,26	49,62	-87,4%	clé 022 Vigiles & Poste Sécurité
Téléphone mobile (625)	1 060,89	1 361,86	28,4%	
Abonnement ADSL	270,00	1 045,20	287,1%	
<i>Sous-total :</i>	10 027,25	17 658,98	76,1%	
Total frais et honoraires complémentaires	37 634,37	31 908,75	-15,2%	Budget 31 040 €
<i>soit une augmentation / honoraires de base de :</i>	<i>50,2%</i>	<i>41,7%</i>	<i>-16,9%</i>	
Total Frais de gestion et honoraires syndic :	112 634,37	108 408,75	-3,8%	Budget 106 040 €

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.

Trois contrats de Syndic L & D sur cet exercice :

- Assemblée Générale du 10/03/2014 : le contrat est conclu pour une durée de 18 mois du 17/03/2014 jusqu'au 16/09/2015 pour un forfait annuel de 75 000 € TTC.
- Assemblée Générale du 17/12/2014 : le contrat est conclu pour une durée 13 mois du 17/12/2014 jusqu'au 31/01/2016 pour un forfait annuel de 75 000 € TTC.

Les deux forfaits annuels sont conformes aux dispositions de l'arrêté Novelli du 19 mars 2010.

- Assemblée Générale du 17/12/2015 : le contrat est conclu pour une durée 12 mois du 16/12/2015 jusqu'au 31/01/2017 pour un forfait de base de 76 500 € TTC, en hausse de 2 %.

Un contrat type de syndic a été défini par le décret du 26 mars 2015. Ce texte vient en application de la loi ALUR du 24 mars 2014. Ces dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés depuis le 2 juillet 2015.

Il comprend les actes prévisibles de gestion courante inclus dans le forfait "Tout Sauf".

Le Syndic L & D y rajoute une prestation incluse LoDaVeille⁵.

Les prestations complémentaires sont définies dans l'annexe 2 jointe au contrat de Syndic :

- **Variables à fixer, points de vigilance et recommandations du contrat de Syndic après la loi ALUR**

Pour éviter la multiplication des facturations complémentaires aux honoraires de gestion courante, quelques conseils, en annexe⁶.

- Prestations particulières : compte 622050 "Honoraires de recouvrement"

Des frais d'ouverture contentieux ont été facturés,

D'une part, au Syndicat pour un montant 12 600 € le 04/08/2015 (2 970 €), le 17/10/2015 (7 110 €) et le 19/01/2016 (2 520 €) et,

D'autre part, aux copropriétaires pour un montant de 3 628 € entre le 16/10/2015 et le 29/06/2016 (montant imputé par dossier 100 € voire 183 €).

La contrôleuse et le Conseil Syndical ont des difficultés à procéder au rapprochement avec le contrat de syndic (libellés et montants différents, nombreux dossiers etc.)

Le Conseil Syndical demandera au Syndic des explications sur ces prestations dont le libellé, le montant ne figure pas dans le contrat de syndic Loi Alur (sauf diligence exceptionnelle) notamment la somme de 2 520 € datée du 19/01/2016 voir la totalité 12 600 €

5 - Nettoyage des locaux

Les Charges de Nettoyage représentent le 5e poste de l'exercice avec 8,47% du réalisé.

Nettoyage locaux	2014/2015	2015/2016	Evolution	Observations
021-Terrasse Modigliani	62 472,66	63 085,08	1,0%	
061- charges parking privé/public	0,00	588,00	100,0%	Vérifier clé répartition
070-charges parking privé	12 631,08	12 754,92	1,0%	
022- Vigiles & Poste Sécurité	2 732,10	2 758,92	1,0%	
Enlèvement encombrants (habitations)	10 144,80	0,00	-100,0%	Prestation ponctuelle / Budget 10 000 €
010-charges 1E catégorie	6 319,54	672,00	-100,0%	Budget 0 €
Total :	94 300,18	79 858,92	-15,3%	Budget 89 090 €

⁵ LoDaVeille : le Syndic L&D met en option à disposition du Syndicat des copropriétaires un service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes, 24/24 heures, 365 jours par an, en dehors des heures ouvrables de l'agence.

⁶ Voir en annexe l'analyse du contrat du Syndic L&D

Les quatre contrats EDRA datant du 01/07/2011 ont été renouvelés par tacite reconduction.

Rappeler au Syndic qu'il devra remettre les contrats en concurrence car ils sont trop anciens, en ayant pris soin d'établir des cahiers des charges, 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".

6-Charges d'entretien et de petites réparations

Entretien & petites réparations 615	2014/2015	2015/2016	Evolution	Commentaires
Serrurerie/menuiserie	3 292,34	0,00		
Plomberie	2 528,46	8 974,03	254,9%	
Recherche et réparation de fuites	1 361,84			
Travaux suite à sinistre	951,50			
Electricité	10 697,03	2 706,44	-74,7%	
Ventilation/climatisation/fumisterie		229,24	100,0%	
Travaux sur monte-charges et nacelles	6 496,80	228,00	-96,5%	
Freins de portes	1 769,60	0,00		
Travaux divers de sécurité	1 224,02	0,00		
010-Charges 1E catégorie :	28 321,59	12 137,71	-57,1%	Budget 21 500€
Electricité	5 879,50	0,00		
Serrurerie/menuiserie	3 424,41	9 708,46	183,5%	dont 3 396,58 € /rép. Porte entrée immeuble
Peinture	2 915,00	0,00		
Maçonnerie/plâtrerie	2 409,00	0,00		
Jardins + voirie	1 028,62	0,00		
Portes coupe feu	4 264,84	0,00		
Alarmes	683,55	0,00		
Hygiène/dératisation	154,07	0,00		
Travaux barrières	217,20	0,00		
020-Charges communes habitations (Cat.10A) :	20 976,19	9 708,46	-53,7%	Budget 2 000 €
Plomberie		357,06		
Electricité		654,36		
Maçonnerie		2 556,95		
Travaux barrières		1 307,39		
Travaux suite sinistre/Renov/Peinture		3 014,00		DDE 25/04/2014
Indemnités d'assurance (713)		-2 959,09		DDE 25/04/2014
021-Terrasse Modigliani :	0,00	4 930,67	100,0%	Budget 10 500 €
Plomberie		254,01		
Vidéo Surveillance		3 663,00		
Peinture		1 250,70		
022-Vigiles & poste sécurité :	0,00	5 167,71	100,0%	Budget 0 €
Plomberie	382,80	0,00		
Réparation étanchéité	2 649,81	3 528,98		Novebat
Réparation canalisations	844,68	1 448,70		Novebat
030- Charges toitures :	3 877,29	4 977,68	28,4%	Budget 1 000 €
Détection incendie	5 883,90	0,00		
Signalisation		789,14	100,0%	
Plomberie	3 218,36	0,00		
Portes coupe feu	5 085,25	3 968,99	-22,0%	
Eclairage sécurité	842,75	81,19	-90,4%	
Divers sécurité	143,70	2 429,25	1590,5%	
Alarmes	1 677,59	328,06	-80,4%	
061-Charges parkings privés et publics	16 851,55	7 596,63	-54,9%	Budget 23 000 €
Divers sécurité	4 038,43	6 799,18		Surveillance exceptionnelle 08/2016
Plomberie		2 597,76		
Maçonnerie/plâtrerie		1 540,88		
Serrurerie/menuiserie		3 513,35		
Electricité/serrurerie	143,00	1 018,48		
Travaux sur porte parkings	0,00	307,34		
070-Charges parking privés	4 181,43	15 776,99	277,3%	Budget 8 000 €
Plomberie	3 181,20			
Serrurerie/menuiserie	403,15			
Video surveillance	1 571,20	0,00		
080-Charges sécurité	5 155,55	0,00	-100,0%	Budget 3 000 €
Total général :	79 363,60	60 295,85	-24,0%	Budget total 69 000 €

Le budget prévisionnel 2015/2016 voté est correct mais ne correspond plus à la ventilation initiale à cause des nouvelles grilles / clés de répartition.

Rappel: Pour éviter le travail fastidieux de reclassement, le gestionnaire, à l'origine de l'établissement de l'Ordre de Service doit être plus précis dans le libellé de la commande et indiquer la clé de répartition, spécifier s'il s'agit de travaux de l'art. 14.2 ou opérations exceptionnelles, sachant que comptablement n'apparaît ni la date et ni le libellé de la facture mais seulement la date de saisie.

7-Frais de Personnel

S'agissant d'une facturation de prestation, elle doit être enregistrée comme un tiers intervenant (déjà signalé dans le rapport du contrôle des comptes des exercices précédents).

Le Syndicat Secondaire gère 3 gardiens et refacture au Syndicat Principal une quote-part de 15.35 % de la masse salariale, pour un montant de 27 980,62 €, en hausse de 6,3 % par rapport à l'exercice précédent. Le budget voté est de 29 370 €.

8-Ascenseurs

Charges totales et réparties

Charges d'ascenseurs	2014/2015	2015/2016	Evolution
Electricité (602)	868,04	1 009,59	16,3%
Téléphone (614)	719,13	863,24	20,0%
Contrat entretien complet / étendu (614)	10 875,01	10 076,78	-7,3%
Entretien et petites réparations	781,00	0,00	-100,0%
Travaux divers	7 381,07	5 194,94	100,0%
Total :	20 624,25	17 144,55	-16,9%

Répartition par ascenseur en euros	2014/2015	2015/2016	Evolution
Ascenseurs 8 & 20	18 051,12	14 740,87	-18,3%
Ascenseurs 6	2 573,13	2 403,68	-6,6%

Répartition par ascenseur en kWh	2014/2015	2015/2016	Evolution
Ascenseurs 8 & 20		9 255	
Ascenseurs 6		2 426	
Total :		11 681	
PUM kWh :		1,468	

Facturation à Gecina	2014/2015	2015/2016	Evolution
Q/P GECINA 38 % / ASC 8/20	-6 859,43	-3 612,99	-47,3%
Q/P GECINA 39,71 % / ASC 6	-1 021,79	-594,19	-41,8%

Budget	2014/2015	2015/2016	Evolution
Ascenseurs 8 & 20	12 380,00	7 880,00	-36,35%
Ascenseurs 6	3 280,00	2 080,00	-36,59%
Total :	15 660,00	9 960,00	-36,4%

Contrat d'entretien

Un nouveau contrat étendu avait été souscrit le 01/04/2015, sous le n° 450EREBM auprès de la société OTIS pour une durée de trois ans.

Cinq ascenseurs sont concernés et situés au n° 6, 8, 20 rue du Cdt R. Mouchotte. Le prix annuel de la prestation est de 9 240 € TTC.

Electricité

Le nombre de kWh ne figure pas dans le libellé des écritures et ne permet plus la comparaison avec les exercices précédents. Le tableau établi par la comptable précise qu'il s'agit des compteurs n° 900 (2 ascenseurs 8), n° 640 (2 ascenseurs 20) et n° 378 (ascenseur 6) avec une consommation de 11 681 kWh.

Travaux divers

Le montant de 5 194,94 € comprend des travaux exécutés par OTIS pour 4 133,48 € (ASC 8/20).

9-Autres charges et produits divers

	2014/2015	2015/2016	Evolution	Observations
Produits, matériels et fournitures 604 605 606 / Total A :	1 100,39	666,85	-39,4%	Budget 700 €
Taxe foncière	6 102,00	8 330,00	36,5%	dont Taxe Enlèvement OM de 2 399 € incluse à
Taxe Enlèvement Ordures Ménagères	2 059,00	0,00	-100,0%	tort compte Taxe foncière
Taxe de balayage Paris	9 159,00	9 162,00	0,0%	
Bacs ménagers	969,80	959,60	-1,1%	
Impôts et taxes / Total B :	18 289,80	18 451,60	0,9%	Budget 17 280 €
Loyers (715)	-22 081,01	0,00		Compté : Indemnité selon la convention précaire signée / produit à recevoir non comptabilisé sur 2015/2016
Indemnités d'assurance (714)	-140,00	0,00		Rembt bris de glace Jardivet
Divers (650)	2,53	6,38		
Remise sur honoraires de gestion (714)		-6 500,00		Syndic L&D
061-Parkings privés et publics	10 431,75	8 121,67	-22,1%	Budget 9 000 €
070-Parkings privés	9 739,02	10 789,01	10,8%	Budget 9 770 €
010-charges 1E catégorie	2 770,03	1 291,76	-53,4%	Budget 1 010 €
021-Terrasse Modigliani (Cat 10B)		869,81		
Eau froide (601)	1 290,09	1 053,57	-18,3%	Budget 1 400 €
Fioul groupe électrogène (603)	459,60	0,00		Budget 500 €
Autres Ecritures portées en classe 6/7 /Total C :	2 472,01	15 632,20	532,4%	Budget 21 680 €
Total A+B+C :	21 862,20	34 750,65	59,0%	Budget 39 660 €

Non respect de la comptabilité d'engagement : Pas de comptabilisation en produits à recevoir de la (des) redevance(s) Completel, malgré la demande de Mme Frelin et rapports précédents.

10-Travaux votés hors budget courant et opérations exceptionnelles

L'annexe 4 du compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/07/2015 au 30/06/2016 est établie pour solder les travaux achevés et les opérations exceptionnelles.

	Exercice clos		CLE	Exercice clos réalisé à approuver (N)			Solde
	dépenses votées			Dépenses	Provisions appelées		
	date AG	montant		montant	date	montant	à appeler(-) ou à restituer(+)
Parkings Phase 1	2003	1 121 987,35		1 149 206,17		1 121 989,49	
Parkings Phase 2	2006	727 867,97		927 903,47		727 867,62	
Parkings	29/11/2012	200 000,00				199 999,58	
Factures bureau de contrôle CASSO de 07/15 à 06/16)				12 210,00			
arrondis/ajustements syndic L&D s/2015/2016		0,68		484,22			
Travaux mise en conformité PKG public/privé :		2 049 856,00		2 089 803,86		2 049 856,69	-39 947,17
Audit énergétique	07/07/2014	37 997,00		25 818,87		37 997,34	12 178,47
Mission Cabinet APUI aménagement locaux R+1 et caves	17/12/2014	27 590,00		24 999,60		27 590,79	2 591,19
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		2 115 443,00		2 140 622,33		2 115 444,82	-25 177,51

Travaux de mise en conformité des parkings publics/privés

Ce tableau n'est pas celui établi par le Syndic L&D : le total est correct mais, la ventilation par clé de répartition est différente. La contrôlease est répartie des rapports précédents.

Porter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, une résolution pour ratifier, d'une part, le remboursement de 25 177,51 € et d'autre part, la/les clés de répartition car il y a une ambiguïté entre deux clés (Syndics qui se sont succédés) : Reprendre le PV de l'AG de 2006 (travaux de mise en conformité des parkings publics/privés).

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 30/06/2016.

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
	2014/2015	2015/2016		2014/2015	2015/2016
Trésorerie			Provisions et avances		
51 Banques ou fonds disponibles (1)	380 095,86	415 936,51	102 Provisions pour travaux		0,00
			103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie	73 631,80	73 631,80
			1032 Avances travaux	0,00	0,00
(1) signe - => découvert bancaire			1033 Autres avances	116 000,00	137 000,00
			1034-Autres avances	249 999,60	249 999,60
			105 Provisions sur op.cour. Ex suiv.	241 760,50	252 652,36
			106 Travaux et avances - Ex suiv.	9 196,93	30 000,00
			12 Solde en attente tvx & ops except	-36 064,18	-39 196,62
Trésorerie disponible :	380 095,86	415 936,51	Total :	654 524,65	704 087,14
CRÉANCES			DETTES		
Copropriétaires			Copropriétaires		
45 Sommes exig. restant à recevoir	561 995,02	397 695,06	45 Excédents versés	9 792,95	46 837,14
45 Sommes exig. restant à recevoir	241 760,50	252 652,36			
45 Sommes exig. restant à recevoir	9 196,93	30 000,00	Comptes de tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs	314 844,47	131 830,54
40 Fournisseurs	11 410,88	15 731,69	46 Crédeurs divers	189 097,23	167 654,19
46 Débiteurs divers	0,00		47 Compte d'attente	8 482,97	8 272,57
47 Comptes d'attente	0,00		48 Compte de régularisation	27 716,92	54 059,30
48 Compte de régularisation	0,00		Excédent produits - charges courantes :		24 452,25
Solde à appeler s/ Trx Art. 14.2 et Op.Exceptionnelles		25 177,51	Total :	549 934,54	433 105,99
Total :	824 363,33	721 256,62	Total général :	1 204 459,19	1 137 193,13
Total général :	1 204 459,19	1 137 193,13			

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.

1-Comptes financiers (Trésorerie courante)

Un compte bancaire séparé a été ouvert le 15/04/2014 à la banque HSBC sise 103, avenue des Champs-Élysées à 75008 Paris sous le numéro EUR 009170038627 au nom du SDC 4/40 rue du Cdt Mouchotte 01 241 c/o Loiselet Daigremont au 91, Ave Félix Faure 75015 Paris.

Bien que la convention fournie ait comme libellé "convention comptes séparés Syndicat de Copropriétaires", il est mentionné que le Syndic est titulaire d'un contrat "HSBC connect sous protocole EBICS profil T".

Numéro d'identifiant Créancier SEPA (ICS)⁷ : Peu importe les affirmations du Syndic, le Conseil Syndical doit exiger la fourniture d'un numéro ICS appartenant exclusivement au Syndicat des copropriétaires. Il a été demandé au syndic d'engager des actions pour que la copropriété dispose de son propre numéro d'identifiant créancier SEPA (ICS). Le syndic serait en mesure de le fournir fin décembre 2016.

Le solde comptable disponible au 30/06/2016 de 415 936,51 € a été rapproché du solde bancaire à la même date d'un montant de 397 277,32 € (rapprochement bancaire ci-après).

⁷ Depuis le 1er août 2014, le numéro d'identifiant Créancier SEPA (ICS) remplace le Numéro National d'Emetteur (NNE).

Date	Libellé	détail	SDC Mouchotte		Banque HSBC		Actions
			Débit	Crédit	Débit	Crédit	
Solde au 30/06/2016			415 936,51			397 277,32	
17/07/2014	PREL		1 521,21				Contrôle complémentaire avec les factures /mail 02/12/2016 Syndic- Mr Lathuilliere
16/09/2014	TIP		117,72				
01/07/2015	TELE RGLT	COPRO	142,31				
06/04/2016	TIP	EDF	20,96				
19/05/2016	TIP	SFR	32,99				
19/05/2016	TIP	SFR	32,99				
Ecritures de 2015 rapprochées au 30/11/2016				840,70	866,09		
Ecritures de 2016 rapprochées au 30/11/2016			6 048,20	39 197,39	12 596,43		
			423 852,89	40 038,09	13 462,52	397 277,32	
			383 814,80		383 814,80		

2-Définition des Provisions / Avances

Avant la loi ALUR : On parle d'avances car ces sommes sont restituées au copropriétaire qui quitte le Syndicat (mutation), par opposition aux provisions qui sont définitivement acquises à la Copropriété. Pour faire simple, une avance suit le copropriétaire tandis qu'une provision suit le lot.

3-Avance de trésorerie

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. Cette disposition est entrée en vigueur à partir du 1^{er} septembre 2004. Il convient donc, soit de rembourser la différence aux copropriétaires, soit de soumettre une décision à l'AG pour réaffecter le surplus, par exemple sur un compte travaux de l'at. 18-5 de la loi du 10 juillet 1965.

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

L'avance de réserve représente 73 631.80 €, soit 28 jours de fonctionnement sur la base du prévisionnel 2015-2016.

Le montant de 73 631,80 € est conforme à la réglementation

4-Avances pour travaux

Avant la loi ALUR : Article 18 6^{ème} alinéa de la loi du 10 juillet 1965 : le Syndic est chargé [...] de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'Assemblée Générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi.*

Que va devenir le fonds d'avances pour travaux non encore décidés à partir du 1^{er} janvier 2017 ?⁸

La solution à retenir puisque le fonds d'avances pour travaux doit être soldé au 31/12/2016 est la suivante :

La prochaine Assemblée Générale du 12/12/2016 décidera :

1ère décision : restituer aux copropriétaires la totalité des 137 000 € sur la clé "010-charges 1E catégorie".

2ème décision : appeler un montant pour constituer le fonds de travaux (qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel 2016-2017, selon les mêmes modalités que celles décidées par

⁸ La loi ALUR a tout simplement supprimé le 6ème alinéa susvisé de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et donc le **fonds d'avances pour travaux**. En outre, elle modifie l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin que le Syndicat des copropriétaires constitue un "**fonds de travaux**", alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires.

l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, sur des clés bien définies et avec un placement sur un compte rémunéré avec négociation des frais de gestion du Syndic.

5-Autres avances

Un fonds de trésorerie d'un montant de 250 000 € a été décidé par l'Assemblée Générale du 21/01/2013, (résolution 7) suite au refus d'un protocole transactionnel proposé par l'AFUL CATALOGNE⁹.

Ce fonds est destiné à faire face aux impayés des charges dues par l'AFUL 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 €.

Ce fonds sera remboursé aux copropriétaires après décision portée de l'assemblée générale.

6-Provisions sur opérations courantes - Copropriétaires -exercice suivant

L'appel de charges courantes du 3^{ème} trimestre 2016 a été enregistré le 30/06/2016 sur un compte 105 (qui n'existe pas) pour un montant de 252 652,36 € 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.

7-Provisions sur travaux et avances -exercice suivant / Copropriétaires -exercice suivant

L'Assemblée Générale du 17/12/2015 (résolution n° 14) a décidé la poursuite de la mission du cabinet APUI dans le projet d'aménagement des locaux R+1 et des caves pour un montant de 60 000 €.

Un appel de fonds de 30 000 € a été appelé le 30/06/2016, est enregistré sur un compte 106 (qui n'existe pas) avec en contrepartie le compte 456-Copropriétaires exercice suivant. Cet appel doit apparaître sur le compte 12 "solde en attente travaux" et non 106.

8-Solde en attente travaux (compte 12)

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
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	107 547,11	107 547,11	55 682,11	-51 865,00
Etude aménagement locaux dits assoc, (AG 29/11/12)	10 811,84	6 550,27	6 550,27	10 811,45	4 261,18
Poursuite du projet d'aménagement des caves (AG 16/12/2015)	60 000,00	0	0,00	0,00	0,00
TOTAL ANNEXE 5 :	151 660,64	130 855,73	130 855,73	91 659,11	-39 196,62

9-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 sur cet exercice mais est toujours négative à cause des impayés de l'AFUL Catalogne (340 K€) encaissés en octobre 2016.

Rappelons ici la législation désormais applicable¹⁰.

⁹ 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

¹⁰ 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

Rapport Banque / A restituer	Montant	Observations
En banque	415 936,51	Disponible en banque
A restituer	421 434,78	Avances,provisions tvx restantes, autres non affectés (*)
A payer	433 105,99	Fournisseurs et dettes exigibles
Total créances à encaisser (*) :	-438 604,26	

(*) : Hors provisions sur opérations courantes, sur travaux de l'exercice suivant (se reporter aux paragraphes précédents 6 et 7).

10-Fournisseurs débiteurs / créditeurs

Le solde du compte fournisseurs débiteurs s'élève à 15 731,69 € concerne le Syndic L&D.

FOURNISSEURS DEBITEURS	Débit	Détail
Syndic L&D	176,98	Annul. frais de recouvrement /30/06/16
Syndic L&D	6 500,00	Remise honoraires-pénalité /30/06/16
Syndic L&D	8 794,71	Prise en charge 10 CS gratuits /30/06/16
Syndic L&D	260,00	Dépassement AG 16/12/2015 /30/06/16
Total:	15 731,69	

Le Conseil Syndical vérifiera la date de remboursement de ce montant.

Le solde du compte fournisseurs créditeurs s'élève à 61 972,35 €, dont 24 % sont anciennes.

Détail du solde	Crédit	Date Journal					
		juin-16	mai-16	avr-16	janv-16	juil-15	déc-15
SECURITE GESTION	24 392,68	24 392,68					
RIF	6 664,30	6 664,30					
EDRA SERVICES	6 549,91	6 549,91					
SUN SQUARE	2 310,00	2 310,00					
VERITAS	2 304,00	2 304,00					
ISOL'STORE	1 028,17	1 028,17					
AUTO FERMETURE	886,55	886,55					
BIZOT	828,00	828,00					
SOCIATEX	475,20	475,20					
PREST.SERV.ENT.	442,04	442,04					
PRO SIGNAL	415,80	415,80					
ECOMELEC	263,09	263,09					
SYNDIC	4,80	4,80					
EBA	1 932,00		1 932,00				
OTIS	2 332,66			2 332,66			
CER'ELEC	10 343,15				4 054,19	6 090,96	198,00
1- Sous-total fournisseurs	61 172,35	46 564,54	1 932,00	2 332,66	4 054,19	6 090,96	198,00
	100,0%	76,1%	3,2%	3,8%	6,6%	10,0%	0,3%

CER ELEC : Vérifier s'il ne s'agit pas de retenues de garantie

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.[...]

Les factures non parvenues s'élèvent à 70 658,19 €, selon détail suivant :

Détail du solde	Crédit
FONCIA (QP SALAIRES + charges)	27 980,62
SECURITE GESTION SERVICES	24 392,68
EDF	7 440,00
Eclairage PK privé côté Gecina	7 350,72
EDRA SERVICES	6 909,91
CER'ELEC	5 100,00
CSD FACES	4 373,84
DIAZ CORINNE	3 615,00
MANACELLE	3 019,57
DOCSYNDIC	3 010,82
SARTORIO LONQUEUE	1 932,00
NOVEBAT	1 448,70
CASSO	1 440,00
SOTERKENOS	1 320,00
TRESOR PUBLIC	964,80
BIZOT	828,00
TYCO	750,00
FONCIA Eclairage Dalle	610,09
PREST.SERV.ENT.	584,64
GATIMEL-ARMENGAUD	502,24
SEGUIN FOLLET	495,00
SANITRA SERVICES	264,00
CHERKI & RIGOT	136,13
APUI	74,48
ALPHA	52,00
SFR	33,97
France TELECOM	-54,62
FONCIA Prov Rembt Soterkernos	-2 567,40
AXA	-31 349,00
2-Sous-Total factures non parvenues	70 658,19
Total 1+2=	131 830,54

Le total des dettes fournisseurs s'élève à 131 83054 €, faussé par une compensation avec une écriture de charge constatée d'avance de 31 349 € (assurance).

11-Copropriétaires débiteurs avant répartition

Le taux d'impayé est de 40 % contre 53 % l'exercice précédent.

Après réception du règlement de l'AFUL, le taux d'impayé sera de 10 %.

Détail des principaux copropriétaires débiteurs (après répartition) et évolution.

Le tableau est reporté à la page 19

Copropriétaires débiteurs	30/06/2015	30/06/2016	Actions Syndic
9001-AFUL Catalogne (solde au 01/07/2015)	299 333,15	299 495,65	Arrêt Cour d'Appel de Paris 27/01/2016 / payé en sept 2016
9002-AFUL Catalogne (AF 2015/2016)	0,00	38 429,08	
1083-MOTTET Claude	165,54	1 585,54	réglé le 08/09/2016
179-GECINA	118 408,73		
9000-SNCF MOBILITES	8 353,81	15 008,00	Frais Ouverture contentieux le 29/06/2016 de 183 €
418-UNE PIECE EN PLUS	4 464,18	7 414,21	
411-TOTAL France	19 922,37	9 138,94	Pré-état financier le 15/06/2016 de 183 €
soldes < 1 000 €	82 621,84	7 208,24	
Soldes > 1 000 € ET < 3 000 €	14 158,73	4 035,62	
<u>Dossiers contentieux</u>	14 566,67	15 380,68	
255-Levi de Montfumat (contentieux)	4 501,67	6 005,89	Echéancier juin 2016 au 17/05/2017- dont Frais ouverture contentieux le 16/10/2015 de 100 €
229-La Poste Direct immobilier (contentieux)	3 617,80	5 157,09	Audience 7/06/16 - dont frais ouverture contentieux le 16/10/2015 de 100 €
227-SKOULATOS (contentieux)	2 576,64	4 217,70	Vente prévue 27/05/16 - dont frais ouverture contentieux 16/10/2015 de 100€
348-Ribes (contentieux)	3 870,56	0,00	Annulation frais ouverture contentieux de 3 fois 100 € le 30/010/2015
TOTAL IMPAYES :	561 995,02	397 695,96	

Actions du Syndic en matière de recouvrement des créances

Rappel du point de vigilance sur l'imputation de frais d'ouverture contentieux allant de 100 à 183 € que le Syndic devrait considérer comme une diligence exceptionnelle.

12-Copropriétaires créditeurs

Ils sont chiffrés sur l'état financier (annexe 1) pour un montant de 46 837,14 €

Rappel : Il conviendra de vérifier si ce montant contient des soldes de copropriétaires vendeurs et dans ce cas procéder, dans un premier temps à un déclassement sur le compte "4620 créateurs divers" et dans un second temps rembourser ces montants.

13-Charges et produits courants

Nous retrouvons le montant des charges (942 589,74 €) nécessaires à l'entretien courant et la maintenance de la copropriété en 2015/2016. Les produits (967 041,99 €) correspondent d'une part aux appels de fonds sur le budget prévisionnel de 967 040 €. Nous constatons que la répartition sera excédentaire de 24 452,25 €. Cette somme sera restituée, sous réserve de corrections¹¹ selon les clés de répartition, à chacun des copropriétaires lors de la régularisation qui interviendra suite à l'approbation des comptes de l'exercice 2015/2016.

14-Charges et produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles (annexe 4)

Nous retrouvons le montant des charges (2 140 622,33 €) et le montant des appels de fonds travaux (2 115 444,82 €). Le solde de 25 177,51 € sera appelé selon les clés de répartition, à chacun des copropriétaires lors de la régularisation qui interviendra suite à l'approbation des comptes de l'exercice 2015/2016.

15-Débiteurs et Crédateurs divers

Le solde de 167 654,19 € est composé de trois comptes :

¹¹ Voir en annexe la liste des corrections

1. Compte 460100 - Débiteurs divers

Détail du solde	Débit	Observations
Procédure Convention SNCF	17 633,80	Solde au 1/07/2014
Total dû au syndicat :	17 633,80	

2. Compte 460200 - Créditeurs divers

Détail du solde	Crédit	Observations
A-Solde Copros Vendeurs :	12 544,15	
Solde LGF au 01/07/2012 (ventes en 2006)	10 723,75	Grand livre LGF 30/06/2010-page 405
BARRES Anne	559,09	Date journal L & D = 25/04/2014
MENNELET Pascale Hélène	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 Hélène	182,52	
MULTEAU Norbert	100,43	
COHEN Jean	0,91	
Solde créditeur DELMOTTE(139)	177,00	
Régul.paiement CAMPAGNE (88)	-168,44	Ecriture 30/06/2016 L&D
B-Charges lots 18/20/24/27/33 :	132 658,75	Note SYGMA PARTNERS du 30/05/2007 : affaire SDC/SNCF 200068-B/LVI
30/06/2013 : QP AFUL Clé 09	13 166,46	Grand livre LGF 30/06/2013 - page 279 (compte 4610.00005)
30/06/2013 : QP AFUL Clé 79	29 698,22	
30/06/2014 : QP AFUL	30 583,24	Ecritures difficilement compréhensibles
30/06/2014 : QP AFUL	13 267,67	
30/06/2015 : QP AFUL	31 889,16	
30/06/2015 : QP AFUL	14 054,00	
C-Régul cpte AFUL	42 307,12	Rapport Costa Ferrandi de février 2005
Solde antérieur au 01/01/2009	59 772,84	Détail grand livre LGF 30/06/2010 - page 405 (compte 4620.00003)
Régul. 7862"Une Pièce en plus" (écriture 17/04/2013)	-6 193,45	Détail Grand livre LGF 30/06/2013-page 280 (compte 4620.00003)
Régul. Charges AFUL s/rapport CF (écriture 30/6/2013)	-11 272,27	Détail Grand livre LGF 30/06/2013-page 280 (compte 4620.00003)
(A+B+C)Total dû par le Syndicat :	187 510,02	

A. Solde copropriétaires vendeurs : 12 544,15 €

Pour les ventes remontant à plus de cinq ans, le Syndic doit proposer à l'Assemblée Générale de les comptabiliser en produits divers pour éviter qu'ils ne finissent par "s'évaporer" au fil des ans.

B. Charges lots 18/20/24/27/33 : 132 658,75 €

Comme déjà précisé dans les rapports de contrôle des comptes précédents (aucun justificatif dans le dossier LGF) : ces écritures ne sont pas compréhensibles, elles ont comme contrepartie le compte 614 et 615-charges de sécurité et de 10è catégorie.

C. Régularisation compte AFUL/Rapport Costa Ferrandi : 42 307,12 €.

3. Compte 460500 - Débiteurs divers - ancien Syndic

Détail du solde	Débit	Observations
Ancien syndic LGF - solde au 01/07/2014	18 084,53	Solde 1 767,32 €
Solde de trésorerie au 13/08/2014	-16 317,21	
Foncia LutèceF/Vte TORRIION	458,30	Ecriture 30/06/2016
Total dû au Syndicat :	2 225,62	

Dont Ancien Syndic - solde au 01/07/2014 de 18 084,53 € auquel a été déduit le solde de trésorerie au 13/08/2014 de 16 317,21 € détenu par Maître Legrand, soit un solde dû au Syndicat de 1 767,32 €.

Dans la colonne "observations", l'origine de l'écriture est précisée ainsi que la page du grand livre depuis 2010, ceci afin de faciliter le travail de recherches du service comptable.

16-Compte d'attente créditeur

Le solde de 8 272,57 € est composé de deux comptes :

1. Compte 471000 - Compte en attente d'imputation -solde créditeur 10 272,57 €.

Détail du solde	Crédit	Observations	Règl Copro	Ventes
Règl LE GUAY	307,07	Ecriture 30/06/2014	307,07	
Règl CHICH Michel	1 317,53	Ecriture 30/06/2014	1 317,53	
Règl MC LEAN	11,06	Ecriture 30/06/2014	11,06	
Règl MOERMONT	309,23	Ecriture 30/06/2014	309,23	
Règl MITSUKO	362,12	Ecriture 30/06/2014	362,12	
Règl FAUFER	1 398,12	Ecriture 30/06/2014	1 398,12	
Règl HITTINGER	146,31	Ecriture 30/06/2014	146,31	
Règl DE GREMONT	1 823,72	Ecriture 30/06/2014	1 823,72	
Règl AMMASA Daniel	417,94	Ecriture 30/06/2014	417,94	
SCP Giroux-Millet / Vte BUCHWALD	294,00	Ecriture 30/06/2014		294,00
SCP Ginisty OVEJERO Opposition Vte	2 170,84	Ecriture 30/06/2014		2 170,84
SCP Ginisty OVEJERO Charge Vte	600,00	Ecriture 30/06/2014		600,00
Foncia Lutèce F/Vte OVEJERO	-670,84	Ecriture 09/12/2014		-670,84
SELARL LAEVENT BESSIS Oppositio Vte	496,66	Ecriture 30/06/2014		496,66
SELARL LAEVENT BESSIS / Vte	-103,01	Ecriture 10/03/2015		-103,01
SCP Bailly Pommery/Opposition RIOU	450,00	Ecriture 30/06/2014		450,00
SCP Ducamp Monod/Opposition Vte	400,00	Ecriture 30/06/2014		400,00
SCP Ducamp Monod/Questionnaire Vte	294,00	Ecriture 30/06/2014		294,00
Kerbauk/Opposition Vte	1 224,00	Ecriture 30/06/2014		1 224,00
Frais questionnaire Vte Chomette	294,00	Ecriture 30/06/2014		294,00
SCP Morel/Vte Chomette	-886,61	Ecriture 25/06/2015		-886,61
Maître Legrand/SCP Thouault/Vte ?	-383,57	Ecriture 09/03/2015		-383,57
Solde du compte 471000 :	10 272,57		6 093,10	4 179,47

2. Compte 471999 - Indemnités d'assurances Tiers

Le solde débiteur au 01/07/2014 de 2 000 €, dont l'origine remonterait au 01/07/2012 a été compensé avec les comptes créditeurs.

17-Comptes de régularisation

S'agissant d'opérations financières sur l'exercice suivant, les charges constatées d'avance (486) ne viennent pas en diminution des produits encaissés d'avance (487)

- Détail du poste charges constatées d'avance

Détail du solde	Débit	Observations
DOCSYNDIC	3 010,82	compte 625010/frais divers AG
SFR	33,97	ompte 625070/téléphone mobile
DEP DIAGNOSTIC	365,56	compte 650000/divers
DEP DIAGNOSTIC	373,60	compte 650000/divers
GATIMEL-ARMENGAUD	502,24	compte 623130/honoraires huissiers
Pôle suivi contentieux	549,00	compte 622050/honoraires recouvrement
PRESTATION D'EXPEDITION	295,47	compte 622072/frais informatiques et façonnage
FREE	31,49	compte 625060/Téléphone
Total Grand livre compte 486 (édition 15/11/2016)	5 162,15	

Assurances : la charge constatée d'avance est comptabilisée à tort en facture non parvenue

- Les produits encaissés d'avance s'élèvent à 59 221,45 €.

IV-SYNTHESE

Plateforme Extranet L&D : Les factures originales sont maintenant numérisées mais difficilement consultables sur le site L&D.

Les relevé général des dépenses, balance, grand livre qui permettraient de faciliter le contrôle de cette grosse copropriété ne sont pas disponibles sur le site.

Le Conseil Syndical doit imposer au Syndic un extranet efficace qui répond en premier lieu aux attentes et besoins de la copropriété.

Contrat type de syndic "tout compris sauf"

Le contrat de Syndic, joint à la convocation à l'Assemblée Générale du 12/12/2016 doit être adapté aux besoins réels du Syndicat des Copropriétaires et non imposé.¹² .

Comptes débiteurs et créditeurs divers : ces cinq comptes accueillent au crédit mais aussi au débit, toutes sortes de choses, dont personne ne sait aujourd'hui ce qu'ils renferment. Le Syndic L&D n'a pas agi depuis sa prise de mandat le 10/03/2014, malgré le travail de reconstitution réalisé par la contrôlease de l'ARC dans les rapports précédents et ce rapport.

Procédure SDC/AFUL Mouchotte Catalogne : Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 27/01/2016

Le Conseil Syndical veillera à la correcte imputation du décompte des encaissements (principal, article 700 CPC, dépens, intérêts, frais et émoluments d'huissier etc.) qui seront comptabilisés, sans compensation, en opérations exceptionnelles et non en produits/charges courantes.

Une fois ces écritures enregistrées, le Syndic devra se pencher sérieusement sur les écritures incompréhensibles de quote-part de charges AFUL (signalé dans les rapports précédents) et rendre compte au Conseil Syndical sur la méthode qu'il compte appliquer pour solder ces comptes.

Comptes d'attente d'imputation débiteur et créateur : Ils ne doivent plus subsister à la clôture de l'exercice, ou à défaut, justifiés ligne à ligne. La reprise des comptes de l'ancien Syndic par le Syndic L&D ne pouvait pas être immédiate mais cette situation ne peut plus durer.

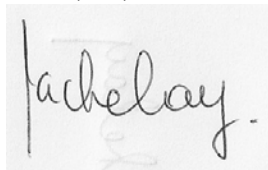
Il faudra alors voter en Assemblée Générale l'affectation de ces sommes au profit soit des copropriétaires, soit du fonds travaux, soit des produits exceptionnels de l'exercice.

Face à ces dispositions légales et réglementaires issues de la loi ALUR et de loi MACRON, L'ARC a développé des outils Internet accessibles à partir du Portail de l'Adhérent (www.leportaildelarc.fr) permettant d'assister les conseils syndicaux dans la maîtrise des charges.

Marie Claude Bachelay

Fait à Saint-Cloud

Le 11/12/2016



¹² Voir en annexe le résultat de la comparaison du contrat de Syndic L&D et le contrat de Syndic type.

ANNEXE

Note 1 - Le projet de grilles des charges est joint à la convocation à l'AG du 12/12/2016.

Note 11 - Corrections à prendre en compte sur l'exercice 2015/2016 (après validation du Syndic et pendant l'AG du 12/12/2016)

Correction / reclassement	Libellé	CLE	Compte	DEBIT €	CREDIT €	MOTIF
	Redevance Completel 2015 et 2016		462	14 000,00		CF.Convention précaire
		010	714		14 000,00	
RGd page 8	Frais ouverture contentieux		409/L&D	2 520,00		non inclus contrat de syndic 2015/2016
		010	622050		2 520,00	
			Total	16 520,00	16 520,00	

Solde excédent				24 452,25
Impact sur les produits courants				16 520,00
Solde excédentaire	0,00	0,00		40 972,25

Frais ouverture contentieux : voir 12 600 € au lieu de 2 520 €

Note 6 - Comparaison entre le contrat de Syndic L&D "tout compris sauf " et le contrat type

Le contrat type du Syndic est prévu à l'article 18-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015).

Article 6 (fiche synthétique de copropriété) :

La pénalité de 10 €/ jour est correcte mais ne doit pas être plafonnée à 100 €.

Article 7 (prestations et modalités de rémunération) :

Variables à fixer : jours et heures ouvrables (référence pour la valorisation des prestations à un prix majoré).

Négocier une plage hebdomadaire d'ouverture d'au moins 35 heures/semaine et se terminant le plus tard possible en fin d'après-midi.

Article 7.1.2 (durée de l'Assemblée Générale annuelle)

Nombre d'heures d'assemblée générale et horaires d'assemblée générale en relation avec les besoins ainsi que les pratiques et l'importance de la copropriété.

Durée et plage horaire et fixer des hypothèses réalistes (18-21h au tarif HO de 90 € TTC + 1 heure +25%).

Article 7.1.4 (prestations exclues sur décision d'assemblée)

Refuser ces exclusions et à défaut, négocier une remise significative des honoraires en contrepartie.

Article 7.2.6 (prestations relatives aux litiges et contentieux)

Il ne s'agit pas ici de contentieux vis-à-vis des copropriétaires au sujet du recouvrement d'impayés.

Recouvrement des impayés :

Rien ne doit être facturé à ce titre (les forfaits et vacations pour suivi du recouvrement des créances auprès des copropriétaires y compris mise au contentieux disparaissent).

Article 9.1 (frais de recouvrement imputables aux seuls copropriétaires)

Les seuls actes nécessaires dans le cadre d'une procédure sont la mise en demeure, le commandement de payer, la prise d'hypothèque.

L'article 10 de la loi mentionne la possibilité de réaliser une relance, après une première mise en demeure.

Article 9.2 (frais et honoraires liés aux mutations)

L'établissement de l'état daté est facturé 449 €, alors que 3 heures de travail sont nécessaires à 108 € = 324 € mais le Syndic est libre tant que le décret permettant de plafonner le tarif n'est pas paru.