



COMPTES ET GESTION

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE LOUISE-AGLAE CRETTE
19-31 RUE LOUISE-AGLAE CRETTE
94400 VITRY-SUR-SEINE**

**CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2018 AU 31 DECEMBRE 2018
EFFECTUÉ LE 01 MARS 2019 PAR M. C BACHELAY**

**ADHERENT ARC N° 94 PC 22655
SYNDIC : CABINET SAFAR
49 RUE DE LA GRANDE ARMEE 75016 PARIS**

TABLE DE MATIERES

I. Avant-propos	4
II. Documents comptables	4
III. Synthèse des exercices courants.....	5
IV. Opérations courantes.....	6
1. Chauffage	6
a. <i>Bilan énergétique simplifié</i>	6
1. <i>Contrat de fourniture de gaz naturel</i>	6
2. <i>Analyse des consommations</i>	6
3. <i>Analyse du bilan économique</i>	7
b. <i>Contrat P2 P3 et P3'</i>	7
c. <i>Électricité</i>	8
d. <i>Travaux d'entretien et de maintenance</i>	8
e. <i>Autres charges</i>	8
f. <i>Répartiteurs</i>	8
2. Eau	8
a. <i>Consommation générale</i>	8
b. <i>Consommations individuelles</i>	9
c. <i>Individualisation des abonnements</i>	9
3. Frais de gestion et honoraires de syndic	10
4. Frais de personnel	11
5. Entretien et petites réparations.....	11
6. Contrats d'entretien.....	12
7. Tiers Intervenants	12
a) <i>Traitement comptable des procédures judiciaires</i>	12
b. <i>Détail</i>	13
8. Assurance.....	14
9. Ascenseurs	14
10. Autres postes de charges et de produits divers.....	14
11. Procédures judiciaires.....	15
V. Travaux, opérations, charges et produits exceptionnels.....	15
VI. État financier (annexe 1).....	15
1. Situation générale	16
2. Comptes financiers (trésorerie, comptes 5)	16
3. Avance de trésorerie (compte 1031)	16
4. Avance pour travaux non encore décidés (compte 1032).....	16
5. Fonds de travaux (compte 105).....	17
6. Soldes en attente (compte 12)	17
7. Situation financière.....	18
8. Copropriétaires débiteurs / crédateurs (comptes 450)	18
9. Fournisseurs débiteurs / crédateurs (comptes 40).....	19
10. Débiteurs crédateurs divers (comptes 46)	19
11. Comptes d'attente (comptes 47)	19
12. Comptes de régularisation (comptes 48).....	20

En fin du rapport figure son annexe

I. Avant-propos

Ont participé à ce contrôle :

- Mme LOMBRAIL Françoise, Membre du conseil syndical ;
- M. STANKOVIC Sébastien, Responsable administratif et financier des grands ensembles immobiliers au sein du cabinet du syndic ;
- M. PELATAN Arnault, Gestionnaire, Responsable des grands ensembles ;
- Mme BACHELAY Marie Claude, contrôleur de comptes et de gestion de copropriété à ARC SERVICES (Association des Responsables de Copropriété) et auteure du présent rapport.

La Copropriété est composée de quatre bâtiments construits vers la fin des années 1950, dont trois bâtiments de 10 étages totalisant 8 entrées avec ascenseurs et un bâtiment d'un étage. Il existe 3 000 m² d'espaces verts et 1 200 m² d'allées et parkings. L'ensemble immobilier comprend 342 lots principaux, dont 9 commerces.

Le syndic est, depuis le 19 mai 2016 le cabinet SAFAR sis à Paris 16^e. M.PELATAN Arnault, M.STANKOVIC Sébastien ont activement collaboré au contrôle. Le recouvrement et le contentieux sont sous la responsabilité de Mme Claire DELAFAITE.

Le conseil syndical est composé de dix huit membres désignés par l'assemblée générale du 06/06/2018 (l'échéance du mandat est fixée à la date d'expiration du mandat du syndic).

L'assemblée générale a décidé de fixer le seuil de consultation obligatoire du conseil syndical par le syndic¹ à 1 000 € TTC et le seuil de mise en concurrence des contrats et marchés² à 3 000 € TTC.

La structure des charges est la suivante :

- Les charges communes générales à tous les copropriétaires ;
- Les charges spéciales d'escalier L.A.Cretté et H.Barbusse ;
- Les charges spéciales de bâtiments ;
- Les charges spéciales d'ascenseurs ;
- Les charges de chauffage ;
- Les charges spéciales de compteurs d'eau divisionnaires (froide) ;
- Les charges spéciales d'eau privative (froide).

Le présent rapport est établi à partir des documents et des déclarations portés à la connaissance du contrôleur, ainsi que du règlement de copropriété si nécessaire.

Tous les montants sont exprimés TTC dans le rapport, sauf précision contraire.

Dans ce rapport, le terme de "Copropriété" en tant qu'entité désigne le syndicat des copropriétaires.

II. Documents comptables

Les documents comptables nécessaires au contrôle ont été remis à la contrôleur préalablement au contrôle lui-même. Ils sont conformes à la réglementation applicable. Le relevé général des dépenses (document non réglementé) est clair et détaillé, avec les numéros de comptes utilisés. Toutes les factures sont bien classées. Elles ne sont toujours accompagnées des ordres de service, bons d'interventions des prestations de maintenance, devis et attestations de TVA.

¹ Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : « l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. [...] ».

² Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : « l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête [...] un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ».

III. Synthèse des exercices courants

Le montant des charges de l'exercice 2017 est celui qui a été approuvé par l'assemblée générale. Le montant des charges de l'exercice 2018 est celui qui figure dans les annexes comptables réglementées n° 2 et n° 3 et le relevé général des dépenses (version du 05/03/2019).

Catégories de charges	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	% du total des charges 2018	Évolution 2018 2017
Chauffage 602 603 614 615 en €	167 930,29	194 274,89	28,29%	15,69%
Eau (compteurs généraux) 601 en €	116 131,39	119 774,20	17,44%	3,14%
Frais et honoraires de gestion 62 en €	80 693,08	89 066,05	12,97%	10,38%
Frais de personnel salarié 64 en €	108 613,90	82 916,60	12,08%	-23,66%
Entretien & petites réparations 615 en €	105 812,32	75 540,12	11,00%	-28,61%
Contrats entretien maintenance 614 en €	34 767,66	35 585,92	5,18%	2,35%
Tiers intervenant 623 Conseil syndical 624 en €	15 674,01	25 978,03	3,78%	65,74%
Assurances 616 en €	25 060,00	25 615,88	3,73%	2,22%
Ascenseurs 602 614 615 en €	23 575,93	13 235,73	1,93%	-43,86%
Locations immobilières mobilières 612 613 en €	12 312,52	12 316,32	1,79%	0,03%
Produits matériels fournitures 604 605 606 en €	7 322,60	8 325,83	1,21%	13,70%
Impôts locaux taxes locales 63 en €	495,00	7 720,00	1,12%	1459,60%
Électricité générale 602 en €	4 535,52	4 504,96	0,66%	-0,67%
Nettoyage locaux 611 en €	3 450,00	0,00	0,00%	-100,00%
Autres charge et produits 6&7 en €	-6 122,04	-8 201,35	-1,19%	-33,96%
Total des charges courantes :	700 252,18	686 653,18	100,00%	-1,94%

Il doit être remarqué globalement une légère baisse des charges courantes sur l'exercice 2018 par rapport à l'exercice précédent.

Le bilan des exercices est le suivant :

Répartition des charges	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Total des charges :	700 252,18	686 653,18	-1,94%
<i>Budget appelé :</i>	699 782,91	699 781,91	0,00%
<i>Budget voté (pour information) :</i>	699 800,00	699 800,00	
Écart budget appelé / dépenses :	-469,27	13 128,73	
	-0,07%	1,88%	

L'exercice 2018 se termine sur un excédent de près de 13 000 €, soit près de 2 % du budget prévisionnel.

Le niveau des charges courantes est le suivant :

Coût des charges par lot principal et par exercice pour 342 lots principaux	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
	2 047,52	2 007,76	-1,94%

Ce niveau de charges global ne peut pas être considéré comme étant élevé, mais cela ne signifie pas pour autant que tous les postes soient individuellement à un niveau de charges correct, comme ce rapport va le montrer.

Le conseil syndical pourra consulter la base de données d'OSCAR+ de l'ARC poste par poste pour affiner les comparaisons avec les moyennes habituellement constatées.

IV. Opérations courantes

L'ordre de traitement dans le rapport est celui du tableau de la synthèse ci-dessus.

1. Chauffage

Charges de Chauffage en € 602 603 614 615	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Combustible P1 Engie /Gaz Européen	125 650,33	132 876,21	5,75%
Sous-total chauffage :	125 650,33	132 876,21	5,75%
Sous-total eau chaude sanitaire :	0,00	0,00	
Force motrice électricité chaufferie	5 389,99	7 224,03	34,03%
Compteur n° 706			
kWh	31 269	46 531	48,81%
PUM/kWh	0,17	0,16	-9,93%
Sous-total force motrice :	5 389,99	7 224,03	34,03%
Contrat d'entretien P2 614	6 809,66	7 798,04	14,51%
Contrat de garantie P3 614	15 819,88	15 871,92	0,33%
Téléphone télésurveillance 614	2 240,20	1 302,20	-41,87%
GRDF Colonnes montantes 615	402,74	1 460,38	262,61%
Travaux/Entretien 615	6 097,49	9 089,30	49,07%
Honoraires MO assistance technique 2017	5 520,00	5 520,00	0,00%
Honoraires MO assistance technique 2018	0,00	8 452,81	100,00%
Honoraires expertise renégociation contrat	0,00	4 680,00	100,00%
Sous-total autres sous-postes :	36 889,97	54 174,65	46,85%
Total poste du chauffage :	167 930,29	194 274,89	15,69%

a. Bilan énergétique simplifié

1. Contrat de fourniture de gaz naturel

Le contrat de gaz ENGIE est arrivé à échéance le 30/06/2018. Un nouveau contrat n° 50028266 a été souscrit auprès de Gaz de Paris, qui a pris effet le 1^{er} juillet 2019.

Conditions du contrat :

-article 2 : Volume prévisionnel annuel de consommation = 3 159 MWh ;

-article 3 : Durée = 36 mois ;

-Le prix du MWh est fixe durant la durée du contrat et facturé sur la base des consommations réelles.

Tarif gaz européen	HT	Taux TVA	TVA	TTC
Abonnement	25132,09	5,50%	1 382,26	26 514,35
Prix du MWh	29,33			
Volume prévisionnel annuel	3159			
Dépenses énergétiques	92653,47	20%	18 530,69	111 184,16
CTA	327,81	5,50%	18,03	345,84
TICGN	26693,55	20%	5 338,71	32 032,26
	144 806,92		25 269,70	170 076,62
Prix moyen annuel du MWh :				53,84 €

2. Analyse des consommations

Il ne s'agit pas d'un vrai bilan énergétique simplifié mais d'une approche basée sur les exercices.

La consommation de gaz relevée est la suivante :

	Exercice 2017	Exercice 2018	Évolution 2018 2017
Combustible			
Unité utilisée	kWh	kWh	2017
Consommation	3 027 635	2 497 474	-17,51%

Il faut tenir compte de la rigueur météorologique des exercices³ :

Degrés jours unifiés (DJU)	DJU	DJU	Évolution
Station de	Exercice	Exercice	2018
Orly	2017	2018	2017
DJU	2 200	2 165	-1,59%

Le rapport quantité de chauffage / rigueur météorologique devrait être constant⁴ :

Coefficient Z	DJU	DJU	Évolution
obtenu en divisant	Exercice	Exercice	2018
la part du chauffage central par les DJU	2017	2018	2017
Coefficient	1 376,20	1 153,57	-16,18%

En tenant compte de l'imprécision des paramètres (exercices civils, estimations, ignorance de la durée de chauffe et des paramètres de conduite des installations), il peut cependant être dit qu'il existe une baisse significative de la quantité de gaz (-17,5 %) entre 2018 et 2017 ; alors que la rigueur météorologique ne diminue que de 1,6 %. L'économie constatée sur 2018 sera la base pour vérifier que le coefficient reste constant en 2019.

3. Analyse du bilan économique

Cela étant, il convient de s'intéresser au prix payé par rapport aux consommations

Le PUM du MWh en 2018 s'élève à 53,21 € (53,84 € en 2019).

Rappel des données économiques du combustible P1	Pour Exercice	Pour Exercice	Évolution
	2017	2018	2018
			2017
Chauffage P1	125 650,33	132 876,21	5,75%
Trop perçu 2016 et Rembt Frais	-26 832,31	0,00	-100,00%
Base pour calculer le PUM du MWh	152 482,64	132 876,21	-12,86%
Consommation en MWh	3 028	2 497	-17,51%
PUM/ MWh	50,36	53,21	5,6%

b. Contrat P2 P3 et P3'

Plusieurs contrats sont souscrits auprès de la société AMITEF en date du 27/06/2018 pour une durée de 10 ans. Ils prennent effet au 1^{er} juillet 2018.

-Le contrat d'exploitation de chauffage (énergie gaz-chauffage-traitement de l'eau) signifie qu'il s'agit d'un contrat à forfait (type PF) dont les prestations de conduite et de petit entretien (P2) font l'objet d'un règlement forfaitaire annuel de 8 481,31 € TTC (prix qui sera révisé chaque année à la fin de chaque saison de chauffage). Les produits de traitement de l'eau, des condensats sont bien inclus au contrat. L'augmentation entre 2017 et 2018 s'élève à 14,51 %.

-Avenant n° 1 – clause d'intéressement aux excès ou économies d'énergie (NB en MWh PCS = 3 247 pour 2 385 DJU Orly) : si la quantité diffère pendant deux saisons successives, la révision pourra être demandée par l'une ou l'autre des parties.

-Avenant n° 2 – Garantie totale compte transparent type G.T. – le terme P3 concerne le gros entretien, renouvellement, garantie totale. Un compte de gestion sera réalisé chaque année afin d'établir un bilan des provisions payées par rapport aux interventions réelles. La redevance

³ Les DJU (degrés jours unifiés) sont constitués de la différence, calculée par Météo France ou un autre prestataire, entre la température moyenne de la journée et 18° C (exemple : si moyenne = 12° C, DJU = 6). Plus il fait froid, plus il y a de DJU. On les additionne sur la semaine, le mois et sur l'année. Les DJU permettent de comparer les quantités de combustible consommées en prenant en compte la rigueur météorologique des différentes périodes considérées.

⁴ Le coefficient « Z » permet de neutraliser la rigueur météorologique des périodes considérées pour ne comparer que des consommations corrigées : ce calcul permet d'identifier si la consommation de chauffage a évolué autrement que par rapport à cette seule rigueur météorologique et en particulier de mettre en évidence une dérive ou au contraire une économie.

annuelle P3 est fixée à 3 400 € TTC et la redevance annuelle P3' à 11 959,64 € (les travaux de rénovation partielle de la chaufferie P3' seront réalisés la 1^{ère} année du contrat au cours de l'été 2018 par l'exploitant).

c. Électricité

Il s'agit du compteur n° 706 de 24 kVA. La consommation a augmenté de 48,81 % entre 2017 et 2018 et proviendrait du relevé « Réel » du 28/10/2018. Le coût d'1 kWh est stable à 0,16 €.

d. Travaux d'entretien et de maintenance

Sur cet exercice l'entreprise SOFRA a remplacé des compensateurs de dilatation sur les colonnes chauffage entre le 20/02 et le 25/07/2018 (8 526,10 €)

A l'avenir, le conseil syndical devra être vigilant sur les facturations importantes ou répétitives et se montrer prudent avec un P3.

e. Autres charges

La société d'Etudes & contrôles thermiques ECIC Ingénierie a assisté la copropriété, en tant que maître d'œuvre :

-assistance technique 2017 non provisionnée en 2017 pour un montant de 5 520 € ;

-assistance technique 2018 et 3 acomptes pour un montant de 8 452,81 €

Vérifier pourquoi le solde n'est pas provisionné sur 2018 ?

-expertise pour négocier les contrats : 4 680 €.

Télésurveillance : 4 trimestres en 2017 et deux en 2018, en baisse de 41,9 %.

Vérifier si le contrat Sofratherm a été résilié ou si une provision du 2^{ème} semestre 2018 est manquante ?

Extincteurs⁵ : La réglementation et le critère d'utilité ne sont pas respectés, sauf à le démontrer.

Les colonnes montantes de gaz ne sont pas des charges de chauffage (GRDF 1 460,38 €).

f. Répartiteurs

Le syndicat a fait un point d'information sur les répartiteurs de chauffage (AG 06/06/2018-résolution n° 43).

Le conseil syndical devrait rester en cohérence avec la position générale de l'ARC (se reporter aux nombreux articles sur le site).

2. Eau

Ici se traitent les volumes d'eau avec leurs coûts. Les locations/entretien/relevés des compteurs divisionnaires ne doivent pas figurer ici, s'agissant de contrats.

a. Consommation générale

⁵ Extincteurs Pour les chaufferies

Article 20 de l'arrêté du 23 juin 1978 : dans les chaufferies utilisant des combustibles solides ou liquides, il doit être conservé, au voisinage immédiat de la porte en un endroit facilement accessible, un dépôt de sable d'au moins 0,10 m³ et une pelle, ainsi que des extincteurs portatifs pour feux de classe 34 B 1 ou B 2 au moins, leur nombre étant déterminé à raison de deux par brûleur avec un maximum 5 A - 34 B accompagné d'un panneau précisant "Ne pas utiliser sur flamme gaz".

Charges de Eau en € 601	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Avance sur 2018	0,00	10 377,91	
1ère facture	30 279,59	30 559,68	0,93%
2ème facture	29 152,11	30 250,86	3,77%
3ème facture	27 086,48	29 590,23	9,24%
4ème facture	28 901,96	29 373,43	1,63%
Annulation frais de pénalité	-38,08	0,00	
Prise en charge SDC Fuite d'eau	749,33	0,00	
Déduction avance sur consommation	0,00	-10 377,91	
Total Eau :	116 131,39	119 774,20	3,14%

Charges de Eau En m ³	M ³ de l'exercice 2017	M ³ de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
	0	0	
1ère facture	6 591	6 700	1,65%
2ème facture	6 526	6 824	4,57%
3ème facture	6 088	6 694	9,95%
4ème facture	6 498	6 640	2,19%
Total eau en m³ :	25 703	26 858	4,49%
Moyenne par lot (342 lots) :	75	79	4,49%
Prix moyen du m ³ :	4,49	4,46	-0,69%

Le compteur général est relevé au 29/12/2018.

Il est constaté une hausse de 3,14 % de la consommation générale facturée, un effet volume en augmentation de 4,49 % et une baisse du coût du m³ de 0,69 % (anormal sauf si des pénalités son incluses en 2017 et faussent le calcul du PUM du m³).

Le seuil de 100 m³ par an et par lot principal est le seuil à retenir pour savoir si l'on surconsomme ou non.

b. Consommations individuelles

Répartition de la consommation d'eau en m ³	M ³ de l'exercice 2017	M ³ de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Total consommé (compteur général)	25 703	26 858	4,49%
Compteurs divisionnaires EF	25 831	25 829	-0,01%
Compteurs divisionnaires EC	NC	NC	
Total compteurs divisionnaires	25 831	25 829	-0,01%
Total consommation résiduelle	-128	1 029	903,91%
Moyenne / lot (sur total des divisionnaires) :	75,53	75,52	
Taux de récupération global :	100%	96%	
Ratio EF (standard 66 %) :	100%	100%	
ratio EC (standard 33 %) :	0%	0%	
Consommation résiduelle (standard 5 %) :	0%	4%	

Un forfait de 150 m³ a été voté sous Nexity (le syndic n'a pas pu préciser la date de l'AG).

La date de relève par IAS n'a pas été comparée à celle de Veolia.

La performance de la consommation de l'eau peut être évaluée à partir des ratios ci-dessus.

Si des écarts sont relevés par rapport au ratio de 4 %, il est impératif de détecter les causes possibles : fuites sur parties communes ou privatives, compteurs individuels qui fonctionnent mal ou sont mal relevés.

c. Individualisation des abonnements

Une réflexion est à mener ou a déjà été menée si cette individualisation est souhaitable.

Si actuellement chacun paie « son » eau, il convient de prendre conscience que le poste représente 20 % des charges courantes de l'exercice 2018. De plus, les copropriétaires qui ne paient pas les appels de fonds qui leur sont adressés ne paient donc pas non plus « leur » eau, laissant la Copropriété démunie face à Veolia Eau.

Il pourrait être intéressant d'individualiser les abonnements d'eau, ce qui supprimerait des charges communes près de 120 000 € par exercice et la totalité des charges de location entretien des compteurs (près de 12 000 €). On parle là de quelque 132 000 € par exercice, c'est-à-dire 20 % des charges courantes sur un exercice.

Il devrait être chiffré et proposé à l'assemblée générale l'individualisation des abonnements d'eau froide, sachant qu'une étude technique préalable est nécessaire pour s'assurer de la faisabilité du projet. Un budget pour cette étude devrait être décidé par l'assemblée générale.

La majorité nécessaire pour décider l'individualisation est celle de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit la majorité absolue de tous les copropriétaires.

3. Frais de gestion et honoraires de syndic

Charges de Gestion et honoraires en €	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
62			
Honoraires de base (contrat)	70 380,00	71 700,00	1,88%
Tenues d'assemblée générale	0,00	4 320,00	
Frais postaux assemblée générale	6 767,07	5 654,05	-16,45%
Réunions avec conseil syndical	0,00	300,00	
Divers honoraires contentieux	1 500,00	840,00	-44,00%
Divers honoraires sinistres	0,00	1 320,00	
Divers honoraires immatriculation	0,00	0,00	
Divers honoraires procédures	2 046,01	4 932,00	141,05%
Sous-total frais et hon.supplémentaires :	10 313,08	17 366,05	68,39%
Soit une augmentation de :	14,7%	24,2%	65,29%
Total frais gestion et honoraires syndic :	80 693,08	89 066,05	10,38%
Soit par lot principal :	235,94	260,43	

Les honoraires forfaitaires correspondent à la décision de l'assemblée générale du 06/06/2018.

Coût par lot : Jusqu'à 240 € par an et par lot et au-dessus c'est onéreux.

Tenue d'assemblée générale : au-delà de 23 heures, le tarif horaire majoré de 50 % s'élève à 180 € TTC. L'AG s'est terminée à 1 heure du matin, soit + 2 heures à 180 € et à multiplier par le nombre de personnes présentes.

Le conseil syndical vérifiera si les 4 320 € : 180 € = 24 heures à diviser par 2 voire 3 heures maximum correspondent à 8 personnes ? Si ce montant n'est pas justifié, le conseil syndical demandera au syndic d'établir un avoir.

Les suivis de contentieux de 840 € relatifs au recouvrement des impayés de quatre copropriétaires sont illicites.

Les 11 suivis de sinistres à 120 € sont possibles, en exigeant du syndic qu'il produise le refus de prise en charge par l'assureur (par le courtier).

Divers honoraires procédures : Il s'agit des honoraires du syndic des années antérieures que le juge a refusé d'imputer aux copropriétaires.

Ce point sera traité au paragraphe «Tiers Intervenants » a) Traitement comptable des procédures judiciaires.

4. Frais de personnel

Dans le cadre d'un contrôle général des comptes et de la gestion d'un exercice, la contrôleuse analyse la structure du poste du personnel sans pouvoir analyser chaque clause des contrats de travail et chaque ligne des bulletins de salaire.

Une analyse du poste du personnel a fait l'objet d'un contrôle spécifique et d'un rapport en date du 02 janvier 2019.

Le tableau qui suit détaille le coût du poste personnel qui est en baisse de 23,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Charges de Personnel salarié en € 64	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Salaires	41 437,58	36 709,34	-11,41%
Avantages en nature (6410)	-2 923,55	-2 925,86	-0,08%
Charges Urssaf (Pôle Emploi)	13 228,79	12 320,14	-6,87%
Charges Humanis retraite	3 329,81	2 488,86	-25,26%
Charges Prévoyance Mutuelle	1 463,33	712,08	-51,34%
Taxe salaires	4 997,49	3 527,99	-29,40%
Participation formation	1 166,66	264,59	-77,32%
Suivi médical	242,40	192,00	-20,79%
Indemnités journalières sécurité sociale (IJSS)	-1 799,24	-684,99	61,93%
Factures téléphone (6440)	681,09	630,85	-7,38%
Pesée de poste	177,60	0,00	-100,00%
Entretien professionnel (6420)	2 680,47	1 358,06	-49,34%
Total charges générales :	64 682,43	54 593,06	-15,60%
Salaires	30 213,50	21 172,68	-29,92%
Charges Urssaf (Pôle Emploi)	7 253,36	3 792,90	-47,71%
Charges Humanis retraite	2 345,01	1 418,69	-39,50%
Charges Prévoyance Mutuelle	225,23	107,83	-52,12%
Taxe salaires	3 181,51	1 618,99	-49,11%
Participation formation	292,86	116,45	-60,24%
Suivi médical	242,40	96,00	-60,40%
Pesée Poste	177,60	0,00	-100,00%
Total charges spéciales :	43 931,47	28 323,54	-35,53%
Total poste du personnel :	108 613,90	82 916,60	-23,66%

5. Entretien et petites réparations

Entretien & petites réparations 615 en €	2017	2018	Evolution
Sous-total réparations générales :	32 442,63	30 389,23	-6,3%
Sous-total BAT 29-31 :	7 689,75	435,60	-94,3%
Sous-total BAT 19-21-27 :	31 830,95	6 257,83	-80,3%
Sous-total BAT 3 16 :	20 359,29	462,00	-97,7%
Sous-total BAT 23 :	2 583,90	238,70	-90,8%
CHARGES SPECIALES			
Q/P charges de nettoyage	-47 381,47	-32 163,54	-32,1%
Sous-total ESC A 27 :	7 943,20	11 634,20	46,5%
Sous-total ESC B 21 :	6 220,41	9 473,89	52,3%
Sous-total ESC C 19 :	7 450,19	8 205,21	10,1%
Sous-total ESC D 16 :	6 730,75	8 208,63	22,0%
Sous-total ESC E 16BIS :	7 088,94	8 333,72	17,6%
Sous-total ESC F 16TER :	8 161,89	7 705,97	-5,6%
Sous-total ESC G 31 :	7 803,07	7 982,51	2,3%
Sous-total ESC H 29 :	6 888,82	8 376,17	21,6%
Total réparations :	105 812,32	75 540,12	-28,6%

Au-delà du simple constat, l'analyse des variations semble inutile, sachant que les réparations sont difficilement prévisibles.

Sous-total charges spéciales : Q/P 1/8 charges de nettoyage : se reporter à la page 31/42 du relevé général des dépenses 32 163.54 €.

6. Contrats d'entretien

Contrats entretien maintenance 614 en €	2017	2018	Evolution	Commentaire
Dératisation	310,60	315,26	1,5%	
Désinsectisation	5 067,70	5 118,30	1,0%	
Portes et portails		875,89		
Extincteurs	7 667,63	3 681,17	-52,0%	①
Gardiennage exceptionnel	6 336,00	16 137,60	154,7%	
Remplacement salariés	9 016,80		-100,0%	
Gardiennage exceptionnel		3 840,00		
Colonnes montantes gaz (GRDF)	231,00	232,98	0,9%	
Colonnes montantes gaz (GRDF)	231,00	232,98	0,9%	
Colonnes montantes gaz (GRDF)	231,00	232,98	0,9%	
Colonnes montantes gaz (GRDF)	457,99	232,98	-49,1%	
Colonnes montantes gaz (GRDF)	457,90	232,98	-49,1%	
Colonnes montantes gaz (GRDF)	231,00	232,98	0,9%	
Colonnes montantes gaz (GRDF)	231,00	232,98	0,9%	
Toitures-terrasses	692,76	624,93	-9,8%	
Toitures-terrasses	1 237,08	1 113,00	-10,0%	②
Toitures-terrasses	1 237,08	1 113,00	-10,0%	
Toitures-terrasses	247,41	225,99	-8,7%	
Ventilation mécanique	220,93	227,36	2,9%	
Ventilation mécanique	331,39	341,28	3,0%	③
Ventilation mécanique	331,39	341,28	3,0%	
Total contrats :	34 767,66	35 585,92	2,4%	

Les tests effectués sur certaines prestations ne comportent pas de date d'intervention, de bon d'intervention, de feuille d'émargement (désinsectisation).

① Extincteurs : le critère d'utilité s'impose sur les différentes clés de répartition.

② Toiture-terrasse : la date d'intervention est présente. Il n'a pas été vérifié si le contrat ISS a été renégocié à la baisse, ce qui expliquerait l'évolution de moins 2 % entre les 2 exercices.

③ Ventilation mécanique : Evolution de 3 % élevée.

- Il faut surveiller ces contrats récurrents qui augmentent d'année en année. Une mise en concurrence tous les 3 à 5 ans est vivement recommandée.
 - Avec une inflation nulle en 2015, un taux d'inflation de 0,2% en 2016, 1 % en 2017 et 1,8 % en 2018 ; les augmentations ne devraient pas dépasser les 2% entre 2017 et 2018.
 - En effet, même si les formules de révision des prix ne sont pas indexées sur le taux d'inflation, c'est tout de même un bon indicateur de tendance.

7. Tiers Intervenants

a) Traitement comptable des procédures judiciaires

Le traitement des procédures judiciaires est illégal et dénué de toute transparence. En effet, il est mis à la charge des copropriétaires concernés des honoraires d'avocat, des honoraires d'huissier et des honoraires du syndic en violation des dispositions d'ordre public de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965⁶. Le juge refuse, évidemment, de condamner le copropriétaire à payer ces sommes et le syndic les réintègre globalement dans les charges de la Copropriété, à plus de 2 000 € par jugement qui sont ainsi ajoutés aux charges de l'exercice 2018, sans la moindre transparence.

⁶ Voir l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 en annexe.

Il sera dorénavant appliqué les prescriptions légales et réglementaires en matière de contentieux : les honoraires d'avocat sont des charges générales à tous les copropriétaires, à enregistrer à l'arrivée des factures⁷. Il en est de même pour les honoraires d'huissier qui concernent les dépens⁸. Il en est de même pour les honoraires du syndic⁹.

Les honoraires d'avocats, huissiers, syndic datent de 2016 -2017 et jusqu'en avril 2018. Le TI a rendu sa décision et condamné les copropriétaires au paiement d'une somme au titre des frais nécessaires (Mise en demeure-relance >MED-frais de transmission du dossier à l'avocat) et refusé les honoraires d'avocat ainsi que certains frais non nécessaires. Le coût global net de 12 158,73 € est parfois supérieur au montant de l'impayé.

	Syndic	Huissier	Avocat	ART 700	DI	Coût	Impayés
Laguel	228,00	237,56	1 296,00	-500,00	0,00	1 261,56	4 762,00
Viera	660,00	325,79	1 428,00	-400,00	-1,00	2 012,79	?
Nuissier	564,00	113,71	950,81	-400,00	-1,00	1 227,52	?
Courtin	744,00	374,86	2 354,00	-1 200,00	0,00	2 272,86	4 745,00
RADI	564,00	0,00	830,00	-500,00	0,00	894,00	759,00
Atchalingam	540,00	0,00	1 128,00	-400,00	-1,00	1 267,00	1 095,00
Mira Rabah	444,00	0,00	600,00	-700,00	0,00	344,00	575,00
Oueriemi	504,00	0,00	1 303,00	-300,00	-100,00	1 407,00	?
Malo	684,00	0,00	1 188,00	-300,00	-100,00	1 472,00	?
Total	4 932,00	1 051,92	11 077,81	-4 700,00	-203,00	12 158,73	

b. Détail

Tiers intervenant 623 Conseil syndical 624 en €	2017	2018	Evolution	Commentaire
Huissiers	873,76	1 051,92	20,4%	Régl s/jugts
Huissiers (PV constat encombrement PC + Signification Procédure Nexity		815,76		
Avocats	4 176,87	11 077,81	165,2%	Régl s/jugts
Avocat RDV Nexity Dolla-Vial		336,00		
Experts divers	2 784,38			
Cotisation ARC	830,00	1 000,00	20,5%	
Bureaux d'études/Audit 3 portails/consultation Trx portails		2 880,00		
Bureau d'études/recherche cadastral Modif RCP		424,00		
Vote Electronique Assemblée générale	2 832,00	2 995,20	5,8%	
Pro Archives	1 250,60	2 434,74	94,7%	Décision AG
<i>Total charges générales :</i>	<i>12 747,61</i>	<i>23 015,43</i>	<i>80,5%</i>	
ESC A 27 : Experts divers		360,00		Contrôle Installation électrique
ESC B 21 : Experts divers		360,00		
ESC C 19 : Experts divers		360,00		
ESC D 16 : Experts divers		360,00		
ESC E 16bis : Experts divers		360,00		
ESC F 16ter : Experts divers		360,00		
ESC G 31 : Experts divers		360,00		
ESC H 29 : Experts divers		360,00		
Sous-total tiers intervenants :	12 747,61	25 895,43	103,1%	
Conseil syndical				
Dépenses de caisse	316,40	82,60	-73,9%	
Contrôle des Comptes	2 610,00			
Sous-total conseil syndical :	2 926,40	82,60	-97,2%	
Total tiers et conseil syndical :	15 674,01	25 978,03	65,7%	

⁷ La réglementation comptable impose l'utilisation d'un compte 623xxx.

⁸ La réglementation comptable impose l'utilisation d'un compte 623xxx. Les dépens sont principalement les assignations et significations. Les commandements de payer quant à eux sont imputables au copropriétaire.

⁹ La loi ne prévoit pratiquement aucun honoraire de syndic pouvant être facturé au copropriétaire. L'annexe du décret du 17 mars 1967 quant à elle prévoit que les frais de mise en demeure (60 € facturés par le syndic) et de la relance postérieure (24 € facturés par le syndic) – chaque terme étant au singulier – sont imputables au copropriétaire concerné, conformément à la loi, puis ajoute la conclusion d'un protocole d'accord, les frais de constitution d'hypothèque, de la mainlevée et le dépôt d'une injonction de payer. La constitution d'un dossier à un huissier et le suivi d'un dossier transmis à l'avocat ne peuvent être facturés qu'en cas de diligences exceptionnelles. La réglementation comptable impose l'utilisation de comptes 6222xx et 6223xx.

8. Assurance

Charges de Assurance en € 616	Charges nettes de l'exercice 2017	Charges nettes de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Multirisques Copropriété	25 060,00	25 615,88	2,22%
Total assurance :	25 060,00	25 615,88	2,22%

Contrat d'assurance multirisque immeuble : Il est souscrit auprès d'Allianz et du courtier Verlingue. Son coût est de 25 615,88 € pour une surface développée de 20 610 m², soit un coût de 0,98 € du m² ou 75 € par lot) pour des risques, garanties et franchises standard. Le contrat est performant.

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

Le syndic SAFAR a produit un tableau de suivi des sinistres présentant 14 sinistres survenus en 2018. L'impact sur les comptes de l'exercice 2018 est précisé au paragraphe « *autres postes de charges et produits divers* ».

9. Ascenseurs

Ascenseurs 602 614 615 en €	2017	2018	Evolution
Électricité	2 897,30	3 306,62	14,1%
Contrat d'entretien	1 688,50	14 520,00	759,9%
Téléphone	1 410,13	1 170,03	-17,0%
Menues réparations	14 124,00	4 477,00	-68,3%
Bureau d'études	3 456,00	864,00	-75,0%
Produits financiers (rembt Otis)	0,00	-11 101,92	
Total ascenseurs :	23 575,93	13 235,73	-43,9%

Les travaux de modernisation des ascenseurs ont été approuvés par l'assemblée générale du 02/05/2017.

La baisse de 43,9 % est artificielle car :

Le contrat d'entretien étendu a été souscrit auprès de CEPA en 2018.

Les réparations en 2017 ont été effectuées par CEPA et ne sont pas récurrentes.

La dette non due à OTIS a été soldée ainsi qu'un remboursement d'OTIS du 25/05/2018 qui composent les 11 101,92 €.

10. Autres postes de charges et de produits divers

Charges et produits divers 6 & 7	Écritures de l'exercice 2017	Écritures de l'exercice 2018	Évolution 2018 2017
Sinistre	1 320,00		
Indemnités d'assurance	-1 320,00		
Sinistre DDE Nguyen		3 858,80	
Indemnité d'assurance		-4 244,68	
Sinistres Bris de glace		1 585,10	
Indemnité d'assurance		-1 282,60	
Sinistre Tempête 12/01/2017		0,00	
Indemnité immédiate		-2 152,04	
Sinistre DDE suite à fonte défectueuse		0,00	
Idemnité immédiate		-2 319,62	
Indemnités judiciaires	-5 502,00	-4 903,00	10,89%
Intérêts de placement	0,00	-345,33	
Frais bancaires	-4,16	97,92	
Produits divers / BIP / Clés	-610,00	-1 100,00	-80,33%
Rompus	-5,97	-10,05	-68,34%
Sinistre DDE (Bat.19-21-27)-cte 6780	0,00	2 614,15	
Total :	-6 122,04	-8 201,35	-33,96%

Le suivi individuel des sinistres est perfectible.

Sinistres tempête et DDE suite à fonte défectueuse : Il n'y a pas de correspondance entre charges et produits. Les deux indemnités reçues vont alléger artificiellement l'exercice 2018 de ces montants.

11. Procédures judiciaires

Rappelons que le syndic a l'obligation d'informer l'assemblée générale des instances en cours (objet, état de la procédure, etc.) et que cette information doit être résumée au procès-verbal¹⁰.

V. Travaux, opérations, charges et produits exceptionnels

ANNEXE 4	Exercice clos		Exercice clos réalisé à approuver (N)			
	dépenses votées		Dépenses	Provisions appelées		Solde
	date	montant	montant	date	montant	
TRX Portails automatiques	Charges générales					
	06/06/2018	11 407,00	11 407,00	01/10/2018	11 406,62	-0,38
TRX MO Chauffage	Charges chauffage					
			25 783,73		0,00	-25 783,73
TRX Rempl. Purgeurs	Charges chauffage					
	19/05/2016	9 768,00	5 396,68		0,00	
Honoraires syndic		360,00				
Financement					10 127,61	4 730,93
TRX Fontes	Charges BAT					
Travaux à ratifier AG 2019						
BAT 29-31 L.ACRETTE			14 546,40			-14 546,40
BAT 19-21-27 L.ACRETTE			11 196,90			-11 196,90
BAT3/16 H BARBUSSE			7 656,00			-7 656,00
Total travaux de l'article 14-2 :		21 535,00	75 986,71		21 534,23	-54 452,48

Les charges et produits des travaux présentés comme étant terminés au 31 décembre 2018 pourront être approuvés par l'assemblée générale.

VI. État financier (annexe 1)

¹⁰ Article 55 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : 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 créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de 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 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : À 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.

La mention de l'existence d'une pièce jointe dans le procès-verbal ne répond pas aux obligations réglementaires puisque cette pièce n'est pas jointe au dit procès-verbal mais renvoie visiblement à une pièce qui pouvait figurer dans la convocation.

1. Situation générale

Il s'agit de la situation au 31 décembre, avec le résultat de l'exercice en attente de répartition.

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
	2017	2018		2017	2018
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés	64 950,39	25 295,72	103 Avances		
51 Banques ou fonds disponibles (1)	138 713,26	139 157,63	1031 Avances de trésorerie	89 999,80	89 999,80
			1032 Avance Travaux Art 18-8	16 638,07	16 638,07
			105 Fonds travaux	34 990,60	69 987,06
(1) signe - => découvert bancaire			12 Solde en attente tx & ops except	24 311,52	16 766,66
Trésorerie disponible :	203 663,65	164 453,35	Total :	165 939,99	193 391,59
CRÉANCES			DETTES		
Copropriétaires			Copropriétaires		
45 Sommes exig. restant à recevoir	87 899,38	53 693,05	45 Excédents versés	8 536,25	8 941,59
Comptes de tiers			Comptes de tiers		
40 Fournisseurs	7 121,58	5 418,12	40 Fournisseurs	153 471,39	80 859,26
42 à 44 Autres créances	1 144,00		42 à 44 Autres dettes	15 591,93	0,00
46 Débiteurs divers	870,48	1 500,00	46 Créiteurs divers		
47 Comptes d'attente	78 032,95	39 078,83	47 Comptes d'attente	46 289,07	36 322,71
48 Comptes de régularisation	17 982,43	14 548,05	48 Comptes de régularisation	2 152,04	500,00
Charges & Produits Travaux art. 14-2		54 452,48	Solde d'exploitation :	4 733,80	13 128,73
Total :	193 050,82	168 690,53	Total :	230 774,48	139 752,29
Total général :	396 714,47	333 143,88	Total général :	396 714,47	333 143,88

2. Comptes financiers (trésorerie, comptes 5)

Le syndic a ouvert trois comptes bancaires pour gérer la trésorerie de la Copropriété :

- Un compte courant à la Banque Palatine (SDC RES Louise Aglae Cretté c/o Gérard Safar SAS) n° 50331920001 sur lequel il y a en banque au 31 décembre 2018 un solde de 78 878,73 €. L'écart avec le solde en comptabilité de 72 643,50 € est justifié par le rapprochement bancaire fourni à la contrôleuse.
- Un livret CECOP (SDC Louise Aglae Cretté) n° 00104574488 à la banque Palatine sur lequel il y a en banque et en comptabilité, au 31 décembre 2018 un solde de 25 295,72 €. Ce compte est dédié aux avances travaux.
- Un livret CECOP - FT Louise Aglae Cretté à la banque DELUBAC sur lequel il y a en banque et en comptabilité au 31 décembre 2018 un solde de 66 514,13 €. Ce compte est dédié aux cotisations du fonds de travaux.

Il doit être précisé que ce compte n° 50331929001 est ouvert au nom de « Gérard SAFAR SAS ».

Le titulaire ou le libellé du compte doivent indiquer exclusivement le nom du Syndicat Des Copropriétaires. La mention « syndicat des copropriétaires » doit être écrite en toutes lettres dans les documents.

3. Avance de trésorerie (compte 1031)

Le montant de ce fonds est conforme à la réglementation¹¹ (89 999,80 €).

4. Avance pour travaux non encore décidés (compte 1032)

¹¹ Article 35 du décret du 17 mars 1967 : Le syndic peut exiger le versement : 1) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ; [...]

Cette avance de réserve n'est légitime que si elle est prévue au règlement de copropriété, conformément à l'art. 35-1 du décret du 17 mars 1967. Dans le cas contraire, il peut être décidé de procéder à la modification de celui-ci et de voter sa constitution à la majorité de l'art. 26 de la loi du 10 juillet 65. Une fois créé de manière légitime, sa gestion (augmentation, diminution...) se décide à la majorité simple de l'art. 24.

Il s'agit d'avances décidées par l'assemblée générale pour financer de futurs travaux non encore définis mais prévisibles, selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, communément appelé fonds de prévoyance ou fonds d'avances travaux¹².

Il serait souhaitable d'affecter la totalité du solde de 16 638,07 € (et les intérêts servis au 31 décembre 2018) au financement des travaux effectués en 2019.

Attention : cette avance ne peut plus être abondée, le fonds n'ayant plus d'existence légale.

5. Fonds de travaux (compte 105)

Un fonds de travaux est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017, lequel n'est pas une avance mais est une provision pour de futurs travaux. Ce fonds est alimenté par des cotisations trimestrielles de 5 % au moins du budget prévisionnel, sur décision de l'assemblée générale.

Le fonds est ainsi doté d'une provision de 69 987,06 € au 31 décembre 2018, en intégrant 7,99 € d'intérêts servis au 31 décembre 2017.

Détail du solde	Crédit
PV AG 02/05/2017 - résolution n° 8	
Budget prévisionnel 2017 = 699 800 € * 5 % = 34 990 €	
Appel travaux 01/01/2017	8 747,65
Appel travaux 01/04/2017	8 747,65
Appel travaux 01/07/2017	8 747,65
Appel travaux 01/10/2017	8 747,65
Total :	34 990,60
PV AG 06/06/2018 - résolution n° 15	
Budget prévisionnel 2017 = 699 800 € * 5 % = 34 990 €	
Appel travaux 01/01/2018	8 745,78
Appel travaux 01/04/2018	8 746,86
Appel travaux 01/07/2018	8 747,09
Appel travaux 01/10/2018	8 748,74
Total :	34 988,47
Intérêts 2017	7,99
Total :	69 987,06

6. Soldes en attente (compte 12)

Il s'agit des travaux considérés comme non terminés au 31 décembre 2018 :

Chantiers	AG- résolution	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Date appels	Montant appels	12-Solde en attente s/Trx
Travaux curage fontes BAT 1							
		9 072,00	285,12	7 135,80		9 072,06	1 936,26
Travaux curage fontes BAT 3							
		13 428,00	427,68	6 563,83		13 427,74	6 863,91
Travaux curage fontes BAT 2							
		13 428,00	427,68	9 511,25		13 427,72	3 916,47
Etude architecte EPAE							
	06/06/2018 -R25-4	9 000,00	4 950,00	4 950,00	01/10/2018	9 000,02	4 050,02
TOTAL ANNEXE 5		44 928,00	6 090,48	28 160,88		44 927,54	16 766,66

Il est noté que la présentation de l'annexe 5 est conforme au modèle réglementé du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, lequel impose l'ordre des colonnes.

¹² Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en vigueur jusqu'au 31 décembre 2016 : 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 ;

7. Situation financière

Comparons ce qui est disponible en trésorerie par rapport à ce qui est dû au 31 décembre 2018 :

Rapport Banque / À restituer	2018
Montant disponible en banque	164 453,35
Avances à restituer aux copropriétaires	106 637,87
Fonds de travaux	69 987,06
Ce que la copropriété doit payer (fournisseurs et dettes exigibles)	139 752,29
Total :	-81 936,81

Cette présentation très simplifiée de la situation comptable montre que la situation financière de la Copropriété n'est pas équilibrée, la raison est due au solde des travaux de l'annexe 4 non financés pour un montant de 54 452,48 €. La situation financière s'améliorera dès l'approbation des comptes et la répartition.

8. Copropriétaires débiteurs / créditeurs (comptes 450)

Au 31 décembre 2018, l'annexe comptable n° 1 indiquera que des copropriétaires seront redevables de 106 790,37 € tandis que d'autres présenteront un trop payé de 20 715,11 €. Or, cette situation s'entend comme étant celle après répartition du résultat de l'exercice 2018, lequel présente un excédent de 13 128,73 € au titre des opérations courantes et une insuffisance de 54 452,48 € au titre des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles.

Le montant réel des impayés à prendre en considération est celui au 31/12/2018 avant toute répartition du résultat de l'exercice, s'agissant de montants exigibles. Ainsi, les copropriétaires doivent réellement 53 693,05 € tandis que d'autres présentent un trop payé global de 8 941,59 €.

Il a donc été demandé et obtenu d'une part le suivi du recouvrement contentieux et d'autre part les extraits des comptes des copropriétaires les plus endettés au 31 décembre 2018 :

Copropriétaires débiteurs	Solde au 22/02/2019	Solde au 31/12/2018	Observations
FRANLEAU	14 114,52	13 630,59	Vente prochaine
OUERIEMI	8 225,92	7 341,38	Saisie des loyers en cours
MALO	-150,00	3 996,33	Créancier de 150 € au 01/03/2019
BEN DAUD	0,00	3 805,77	Echéancier solde à 0 € au 01/03/2019
COURTIN	4 074,83	3 451,40	Succession vacante/domaines en cours
PEREZ	5 962,73	5 370,07	Jugement / réassigné en 2019
Sous-total :	32 228,00	37 595,54	70 % du total de impayés
Impayés < = 1 000 €		16 097,51	
TOTAL IMPAYES :		53 693,05	Taux d'impayés = 7,31 %

S'il n'apparaît pas de carences en matière de recouvrement des montants impayés par les copropriétaires, il est rappelé que la loi et la réglementation ne permettent la facturation que d'une mise en demeure et d'une relance et ne permettent nullement la facturation d'honoraires du syndic de constitution de dossier pour l'avocat ou d'honoraires d'avocat.

Il est remarqué que sont facturés des frais qui n'incombent pas aux copropriétaires et notamment : signification du jugement, mise en demeure pour non-respect de l'échéancier judiciaire, requête de saisie sur rémunération, assignation et honoraires de constitution du dossier pour l'avocat, honoraires de l'avocat.

Tout cela doit donc être corrigé afin que le syndicat des copropriétaires ne se retrouve pas avec des charges d'exercices antérieurs enregistrées sur 2018 (se reporter au paragraphe « Tiers Intervenants »).

Les ex-copropriétaires doivent se situer dans des comptes 461 ou 462. L'apurement des « vieux » débits et des « vieux » crédit n'a pas été préconisé par la contrôleuse sachant que la prescription applicable est quinquennale.

9. Fournisseurs débiteurs / créditeurs (comptes 40)

Il a été vérifié qui sont les fournisseurs débiteurs (situation anormale a priori ISTA-CIS et PLM).

Les fournisseurs créditeurs sont soldés à la date du contrôle des comptes.

Fournisseurs débiteurs	Solde au 22/02/2019	Solde au 31/12/2018	Détail
Syndic Safar Honoraires divers	502,93	502,93	Facture 12/2018
Syndic Safar Honoraires relances	180,00	180,00	solde au 05/03/2019
Syndic Safar Honoraires procédures	24,00	84,00	324 € (07/18) moins 240 € (09/18)
PLM	313,69	313,69	solde antérieur à 2018/syndic prend en charge en 2019
ISTA-CIS	4 337,50	4 337,50	solde antérieur à 2018
Total :	5 358,12	5 418,12	

Fournisseurs à payer	Solde au 22/02/2019	Solde au 31/12/2018	Détail du solde	Solde au 22/02/2019	Solde au 31/12/2018
Moynat	0,00	531,91	SERIMCO achat produits entretien		695,45
AMITEF	0,00	6 989,05	CEPA entretien portail		404,25
VEOLIA (fre 12/18)	0,00	18 995,52	ORANGE		62,04
GAZ Européen (fres 11 et 12/18)	0,00	34 635,30	G2S Gestion OM 11/2018		1 740,00
SERIMCO (fre 12/18)	1 811,03	1 811,03	A&F suppression de fuite		225,50
LUMINANCE SERVICES (fre 12/18)	0,00	1 704,00	AMITEF problème de chauffage		297,00
CEPA ASCENSEURS (fre 12/18)	0,00	11 407,00	TRESOR PUBLIC TS 2018		1 304,98
ORANGE	0,00	56,23			
Total factures parvenues :	1 811,03	76 130,04	FNP :	0,00	4 729,22
			Total dettes fournisseurs :	1 811,03	80 859,26

10. Débiteurs créditeurs divers (comptes 46)

Il existe un fonds de caisse destiné au conseil syndical de 1 500 €.

11. Comptes d'attente (comptes 47)

La réglementation impose la justification précise des comptes d'attente¹³.

Comptes d'attente 471 / 472	Débit €	Crédit €	Observations
4700-00010 Rompus	0,00	2,98	
4710-00003 RS NEXITY COPRO VENDEURS	0,42	7 122,44	Procédure SDC/Nexity en cours
4710-00007 RS NEXITY SALAIRES / CH SOC		5 992,91	
4710-00008 DDE RBT NEXITY	34 347,86		
4720-04010 RS NEXITY FNP		23 204,38	
Total :	34 348,28	36 322,71	
4710-99999 "attente imputation(débit)"			
Annexe 4 - dossier AG	4 730,93		■
Annexe 4- dossier GA	-0,38		
Total :	4 730,55	0,00	
Total :	39 078,83	36 322,71	

■ Réponse du Responsable administratif et financier des grands ensembles immobiliers :
« Le compte « AG » présent en annexe 4 est un ancien compte travaux qui a été clôturé suite à l'assemblée générale du 06/06/2018 (pour les comptes 2017). La date de valeur de la clôture (avec impact sur les comptes copropriétaires) a été faite sur 2018 alors que l'écriture des dépenses est de 2017 ».

¹³ Extrait de l'article 10 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires : le compte 47 « Compte d'attente » doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne.

12. Comptes de régularisation (comptes 48)

Il s'agit de comptes constatant des charges payées d'avance ou des produits perçus d'avance, c'est-à-dire que l'opération financière sur l'exercice correspond à une charge ou un produit de l'exercice suivant.

Comptes de régularisation 486 / 487	Débit €	Crédit €	Observations
4860- Charges constatées/payées d'avance			
GMS - entretien compteurs EF 2019	12 245,81		
GRDF - Provision colonne montante Q/P 2	1 402,24		
Trésor Public - Taxe logt vacant 201727 L.	900,00		Attente dégrèvement
4870-Produits encaissés d'avance			
Trésor Public - Taxe logt vacant 23 rue L.A.C.		500,00	
Total :	14 548,05	500,00	

Fait à Paris, le 15/03/2019

Marie Claude Bachelay
Contrôleuse à ARC SERVICES



ANNEXE

TABLE DES MATIÈRES

1.	Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.....	2
2.	Honoraires liés au recouvrement des impayés des copropriétaires	2

1. Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

Extrait :

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) *Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;*

2. Honoraires liés au recouvrement des impayés des copropriétaires

Selon l'article 1165 du Code civil, un contrat de syndic ne peut pas prévoir de prestations à la charge des copropriétaires individuels (qui ne sont pas parties au contrat), sauf en vertu des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé qui est une exception légale au principe général.

En effet, toute autre disposition est inopérante, même une clause d'aggravation des charges valide figurant au règlement de copropriété, puisque celle-ci suppose une faute du copropriétaire et est de toute façon contraire en matière de recouvrement à l'article L.111-8 du Code des procédures civiles d'exécution, dont l'extrait pertinent est reproduit ci-dessous :

Les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire restent à la charge du créancier, sauf s'ils concernent un acte dont l'accomplissement est prescrit par la loi. Toute stipulation contraire est réputée non écrite, sauf disposition législative contraire.

Autrement dit, seul l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisé est applicable. Cet article a été précisé dans l'annexe du décret 67-223 du 17 mars 1965 :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)

- *Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;*
- *Relance après mise en demeure ;*
- *Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;*
- *Frais de constitution d'hypothèque ;*
- *Frais de mainlevée d'hypothèque ;*
- *Dépôt d'une requête en injonction de payer ;*
- *Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;*
- *Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).*

L'annexe susvisée ne prévoit aucune possibilité de facturation au syndicat des copropriétaires, sachant que seules les prestations expressément citées peuvent faire l'objet d'une telle facturation.

Pour les copropriétaires individuels, le syndic ne peut pas multiplier les mises en demeure et les relances puisque la réglementation a mis ces mots au singulier, tandis que la constitution d'un dossier transmis à un huissier et/ou le suivi d'un dossier transmis à l'avocat ne peut être facturé qu'en cas de diligences exceptionnelles.