



COMPTES ET GESTION

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RÉSIDENCE HONORÉ DE BALZAC
6 PLACE DE L'AMIRAL QUERVILLE 37200 TOURS**

**CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023
EFFECTUÉ PAR M. COULON LE 16 MAI 2024**

**ADHERENT ARC N° 37 PC 30757
SYNDIC : FONCIA VAL DE LOIRE
60 RUE BLAISE PASCAL 37000 TOURS**

**ARC SERVICES – SARL coopérative – capital 305 000 € – RCS Paris 378 356 968 – 7 rue de Thionville 75019 PARIS
Tél. : 01.40.30.42.82 – courriel : controledescomptes@copropriete-services.fr – <http://arc-copro.fr/>**

TABLE DE MATIERES

I. Avant-propos	3
II. Documents comptables	4
III. Synthèse des exercices courants	4
IV. Distinction des charges de l'ASP	5
V. Opérations courantes	6
1. Chauffage et eau chaude sanitaire	6
a. <i>Bilan énergétique simplifié</i>	7
1. <i>Contrat de fourniture de combustible</i>	7
2. <i>Analyse des consommations</i>	7
b. <i>Eau chaude sanitaire</i>	7
c. <i>Contrat P2 P3</i>	7
d. <i>Électricité</i>	7
2. Nettoyage des locaux	8
3. Assurance	8
4. Frais de gestion et honoraires de syndic	8
5. Eau	9
a. <i>Consommation générale</i>	9
b. <i>Consommations individuelles</i>	9
6. Ascenseurs	10
7. Électricité compteurs généraux	15
8. Entretien et petites réparations	16
9. Contrats de maintenance	13
10. Tiers intervenants	12
a. <i>Charges de l'ASP</i>	14
b. <i>Autres tiers intervenants</i>	14
c. <i>Traitement comptable des procédures judiciaires</i>	14
d. <i>Frais du conseil syndical</i>	14
11. Frais de personnel	15
a. <i>Consistance du poste du personnel</i>	15
b. <i>Anomalie relative à la taxe sur les salaires</i>	15
c. <i>DUERSST et entretiens professionnels</i>	15
12. Produits, matériels et fournitures	16
13. Autres postes de charges	16
VI. Travaux, opérations, charges et produits exceptionnels	16
VII. État financier (annexe 1)	17
1. Situation générale	17
2. Comptes financiers (trésorerie, comptes 5)	17
3. Avance de trésorerie (compte 1031)	17
4. Fonds de travaux (compte 105)	18
5. Soldes en attente (compte 12)	18
6. Copropriétaires débiteurs / créditeurs (comptes 450)	19
7. Fournisseurs débiteurs / créditeurs (comptes 40)	19
8. Débiteurs créditeurs divers (comptes 46)	20
9. Comptes d'attente (comptes 47)	20
10. Comptes de régularisation (comptes 48)	20

En fin du rapport figure son annexe

I. Avant-propos

Ont participé à ce contrôle :

- M. ROBILLARD, président du conseil syndical ;
- Mme POUPÉE, directrice administrative du cabinet du syndic
- M. GIRARDEAU, responsable administratif au sein du cabinet du syndic
- M. BOURGE, gestionnaire en charge de la Copropriété au sein du cabinet du syndic ;
- M. COULON, contrôleur de comptes et de gestion de copropriété à ARC SERVICES (Association des Responsables de Copropriété) et auteur du présent rapport.

La Copropriété est composée de 7 bâtiments dont un sous-dalle, dont la construction s'est achevée en 1976 :

- bâtiment J : 6 étages sur dalle et 2 étages de sous-sols
- bâtiment K : 5 étages sur dalle et 2 étages de sous-sols
- bâtiment L : 6 étages sur dalle et 2 étages de sous-sols
- bâtiment M : 5 étages sur dalle et 2 étages de sous-sols
- bâtiment N : 5 étages sur dalle et 2 étages de sous-sols
- bâtiment O : 5 étages sur dalle et 2 étages de sous-sols

La dalle qui recouvre la totalité de l'excédent de surface de l'ensemble immobilier laissé libre par les 6 bâtiments cités forme le bâtiment P sous dalle.

Au 2^{er} sous-dalle, la partie centrale est à usage de locaux commerciaux desservie par une galerie marchande qui communique avec une partie du sous-sol à usage de parking.

Au 1^{er} sous-dalle, les bâtiments N et O communiquent avec deux terre-pleins à usage d'agrément. Il se rajoute des espaces verts, en partie le long de la rivière du CHER. On compte 454 appartements et 27 lots commerciaux pour un total de 481 lots principaux. On compte 41 ascenseurs et 41 escaliers.

La résidence Honoré de Balzac fait partie d'une Association syndicale de Propriétés, dénommée ASP Les Fontaines dont le but est de gérer le réseau électrique secouru et l'abonnement à Numéricable.

La Copropriété a été fortement impactée par un incendie survenu en septembre 2021, dont les responsabilités sont en cours d'établissement, et qui a rendu de nombreux appartements hors d'usage pour environ 2 ans.



Le syndic est, depuis le 6 décembre 2012, le cabinet FONCIA Val de Loire sis à Tours. Le gestionnaire est M. BOURGE et la comptable est Mme LOYEAU. Ces deux personnes ont activement collaboré au contrôle.

Le conseil syndical est composé de dix-neuf membres et six remplaçants désignés par l'assemblée générale par roulement pour 3 ans. Un règlement intérieur du conseil syndical a été rédigé, mais il est contesté en interne. Le conseil syndical avait vérifié les factures de l'exercice 2023 préalablement au contrôle.

La structure des charges est la suivante :

- Les charges générales à tous les copropriétaires ;
- Les charges spéciales de bâtiment (J, K, L, M, N et O) ;
- Les charges spéciales des commerces ;
- Les charges spéciales de parkings (1^{er} et 2^{ème} sous-sols)
- Les charges spéciales d'ascenseur (J, K, L, M, N et O, 1^{er} et 2^{ème} sous-sols) ;
- Les charges de chauffage (bâtiments JKN et LMO) ;
- Les charges spéciales de chauffage et d'eau chaude des commerces.

Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par le chauffage urbain (société SCBC) dont la centrale de production est située de l'autre côté du Cher et reliée à deux sous-stations (JKN et LMO).

La Copropriété fait partie d'une Association Syndicale de Propriétaires (ASP) dénommée Les Fontaines, avec d'autres copropriétés adjacentes pour gérer le réseau électrique secouru (groupes électrogènes) et l'abonnement à Numéricable.

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 au contrôleur préalablement au contrôle lui-même. Ils sont pour l'essentiel conformes à la réglementation applicable¹. Le relevé général des dépenses (document non réglementé) est clair et détaillé, avec les numéros de comptes utilisés. Toutes les factures sont bien classées et sont accompagnées des ordres de service, devis et attestations de TVA.

III. Synthèse des exercices courants

Le montant des charges de l'exercice 2022 est celui qui a été approuvé par l'assemblée générale. Le montant des charges de l'exercice 2023 est celui qui figure dans les annexes comptables réglementées n° 2 et n° 3 et le relevé général des dépenses.

¹ Les remarques nécessaires figurent dans ce rapport.

n°	1 Catégories de charges	2	3	4	5
		2021-2022	2022-2023	En %	Évolution
1	Chauffage 602 603 614 615	713 006,86	852 867,15	49,09%	19,62%
2	Nettoyage locaux 611	195 170,82	202 744,65	11,67%	3,88%
3	Assurance 616	111 483,84	127 919,20	7,36%	14,74%
4	Frais gestions et honoraires 62	83 581,58	93 596,74	5,39%	11,98%
5	Eau (froide) compteurs généraux 601	89 292,81	84 406,65	4,86%	-5,47%
6	Ascenseurs 602 614 615	79 591,51	82 218,12	4,73%	3,30%
7	Électricité compteurs généraux 602	39 697,43	66 522,10	3,83%	67,57%
8	Entretien petites réparations 615	55 398,95	64 581,29	3,72%	16,57%
9	Contrats de maintenance 614	57 321,44	55 275,11	3,18%	-3,57%
10	Tiers 623 et conseil syndical 624	28 849,77	35 905,98	2,07%	24,46%
11	Frais de personnel 64	30 747,23	35 783,43	2,06%	16,38%
12	Impôts et taxes locales 63	26 282,00	27 641,00	1,59%	5,17%
13	Produits, matériels, fournitures 604 605 606	3 523,38	10 452,03	0,60%	196,65%
14	Autres charges et produits 6xx 7xx	-80 713,00	-2 585,03	-0,15%	96,80%
Total des charges courantes :		1 433 234,62	1 737 328,42	100,00%	21,22%

Il doit être remarqué une forte augmentation des charges sur l'exercice 2022-2023 par rapport à l'exercice précédent mais cela provient surtout d'une forte augmentation des charges de chauffage et eau chaude. Cependant, il faut remarquer que le faible niveau de charges sur l'exercice 2021-2022 est en partie artificiel comme cela sera montré dans le rapport. D'autres postes de charges présentent d'importantes variations et seront également analysés dans ce rapport.

Le bilan des exercices est le suivant :

Résultat de l'exercice	2021-2022	2022-2023	Évolution
Total des charges :	1 433 234,62	1 737 328,42	21,22%
<i>Budget appelé :</i>	<i>1 513 130,00</i>	<i>1 618 667,88</i>	<i>6,97%</i>
<i>Budget voté (pour information) :</i>	<i>1 513 130,00</i>	<i>1 611 822,80</i>	<i>6,52%</i>
Écart budget appelé / dépenses :	79 895,38	-118 660,54	5,28%

L'exercice 2023 se termine sur une insuffisance de plus de 118 000 €, soit un peu plus de 7 % du budget prévisionnel. Ainsi, l'augmentation de près de 7 % du budget n'a pas suffi, alors que les charges ont augmenté pour leur part de 21,22 %.

Le budget de l'exercice 2023-2024 de 1 611 822,80 € tel qu'il a été fixé par l'assemblée générale le 24 janvier 2023 peut être considéré nettement insuffisant, même en tenant compte de la douceur relative de l'hiver 2023-2024. Le budget 2024-2025 devra également être augmenté sensiblement pour couvrir les charges estimées.

Le niveau des charges courantes est le suivant :

Calcul du coût par lot	2021-2022	2022-2023	Évolution	Nombre lots
Charges annuelles/nombre de lot	2 979,70	3 611,91	21,22%	481

Ce niveau de charges global peut 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.

IV. Distinction des charges de l'ASP

Il va être détaillé dans le chapitre suivant les charges relevant de l'ASP, sachant que celles-ci sont intégrées aux comptes de la Copropriété². Il convient cependant de déterminer la répartition globale des charges relevant de l'ASP par rapport à celles propres à la Copropriété :

² Pour le contrôleur, l'ASP est un tiers intervenant et elle figure comme telle dans son rapport. Le choix du syndic de considérer les charges de l'ASP comme des charges générales est contestable.

Charges ASL / Copropriété	2021-2022	2022-2023	En %	Évolution
Charges ASL seule	26 281,68	28 713,58	1,65%	9,25%
Charges Copropriété seule	1 406 952,94	1 708 614,84	98,35%	21,44%
Total des charges courantes :	1 433 234,62	1 737 328,42	100,00%	21,22%

Sur l'exercice 2022-2023, les charges de l'ASP représentent très peu des charges courantes globales (1,65 %) et ont augmenté de 9,25 % par rapport à celles de l'exercice précédent.

Sur l'exercice 2022-2023, les charges de la seule Copropriété représentent la plus grande partie des charges courantes globales (98,35 %) et ont augmenté de 21,44 % par rapport à celles de l'exercice précédent, ce qui est beaucoup, sachant que c'est le poste du chauffage et de l'eau chaude qui ont le plus augmenté.

Le mélange des charges de l'ASP avec les charges de la Copropriété est gênant dans la mesure où les premières sont subies et seules les secondes sont directement gérées par la Copropriété. De plus, ce mélange contrevient aux dispositions légales applicables, puisqu'en vertu d'une jurisprudence constante, un syndicat de copropriétaire ne peut pas être membre d'une ASP car seul chacun des copropriétaires individuels est membre de l'ASP.

Ainsi les charges de l'ASP devraient être demandées directement par le syndic de l'ASP à chacun des copropriétaires. Tout cela est expliqué en annexe³.

Néanmoins, il va être analysé ce qui figure dans les comptes de la Copropriété pour l'exercice 2022-2023.

V. Opérations courantes

1. Chauffage et eau chaude sanitaire

Chauffage / Eau chaude 602 603 614 615	2021-2022	2022-2023	Évolution
Vapeur R1 chauffage	384 615,99	463 723,33	20,57%
Chauffage commerces	29 712,68	44 772,80	50,69%
Quote part chauff. Locaux communs O et L	1 300,11	1 968,79	51,43%
Sous-total chauffage :	415 628,78	510 464,92	22,82%
Chaleur R1 eau chaude sanitaire	91 701,58	130 590,07	42,41%
ECS Réchauf commerces	-1 753,28	0,00	-100,00%
Sous-total eau chaude sanitaire :	89 948,30	130 590,07	45,18%
Force motrice électricité sous-station 602	0,00	0,00	
Sous-total force motrice :	0,00	0,00	
Contrat d'entretien P2 614	113 731,62	115 057,61	1,17%
Contrat de garantie P3 614	78 437,17	80 814,85	3,03%
Chauf. Prest garantie	12 000,71	12 534,43	4,45%
ECS prest. Garantie	3 260,28	3 405,27	4,45%
Sous-total autres sous-postes :	207 429,78	211 812,16	2,11%
Total poste du chauffage :	713 006,86	852 867,15	19,62%

³ Voir en annexe la nécessaire séparation des comptes de l'ASP avec ceux de la Copropriété.

a. Bilan énergétique simplifié

1. Contrat de fourniture de chaleur

Il s'agit d'un contrat avec la société SCBC, qui fournit le chauffage urbain et l'Eau chaude sanitaire (ECS) à deux sous-stations, l'une pour les bâtiments J, K et N et l'autre pour O, M et L. Chauffage et ECS sont ensuite répartis aux tantièmes.

2. Analyse des consommations

Il ne s'agit pas d'un vrai bilan énergétique simplifié mais d'une approche basée sur les exercices. Il faut d'abord bien comprendre que SCBC demande des acomptes et fait un bilan en fin d'année civile. Cela n'est pas gênant dans la mesure où le décalage est le même chaque année.

La consommation de chauffage relevée et communiquée au contrôleur n'a porté que sur 2022 et est la suivante :

Chauffage en MWh	2022
Bât. J,K,N	2 845,000
Bât. O,M,L	2 628,100
Total :	5 473,100

b. Eau chaude sanitaire

L'ECS des deux sous-stations est répartie aux tantièmes.

Pour l'ECS, le contrôleur a pu disposer des consommations :

ECS en m3	2021	2022	Évolution
Bât. J,K,N	6393	5178	-19,01%
Bât. O,M,L	5529	4917	-11,07%
Total :	11922	10095	-15,32%

Il serait utile d'installer et de relever des compteurs d'eau chaude individuels pour plusieurs raisons :

- un souci d'équité, chacun payant pour l'eau qu'il consomme, ce qui incite à la modération
- cela permet de détecter les éventuelles fuites, très coûteuses à la longue.

Pour les commerces, il a été dit au contrôleur que leurs compteurs étaient relevés et qu'ils payaient l'eau chaude en fonction de ces compteurs.

Malheureusement, il n'en est rien, la consommation de tous les commerces, qu'il s'agisse des coiffeurs ou des banques, est à 0 sur les deux exercices examinés.

Ces compteurs doivent être relevés, car en réalité, si tout est réparti aux tantièmes, les copropriétaires partagent avec les commerces leur consommation. Or un coiffeur ou un bar consomme bien plus qu'un particulier.

c. Contrat P2 P3

Rappelons que la partie P2 concerne la simple maintenance et conduite des installations situées dans les sous-stations, tandis que la partie P3 concerne la garantie de ces mêmes matériels. L'évolution de ces deux postes est fixée par contrat, en fonction d'indices nationaux.

d. Électricité

Il doit y avoir des charges d'électricité en clé de chauffage, car les pompes qui font circuler le liquide caloporteur et l'eau chaude sanitaire fonctionnent en permanence pour l'eau chaude et plus de 6 mois par an pour le chauffage.

S'il n'y a pas de compteur électrique dédié, il faudra relever la puissance des pompes et calculer approximativement un pourcentage de l'électricité globale de la Copropriété.

2. Nettoyage des locaux

Nettoyage locaux 611	2021-2022	2022-2023	Évolution
Nettoyage général	113 266,36	119 564,84	5,56%
Remplacements du personnel de la Copropriété	4 265,18	3 696,21	-13,34%
Sous-total contrats généraux :	117 531,54	123 261,05	4,87%
Nettoyage sous-sols	7 148,26	7 317,12	2,36%
Entretien couloirs	9 868,74	10 103,30	2,38%
Entretien conteneurs	60 622,28	62 063,18	2,38%
Sous-total clés spéciales :	77 639,28	79 483,60	2,38%
Total :	195 170,82	202 744,65	3,88%

Ce poste est évidemment très important, le ménage étant assuré par la société SAINES. L'augmentation d'un exercice sur l'autre correspond à l'inflation générale.

3. Assurance

Assurance 616	2021-2022	2022-2023	Évolution
Multirisques Copropriété	89 412,40	98 115,06	9,73%
Protection Juridique	22 071,44	29 804,14	35,03%
Total :	111 483,84	127 919,20	14,74%

L'augmentation de la protection juridique est très importante. Elle est due à la nécessité dans laquelle s'est trouvé la Copropriété de changer d'assureur car l'ancien a résilié unilatéralement le contrat à la suite du sinistre de 2021.

4. Frais de gestion et honoraires du syndic

Frais gestions et honoraires 62	2021-2022	2022-2023	Évolution
Honoraires de base (contrat) 6211	73 550,02	74 100,00	0,75%
Tenue d'assemblée générale 6222	0,00	1 368,00	100,00%
Réunions avec conseil syndical 6222	0,00	2 376,00	100,00%
Envoi convoc et PV AG dématérialisé	132,24	5 446,03	4018,29%
Vacations, missions et réceptions 6222	396,00	0,00	-100,00%
Divers honoraires contentieux 6222 6223	654,11	990,00	51,35%
Divers honoraires sinistres 6222 6223	544,50	495,00	-9,09%
Débours (location salle...) 6212	1 784,86	1 361,44	-23,72%
Frais financiers 6212	49,00	0,00	-100,00%
Photocopie papeterie 6212	0,00	159,60	100,00%
Affranchissement 6213	6 467,98	7 300,98	12,88%
Rompus	2,87	-0,31	-110,80%
Sous-total honoraires forfaitaires :	73 550,02	74 100,00	0,75%
Total frais et honoraires supplémentaires :	10 031,56	19 496,74	94,35%
Soit une augmentation / honoraires base de :	13,64%	26,31%	
Total frais de gestion et honoraires :	83 581,58	93 596,74	11,98%
Total frais et honoraires par lot :	173,77	194,59	

L'augmentation de ce poste est importante. Il convient de remarquer :

- les photocopies « demandées par le président » et le temps passé pour l'impression de documents pour un total de 198 €
- les charges liées aux réunions de la commission des finances avec le syndic pour 1 980 €
- le suivi de la procédure de saisie immobilière AMAHLI pour 990 €

Le syndic devra justifier le temps passé pour ces honoraires.

- l'importance des frais d'affranchissement et d'envoi des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale.

Il convient de généraliser le courrier dématérialisé autant que faire se peut, d'autant que la loi a changé récemment et rend celui-ci la norme.

5. Eau

Le réchauffage d'une partie de l'eau consommée a été traité dans l'article consacré au chauffage, il est traité ici toute l'eau facturée : l'eau froide et l'eau qui sera réchauffée.

a. Consommation générale

Eau (cpters généraux) 601 en €	2021-2022	2022-2023	Évolution
1ère facture	29 884,54	26 315,21	-11,94%
2ème facture	19 165,56	34 892,68	82,06%
3ème facture	14 264,43	17 654,34	23,76%
4ème facture	14 264,43	14 743,68	3,36%
Provision	11 820,91	-11 820,91	-200,00%
Provision	0,00	2 730,20	100,00%
Total :	89 292,81	84 406,65	-5,47%

Consommation eau (cpters généraux) en m ³	2021-2022	2022-2023	Évolution
1ère facture	10 557	9 231	-12,56%
2ème facture	6 757	12 260	81,44%
3ème facture	5 000	6 000	20,00%
4ème facture	5 000	6 000	20,00%
Total :	27 314	33 491	22,61%
Moyenne par lot (481 lots) :	57	70	
Prix moyen du m ³ :	2,79	2,79	0,00%

La périodicité des relevés ne correspondant pas avec l'exercice, il y a toujours un décalage avec provision puis régularisation. Le syndic a moins provisionné sur l'exercice 2022-2023, ce qui explique la diminution des charges sur cet exercice, mais cela est totalement artificiel.

La consommation moyenne n'est pas excessive et le prix unitaire de l'eau paraît très bas par rapport à ce qui est observé ailleurs.

b. Consommations individuelles

Il n'y a pas de compteurs individuels d'eau froide, mais des compteurs par bâtiment. Puis la répartition se fait aux tantièmes.

6. Ascenseurs

Ascenseurs 602 614 615	2021-2022	2022-2023	Évolution
Ascenseur J			
Électricité	984,27	1 649,37	67,57%
Contrat d'entretien	9 215,77	9 573,71	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	309,84	328,60	6,05%
Sous-total Ascenseur J :	10 509,88	11 551,68	
Ascenseur K			
Électricité	718,07	1 203,29	67,57%
Contrat d'entretien	6 723,25	6 984,37	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	226,04	239,72	6,05%
Sous-total Ascenseur K :	7 667,36	8 427,38	9,91%
Ascenseur L			
Électricité	797,75	1 336,81	67,57%
Contrat d'entretien	7 471,02	7 761,16	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	251,19	266,39	6,05%
Sous-total Ascenseur L :	8 519,96	9 364,36	9,91%
Ascenseur M			
Électricité	719,36	1 205,45	67,57%
Contrat d'entretien	6 736,37	6 998,01	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	226,49	240,19	6,05%
Sous-total Ascenseur M :	7 682,22	8 443,65	9,91%
Ascenseur N			
Électricité	1 241,57	2 080,54	67,57%
Contrat d'entretien	11 623,03	12 074,46	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	390,78	414,39	6,05%
Sous-total Ascenseur N :	13 255,38	14 569,39	9,91%
Ascenseur O			
Électricité	1 239,38	2 076,85	67,57%
Contrat d'entretien	11 603,35	12 054,00	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	390,13	413,72	6,05%
Sous-total Ascenseur O :	13 232,86	14 544,57	9,91%
Ascenseur 1 SS			
Électricité	641,86	1 075,58	67,57%
Contrat d'entretien	6 008,32	6 241,63	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	0,00	214,23	100,00%
Menues réparations	202,00	0,00	-100,00%
Sous-total Ascenseur 1 SS :	6 852,18	7 531,44	9,91%
Ascenseur 2SS			
Électricité	663,17	1 111,30	67,57%
Contrat d'entretien	6 211,65	6 452,87	3,88%
Téléphone, alarme, télésurveillance	208,85	221,48	6,05%
Sous-total Ascenseur 2SS :	7 083,67	7 785,65	9,91%
Ascenseur Ens			
Frais supplémentaires	4 788,00	0,00	-100,00%
Sous-total Ascenseur Ens :	4 788,00	0,00	-100,00%
Total :	79 591,51	82 218,12	3,30%

La similitude des taux d'augmentation des charges entre les différents ascenseur fait penser qu'il n'y a pas véritablement de compteur d'électricité.

L'évolution de ces charges est très modérée.

7. Électricité compteurs généraux

Électricité générale 602 en €	2021-2022	2022-2023	Évolution
Commerces	595,46	997,84	67,57%
Bâtiment J	5 184,28	8 687,44	67,57%
Bâtiment K	4 114,59	6 894,94	67,57%
Bâtiment L	4 248,24	7 118,89	67,57%
Bâtiment M	4 121,14	6 905,91	67,57%
Bâtiment N	7 112,18	11 918,08	67,57%
Bâtiment O	7 036,84	11 791,83	67,57%
Pkg 1er ssol	3 753,79	6 290,33	67,57%
Pkg 2ème ssol	3 530,91	5 916,84	67,57%
Total :	39 697,43	66 522,10	67,57%

Il y a :

- 3 compteurs dont la consommation est importante, puissance 36 kVA, avec des factures mensuelles, pour lesquels le syndic est passé d'EDF à Engie pour l'exercice 2022-2023. Ceci a entraîné un coût unitaire du kWh plus important, en partie compensé par le bouclier tarifaire ;
- 9 compteurs dont la consommation est moins importante, dont la puissance s'étale de 6 à 36 kVA, pour lesquels le fournisseur est resté EDF.

Il est constaté de fortes disparités du prix unitaire du kWh selon les compteurs, puisqu'il varie de 0,15 à 0,23 € pour l'exercice 2021-2022 et de 0,19 à 0,45 € sur l'exercice 2022-2023.

Il serait peut-être judicieux de se pencher sur les contrats et revoir la puissance des compteurs.

La somme des factures est ensuite amalgamée et imputée à chaque bâtiment en fonction d'une clé de répartition dont le contrôleur n'a pas trouvé la trace dans le règlement de copropriété.

Électricité générale en €	2021-2022	2022-2023	Évolution
Totalité bâtiments + parkings	39 697,43	66 522,10	67,57%
Ascenseurs	7 005,43	11 739,19	67,57%
Total :	46 702,86	78 261,29	67,57%

Consommation en kWh	2021-2022	2022-2023	Évolution
Bâtiments + parkings + ascenseurs	265 507	273 854	3,14%
Prix moyen du kWh	0,18	0,29	62,47%

8. Entretien et petites réparations

Entretien petites réparations 615	2021-2022	2022-2023	Évolution
Électricité	53,90	0,00	-100,00%
Jardinage & espaces verts	8 470,66	1 445,95	-82,93%
Plomberie	0,00	4 102,40	100,00%
Sécurité	0,00	1 377,41	100,00%
Sinistres	13 144,05	10 506,01	-20,07%
Extincteurs	0,00	969,67	100,00%
BAES	7 234,44	1 957,81	-72,94%
Divers R	555,57	3 060,75	450,92%
Nettoyages	0,00	1 876,02	100,00%
Barrière	0,00	432,85	100,00%
Divers	2 560,22	2 021,07	-21,06%
Autres	1 561,12	100,00	-93,59%
Sous-total réparations générales :	33 579,96	27 849,94	-17,06%
Sous-total Commerces :	690,08	1 801,06	160,99%
Sous-total Bâtiment J :	657,04	0,00	-100,00%
Sous-total Bâtiment L :	279,62	608,50	117,62%
Sous-total Bâtiment M :	0,00	193,77	100,00%
Sous-total Bâtiment N :	359,15	3 515,69	878,89%
Sous-total Bâtiment O :	392,17	2 425,24	518,42%
Sous-total 1 pl. Jacquemont :	0,00	1 076,67	100,00%
Sous-total 2 pl. Jacquemont :	0,00	468,00	100,00%
Sous-total 3 pl. Jacquemont :	267,08	0,00	-100,00%
Sous-total 4 pl. Jacquemont :	833,58	1 096,70	31,57%
Sous-total 5 pl. Jacquemont :	240,90	603,89	150,68%
Sous-total 6 pl. Jacquemont :	0,00	818,40	100,00%
Sous-total 1 Vivier :	0,00	229,90	100,00%
Sous-total 2 Vivier :	331,96	516,23	55,51%
Sous-total 4 Vivier :	101,20	0,00	-100,00%
Sous-total 5 Vivier :	176,00	176,00	0,00%
Sous-total 6 Vivier :	101,20	0,00	-100,00%
Sous-total 7 Vivier :	0,00	103,40	100,00%
Sous-total 8 Vivier :	312,40	794,75	154,40%
Sous-total 9 Vivier :	97,90	230,45	135,39%
Sous-total 10 Vivier :	0,00	94,05	100,00%
Sous-total 11 Vivier :	662,20	97,35	-85,30%
Sous-total 13 Vivier :	200,70	0,00	-100,00%
Sous-total 15 Vivier :	324,65	259,60	-20,04%
Sous-total 17 Vivier :	518,23	0,00	-100,00%
Sous-total 1 Querville :	488,85	488,50	-0,07%
Sous-total 2 Querville :	1 372,35	0,00	-100,00%
Sous-total 4 Querville :	0,00	457,66	100,00%
Sous-total 5 Querville :	0,00	152,90	100,00%
Sous-total 7 Querville :	0,00	893,75	100,00%
Sous-total 8 Querville :	204,48	87,45	-57,23%
Sous-total 1 r. Jacquemont :	0,00	138,60	100,00%
Sous-total 5 r. Jacquemont :	268,95	472,47	75,67%
Sous-total 7 r. Jacquemont :	426,80	0,00	-100,00%
Sous-total 9 r. Jacquemont :	120,45	204,48	69,76%
Sous-total 11 r. Jacquemont :	320,76	0,00	-100,00%
Sous-total 13 r. Jacquemont :	0,00	420,07	100,00%
Sous-total 3 Miomandre :	0,00	222,86	100,00%
Sous-total 7 Miomandre :	0,00	1 411,94	100,00%
Sous-total 9 Miomandre :	277,14	0,00	-100,00%
Sous-total 11 Miomandre :	464,19	0,00	-100,00%
Sous-total 13 Miomandre :	307,45	-307,45	-200,00%
Sous-total Pkg 1er s/s :	7 257,22	3 372,91	-53,52%
Sous-total Pkg 2ème s/s :	3 643,29	9 228,49	153,30%
Sous-total Pkg 1&2 s/s :	121,00	4 377,07	3517,41%
Sous-total réparations clés spéciales :	21 818,99	36 731,35	68,35%
Total réparations :	55 398,95	64 581,29	16,57%

Ce poste est, par nature, difficile à prévoir. Il est possible de remarquer :

- au parking du 1^{er} sous-sol un kit complet pour la porte sortie ouest pour 3 934,42 €
- au parking du 2^{ème} sous-sol la réparation de la porte d'entrée ouest pour 2 899,47 €

9. Contrats de maintenance

Contrats de maintenance 614	2021-2022	2022-2023	Évolution
Dératisation	6 904,33	7 007,89	1,50%
Toitures-terrasses	9 488,20	9 833,04	3,63%
Compteurs de chaleur divisionnaires	432,00	216,00	-50,00%
Étanchéité, chéneaux	9 024,23	8 788,73	-2,61%
VMC	2 904,43	2 855,36	-1,69%
Portes et portails	0,00	2 083,96	100,00%
Colonnes sèches	0,00	3 849,26	100,00%
BAEH	11 193,61	0,00	-100,00%
Exutoires fumées	0,00	717,24	100,00%
Surpresseur	4 018,27	3 791,54	-5,64%
Canalisations évacuations	399,89	405,16	1,32%
	1 541,10	2 500,00	62,22%
24/7	0,00	1 483,65	100,00%
Sous-total contrats généraux :	45 906,06	43 531,83	-5,17%
Désinfection vide-ordures	5 227,48	5 305,89	1,50%
Schindler 1er SS	3 093,95	3 218,70	4,03%
Schindler 2ème SS	3 093,95	3 218,69	4,03%
Sous-total contrats clés spéciales :	11 415,38	11 743,28	2,87%
Total :	57 321,44	55 275,11	-3,57%

Il est toujours un peu difficile pour le comptable de différencier sur facture ce qui relève d'un contrat de maintenance et ce qui relève des menus travaux que la visite de maintenance a rendu nécessaire. Ainsi, il est douteux que la vérification des BAEH en 2021-2022 ait coûté si cher et il est plus vraisemblable que dans ce montant figurent des remplacements de matériels.

L'intérêt de souscrire auprès du syndic une prestation garantissant que le syndic dispose de quelqu'un de joignable 24 h/24 et 7jours/7 est très discutable en pratique. Il a depuis été résilié.

10. Tiers intervenants

Tiers 623 et conseil syndical 624	2021-2022	2022-2023	Évolution
ASL			
Charges générales	47 241,50	48 297,13	2,23%
Provision réseau câble	-20 959,82	-19 583,55	6,57%
Sous-total ASL :	26 281,68	28 713,58	9,25%
Tiers intervenants			
Huissiers	0,00	20,00	100,00%
Avocats	1 347,64	6 342,40	370,63%
Arc	830,00	830,00	0,00%
Sous-total tiers intervenants :	2 177,64	7 192,40	230,28%
Conseil syndical			
Photocopies livret d'accueil	240,00	0,00	-100,00%
Frais commission des finances	150,45	0,00	-100,00%
Sous-total conseil syndical :	390,45	0,00	-100,00%
Total :	28 849,77	35 905,98	24,46%

Pour le contrôleur, l'ASP Les Fontaines est un tiers intervenant.

a. Charges de l'ASP

Il est précisé que le contrôleur a pour mission l'analyse des charges de la Copropriété et que cette mission n'inclut pas l'analyse des charges de l'ASP, s'agissant de deux entités indépendantes.

b. Autres tiers intervenants

Il apparaît des frais d'avocat pour 6 342 € essentiellement pour des affaires contentieuses et dans le dossier Dupuis, et le coût annuel de 830,00 € pour l'adhésion à l'ARC.

c. Traitement comptable des procédures judiciaires

Le contrôleur constate qu'il y a dans le Grand Livre plusieurs lignes qui posent question :

- constitution du dossier transmis à l'avocat
- constitution du dossier transmis à l'huissier

Chaque fois honoraires du syndic pour 350 €.

Le contrôleur rappelle que ces frais ne sont licites que s'il existe des circonstances exceptionnelles⁴ que le syndic devra justifier cas par cas.

d. Frais du conseil syndical

Il n'y a pas eu de frais du conseil syndical porté dans cette rubrique cette année, mais en réalité, on a lu plus haut que le conseil syndical avait demandé au syndic que des photocopies soient réalisées aux frais de la Copropriété.

⁴ Voir en annexe les honoraires liés au recouvrement des impayés des copropriétaires

11. Frais de personnel

Frais de personnel 64	2021-2022	2022-2023	Évolution
Salaires 641	23 361,61	26 413,54	13,06%
Avantages en nature 641	-2 757,42	-2 967,16	-7,61%
Charges Urssaf (Pôle Emploi) 642	3 244,51	3 953,28	21,85%
Charges Humanis retraite 642	826,17	962,24	16,47%
Charges Prévoyance Mutuelle 642	634,00	669,81	5,65%
Participation formation 642	381,06	205,34	-46,11%
Taxe salaires 643	0,00	2 163,00	100,00%
Suivi médical 644	87,60	124,26	41,85%
Téléphone 644	478,30	472,78	-1,15%
Factures chauffage 644	1 265,70	1 916,68	51,43%
Dépenses caisse gardien	0,00	187,38	100,00%
DUERSST	0,00	181,20	100,00%
Autres	328,01	0,00	-100,00%
Taxe habitation	29,00	0,00	-100,00%
Entretien petites réparations loge	1 871,36	0,00	-100,00%
PAS	-2,67	1,08	140,45%
Prime	1 000,00	1 500,00	50,00%
Total :	30 747,23	35 783,43	16,38%

Dans le cadre d'un contrôle général des comptes et de la gestion d'un exercice, le contrôleur analyse la structure du poste du personnel sans pouvoir analyser chaque clause des contrats de travail et chaque ligne des bulletins de salaire. ARC SERVICES propose des analyses ciblées et exhaustives relatives au poste du personnel.

a. Consistance du poste du personnel

La Copropriété emploie :

- Un gardien depuis le 1^{er} juin 2021 au coefficient hiérarchique jugé adapté de 627, à service permanent. Il totalise 10 200 unités de valeur et est en charge de tâches de surveillance, dont celle des préposés des entreprises extérieures, du service réduit du courrier. Il doit aussi assurer 60 heures par mois de travaux spécialisés (entretien des espaces verts et nettoyage de la descente du parking) et 70 heures par mois de travaux qualifiés (menus travaux de plomberie, électricité, serrurerie, etc.).

Ses horaires sont définis du lundi au vendredi de 08 h 24 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

Il dispose d'un logement de 80 m².

Les bulletins de salaire sont conformes au contrat de travail.

b. Anomalie relative à la taxe sur les salaires

Le contrôleur remarque que la taxe sur les salaires de l'exercice 2021-2022 n'apparaît pas dans les charges. En 2022-2023, elle a été provisionnée, mais pas réglée.

Le syndic devra faire son affaire d'éventuelles pénalités pour retard de paiement.

c. Duersst et entretien professionnel

La gestion du personnel de la Copropriété fait partie du contrat de syndic. S'il estime ne pas avoir les compétences pour le faire, il peut faire appel à une société extérieure, mais à ses frais⁵.

Les 181,20 € de Quality Concept peuvent donc être refusés.

⁵ Voir en annexe Duersst et entretien professionnel.

12. Produits, matériels et fournitures

Produits, matériels, fournitures 604 605 606	2021-2022	2022-2023	Évolution
Produits (entretien)	220,05	0,00	-100,00%
Matériels	647,75	323,64	-50,04%
Fournitures	1 733,16	8 387,66	383,95%
Fournitures clés, badges, bips...	386,00	1 740,73	350,97%
F. de bureau	536,42	0,00	-100,00%
Total :	3 523,38	10 452,03	196,65%

L'augmentation de ce poste est impressionnante et tient pour la presque totalité à la commande d'ampoules électriques et de néons pour la somme de 8 387,66 €.

13. Autres postes de charges

Le contrôleur souhaite attirer l'attention du conseil syndical et des copropriétaires sur une pratique curieuse et étrange décelée dans les comptes de l'exercice 2021-2022, qui a servi de base de comparaison avec l'exercice 2022-2023 qui était l'objet de ce rapport.

Il a été en effet constaté sur le relevé général des dépenses deux anomalies comptables :

- Sur le poste sinistres, une provision de 50 000 €
- Sur le poste produits divers, une provision de 30 000 €

Interrogés par le contrôleur, la directrice administrative et le responsable administratifs présents à la réunion ont expliqué que « ces lignes comptables avaient été ajoutées à la demande d'une membre de la commission des finances, dans le but de diminuer ce qui serait reversé aux copropriétaires à la fin de l'exercice »(sic), ce que la comptable jointe par téléphone a confirmé.

Or l'effet est exactement l'inverse, puisque si on diminue artificiellement les dépenses, on augmente ce qui est rendu, en cas d'excédent, aux copropriétaires lorsque l'on solde l'exercice, avec les éventuelles conséquences sur les ventes intervenues dans cette période.

Surtout, il s'agit là d'une pratique non réglementaire en comptabilité de copropriété : le conseil syndical et en l'occurrence sa commission des finances ne peut ajouter à sa guise des « provisions » pour 80 000 € qui n'ont pas été votées en assemblée générale, et auraient dû faire l'objet d'une augmentation du budget courant. Il doit être en outre précisé que cela ne peut par ailleurs faire l'objet d'une opération exceptionnelle.

Le syndic, dans son rôle de conseil, n'aurait pas dû obtempérer à cette demande.

VI. Travaux, opérations, charges et produits exceptionnels

EXERCICE 2022-2023				
Travaux terminés annexe 4	Voté	Dépense	Provision	Solde
Trx logement fonction gardien	15 000,00	11 929,70	14 996,56	3 066,86
Provision 2 machineries ascenseur	24 000,00	23 477,98	23 999,48	521,50
Réfection cage escalier 7 Miomandre	14 831,12	14 793,12	14 831,10	37,98
Total :	53 831,12	50 200,80	53 827,14	3 626,34

Les charges et produits des travaux présentés comme étant terminés au 30 septembre 2023 pourront être approuvés par l'assemblée générale.

VII. État financier (annexe 1)

1. Situation générale

Il s'agit de la situation au 30 septembre 2023, avec le résultat de l'exercice intégré dans la ligne des copropriétaires :

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE			
	2022-2023		2022-2023
Trésorerie		Provisions et avances	
50 Fonds placés	283 808,67	102 Provisions pour travaux	
51 Banques ou fonds disponibles (1)	127 735,38	103 Avances	
53 Caisse		1031 Avances de trésorerie	60 000,00
(1) signe - => découvert bancaire		105 Fonds de travaux	303 229,28
		12 Solde attente travaux opérations exceptionnelles	278 219,63
Trésorerie disponible :	411 544,05	Total :	641 448,91
CRÉANCES		DETTES	
Copropriétaires		Copropriétaires	
45 Sommes exigibles à recevoir	197 167,99	45 Excédents versés	22 158,33
Comptes de tiers		Comptes de tiers	
40 Fournisseurs	93 589,40	40 Fournisseurs	17 166,79
409 Fournisseurs débiteurs	87 331,38	408 Factures non parvenues	119 794,53
46 Débiteurs divers	3 745,53	46 Crédeurs divers	3 150,50
4621 Débiteurs divers	135,00	4621 Crédeurs divers	
47 Comptes d'attente		47 Comptes d'attente	0,86
48 Comptes de régularisation	43 865,84	48 Comptes de régularisation	33 659,27
Total :	425 835,14	Total :	195 930,28
Total général :	837 379,19	Total général :	837 379,19

2. Comptes financiers (trésorerie, comptes 5)

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

- Un livret A Grandes Copropriétés à la Banque Palatine sur lequel il y a en banque au 30 septembre 2023 un solde de 182 642,00 €. L'écart avec le solde en comptabilité de 182 642,00 € est nul.
- Un compte sur livret à la Banque Palatine sur lequel il y a en banque au 30 septembre 2023 un solde de 101 166,67 €. L'écart avec le solde en comptabilité de 101 166,67 € est nul. Ce compte est dédié aux cotisations du fonds de travaux.
- Un compte courant à la Banque Palatine sur lequel il y a en banque au 30 septembre 2023 un solde de 154 473,54 €. L'écart avec le solde en comptabilité de 127 735,38 € est justifié par le rapprochement bancaire fourni au contrôleur.

Il doit être précisé que ces comptes sont ouverts au nom de « Syndicat Res. Honoré Balzac chez Foncia Val de Loire ».

Dans le cadre d'un contrôle des comptes standard, le contrôleur n'a pas les prérogatives nécessaires pour vérifier si les comptes bancaires ci-dessus sont bien des comptes séparés.

En cas de doute, le conseil syndical, et en particulier son président, pourra demander à la banque la confirmation de l'identité du numéro d'identification créancier SEPA (ICS) du compte.

3. Avance de trésorerie (compte 1031)

Le montant de ce fonds est conforme à la réglementation⁶ : 60 000 €.

⁶ 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 ; [...]

4. 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 générale⁷.

L'assemblée générale a décidé d'appliquer la loi et d'appeler régulièrement 5 % du budget prévisionnel chaque trimestre pour alimenter ce fonds.

Le fonds est ainsi doté d'une provision de 303 229,28 € au 30 septembre 2023.

5. Soldes en attente (compte 12)

Il s'agit des travaux considérés comme non terminés au 30 septembre 2023 :

EXERCICE 2022-2023					
Travaux annexe 5	Voté	Payé	Réalisé	Provisions	SOLDE
Tx rpict bouche VMC J	5 752,39	9 583,82	9 583,82	0,00	-9 583,82
Tx rpict bouche VMC K	5 752,39	6 892,53	6 892,53	0,00	-6 892,53
Tx rpict bouche VMC L	5 752,39	5 894,29	5 894,29	0,00	-5 894,29
Tx rpict bouche VMC M	5 752,39	9 734,81	9 734,81	0,00	-9 734,81
Tx rpict bouche VMC N	5 752,39	3 973,55	3 973,55	0,00	-3 973,55
Tx rpict bouche VMC O	5 752,39	11 648,69	11 648,69	0,00	-11 648,69
Dépréciations créances douteuses	2 000,00	0,00	0,00	2 003,42	2 003,42
Modif. Régl. COP accès voie circul.	4 000,00	0,00	0,00	4 003,20	4 003,20
Rpict joint dilat. Banque Post.	35 000,00	0,00	0,00	35 001,68	35 001,68
Réfection joint dilat. Côté Est	53 148,54	4 680,00	4 680,00	53 160,08	48 480,08
Sinistre incendie	0,00	341 091,45	574 401,39	773 408,16	199 006,77
Créances douteuses Legros	1 000,00	0,00	0,00	1 000,80	1 000,80
Rpict canalisation EF bât. J	23 047,88	23 047,88	23 047,88	23 047,70	-0,18
Ratification isol. Combles	14 605,41	0,00	0,00	14 604,17	14 604,17
MOE appel offre joint dilat.	15 000,00	0,00	0,00	15 001,77	15 001,77
Rpict platine interphone 5 Miomandre	5 709,00	297,00	297,00	5 709,00	5 412,00
Nettoyage des gouttières	20 396,00	396,00	396,00	20 398,61	20 002,61
Gestion sinistre incendie	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00
Élagage des arbres	10 156,76	156,76	156,76	10 155,54	9 998,78
Changement porte entrée hall 10 Vivier	5 125,00	125,00	125,00	5 124,97	4 999,97
Réfection joint dilat. O grill	66 198,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rpict 3 machineries asc.	36 294,55	0,00	0,00	0,00	0,00
Contrôle accès pkg	21 309,31	0,00	0,00	0,00	0,00
Réfection joint dilat. Cr. Agricole	50 198,01	0,00	0,00	0,00	0,00
PPPT	42 129,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total :	439 832,90	417 521,78	650 831,72	962 619,10	311 787,38

Les travaux de remplacement de la colonne EF au bâtiment J semblant terminés, ils devront être transférés en annexe comptable n° 4 pour être présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

Il semble en être de même des travaux de remplacement des bouches de VMC des bâtiments J, K, L, M, N et O, dont il est curieux de constater qu'il n'y a eu aucun appel de fonds.

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.

⁷ Fonds de travaux institué par les dispositions de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, applicables au 01/01/2017 et telles qu'elles résultent de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).

6. Copropriétaires débiteurs / créditeurs (comptes 450)

Au 30 septembre 2023, l'annexe comptable n° 1 indique que des copropriétaires sont redevables de 197 167,99 € tandis que d'autres présentent un trop payé de 22 158,33 €. Or, cette situation s'entend comme étant celle après répartition du résultat de l'exercice 2022-2023, lequel présente une insuffisance de 118 660,54 € au titre des opérations courantes et un excédent de 3 626,34 € au titre des opérations exceptionnelles.

Le montant réel des impayés à prendre en considération est celui au 31 août 2023 avant toute répartition du résultat de l'exercice, s'agissant de montants exigibles. Ainsi, les copropriétaires doivent réellement 78 507,45 € tandis que d'autres présentent un trop payé global de 18531,99 €.

Le grand livre comptable et une annexe ad hoc montrent les extraits des comptes des copropriétaires les plus endettés au 30 septembre 2023 :

Principaux copropriétaires débiteurs	Débit 30/09/23	Observations 2022-2023
Carrefour Property France	14 605,31	
Mairie de Tours	11 244,67	
BEN JEMAA	13 793,36	Commerce
MBOUYOU	9 355,60	
LANGLAIS	8 379,31	
PAGES	8 379,31	
AHMALI	6 115,07	Vendeur débiteur
NGAMBOU	4 777,85	Procédure en cours
ABDELLAOUI	3 832,40	Contentieux. Arrangement en vu
GABORIT	3 153,87	Vendeur débiteur
Crédit Agricole	2 424,82	
JOLLY	2 474,89	Echéancier
TOTAUX	88 536,46	

Les commerces sont toujours un peu plus difficiles à gérer.

Il reste cependant beaucoup à faire pour récupérer les créances de la Copropriété, ce dont témoignent les frais d'avocat vus plus haut.

7. Fournisseurs débiteurs / créditeurs (comptes 40)

Au 30 septembre 2023, il apparaît que :

- EDF devrait 78 261,29 € à la Copropriété, mais il s'agit en fait du décalage entre les factures et l'exercice un peu inhabituel de la Copropriété et cela se règle régulièrement sans problème
- SAINES devrait 4 279,72 € qui représente un avoir sur du nettoyage non fait dans la cage d'escalier victime de l'incendie, et cette somme sera récupérée sur les prochaines factures
- Sécurité DOG MAN devrait 4 279,72 € d'un remboursement qu'il faut récupérer
- Dalkia devrait 394,23 € et cela sera récupéré rapidement sur les factures à venir

À l'inverse, la Copropriété doit 17 166,79 € à différents fournisseurs. La plupart des montants sont dus pour des factures parvenues en fin d'exercice et payables sur l'exercice suivant. S'y ajoutent 119 794,53 € de factures non parvenues, qui là aussi se régleront dans les premières semaines de l'exercice suivant.

30/09/2023	07/09/2023	230815622	27259	SAINES 08/2023	17 177,59
30/09/2023	15/09/2023	820005538375	27261	ENGIE DU 12/09/2023 - 2227 KWH	965,44
30/09/2023	15/09/2023	820005538377	27263	ENGIE DU 12/09/2023 - 7734 KWH	2 802,59
30/09/2023	15/09/2023	820005538376	27265	ENGIE DU 12/09/2023 - 2626 KWH	1 062,34
30/09/2023	02/10/2023	F2309-456	27272	ARBRES & CO - ABATTAGE/ELAGAGE ARBRES SQUARES	1 445,95
30/09/2023	02/11/2022	1000697	27305	URMET ABONNEMENT BARRIERE DU 01/11/2022 AU 30/04/2023	108,00

IMMUNAUTAIRE : FR79307213249 SASU CAPITAL 75090 € - RCS TOURS RCS TOURS 307213249 - FONCIA VAL DE LOIRE 60 Rue Blaise Pascal 37000 Tours - CARTE PROFESSIONNELLE CPI37012015000001167

Le 14/02/2024 - SYNDICAT

SIDENCE HONORE DE BALZAC - CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC 37200 TOURS

Date de valeur	Date facture	Référence facture	Écriture	Compte	Libellé	Débit	Crédit
30/09/2023	05/10/2023	0034LX13463 - HONORE DE BALZAC	27312		DALKIA CONTRAT VMC DECOMPTE DEFINITIF 2022/2023		158,74
30/09/2023	24/10/2023	9A0033671962	27329		SFR PORTABLE GARDIEN 08/2023		36,82
30/09/2023	19/10/2023	9A0033863692	27331		SFR PORTABLE GARDIEN 09/2023		37,98
30/09/2023	28/11/2023		27438		FRAIS DE COMMISSION FINANCES 2022/2023		185,44
30/09/2023	06/10/2023	230916574	27441		SAINES NETTOYAGE GALERIE 09/2023		187,38
30/09/2023	25/10/2023	231018002	27446		SAINES NETTOYAGE DE LA VOIE DE CIRCULATION		187,38
30/09/2023	10/10/2023	230917211 - HONORE DE BALZAC	27448		SAINES 09/2023		17 177,59
30/09/2023	20/12/2023		27508		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		997,84
30/09/2023	20/12/2023		27510		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		8 687,44
30/09/2023	20/12/2023		27512		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		6 894,94
30/09/2023	20/12/2023		27513		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		7 118,89
30/09/2023	20/12/2023		27515		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		6 905,91
30/09/2023	20/12/2023		27517		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		11 918,08
30/09/2023	20/12/2023		27519		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		11 791,83
30/09/2023	20/12/2023		27521		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		6 290,33
30/09/2023	20/12/2023		27523		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		5 916,84
30/09/2023	20/12/2023		27526		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		1 649,37
30/09/2023	20/12/2023		27528		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		1 203,29
30/09/2023	20/12/2023		27530		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		1 336,81
30/09/2023	20/12/2023		27531		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		1 205,45
30/09/2023	20/12/2023		27534		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		2 080,54
30/09/2023	20/12/2023		27535		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		2 076,85
30/09/2023	20/12/2023		27537		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		1 075,58
30/09/2023	20/12/2023		27540		EDF QUOTE PART EXERCICE 2022/2023		1 111,30
Total Mois 2023/09						0,00	119 794,53

8. Débiteurs créditeurs divers (comptes 46)

Il est noté ici en compte débiteur la somme de 3 745,53 € et en compte créditeur la somme de 3 150,50 € avec pour les deux la même mention : solde antérieur.

Il convient de demander des précisions au syndic. S'agit-il de copropriétaires vendeurs dont les dettes n'auraient pas été recouvrées à l'occasion de la vente ?

9. Comptes d'attente (comptes 47)

La réglementation impose la justification précise des comptes d'attente⁸.
Il est ici retrouvé 0,86 € qui constituent les rompus, autrement dit le reliquat des divisions de charges occasionnées par les répartitions.

10. 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.

⁸ 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.

En charges payées d'avance pour 43 865,84 € on retrouve :

- 11 623,03 € du 4^{ème} trimestre 2023 de l'ASP Les Fontaines
- 11 032,40 € de bouclier tarifaire
- 19 583,55 € de provision du réseau cable
- deux fois 813,43 € d'entretien par SCHINDLER pour le 4^{ème} trimestre 2023

En produits encaissés d'avance pour 33 659,27 € on retrouve :

- 18 929,07 € d'un virement de la ville de Tours
- 12 000 € de provision EDF d'un compteur bleu pour mémoire (?)
- 2 730,20 € de provision d'eau froide pour l'exercice 2020-2023 correspondant à 935 m³.

Fait à Paris, le 4 juillet 2024

Jean-Pierre COULON
Contrôleur à ARC SERVICES



ANNEXE

1. Association syndicale de propriétés (ASP)	2
2. DUERSST et entretiens professionnels	4
3. Honoraires liés au recouvrement des impayés des copropriétaires.....	5

1. Association syndicale de propriétés (ASP)

1. Organisation

Les associations syndicales de propriétés (ASP) sont des associations syndicales libres (ASL) particulières, gérant des équipements de vastes ensembles immobiliers en zone urbaine pouvant inclure des copropriétés, selon le Code de l'urbanisme.

Article L. 322-2 du Code de l'urbanisme : peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine [...] la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement, et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément [...].

À la différence d'une copropriété régie par de nombreux textes légaux et réglementaires contraignants, une ASP est régie par ses statuts et jouit donc d'une certaine liberté de gestion.

Cependant, une fois établis, les statuts s'imposent pleinement aux adhérents de l'ASP.

Les règles générales de liberté statutaire valables pour les ASL s'appliquent aux ASP, à quelques exceptions près. Dans une ASP, l'organe décisionnaire s'appelle le comité syndical et est élu par l'assemblée de l'ASP. C'est le président de l'ASP qui exécute les décisions du comité syndical.

Une ASL est plus libre dans son organisation. Ce dernier régime est donc mieux adapté lorsqu'il s'agit de gérer des ensembles comprenant des copropriétés, d'autant plus que l'objet des ASL a été étendu depuis 2004.

Si les copropriétaires des immeubles inclus dans l'ASP sont bien individuellement membres de l'ASP (et non les copropriétés), ils ne peuvent pas assister aux assemblées générales de l'ASP : ils y sont représentés par leurs syndicats. Cette règle est obligatoire dans les ASP alors que dans une ASL ce sont les statuts qui régissent la participation aux assemblées.

Article L. 322-9-1 du Code de l'urbanisme : lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens du § e de l'article 25 de ladite loi.

Chaque syndicat de copropriété est représenté à l'assemblée générale de l'association par son syndic dûment mandaté à cet effet.

Lorsque dans le périmètre de l'association, sont compris deux ou plusieurs syndicats représentés par le même syndic, des mandataires ad hoc devront être désignés par le ou les syndicats afin qu'un même syndic ne puisse représenter plus d'un syndicat. À défaut de nomination, le mandataire ad hoc est désigné par l'autorité judiciaire saisie à la requête de tout intéressé.

Cela étant, il convient de remarquer trois points :

- Le syndic doit être "dûment mandaté" pour participer à l'assemblée de l'ASP au nom des copropriétaires. Si de simples décisions de gestion courante semblent pouvoir être prises sans grand formalisme, il n'en est pas de même pour toute décision engageant les copropriétaires au-delà de la simple gestion courante et le syndic doit avoir reçu mandat préalablement par l'assemblée générale desdits copropriétaires.
- La règle est : un syndic, une copropriété. En cas de pluralité de mandats, un syndic ne pouvant représenter qu'une seule de "ses" copropriétés, des mandataires (pouvant être des copropriétaires) devront représenter les autres, et ils seront donc préalablement désignés par l'assemblée générale des copropriétaires concernés avec un mandat défini.
- Par ailleurs, la composition du comité syndical (organe de direction) n'est pas limitée aux seuls participants à l'assemblée générale et on peut très bien imaginer (et même conseiller) la présence au comité syndical de copropriétaires aux côtés des syndicats. Ceci permet une gestion plus transparente de l'ASP...

2. Précision ministérielle

Une réponse ministérielle du ministère du logement et de la ville (JO Sénat du 29 mai 2008, page 1065) est venue préciser certains points :

En vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation, seuls les copropriétaires individuels peuvent être membres d'une association syndicale libre ; en aucun cas, le syndicat ne peut adhérer à cette association.

Cette considération se justifie par le fait que seuls les copropriétaires sont titulaires de droits réels. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Les statuts d'une association syndicale libre peuvent stipuler que les syndicats de copropriétaires compris dans son périmètre peuvent représenter les copropriétaires à l'assemblée générale. Dans ce cas, le syndicat, pris en la personne du syndic, devient le mandant des copropriétaires pris individuellement.

Le syndic dispose alors d'un mandat général de représentation des copropriétaires à l'assemblée de l'association. Toutefois, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, ce simple mandat ne permet pas au syndic d'engager les membres de l'association, c'est-à-dire les copropriétaires, dans le vote de travaux importants sans avoir auparavant recueilli l'accord de chacun d'eux qui sont ses mandants.

La jurisprudence précise que lorsque les copropriétaires sont membres de plein droit d'une association syndicale libre, la demande de paiement des charges formulée par l'association doit être dirigée directement contre ces copropriétaires pris individuellement. Formulée contre le syndicat des copropriétaires, elle est irrecevable, même si celui-ci représente les membres de l'association à l'assemblée générale.

[Exemple de jurisprudence : Cass., 3^{ème} Ch. civ. 9 déc. 1998, n° 97-12 163]

3. Conséquences

a. Membres de l'ASP

Malgré la pratique et les usages en vigueur, il faut bien comprendre qu'un syndicat de copropriétaires, qui n'est jamais propriétaire des parties communes comme le précise la loi du 10 juillet 1965, NE PEUT PAS être membre d'une ASP, quand bien même un syndic le représente. Ce sont toujours les copropriétaires qui sont membres de l'ASP, tant qu'ils ont cette qualité bien entendu : il ne s'agit pas d'une association de personnes mais d'une association regroupant les propriétaires de surfaces, volumes, etc. englobés dans l'ASP.

Article 3 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Nous insistons : ne peuvent être membres de l'ASP que des copropriétaires, individuellement, et jamais un syndicat de copropriétaires.

b. Représentation

Les mandataires (syndics en général) des syndicats de copropriétaires doivent avoir un mandat précis avant d'engager leurs mandants dans des "travaux importants". Comme on voit mal le syndic recueillir l'avis individuel des copropriétaires, il s'agit donc bien d'un mandat préalablement obtenu en assemblée générale. Rien n'indiquant comment procéder (nous sommes dans une assemblée générale soumise aux règles de la copropriété pour décider de points qui n'en relèvent pas...), les juristes s'accordent à penser que la majorité simple suffit pour définir le mandat à donner, sauf si les statuts de l'ASP en ont décidé autrement.

c. Aspects comptables

Contrairement à l'usage si pratique pour les syndicats des ASP, les appels de charges (ou provisions) ne peuvent pas être adressés à un syndicat des copropriétaires puisqu'il ne peut être membre de l'ASP.

Ce dernier point est d'importance, puisque tout copropriétaire ne payant pas ses appels de fonds, calculés par le syndic de "son" syndicat de copropriétaires sur la base d'un appel général émanant du syndic de l'ASP, pourrait faire établir l'irrecevabilité d'une telle demande de paiement.

Dès lors, ce principe de la non-appartenance d'une copropriété à l'ASP va entraîner deux effets qui vont bouleverser les habitudes :

- Les charges et produits de l'ASP n'ont rien à faire dans les comptes d'un syndicat de copropriétaires. En effet, celui-ci n'est pas membre de l'ASP et par voie de conséquence les comptes de l'ASP lui sont étrangers. Les budgets du syndicat des copropriétaires n'ont pas davantage à tenir compte des budgets de l'ASP. Quel que soit le mode de recouvrement mis en place, les ASP ne connaissent que les copropriétaires mais ceux-ci connaissent l'ASP d'une part et "leur" syndicat de copropriété d'autre part.
- En cas de mutation, le syndic de l'ASP intervient auprès du notaire chargé de la vente de la même manière que le syndic de la copropriété, tous les questionnaires annexés à l'état daté demandant s'il existe une ASP.

Article 3 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 : lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Précisons que c'est donc le syndic de l'ASP qui a à répartir les appels de charges auprès des copropriétaires. Cependant, rien n'empêche les statuts de confier aux syndicats de copropriétaires, via leurs syndicats, le mandat de collecter les cotisations des ASP auprès des copropriétaires, ce qui simplifie tout de même la gestion. Attention : collecter n'est pas répartir... et sur un plan strictement comptable on voit mal comment mélanger le

compte du copropriétaire membre du syndicat des copropriétaires avec son compte de copropriétaire membre de l'ASP...

Remarquons que les honoraires d'un syndic d'ASP peuvent ne pas être calculés au nombre de syndicats de copropriétaires gérés (quelques-uns) mais bien au volume global des lots de l'ASP (plusieurs centaines ou plusieurs milliers).

4. Résumé

Il existe donc deux mondes parallèles : celui de la copropriété, régi par des règles très strictes relevant de la loi du 10 juillet 1965, et celui des ASP, régi plus librement par un cadre permettant d'établir des statuts qui deviennent contractuels.

Les copropriétaires se retrouvent donc concernés de très près par ces deux mondes différents.

Les règles comptables applicables aux syndicats de copropriétaires ne sont pas applicables aux ASP.

Il convient de revenir aux fondamentaux : loi et statuts. L'Assemblée générale de la Copropriété devrait mandater spécialement le syndic afin que ce dernier signifie à l'ASP la volonté de la Copropriété de ne plus mélanger les appels de fonds émis par l'ASP avec ceux émis par le syndic.

À terme, les comptes devront donc être séparés.

Toutefois, ce changement ne va pas intervenir à court terme et il convient de gérer l'aspect comptable de l'inclusion actuelle des comptes de l'ASP dans ceux du syndicat des copropriétaires.

4. Aspect comptable

L'arrêté comptable n'a pas du tout prévu le cas des ASP et interdit expressément de créer un compte, seule la nomenclature réglementaire devant être utilisée.

Article 8 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires : les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seuls utilisables par le syndic pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires.

Les règles du plan comptable général des entreprises ne peuvent pas être appliquées pour détailler les comptes retenus par le présent plan comptable. Lorsque les comptes prévus par la présente nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.

Certes, aucun syndic ne découpe les dépenses d'une ASP dans les différents comptes prévus par la réglementation, ce qui serait le respect intégral de la réglementation mais serait ingérable sur un plan pratique. Traditionnellement, beaucoup de syndicats considèrent qu'une ASP est un tiers intervenant pour le syndicat des copropriétaires et la classent en compte 623. Ce n'est certes pas satisfaisant sur un strict plan comptable, mais cela a au moins l'avantage de faire ressortir l'ASP comme un tiers gérant plusieurs postes.

Les écritures de l'ASP devraient figurer dans des comptes 623 'tiers intervenants' en ouvrant autant de sous-comptes que nécessaire.

2. DUERSST et entretiens professionnels

Il s'agit du document unique sur l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs (DUERSST) devant obligatoirement être mis à jour chaque année ou à chaque changement important ainsi que la tenue de l'entretien professionnel bisannuel prévu par le Code du travail.

Il se trouve que ces obligations ne peuvent pas être facturées :

Annexe I du décret du 17 mars 1967 relative au contrat de syndic réglementé à compter du 1^{er} juillet 2015 :

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

VI. - Gestion du personnel

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

En effet, le même texte réglementaire précise que le « le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission » : que les moyens choisis par le syndic pour remplir sa mission soient internes ou externes, c'est son seul choix, mais il doit fournir toutes les prestations et le forfait reste applicable.

Autrement dit, faire mettre à jour le DUERSST ou faire tenir les entretiens professionnels par une société spécialisée en arguant qu'aucun honoraire ne serait facturé, que la réglementation serait ainsi bien respectée, que cette prestation ne pourrait pas être assurée par le syndic qui n'aurait pas la compétence pour cette tâche et qui ne serait pas assuré pour cela, et que l'intervention d'une société extérieure devrait être supportée par le syndicat des copropriétaires employeur, ne fait que contourner la réglementation précitée.

Le DUERSST, tout comme la fiche d'entretien professionnel, étant une prestation expressément prévue par la réglementation, il doit donc être tenu à jour au titre de la mission du syndic et dans le cadre du forfait.

Toute facturation à ce propos est donc irrecevable.

3. 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.