

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ



ASL "LE PONCEAU"

**CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE 2013
RÉALISÉ PAR LE COMITE DE GESTION
ASSISTE DE M. BRAYANT**

LE 14/05/2014 DE 9 H 33 A 14 H 45

**AU CABINET FONCIA VEXIN
CENTRE COMMERCIAL DES 3 FONTAINES
95000 CERGY**

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

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

Internet : www.unarc.asso.fr



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

TABLE DES MATIERES

Avant-propos	2
I. Analyse de l'évolution des charges entre les exercices 2012 et 2013.....	3
Évolution des charges	3
Analyse du résultat courant de l'exercice	4
II. Analyse des comptes de charges.....	4
Charges Chauffage et eau chaude sanitaire.....	4
Charges Bâtiment bureaux.....	7
Charges Entretien voirie.....	7
Autres charges communes générales.....	7
Autres points :.....	8
• Le poste " Répartition Individuelle électricité" connaît une hausse de 115 %. Ce poste concerne la télédistribution répartie "à la prise" au 1 / 546ième logements. La hausse est liée à diverses interventions de la société Alpha communication pour des problèmes de réception ;.....	8
• Les travaux réalisés en 2013 sont les suivants :	8
III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerie	8
Avance de trésorerie 118 887.38 €.....	8
Provisions Travaux non votés 21 290.33 €.....	9
Charges et produits courants et de travaux.....	10
Comptes financiers (Trésorerie) 25 315.52 €.....	10

Avant-propos

Le contrôleur a été accompagné dans son travail d'audit par Madame Bardolle Présidente de l'unité 6, Madame Collet-Peltier (U5), Madame Guillaume du cabinet Immo de France pour U2, U6, U8, Monsieur Vandekerkhobe (U3), Monsieur Perrier (U1), Monsieur Pierson (U2), Membres des Conseils syndicaux. Cette ASL comporte 11 membres. Les échanges avec le syndic sont bons.

La carte de gestion du syndic a été visée. Elle est valable jusqu'au 31/12/2017.

Les pièces transmises par le cabinet Foncia pour le contrôle de comptes sont globalement complètes et précises Le Gestionnaire, Monsieur Daify et la Comptable Mme Yallaoui ont apporté les réponses aux questions posées.

L'ASL regroupe 587 lots (dont apparemment 546 logements) répartis en 11 membres d'un ensemble immobilier âgé d'environ 35 ans. Elle est gérée depuis 2010 par le cabinet Foncia. Elle est en procédure contre l'ancien syndic Accord Immobilier venant au droit de la société PHL, elle-même venant au droit du cabinet OGS pour des problèmes de rétention de pièces et archives de l'ASL et des anomalies comptables qui ont été décelées dans les comptes. Une expertise des comptes est en cours. L'ASL a voté la ratification des mesures d'exécution forcée à l'encontre de la société Accord Immobilier. La liquidation de l'astreinte octroyée par le juge pour la remise des pièces d'archive manquantes (ordonnance du 24/02/2012) a été faite l'an dernier.

Deux AG ont eu lieu en 2013 : l'une spéciale le 13 mai 2013 et l'autre ordinaire le 17 septembre 2013

Les principaux postes gérés par l'ASL sont relatifs aux équipements communs suivants :

- Espaces verts et jeux situés ailleurs que sur les unités 1, 2 et 6 qui sont des pavillons ;
- Réseau de chauffage et d'eau chaude qui constitue le tout premier poste ;
- Éléments d'équipement profitant à plusieurs immeubles.

En dehors du chauffage, les postes ne sont pas complexes, mais les limites d'intervention, les exclusions de certaines unités sur certaines charges comme l'assurance, le chauffage et l'eau chaude ou encore les espaces verts rendent peu lisible le périmètre réel de gestion de cette ASL. Les statuts ont été mis à jour en 2004 et Maître Brachet a fait des propositions de modifications des statuts, notamment sur les réseaux afin d'en simplifier la gestion. Des décisions de "Mise à disposition du foncier" de l'ASL à la ville de Cergy ont été prises dans la résolution n° 15 du 15/09/2013. Cette mise à disposition doit faire l'objet d'une convention, notamment pour la gestion du réseau des eaux usées et pluviales.

Elle connaît par ailleurs un taux d'impayés de charges de 23 %, ce qui la place dans la catégorie des copropriétés en difficulté. Ses difficultés sont en parties liées à la procédure en cours, au poids des charges de l'ASL qui se rajoutent à celles de chaque unité et à une gestion assez différenciée des procédures de suivi des impayés par le cabinet Foncia.

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

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

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

Évolution des charges

L'évolution de charges par rapport à l'exercice précédent se présente comme suit :

	2012 (€TTC)	2013 (€TTC)	% 2013	Évolution
Charges Chauffage	605 203.38	619 230.65	83.47%	+2.3%
Charges Bâtiment bureaux	26 486.24	33 308.88	4.49%	+25.8%
Charges Entretien voirie	25 060.32	25 060.32	3.38%	+0.0%
Autres Charges communes générales	12 765.95	24 502.21	3.30%	+91.9%
Charges Honoraires de Syndic	22 126.00	22 126.00	2.98%	+0.0%
Charges Voirie unité 1 exclue		8 506.50	1.15%	
Charges Procédures	10 839.83	7 298.94	0.98%	-32.7%
Répartition Individuelle électricité	779.12	1 675.67	0.23%	+115.1%
Charges Eau froide Mairie	-104.04	121.93	0.02%	+217.2%
Total	703 156.80	741 831.10	100%	+5.5%

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

Nous observons que le réalisé est en augmentation de 5.5 % ((741 831.10 € / 703 156.80 €)-1) par rapport au réalisé de l'exercice précédent de 703 156.80 €, soit une différence de 38 674.30 €. Les postes du chauffage, des charges communes générales résiduelles et des Bâtiments & bureaux sont celles qui connaissent les plus fortes évolutions.

Analyse du résultat courant de l'exercice

L'exercice est marqué par un dépassement de 2 % ((741 831.10 € / 724 635.00 €)-1) du budget prévisionnel voté à l'assemblée générale du 17/09/2013 de 724 635.00 €, soit 17 196.10 €.

Le coût de revient pour chaque unité est assez variable en fonction de ces éléments d'équipement gérés par l'ASL. Sur les trois catégories de charges que comportent les statuts, les 3 unités de pavillons sont bien évidemment les moins impactées puisqu'elles n'émargent que la clé des charges communes générales qui ne représente que 10.64 % de la totalité des charges de l'ASL en 2013.

Les trois premiers postes du tableau représentent plus de 91 % des dépenses de l'exercice (colonne "2013 %"). Le chauffage et l'eau chaude sanitaire représentent à eux-seuls 83.50 % de ces dépenses. C'est donc sur ces postes qu'il faut centrer prioritairement l'analyse.

II. Analyse des comptes de charges

De l'analyse des factures et contrats effectuée avec le comité de gestion, il ressort les points suivants :

Charges Chauffage et eau chaude sanitaire

Les Charges Chauffage représentent le 1er poste de l'exercice avec 83.47% du réalisé.

L'ASL est raccordée au chauffage urbain de la CACP (Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise) dont le délégataire est la société Cyl. L'équipement comporte deux sous-stations PN20 et PN21. Un contrat est par ailleurs souscrit entre l'ASL et la société Cyl pour le primaire sur la base d'un NB de 5150 Mwh. Par ailleurs un contrat de maintenance des installations secondaires est souscrit avec Cofely depuis 2009. Il s'agit d'un contrat P2 avec intéressement pour les 587 logements raccordés, complété d'un P2 traitement de l'eau chaude, d'un P3 garantie totale et d'un P4.

Ce contrat de maintenance des installations secondaires fait également l'objet d'une assistance par le BET thermique Namixis (Dekra). Le rapport 2013 n'était pas parvenu au jour du contrôle. Notons que cet appui technique et de contrôle ne s'intéresse pas du tout à la distribution de la chaleur par unité, mais reste sur des éléments d'ensemble du poste du chauffage et de l'eau chaude sanitaire (sous-station). Cette analyse manque cruellement pour la compréhension rapide de la distribution.

Concernant l'eau chaude sanitaire, il faut noter que l'ASL reçoit assez tardivement les index des compteurs divisionnaires de certaines entités comme l'unité 4 et 5 gérées par le cabinet Sergic. Cela semble la gêner alors même que les statuts prévoient une répartition de la chaleur en fonction de compteurs de calorie (pour le chauffage) et de compteurs de volume (pour l'eau chaude sanitaires) dédiés à chaque entité dans les sous-stations (et non pas aux compteurs de calorie et d'eau chaude divisionnaires des appartements). Nous en concluons donc que ces équipements existent et qu'il n'y a nul besoin des index de chaque lot pour calculer les quotes-parts à affecter par l'ASL à chaque unité raccordée. Cependant des travaux d'installation de tels compteurs ont été effectués en 2013. Le dispositif de comptage par unité était donc sans doute incomplet ou obsolète.

Puis, à l'intérieur de chaque unité raccordée, des compteurs divisionnaires de logements permettent de répartir les consommations privatives d'eau chaude entre résidents, le solde étant passé sur les clés chauffage spécifique à chaque unité.

R1 chaleur fournie et R2 entretien réseau primaire

1. R1 chaleur :

Signalons une spécificité de ce contrat : bien que nous ayons un contrat d'intéressement avec Cofely, ce n'est pas ce dernier qui règle les factures du primaire à Cyl, mais l'ASL. Puis celle-ci se fait rembourser

par Cofely, ce qui comporte un risque de retard dans la reconstitution de la trésorerie. Cela explique pourquoi les factures Cyel sont annulées au RGC par le remboursement de Cofely qui applique ensuite son propre contrat d'intéressement...

Ce décompte est laborieux au RGC et occupe une place importante : une seule ligne avec le montant des 12 mensualités et l'indication du nombre de Mwh dans le libellé suffirait, tant pour PN20 que pour PN21.

Nous pouvons résumer les deux postes du primaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire comme suit :

Facturation Chauffage et eau chaude sanitaire par Cyel à l'ASL en 2013 :

	Sous-station PN20			Sous-station PN21			Total
	Mwh	Montant TTC	Coût / MWH	Mwh	Montant TTC	Coût / MWH	Montant TTC
R1	2872	93 857.27	32.68	4717	153 769.93	32.60	247 627.20
R2	2872	77 054.48	26.83	4717	118 563.74	25.14	195 618.22
Coût global chaleur		170 911.75	59.51		272 333.67	57.73	443 245.42

Il ressort de cette analyse que :

- La quantité totale de chaleur entrée dans la copropriété est de 7589 Mwh (2872 + 4717). Sur cette quantité 1858.48 Mwh (voir plus bas la base contractuelle de 0.104 Mwh / M3), soit presque **24.50 %** servent pour le réchauffement de l'eau chaude sanitaire ;
- Le coût de revient du chauffage n'est pas le même d'une sous-station à l'autre : il faut donc respecter l'imputation des charges par sous-station aux entités qui y sont raccordées afin de ne pas faire de transfert de charges ;
- Le coût de la chaleur est plus élevé que sur une solution gaz avec fournisseur alternatif (autour de 54 € / Mwh). C'est bien évidemment le R2 qui rend cette solution du chauffage urbain moins attractive financièrement ;
- Le nombre de DJU retenu pour la période de l'année 2013 est de 2539 contre 2370 DJU contractuels, la dureté de l'hiver ayant été plus forte en 2013 que la moyenne ;
- Il n'y a pas d'intéressement sur la chaleur en 2013 le N'B étant dans la fourchette de neutralisation de 6 %.

2. R2 Prime fixe :

Le total facturé au titre du R2 (entretien primaire sous stations PN20 et PN21) est de 195 618.22 € dont 77 054.48 € pour PN20. Il était de 192 590.68 € en 2012 dont 75 795.56 € pour PN20, soit une hausse de ce terme de 1.57 %;

3. Eau froide pour eau chaude sanitaire :

L'eau froide réchauffée est facturée par le délégataire de service public de l'eau Cyo à l'ASL, tandis que l'eau froide utilisée directement fait l'objet d'abonnements distincts pour chaque unité, en dehors de l'ASL.

Facturation de l'eau froide pour l'eau chaude sanitaire par Cyo :

	Sous-station PN20			Sous-station PN21			Total
	M3	Montant TTC	Coût / M3	M3	Montant TTC	Coût / M3	Montant TTC
Coût global EF	5535	20 112.58	3.63	14507	52 502.89	3.62	72 615.47

4. Chaleur pour réchauffement de l'eau chaude sanitaire :

Cette chaleur spécifique à l'eau chaude sanitaire est facturée par Cofely, qui doit lui-même rembourser à la copropriété les factures de chaleur de Cyel :

	Eau chaude sanitaire		
	M3	Montant TTC	Coût / M3
Réchauffement ECS	18129	65 980.65	3.64
Coût global Réchauff.		65 980.65	3.64

Les 18 129 M3 d'eau froide réchauffée correspondent à 5535 M3 pour PN20 et 14 507 M3 pour PN2 (voir tableau ci-dessus). Cependant, il n'est pas certain que la base du cubage soit la même pour Cofely et pour Cyo. En effet, Cyo facture l'eau qui passe sur ses compteurs de premières prises alors que Cofely base peut-être sa facturation sur des compteurs en départ et retour de bouclage du réseau d'eau chaude de chaque sous-station (selon le mode de chauffe instantanée ou avec réserve). Ce point n'a pas pu être éclairci, d'autant que pour le calcul de l'intéressement 2013, seuls des cubages d'eau chaude concernant la période de chauffage des locaux est prise en compte pour être neutralisée dans le calcul (au total 13 305 M3 hors période du 06/06/2013 au 30/09/2013).

Notons par ailleurs que la consommation théorique d'eau chaude est de 17 702 M3 au contrat Cofely contre 18 129 M3 en réalité.

Cette consommation était de 17 870 M3 en 2012. Nous avons donc une petite hausse de 1.45 % de consommation non significative. Le coût de la chaleur facturée par Cofely dans le cadre de son contrat s'établit à 65 980.65 €, correspondant donc à un coût brut de réchauffement de 3.64 € TTC / M3 ou encore à 1858.48 Mwh puisque contractuellement le M3 est valorisé avec un indice "q" de 0.104 Mwh / M3. Le prix de ce poste du réchauffement était de 4.13 en 2012 et de 4.09 € TTC en 2011 (hors part fixe du R2 selon le rapport Namixis 2012). Comme nous le voyons, il est difficile de trouver des bases comparables...

En fait ce coût ne comporte pas encore de quote-part :

- du R2 (entretien du primaire) qui sert autant à chauffer les appartements qu'à produire l'eau chaude. Nous ne savons pas selon quelle méthode la quote-part affectée à l'eau chaude est valorisée et même tout simplement si elle l'est ;
- du P2 dédié à l'eau chaude pour 1 088.32 € (facture Cofely) ;
- du P3 dédié à l'eau chaude pour 4202.40 € (facture Cofely) ;
- de l'électricité (une quote-part des 7625.09 € de PN20 et des 11 207.63 € de PN21 (remarquons d'ailleurs que le compteur de PN21 est souscrit pour 30 KVa en tarif de base sans option heures creuses, ce qui est très surprenant). Nous ne savons pas selon quelle méthode la quote-part affectée à l'eau chaude est valorisée et même tout simplement si elle l'est ;
- et du traitement de l'eau (qui ne semble pas exister) pour parvenir à un prix net.

Le ratio de 24.50 % de chaleur consacrée à la production d'eau chaude pourrait permettre de comparer le poids relatif de ces 5 postes par rapport au poids qui leur est donné contractuellement. L'enjeu est bien évidemment d'éviter que l'on ait un transfert de charges entre le chauffage et l'eau chaude sanitaire, en surpondérant le premier.

Bien sûr, s'y ajoute également le prix de l'eau froide de 3.63 € / M3 pour PN20 et 3.62 € pour PN21.

5. Réseau secondaire

a. P2 maintenance secondaire

Ce poste intègre une quote-part de maintenance pour le chauffage et une autre quote-part pour l'eau chaude, comme nous l'avons évoqué ci-dessus. Son montant est de 18 000.45 € en 2013 contre 13 882.89 € en 2012, soit une hausse très importante de presque 30 % que le chauffagiste et le BET thermique devront expliquer.

b. P3 garantie totale

Ce poste intègre également une quote-part de garantie totale pour le chauffage et une autre quote-part pour l'eau chaude, comme nous l'avons évoqué ci-dessus. Son montant est de 14 754.60 € en 2013 contre 14 605.58 € en 2012, soit une hausse de 1.02 %.

c. P4 Financement travaux

Ce P4 a été souscrit en date d'effet du 15/10/2007 pour 10 échéances annuelles. Son montant est de 39 593 € en 2013 contre 39 594 € en 2012, stable.

Conclusions

Ce poste du chauffage et de l'eau chaude sanitaire est assez complexe et nécessite une spécialisation. Le rapport Namixis dont le coût de la prestation annuelle reste stable à 5262.40 € TTC, doit être examiné avec attention pour bien comprendre les tenants et les aboutissants du contrat d'intéressement de Cofely. Il serait souhaitable qu'il descende plus dans l'analytique des sous-stations et de la récupération des cubages d'eau chaude sanitaires sur les unités raccordées.

Il est également souhaitable d'avoir à disposition un guide d'investigation de ce poste, actualisé chaque année avec les grands indicateurs dont certains plus parlants que ceux du BET. Le coût final du M3 d'eau chaude, par exemple, n'est pas dans le rapport. Son mode précis de calcul au-delà du P1 non plus, pas plus que dans le décompte de l'intéressement de Cofely. Le syndic a peut-être une trame méthodologique pour la répartition des postes et le mode de calcul final des sommes affectées à chaque unité raccordée qu'il devrait fournir en annexe aux comptes annuels pour clarifier la compréhension par les syndicataires.

Notons enfin qu'il est souhaitable que les volumes de consommations sur divisionnaires soient connus plus tôt du syndic si elles sont nécessaires au calcul de l'affectation sur certaines unités. Cela permettrait de contrôler des comptes pour lesquels les volumes d'eau chaude sanitaires seraient déjà impactés au relevé des charges.

Charges Bâtiment bureaux

Les Charges Bâtiment bureaux représentent le 2e poste de l'exercice avec 4.49% du réalisé, en hausse de 25.8 %.

Il s'agit essentiellement de l'entretien des espaces verts qui concerne toutes les unités sauf les pavillons de l'U1, U2 et U6. Le contrat par lui-même n'a pas évolué avec 26 366.64 €. La hausse concerne exclusivement la réparation d'une jardinière par ECOBAT pour 1010.08 € et l'abattage d'arbres par EAD pour 5932.16 €.

Charges Entretien voirie

Les Charges Entretien voirie représentent le 3e poste de l'exercice avec 3.38% du réalisé.

Cette prestation est réalisée par EAD et est impactée en charges communes générale. Nous l'avons isolée compte-tenu de son poids mais elle est stable par rapport à 2012 avec 25 060.32 €.

Autres charges communes générales

Les Autres Charges communes générales représentent le 4e poste de l'exercice avec 3.3% du réalisé. Elles sont en hausse de presque 92 %.

Il s'agit des charges en dehors de l'entretien voirie, des honoraires de base du syndic et des procédures qui ont été ressorties des charges communes générales pour mieux identifier le "résiduel".

La hausse s'explique par des travaux d'entretien, notamment de la voirie pour 6 692.95 €, des frais de déneigement (salage) pour 2 837.75 € et divers postes de moindre ampleurs comme les honoraires de vacations de syndic sur la procédure ancien syndic, les réunions du comité de gestion en soirée...

Autres points :

- Le poste " Répartition Individuelle électricité" connaît une hausse de 115 %. Ce poste concerne la télédistribution répartie "à la prise" au 1 / 546ième logements. La hausse est liée à diverses interventions de la société Alpha communication pour des problèmes de réception ;
- Les travaux réalisés en 2013 sont les suivants :
 - Comptage énergie et eau chaude sanitaire pour 2 unités avec un montant de 9 370.09 € de charges et 10 622.39 € de produits votés en AG du 30/06/2011 et appelés le 15/07/2011 en une fois ;
 - Signalétique sur voirie pour 4 326.43 € de charges et 6 000 € de produits votés en AG du 30/06/2011 et appelés en 2 fois le 15/07 et le 25/10 /2011 ;
 - Réfection du réseau de télédistribution pour 18 954.25 € de charges et 17 784.39 € de produits votés en AG du 30/06/2010 ;
 - Travaux espaces verts EAD (jardinières, gabions, grille EP) pour 15 703.41 € de charges et 25 000 € de produits votés en AG du 25/06/2012 et appelés en 2 fois le 15/07 et le 25/09/2012 ;

Il en ressort un solde globalement créditeur de 12 222.49 €. Ces travaux doivent faire l'objet d'une régularisation en 2013.

III. Analyse de l'état des dettes et créances et de la situation de trésorerie

État des dettes et des créances et situation de trésorerie avant répartition au 31/12/2013

	Actif €	Passif €
Avance de Réserve		118 887.38
Avance Art. 18§5 pour Tx non votés		21 290.33
Fournisseurs débiteurs /Fournisseurs à payer	48 024.60	162 687.73
Dettes et Créances Copropriétaires	167 817.26	22 331.86
Compte d'attente Procédure OGS (471)	202 951.08	95 501.88
Charges & Produits courants art. 14-1	715 448.31	726 635.10
Charges & Produits Travaux 1 art. 14-2	48 354.18	60 576.67
Comptes financiers (Trésorerie courante)	25 315.52	
Total	1 207 910.95	1 207 910.95

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

Sur cette situation, nous pouvons apporter les commentaires suivants :

Avance de trésorerie 118 887.38 €

Cette avance de réserve représente 60 jours de fonctionnement sur la base du prévisionnel 2013, ce qui est un maximum. Rappelons (même si cela n'est pas applicable à une ASL) que les dispositions du décret du 27 mai 2004 (Art. 35 & 1), pris en application de la loi "SRU" du 13 décembre 2000 prévoient que cette avance doit être, si elle est prévue au règlement de copropriété, au maximum de 1 / 6ième (soit deux mois) du montant du budget prévisionnel.

Le placement d'une partie de cette avance sur un compte type Livret A devrait être systématique (plafond 76 500 €). Elle est utilisée pour compenser des impayés et le paiement à terme échu du remboursement des factures Cyel par Cofely.

Préconisation

Un accord doit être préparé par voie d'avenant de façon à ce que Cofely verse une avance sur remboursement des factures Cyel à la copropriété. Autre possibilité : transférer la facturation en direct sur Cofely de façon à ce que la copropriété n'ait plus à faire l'avance de ces sommes.

Une résolution devra être proposée pour l'ouverture d'un compte livret A au nom de l'ASL. Ce compte devra fonctionner dans le cadre des honoraires courant, sans prise d'honoraires de syndic sur les intérêts perçus.

Par ailleurs, une autre résolution devra prévoir la dévolution des produits financiers : soit la capitalisation avec contrepartie sur un fonds travaux de l'art. 18&5, soit la répartition entre les unités composant l'ASL.

Provisions Travaux non votés 21 290.33 €

Là encore non constatons que ce fonds n'est pas placé pour les mêmes raisons que l'avance de réserve.

Fournisseurs débiteurs /Fournisseurs à payer

- Au débit nous avons le solde de 48 024.60 € de dette fournisseur en attente de remboursement par Cofely à la copropriété pour le chauffage et l'eau chaude. Cette somme fait défaut en trésorerie, notamment pour payer les factures de Cyel qui suivent ;
- Au crédit plusieurs factures pour un solde de 158 392.40 € de dette de la copropriété auprès de Cyel pour les prestations R1 et R2 de fourniture de chaleur du réseau urbain. Ces écritures ne sont pas faciles à toper car les règlements cumulent plusieurs factures, si bien que l'on ne sait pas ce qui est réglé et ce qui ne l'est pas. D'autant que le début d'exercice commence avec une dette de 73 408.88 €. Le 16 janvier 2013, le compte est toutefois à zéro, confirmant qu'une fois dans l'exercice, le règlement de ce fournisseur est à jour ;
- Factures non parvenues pour 4 295.33 €. Il s'agit des 4 flux suivants :
 - Cofely P3 pour une provision de 3 583.06 € ;
 - Honoraires travaux syndic pour 1 169.86 € et 455.91 € ;
 - Et au débit 913.50 € de TV à récupérer sur une facture de travaux du 15/01/2013.

Dettes 167 817.26 € et Créances 22 331.86 € Copropriétaires

Cette situation est avant répartition du résultat déficitaire de 17 196.10 €.

Les unités les plus endettées sont les suivantes :

- Unité 4 pour 129 582.85 €. Il apparaît au grand livre que cette unité commence avec un report à nouveau débiteur de 131 549.81 €. Sa dette redescend à 26 165 € en février mais elle remonte fortement par la suite dans la mesure où les deux derniers trimestres de provisions sur charges de l'ASL ne sont pas payés. Aucun acte de procédure n'est présent sur le compte de cette unité. Cette situation ne peut pas durer. Il est probable que l'aboutissement de la procédure contre OGS / Accord Immobilier aura une incidence sur cette dette ;
- Unité 10 (22,24, 26 place des 3 cèdres) pour 21 951.28 €. Ce solde débiteur correspond au centime près à l'appel de provisions du second trimestre, les autres trimestres étant réglés normalement. La situation devrait être régularisée début 2014, mais ce trimestre de retard ne fait l'objet d'aucune relance sur le compte de l'unité ;
- Unité 10 bis (14 rue du Ponceau) pour 15 267.40 €. L'à nouveau de cette unité était débiteur de 25 688.64 €, alors même que les appels de provisions trimestriels sont d'environ 6 460 €. Le

premier versement de l'exercice par le cabinet Fontenoy Immobilier est très tardif le 02 mai 2013. Le cabinet Foncia fait une mise en demeure et une sommation de payer. Les règlements arrivent alors plus régulièrement (entre 1300 € et 9000 € selon les mois. Le Comité doit suivre attentivement l'évolution de ce compte.

Comme nous le voyons, le mode de traitement des unités est assez différencié en matière de relance sur les impayés. Pourtant le taux d'impayés de charges en fin d'année est tout de même de 23.16 % calculé comme suit :

Montant provisions courantes	724 635.00 €
Montant provisions Tx appelées 2013	0.00 €
Total	724 635.00 €
Montant des impayés avant répartition	167 817.26 €
Taux d'impayés / charges réelles	23.16%

Calcul du taux d'impayés 2013 :
(Impayés en fin d'année / Provisions appelées) x 100

Préconisation

Le cabinet Foncia doit être plus exigeant en matière de recouvrement des charges pour pouvoir honorer les factures de fournisseurs et détendre la trésorerie disponible. Le mode de traitement des unités doit être identique pour tous.

Le Comité de gestion doit faire un point trimestriel des impayés à un mois des appels de provisions pour suivre les paiements et relancer les retardataires.

Compte d'attente Procédure OGS (471)

3 comptes d'attente sont ouverts dans le cadre de la procédure OGS / Accord immobilier :

- 2 comptes au débit pour :
 - Un compte de 79 316.69 € contenant essentiellement une régularisation SAGEFRANCE de 2010 pour 5 2107 €, des salaires et charges sociales 2009 pour un total de 14 036 € et le solde de reprise du compte OGS pour 11 306 € ;
 - et un autre compte de 123 634.39 € avec divers virements entre 2009 et 2013 des unités non repris de 2009 et 2010, dont un règlement annulé Cofely de 80 543 €.
- 1 compte au crédit pour 95 501.88 € avec 5 écritures de 2009 à 2011 dont les deux plus gros montants sont un compte de fournisseur à payer de 43 891 € et un compte de reprise OGS de SOPAREC pour 50 715 €.

Une expertise comptable étant en cours sur ces sommes dans le cadre de la procédure évoquée dans l'avant propos, nous ne pouvons pas en dire plus dans le présent rapport.

Charges et produits courants et de travaux

Ces comptes de gestion (charges et produits) ont déjà été commentés. Leur apurement devra être fait après leur approbation à la prochaine AG.

Comptes financiers (Trésorerie) 25 315.52 €

Rappelons que le compte de banque dans la comptabilité constate la dette de banque envers la copropriété, le solde apparaît donc à l'actif du bilan et de l'annexe 1.

La copropriété est titulaire d'un compte séparé loi Bonnemaïson. Le rapprochement bancaire a été étudié. Le compte bancaire Banque populaire n° 21213792639 présente un solde créditeur de 27 594.30 € au 31/12/2013. La différence de 11 591,50 € entre ce montant et le solde en comptabilité de 25 315.52 € s'explique par :

- une facture EDF de 2279.23 € non débitée en banque,
- une commission de virement prélevée par la banque mais pas encore en comptabilité le 30/12/2013 pour 0.45 €.

Cette situation est donc parfaitement claire sur la banque.

José Brayant
Fait à Corbeil-Essonnes
le 12/06/2014

