



COMPTES ET GESTION

LES SOUS-BOIS LA VIGNERAIE

50 RUE JEAN JAURÈS 78 340 LES CLAYES SOUS BOIS
RÉSUMÉ DU CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023
EFFECTUÉ PAR M. PERRIER (ARC SERVICES)

I. Synthèse des exercices courants

n°	1 Catégories de charges	2 2021	3 2022	4 2023	5 En %	6 Évolution
1	Chauffage 602 603 614 615	272 625,25	441 844,08	384 576,29	31,47%	-12,96%
2	Nettoyage locaux 611	221 587,40	226 601,00	240 797,72	19,70%	6,27%
3	Eau (froide) compteurs généraux 601	183 143,21	187 404,28	181 798,07	14,88%	-2,99%
4	Contrats d'entretien 614	93 419,37	97 290,53	114 710,14	9,39%	17,90%
5	Total frais gestion + honor. syndic 621 622	100 481,47	101 779,71	104 876,31	8,58%	3,04%
6	Entretien petites réparations 615	88 268,80	110 358,85	87 602,66	7,17%	-20,62%
7	Ascenseurs 602, 614, 615	45 755,71	47 643,24	59 968,83	4,91%	25,87%
8	Assurance 616	39 604,02	42 334,44	45 830,18	3,75%	8,26%
9	Total tiers 623 et conseil syndical 624	21 185,74	10 901,57	13 106,24	1,07%	20,22%
10	Électricité compteurs généraux 602	6 301,89	7 341,45	8 187,85	0,67%	11,53%
11	Total Impôts et taxes sauf salaires 63	4 986,00	5 638,00	7 542,00	0,62%	33,77%
12	Produits, matériels, fournitures 604 605 606	1 129,29	1 811,87	313,29	0,03%	-82,71%
13	Total autres écritures portées en classe 6/7	-33 201,14	-78 910,45	-27 264,45	-2,23%	
	Total des charges courantes :	1 045 287,01	1 202 038,57	1 222 045,13	100,00%	1,66%

Les montants des charges courantes nettes des exercices 2021 et 2022 sont ceux qui ont été approuvés par l'assemblée générale, respectivement le 12 mai 2022 et le 22 mai 2023.

Le montant des charges courantes nettes de l'exercice 2023 est celui qui figure dans l'annexe comptable n° 3 et dans l'état des dépenses établis le 6 mars 2024.

Le niveau des charges courantes nettes avait augmenté d'un sixième entre les exercices 2021 et 2022, principalement à cause du poste du chauffage et de celui des réparations courantes, hausses compensées en partie par un produit exceptionnel. Le niveau des charges courantes nettes est quasiment stable entre les exercices 2022 et 2023, la baisse des charges de chauffage et des réparations étant compensée par la hausse d'autres postes de charges. Tous les postes de charges vont être analysés dans ce rapport. Le bilan des exercices est le suivant :

Résultat de l'exercice	2021	2022	2023	Évolution
Total des charges :	1 045 287,01	1 202 038,57	1 222 045,13	1,66%
<i>Budget appelé :</i>	1 109 997,33	1 175 004,83	1 175 004,66	0,00%
<i>Budget voté (pour information) :</i>	1 110 000,00	1 175 000,00	1 175 000,00	
Écart budget appelé / dépenses :	64 710,32 5,83%	-27 033,74 -2,30%	-47 040,47 -4,00%	

Le budget prévisionnel de l'exercice 2023 ayant été maintenu au même niveau que celui de l'exercice 2022, l'exercice 2023 se termine ainsi sur une légère insuffisance de 4,0 % dudit budget, soit quelque 47 000 € qui pourraient être appelés aux copropriétaires si l'assemblée générale approuvait les charges de l'exercice en l'état.

L'assemblée générale a décidé le 22 mai 2023 d'augmenter le budget prévisionnel de l'exercice 2024 à un montant de 1 266 130 €.

Le niveau global des charges courantes est le suivant :

Calcul du coût par lot	2021	2022	2023	Évolution	nombre lots
Charges annuelles ÷ nombre de lot	2 107,43	2 423,46	2 463,80	1,66%	496

Ne comprenant pas l'eau chaude sanitaire dans une copropriété sans gardien, ce niveau est considéré comme restant maîtrisé.

II. Opérations courantes de l'exercice

1. Chauffage et eau chaude sanitaire

Le chauffagiste CIEC n'a transmis aucune facture de fourniture de gaz pour l'exercice 2023, et le syndic a été obligé de demander les montants au bureau d'études thermiques ÉNERGIE ET SERVICE qui reçoit les éléments devant être facturés pour établir son bilan annuel.

C'est ainsi qu'il a été comptabilisé 339 286,39 € de gaz en 2023 (30 % de moins qu'en 2022) et 64 385,39 € d'aides de l'État en 2023 (la moitié par rapport à 2022).

Il est précisé que l'assemblée générale a pris le 22 mai 2023 la décision de mandater le bureau d'études thermiques ÉNERGIE ET SERVICE pour réaliser une mission d'orientation énergétique de l'ensemble immobilier afin d'associer une autre source d'énergie au gaz. Le contrat avec le chauffagiste CIEC a été résilié à titre préventif à son échéance et, pendant la période de transition, le gaz sera fourni par ENGIE directement à la Copropriété. Une mise en concurrence des contrats P2 et P3 sera organisée et il ne sera pas omis le bilan du contrat P3 actuel

2. Nettoyage des locaux

Ce poste est stable d'un exercice à l'autre, avec une augmentation plus faible en 2023 que celles pouvant être constatées dans d'autres copropriétés. Le coût total est jugé correct.

3. Eau

La consommation générale par an et par lot principal diminue régulièrement. Elle est jugée acceptable et ne rend pas économiquement nécessaire l'individualisation des abonnements d'eau. L'exploitation des index des compteurs divisionnaires reste à réaliser.

4. Contrats d'entretien et de maintenance

Le coût de la dératisation par la société SICRE LEMAIRE est multiplié par neuf par rapport à un contrat standard. En fait, il s'agit d'un contrat très complet incluant des interventions de maçonnerie pour obturer les passages utilisés par les rats, des produits moins toxiques pour l'environnement et davantage d'interventions. Il est remarqué que la société SICRE LEMAIRE augmente par ailleurs ses contrats de près de 12 % en 2023 (désinsectisation et curage des colonnes d'évacuation). Il appartient donc au conseil syndical de décider si la situation actuelle lui convient ou s'il veut revenir à un contrat de dératisation classique, tout en remettant ces contrats d'hygiène en concurrence.

5. Frais de gestion et honoraires de syndic

Il est estimé que le coût total des frais de gestion et des honoraires de syndic reste à un niveau fort correct par rapport à ce qui peut être constaté par ailleurs, tandis que les honoraires forfaitaires augmentent très peu, résultat de la bonne collaboration entre le syndic et le conseil syndical.

6. Entretien et petites réparations

Ce poste est par nature aléatoire, les dysfonctionnements et les désordres étant fortuits. Il revient en 2023 au niveau de 2021. Il a été notamment réalisé des plantations autour des bâtiments et des travaux de maçonnerie. Les frais liés aux sinistres sont en réalité des indemnités de l'assureur de la Copropriété destinées à des copropriétaires en application des conventions liant les assureurs en France, sachant qu'il va être vu leur neutralisation dans les produits divers plus loin dans ce rapport. Dans les bâtiments, les réparations les plus onéreuses concernent de nombreux remplacements partiels de chutes en fonte.

7. Ascenseurs

Les charges d'électricité augmentent globalement d'un seizième pour tous les ascenseurs. Le contrat de maintenance avait fortement baissé en 2022 à la suite d'une négociation menée par le syndic pour neutraliser les frais de pose de cartes GSM, et le contrat est revenu à son niveau habituel en 2023. Ces cartes ont permis de supprimer les abonnements téléphoniques en 2022, remplacés par des abonnements GSM moins onéreux, à quelque 75 € par an en 2023. Les réparations ont consisté en 2023 dans le remplacement du rack de puissance de l'ascenseur R4. Les frais supplémentaires correspondent au contrôle quinquennal des ascenseurs au prix unitaire de 444 €.

8. Assurance

Le courtier est le groupe ROUGE et l'assureur est AXA. La prime augmente en fonction de l'indice contractuel.

9. Tiers intervenants et conseil syndical

Il est mélangé dans un compte unique les honoraires d'avocats, les honoraires d'huissiers, les montants que les juges ont refusé de mettre à la charge des copropriétaires condamnés et les condamnations judiciaires de ces mêmes copropriétaires. Les frais liés à l'ARC représentent l'adhésion et le coût du contrôle des comptes et de la gestion de l'exercice 2022. Le conseil syndical fait état de frais de fonctionnement jugés normaux en 2023.

10. Électricité générale

L'augmentation tarifaire de l'électricité dans les charges générales a été contrée en 2023 par une moindre consommation, en rappelant que le point de consommation principal est la loge. À l'inverse, l'augmentation tarifaire est subie par les bâtiments dont la consommation est assez stable.

11. Impôts et taxes

La taxe foncière est élevée, mais il existe plusieurs locaux taxables, en plus de l'ancien appartement de fonction du gardien. Celui-ci supporte la taxe sur les logements vacants, l'administration fiscale considérant que 2022 est la première année d'inoccupation et cette taxe a doublé à partir de 2023.

12. Produits, matériels et fournitures

En 2023, ce poste de charges n'appelle pas de commentaire particulier.

13. Charges et produits divers

En 2023, il est comptabilisé des indemnités d'assurance, pouvant être rapprochées en partie des indemnités payées à des copropriétaires comme il a été vu plus haut.

Il existe également le loyer d'occupation d'une toiture-terrasse sur laquelle existe une antenne-relais et d'intérêts de placement.

III. Travaux et opérations exceptionnelles terminés

Il n'existe ni opérations exceptionnelles ni travaux considérés comme étant terminés au 31 décembre 2023, l'annexe comptable n° 4 est vierge.

IV. État financier (annexe 1)

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE			
	2023		2023
Trésorerie		Provisions et avances	
50 Fonds placés	79 934,09	102 Provisions pour travaux	
51 Banques ou fonds disponibles (1)	338 588,01	103 Avances	
53 Caisse		1031 Avances de trésorerie	182 500,99
		1032 Avances travaux	
(1) signe - => découvert bancaire		1033 Autres avances	
		105 Fonds de travaux	
		131 Subv. en instance d'affectation	
		12 Solde en attente tvx & ops except	97 369,42
Trésorerie disponible :	418 522,10	Total :	279 870,41
CRÉANCES	2023	DETTES	2023
Copropriétaires		Copropriétaires	
45 Sommes exig. restant à recevoir	168 931,78	45 Excédents versés	147 101,61
459 Créances douteuses			
Comptes de tiers		Comptes de tiers	
40 Fournisseurs	147 049,25	40 Fournisseurs	405 170,63
42 à 44 Autres créances		42 à 44 Autres dettes	
46 Débiteurs divers	662,96	46 Créiteurs divers	12 653,65
47 Comptes d'attente	64 385,39	47 Comptes d'attente	
48 Comptes de régularisation	535,75	48 Comptes de régularisation	2 331,40
		49 Dépréciation des comptes de tiers	
Charges d'exploitation courante:	1 222 045,13	Produits d'exploitation courante:	1 175 004,66
Total :	1 603 610,26	Total :	1 742 261,95
Total général :	2 022 132,36	Total général :	2 022 132,36

Le syndicat des copropriétaires dispose d'un livret A et d'un compte courant à la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS.

Le montant de l'avance de trésorerie est conforme à la réglementation applicable.

Un fonds de travaux est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 et l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale devra intégrer la fixation de la cotisation.

Les travaux et opérations exceptionnelles non terminés (compte 12) sont détaillés ci-dessous :

Travaux en cours	Voté	Réalisé / Rbsé	Appel / Prêt	SOLDE
Créance douteuse Ponganne (AG 14/04/16)	1 000,00		1 001,10	1 001,10
Créance douteuse Sakho (AG 14/04/16 17/05/18)	1 000,00		2 001,88	2 001,88
Créance douteuse Fortes (AG 17/05/17)	3 414,72		3 414,73	3 414,73
Échéances emprunt DOMO SOLO (AG 17/05/17)	624 563,90	215 879,38	220 751,46	4 872,08
Caution 3% PTZ (AG 17/05/17)	527,41	148 754,01	148 261,88	-492,13
Échéances emprunt PTZ (AG 17/05/17)	4 803 939,08	1 659 739,44	1 715 941,86	56 202,42
Caution Domo solo (AG 17/05/17)	15 755,52		15 995,85	15 995,85
Créance douteuse Fortes (AG 23/05/19)	2 325,45		2 326,08	2 326,08
Créance douteuse Aguiar (AG 17/09/20)	2 010,68		2 010,35	2 010,35
Créance douteuse Loridon (AG 17/09/20)	1 000,00		1 001,09	1 001,09
Créance douteuse Augustin (AG 17/09/20)	1 827,85		1 826,32	1 826,32
Éclairages extérieurs (AG 12/05/22)	21 779,00	27 455,00	21 778,28	-5 676,72
Mission orientation énergétique (AG 22/05/23)	9 228,00		9 827,86	9 827,86
DPE après travaux (AG 22/05/23)	2 500,00	1 250,00	2 500,39	1 250,39
Mise en conformité RDC (AG 22/05/23)	5 000,00		5 001,09	5 001,09
VO Offenbach (AG 22/05/23)	6 385,61	6 385,61	3 192,64	-3 192,97
Total :	5 502 257,22	2 059 463,44	2 156 832,86	97 369,42

Les dotations aux créances douteuses servent d'avance de trésorerie en les comptabilisant en travaux en cours, alors que la réglementation comptable prévoit qu'elles doivent être réparties comme des charges.

Il subsiste la gestion annuelle des emprunts en cours, ainsi que les cautions afférentes.

Les travaux de réfection des éclairages semblent terminés, avec un dépassement du budget décidé.

Les quatre dernières lignes concernent les opérations exceptionnelles et les travaux décidés le 22 mai 2023. La condamnation des vide-ordures du bâtiment 5 Offenbach est terminée, mais il manque la dernière provision qui va être appelée le 1^{er} janvier 2024 seulement.

La situation des copropriétaires et ex-copropriétaires reste stable en ce qui concerne les plus endettés, tandis qu'il existe à l'opposé des copropriétaires fortement créditeurs. Il ne faut plus mélanger les copropriétaires et les ex-copropriétaires, ces derniers étant des débiteurs ou créditeurs divers, car cela fausse la perception des impayés réels des copropriétaires. De plus, il convient de solder les soldes des ex-copropriétaires, soit en constatant les créances irrécouvrables soit en remboursant les organismes prêteurs.

La situation vis-à-vis des **fournisseurs** est satisfaisante, sachant que l'absence des factures du chauffagiste CIEC génère des montants importants à payer et à recevoir.

Les comptes des débiteurs et créditeurs divers devront être apurés en 2024.

Les comptes de régularisation rendent compte des charges payées d'avance et des produits encaissés d'avance, c'est-à-dire que l'opération financière sur l'exercice correspond à une charge ou à un produit de l'exercice suivant.

Les charges et produits d'exploitation courante correspondent aux 1 222 015,13 € de charges courantes nettes et aux 1 175 004,66 € de provisions courantes, telles qu'elles ont été vues au début du présent document.

Fait à Paris, le 12 mars 2021

Alain PERRIER
Contrôleur ARC SERVICE

