

CI Jussieu-Clavier

C.I. « Jussieu-Clavier »

4, rue Clavier
06000 NICE

Contact : Manuel Dietrich
Président du conseil syndical
Tel : 06.09.72.39.91
Jussieuclavier.md@gmail.com

A L'ensemble des copropriétaires.

Nice,
Le 31 Mars 2008

COMPTE RENDU DE LA VERIFICATION DES COMPTES EXERCICE 2007

Mme Bordino et moi-même constatons que conformément aux dispositions légales (décret du 14 Mars 2005), le groupe Lamy applique le nouveau plan comptable.

Ce nouveau plan comptable, initialement prévu, entre autre chose, pour faciliter la lecture des copropriétaires, s'avère à ce propos, décevant. En effet, la subtilité des écrits reste réservée aux experts et aux comptables initiés.

A l'occasion de cette nouvelle présentation, les dépenses ont été réparties dans des postes en cascades, référencés par des codes. Ce remaniement, et cette nouvelle présentation, n'ont pas permis à notre comptable de nous établir un comparatif avec l'exercice 2006.

D'où la difficulté, pour nous, vérificateurs aux comptes, d'évaluer correctement l'évolution des dépenses.

Il aura donc fallu deux rendez-vous, totalisant sept heures de questions et de vérifications de factures, ainsi que de nombreux mails, contenant les tableaux et les annexes commentés par des annotations explicatives de notre comptable, pour saisir l'esprit de cette nouvelle présentation.

En plus de la vérification de la légitimité de chaque facture concernant les dépenses communes*, la grande tâche des vérificateurs aux comptes, aura été de contrôler la bonne position de ces factures dans les postes appropriés et de créer des postes ou des sous-postes plus explicites.

Une fois ce travail accompli, la comparaison est devenue en grande partie possible.

C'est donc votre président du conseil syndical qui s'y est attelé.

Aussi, je vous prie de trouver ci après, la correspondance entre la présentation de l'état 2007 et la présentation de l'état 2006, accompagnée des explications, chaque fois que possible, sur les écarts trouvés.

Munissez-vous de « l'état des charges de copropriétés 2006 » que vous pourrez retrouver dans la convocation de l'AG** de l'an dernier, ainsi que de « l'état des charges de copropriétés 2007 » que vous pourrez retrouver dans la convocation de l'AG de cette année.

Dans l'espoir d'avoir répondu à votre attente.



Manuel Dietrich
Président du Conseil Syndical

*La vérification des factures concernant les dépenses par bâtiment ne peut être faite que par un responsable du dit bâtiment, ayant la connaissance des travaux réalisés au cours de l'année.

**AG : Assemblée Générale.

La première vérification débute le 12 Février 2008 à 9h et se termine à 13h.

Sont présents : Mme BORDINO (A) et M DIETRICH (F)

La deuxième vérification débute le 25 Février 2008 à 9h et se termine à 12h.

Présent : M DIETRICH (F)

BUDGET ORDINAIRE

Le budget ordinaire de 200 000 € voté en AG n'est pas dépassé. Nos dépenses, une fois allégées du remboursement de 970 € du carnet d'entretien 2006 (jamais fourni) et de 84.05 € de trop perçu, sont à hauteur de 204 922.60 €, à cela il faut encore déduire un remboursement d'assurance et le produit de la location de l'ancienne loge soit -5495.97 €, pour obtenir le montant final de nos dépenses : $204\,922.60 - 5495.97 = 199\,426.63$ €. Ce qui nous laisse un excédent de 573.37 € répartis sur chacun des copropriétaires.

C'est une bonne nouvelle qui vient récompenser l'effort particulier, fourni unilatéralement par le conseil syndical sur le contrôle des dépenses.

CHARGES COMMUNES

IMPOTS ET TAXES

- **Taxes foncières** : Poste 63301000. La taxe pour les bâtiments A, B, C, D, E, F concernant des locaux communs est mal définie. Il existe un doute important sur la taxation de bâtiments n'existant plus depuis quelques années. Cette situation est connue de notre syndic depuis l'an dernier. Aucune action de vérification de sa part n'a été entreprise.

NETTOIEMENT ET GARDIENNAGE

- **Salaires gardiens et personnels immeubles** : Poste 64101000 (page 2 de 5) : L'augmentation est justifiée par le fait que sur l'exercice 2006, la somme était exprimée en salaire net. Cette année la somme est exprimée en salaire brut. Il n'y a pas eu d'augmentation de salaire supérieure à l'augmentation de la valeur légale du point.
Le salaire moyen mensuel du gardien est de 1385,63 € net, et celui de la gardienne est de 1184.84 € net. Treizième mois et primes comprises.
- **Sécurité Sociale concierge** : Poste 64510000 (page 2 de 5) : renommé Cotisation à l'URSSAF
- **Retraite complem.concierge** : Poste 64530000 (page 2 de 5) : renommé Cotisations aux caisses de retraites
- **ASSEDIC concierges** : Poste 64540000 (page 2 de 5) : renommé Cotisation aux ASSEDIC
- **Taxe s/salaires concierge** : Poste 63110000 (page 1 de 5) : renommé Taxe sur les salaires
 - Ces quatre derniers postes présentent des variations parfois à la hausse, parfois à la baisse, d'après notre comptable, cela provient d'un changement dans la méthode de calcul.
- **Taxe s/salaires empl.immeuble** : Poste 63130000 (page 2 de 5) : renommé Participation des employeurs à la formation professionnelle continue. (244.24 €) Il s'agit de la cotisation AGEFOS obligatoire pour la formation continue des employés. Cette cotisation nous permet d'obtenir le remboursement des frais de formation continue de nos employés sous certaines conditions.
- **Médecine travail concierge** Poste 64750000 (page 2 de 5) renommé Médecine du travail, pharmacie
- **Taxe d'habitation loge** : Poste 63400000 (page 2 de 5) .La taxe d'habitation (565€) de la loge du gardien est payée par les copropriétaires. Ceci constitue un avantage non contractuel, accordé par habitude, depuis plusieurs années, à nos différents gardiens.

- **Frais de téléphone** : Poste 62621000 (page 1 de 5) renommé Telpass. Une très forte augmentation est à noter sur ce poste. 861€ pour 2007 au lieu de 215€ pour l'exercice 2006. (NB : la création de cette ligne en 2006 ne couvre pas une année entière) Cette augmentation s'explique par le fait que pour économiser un abonnement téléphonique, la ligne utilisée pour le TELPASS est identique à la ligne de la loge du gardien. De ce fait il devient très difficile de faire la différence entre les appels du gardien et la réelle consommation du TELPASS. Ce poste sera également revu en priorité pendant l'exercice 2008, avec un changement d'opérateur et une séparation des lignes. Par ailleurs ce poste sera entièrement consacré aux dépenses du TELPASS.
- **Le Poste 62622000** (page 1 de 5) nommé Remboursement téléphonique (25€) a été créé pour distinguer les remboursements téléphoniques accordés aux membres du conseil syndical. Nous cherchons une solution pour éradiquer ce type de remboursement.
- **Sortie poubelles** : Poste 61401100 (page 1 de 5) renommé Contrat sortie poubelles. En augmentation de 9.36%, la société sera mise en concurrence au cours de l'exercice 2008. Il est à noter que le syndic n'a pas respecté la résolution n°11 de l'AG du 31 Mai 2007, portant sur l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965. A savoir que ces factures d'un montant total de 2892.48 € n'ont jamais été présentées au conseil syndical pour accord avant paiement.
- **Entreprise de nettoyage** : Poste 61401000 (page 1 de 5) renommé Contrat maintenance entreprise de nettoyage. Ce poste est en baisse de 46% soit 1535.66 € d'économie. C'est le résultat d'une mise en concurrence demandée par le conseil syndical.
- **Produits d'entretien** : Poste 60410000 (page 1 de 5) renommé Produits d'entretien et petit équipement Ce poste est en baisse de 55% soit 1430.07 €. C'est le résultat d'une mise en concurrence demandée par le conseil syndical, ainsi que d'un contrôle accru des livraisons et des consommations.
- **Location bacs roulants**: Poste 61330000 (page 1 de 5) renommé Locations containers augmentation normale de 2.75%.
- **Le Poste 60500000** (page 1 de 5) nommé **Achat de matériel, équipement** a été créé pour distinguer le matériel utile à la maintenance courante de la copropriété. Il s'agit cette année entre autre des autocollants Lois anti tabac, de la peinture de sol pour le marquage des places de parking, de la peinture pour la rénovation des barreaux de fenêtre de la loge, des pinceaux, des prospectus de stationnement interdit, des panneaux d'autorisation d'accès à la police, des panneaux d'indication de la loge, du panneau des horaires de la loge, etc.
- **Le Poste 60630000** (page 1 de 5) nommé **Fournitures, produit d'entretien et petit équipement** a été créé pour distinguer les consommables nécessaires au gardien. Il s'agit de fournitures de papeterie, d'un balai, et du remboursement des frais de repas pendant les stages.
- **Charges loge** Ce poste n'existe plus, il concernait des travaux exceptionnels, effectués dans la loge des gardiens en 2006.
- **Formation profession. Stage** : Englobé dans le poste 63130000 (page 2 de 5) Aucune facture n'apparaît dans l'exercice concernant la formation de secourisme suivie par nos gardiens.

ENTRETIEN ET REPARATION

- **Réparations serrurerie** : Poste 61520800 (page 1 de 5) renommé Entretien et petites réparations portes et serrures. (4398.30 €). Ce poste englobe cette année la pose des arceaux rue Jussieu (2680.76 €) ainsi que la pose de l'attache deux roues dans le passage d'Estienne d'Orves (1717.54 €)
- **Réparations électricité** : Poste 61520300 (page 2 de 5) renommé Entretien et petites réparations électricité
- **Entret. Extincteurs & mat. incen** : Poste 61405000 (page 1 de 5) renommé Contrat maintenance extincteurs. Ce poste a augmenté de 97% soit 200.29 €. Il englobe à la fois le contrat d'entretien et les changements de pièces nécessaires à la maintenance de nos extincteurs. De nombreuses pièces ont été changées cette année. Il est très difficile d'en vérifier la véracité.
- **Cont. Entret. Portail/Barrière** : Poste 61520801 (page 1 de 5) nommé Entretien et réparation portail a été créé pour distinguer les dépenses affectées à nos portails. Il contient le solde des travaux ainsi que les factures supplémentaires d'aménagement.

C-I Jussieu-Cluvier

- Le Poste 61402000 (page 1 de 5) nommé **Contrat maintenance portails et portes** a été créé pour distinguer le contrat d'entretien des portails. (1034.14 €)
- **Contrat entretien canalisations** : Poste 61450000 (page 1 de 5) renommé **Contrat de maintenance Réseau Eaux Usées**. Ce poste est en augmentation normale de 2.12%.
- **Désinsectisation** : Poste 61521400 (page 1 de 5) renommé **Entretien et réparations désinfection dératisation**. Il ne s'agit pas de dératisation ni de désinfection, mais bien d'un contrat maintenance désinsectisation. Ce poste n'a pas été modifié, malgré nos demandes. Il est en augmentation de 27%, car il y a eu trois passages au lieu de deux habituels.
- **Ramontage conduits ventilation** : Poste 614030000 (page 1 de 5) renommé **Contrat maintenance VMC**. Ce poste est en augmentation normale de 2.77%.
- Le Poste 61520400 (page 1 de 5) nommé **Entretien et petites réparations plomberie** (101.28 €) a été créé pour distinguer les travaux de plomberie.

TRAVAUX D'ENTRETIEN

- **Electricité** : Englobé dans le poste 61520300 (page 1 de 5)
- Le Poste 61520100 (page 1 de 5) nommé **Entretiens et petites réparations antenne tv** (853.33 €) a été créé pour distinguer les travaux d'antenne tv. Il s'agit de l'installation TNT votée à l'AG 2007

ESPACE VERT

- **Contrat d'entretien espace verts** : Poste 61407000 (page 1 de 5) renommé **Contrat maintenance espace vert**. Ce poste est en augmentation de 5.71%. Augmentation légèrement au dessus de la moyenne, mais accordée par le conseil syndical, au vu de la qualité du travail fourni. Grâce au tarif de ce contrat, nous avons réalisé une économie de 952.59 € l'an dernier.
- Le Poste 61520900 (page 1 de 5) nommé **Entretien espace vert**, a été créé pour distinguer les travaux supplémentaires hors contrat. Il s'agit là de l'éradication d'un pin malade infesté de chenilles voté à l'AG 2007. (832.10 €)

ELECTRICITE

- **E.D.F partie commune** : Poste 60200000 (page 1 de 5) renommé **Electricité**. Ce poste est en augmentation normale de 0.30%

EAU FROIDE

- **Quittances eau** : Poste 60111000 (page 1 de 5) renommé **Eau froide** : Ce poste est en baisse de 28% soit 535.33 €. Le gardien a cessé de laver le parking à grande eau et l'arrosage a été diminué sur recommandation du conseil syndical et au vu de l'augmentation de 2006. Nous sommes revenus au tarif 2005 précédant cette méthode.

FRAIS DIVERS

- **Achat émetteurs** : Poste 60600001 (page 1 de 5) renommé **Achat émetteurs bip ou clés**. Il s'agit d'un rachat de 160 badges Vigik pour 1280 € plus deux remboursements de clefs pour 25.80€, de télécommandes et de vignettes. (1305.60€).

FRAIS D'ADMINISTRATION

- **Honoraires syndic** : Poste 62110000 (page 1 de 5) renommé **Rémunération du syndic Honoraires de gestion**. Ce poste n'est pas conforme avec le montant du contrat signé en AG 2007. Il présente une erreur de 814.62 € signalée depuis la première vérification des comptes. A des fins de régularisation, un « AVOIR » valable sur l'exercice 2008 a été obtenu le 20 Mars 2008. La tarification 2007 (14693.32 €) avait été obtenue sur la base du tarif 2006. Soit : (13452.08 € + 813.28 € frais de papeterie informatique) X 3%.

- **Frais de tirage** : Poste 62261215 (page 1 de 5) renommé Honoraires Syndic photocopies. (3503.47 €). Ce poste est en augmentation de 244%. Cette situation est incompréhensible étant donné que le volume de la convocation d'AG n'a augmenté que de 13% et que celui du PV d'AG n'a augmenté que de 71%. Les vérificateurs constatent que les frais de photocopies sont quasiment égaux à un an de consommation d'électricité + un an d'eau froide + un an de produits d'entretien. Par ailleurs, il est constaté que contrairement aux tarifications contractuelles votées en AG 2007, soit 20cts TTC/pièce, les photocopies nous sont facturées 28cts TTC et 22cts TTC pièces. Sur un volume respectif de 9651 et de 946 pièces, le préjudice net atteint $772.08\text{€} + 18.92\text{€} = 791\text{€}$. Ce fait inadmissible est dénoncé à notre syndic le 20 Mars 2008, et n'engendre aucune réaction.
- **Frais d'affranchissement gestrim** : Postes 62130100 (page 1 de 5) renommé Frais postaux (342.06 €)
- Le Poste 62130200 (page 1 de 5) nommé **Frais postaux d'AG** (1843.53 €) a été créé pour distinguer les frais concernant uniquement les envois de convocation et de PV d'AG.
 - L'addition de ces deux postes fait apparaître une augmentation de 2.06%, ce qui souligne une fois de plus l'incohérence de l'augmentation de 244% des frais de tirage.
- **Papeterie/consomm.informatique**. Ce poste n'existe plus il a été englobé dans le contrat de syndic à l'AG 2007. Voir Poste 62110000.
- **Location salle de réunion** Poste 61210000 (page 1 de 5) renommé Location de salle. Ce poste n'a pas augmenté.
- **Frais de conseil syndical** Poste 60410100 (page 1 de 5) Ce poste est en baisse de 48%. Il s'agit essentiellement de frais de papeterie et de bureautique. Pour information le conseil syndical produit ses propres photocopies pour 8 cts pièce.
- **Dépôts de plainte** : Poste 62361000 (page 1 de 5) renommé Frais de justice : Il s'agit là des frais d'huissier imposé par notre syndic lors de la distribution des moyens d'accès.
- **Assurance multirisque** : Poste 61610000 (page 1 de 5) Ce poste est en baisse de 2.58% soit 297.81 €. C'est le résultat d'une mise en concurrence demandée et organisée par le conseil syndical. Notre contrat est maintenant plus complet et nous sommes en dessous des tarifs 2005. Nous avons économisé 1106.19 € sur le meilleur tarif proposé par le biais de notre syndic.
- **Maintenance carnet d'entretien** : Poste 62261211 (page 1 de 5) renommé Honoraires syndic carnet d'entretien : La mise à disposition de ce carnet s'est arrêtée en 2003. Grâce à la demande pressante du conseil syndical, et grâce au refus du Quitus de l'AG 2007, nous avons pu en obtenir le remboursement pour l'année 2006, ainsi que la non facturation pour l'année 2007, conformément aux dispositions légales régissant les contrats de syndic.

Il est à noter toutefois que ce travail surfacturé (2129.72 €), voté à l'AG de Juin 2002 n'a été créé qu'en 2003 et fourni en Décembre 2003. Pourtant la maintenance de ce carnet (970 €/an) nous a été facturé du 01 janvier 2003 au 31 décembre 2005 sans jamais avoir été livré. Soit 3 ans de facturations injustifiées pour un montant total de 2910 €. A ce jour la mise à jour n'est toujours pas effectuée, contrairement aux obligations légales (Loi SRU n° 2000-1208 du 13/12/2000 et décret n°2001-477 du 30/05/2001).

DIVERS

- **Location conciergerie** : Poste 71502000 (page 2 de 5) renommé Revenus courants : location loge nous a rapporté 4450.55 €. Ce poste est en baisse de 1776.96 €. Cela correspond aux arriérés de paiement que nous avons reçus en 2006. Ce loyer nous rapporte 370 €/mois.
- Le Poste 67890000 (page 2 de 5) nommé **Écarts sur appels et répartitions** a été créé pour rattraper les écarts de centimes causés par les sommes rondes des appels de fond. (+84 €)
- Le Poste 71310000 (page 2 de 5) nommé **Indemnités d'assurances-Opération courante** a été créé pour distinguer les indemnités d'assurance.

CHARGES CHAUFFAGE

- **Fourniture Fuel** : Poste 60330000 (page 4 de 5) renommé Fioul : Ce poste est en baisse de 22%, soit 16754.41 €. Ceci est dû uniquement aux températures de l'hiver 2006/2007 qui ont engendré une baisse de consommation et donc une diminution des livraisons. (89 258 litres en 2007 au lieu de 113 616 litres en 2008) Néanmoins les vérificateurs aux comptes notent que sur nos livraisons, le prix du litre de fioul a augmenté de 26.56% entre le 1^{er} Janvier 2007 et le 31 décembre 2007.
- **Contrat d'entretien** : Poste 61411000 (page 4 de 5) renommé Contrat maintenance chaufferie Ce poste est en augmentation normale de 3.6%.
- **Entretien/réparation** : Poste 61521000 (page 4 de 5) renommé Entretien et petites réparation chaufferie Il s'agit de diverses réparations ainsi que d'une recherche de fuite suite à un problème de chauffage aux derniers étages des Anémones et des Bleuets.
- **Travaux d'entretien** : Englobé dans le poste 61521000
- **EDF chaufferie** : Poste 60200000 renommé Electricité. Ce poste est en baisse de 4%.

CHARGES PAR BATIMENT

Chaque représentant vérifie les charges du bâtiment qu'il représente.

Il est impossible de vérifier les autres bâtiments car nous ne connaissons pas l'historique des travaux.

ETAT DES DETTES ET CREANCES Renommé Etat Financier au 31/12/2007 (Annexe 1)
--

TABLEAU I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

- Poste 502 : Livret A = 8681.61 € en épargne
- Poste 120 : Soldes en attente sur travaux et opérations exceptionnelles. Il s'agit de notre ancien compte indemnités déménagement/emménagement = 4837.02 €
- Poste 103 : Fond de roulement. Il s'agit du fond de caisse = 18802.20 €, nous pourrions réduire cette somme à 10 000€ et placer la différence sur le Livret A.
- Postes 512 : Ce sont des comptes ouverts au nom du compte de la résidence, spécialement pour régler les factures, d'affranchissements postaux, d'eau et d'EDF.

TABLEAU II - CREANCES NETTES DE DEPRECIATIONS / DETTES

Ces tableaux sont réservés aux comptables, l'explication sur le positionnement en CR ou DB selon qu'il s'agisse de poste 400, 600 ou 700 est trop complexe pour être détaillée ici.

**Compte de Gestion générale de l'exercice clos réalisé
Et Budget prévisionnel (Annexe 2)**

Il s'agit d'un tableau récapitulatif permettant de mettre en évidence les charges d'un côté et les produits de l'autre. La comparaison entre le budget voté de l'exercice clos (200 000 €), l'exercice clos (199 426.63 €), le budget voté de l'exercice en cours (210 000 € modifiable à l'AG de l'année en cours), et le budget prévisionnel à voter, apparaît plus clairement.

C'est ainsi que, tenant compte de l'augmentation annuelle moyenne de 2.5 à 3%, et pariant sur un maintien du budget actuel du chauffage grâce au passage au gaz, nous appellerons à voter un budget en baisse pour l'exercice en cours (205 000€) ce qui aura pour effet de diminuer le montant des charges immédiatement après l'AG.

Nous appellerons également à voter le même budget pour l'exercice suivant (année 2009), l'arrivée des répartiteurs de chaleurs, confirmera cette prévision.

**Compte de Gestion pour Travaux de l'Article 14.2
Et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel (Annexe 4)**

Il s'agit d'un tableau récapitulatif permettant de mettre en évidence les travaux votés « HORS BUDGET », les appels de fonds travaux et le solde.

Ce tableau nous rappelle au passage que seulement 80% du montant des travaux ont été appelés, (payable en Mai 2008 dernier délai). L'entreprise EMR s'est engagée à commencer les travaux début Juillet 2008. Je rappelle que les sommes appelées ne sont pas obligatoirement versées dans leur intégralité et peuvent être retenues dans nos caisses tant que la réunion de fin de chantier n'est pas satisfaisante.

Auteur du Procès verbal:



Manuel Dietrich
Président du Conseil Syndical
C-I Jussieu-Cluvier