



COMPTES ET GESTION

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
LES SOUS-BOIS LA VIGNERAIE
50 RUE JEAN JAURÈS 78340 LES CLAYES SOUS BOIS**

**CONTRÔLE DES COMPTES ET DE GESTION
EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023
EFFECTUÉ LE 11 MARS 2024 PAR M. PERRIER (ARC SERVICES)**

**ADHÉRENT ARC N° 78 PC 9981
SYNDIC : FONCIA MANSART
1 AVENUE JOSEPH KESSEL – 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX**

TABLE DE MATIÈRES

I. Avant-propos.....	4
II. Documents comptables	6
III. Synthèse des exercices courants	6
IV. Opérations courantes de l'exercice	7
1. Chauffage et eau chaude sanitaire	7
a. <i>Bilan énergétique simplifié</i>	7
b. <i>Bilan économique simplifié</i>	7
c. <i>Contrat avec le chauffagiste CIEC</i>	8
1. <i>Généralités</i>	8
2. <i>Contrat P1</i>	8
d. <i>Acomptes</i>	9
e. <i>Régularisation</i>	9
f. <i>Intéressement</i>	9
g. <i>Aides de l'État</i>	9
h. <i>Contrats P2 et P3</i>	9
i. <i>Bilan chauffagiste CIEC</i>	9
j. <i>Électricité</i>	9
k. <i>Téléphone</i>	10
l. <i>Bureau d'études</i>	10
m. <i>Charges relatives à la « loge »</i>	10
2. <i>Nettoyage des locaux</i>	10
3. <i>Eau</i>	10
a. <i>Consommation générale</i>	10
b. <i>Consommation privative</i>	11
4. <i>Contrats d'entretien et de maintenance</i>	11
5. <i>Frais de gestion et honoraires de syndic</i>	11
6. <i>Entretien et petites réparations</i>	12
7. <i>Ascenseurs</i>	12
8. <i>Assurance</i>	13
9. <i>Tiers intervenants et conseil syndical</i>	13
a. <i>Procédures générales</i>	13
b. <i>ARC</i>	13
c. <i>Conseil syndical</i>	13
10. <i>Électricité générale</i>	14
11. <i>Impôts et taxes</i>	14
12. <i>Produits, matériels et fournitures</i>	14
13. <i>Charges et produits divers</i>	14
V. <i>Travaux et opérations exceptionnelles terminés</i>	15
VI. <i>État financier (annexe 1)</i>	15
1. <i>Situation générale</i>	15
2. <i>Comptes financiers (trésorerie, comptes 5)</i>	15
3. <i>Avance de trésorerie (compte 1031)</i>	16
4. <i>Fonds de travaux (compte 105)</i>	16
5. <i>Soldes en attente (compte 12)</i>	16
a. <i>Dotations aux créances douteuses</i>	17
b. <i>Emprunts</i>	17
c. <i>Travaux de réfection des éclairages extérieurs</i>	17
d. <i>Travaux décidés le 22 mai 2023</i>	17

6. Copropriétaires débiteurs / créditeurs (comptes 450).....	17
7. Fournisseurs débiteurs / créditeurs (comptes 40)	18
8. Débiteurs et créditeurs divers (comptes 46)	18
9. Comptes de régularisation (comptes 48).....	19
10. Charges et produits d'exploitation courante	19

En fin du rapport figure son annexe

I. Avant-propos

Ont participé à ce contrôle en présentiel au sein du cabinet du syndic et en visioconférence :

- M. BUNEL, conseiller syndical, accompagné de Mme MONIER, copropriétaire ;
- M. PETITGAS, gestionnaire de la Copropriété au sein du cabinet de syndic ;
- Mme LE BERRIGAUD, comptable de la Copropriété au sein du cabinet de syndic ;
- M. PERRIER, contrôleur de comptes et de gestion de copropriété à ARC SERVICES (Association des Responsables de copropriété) et auteur du présent rapport.

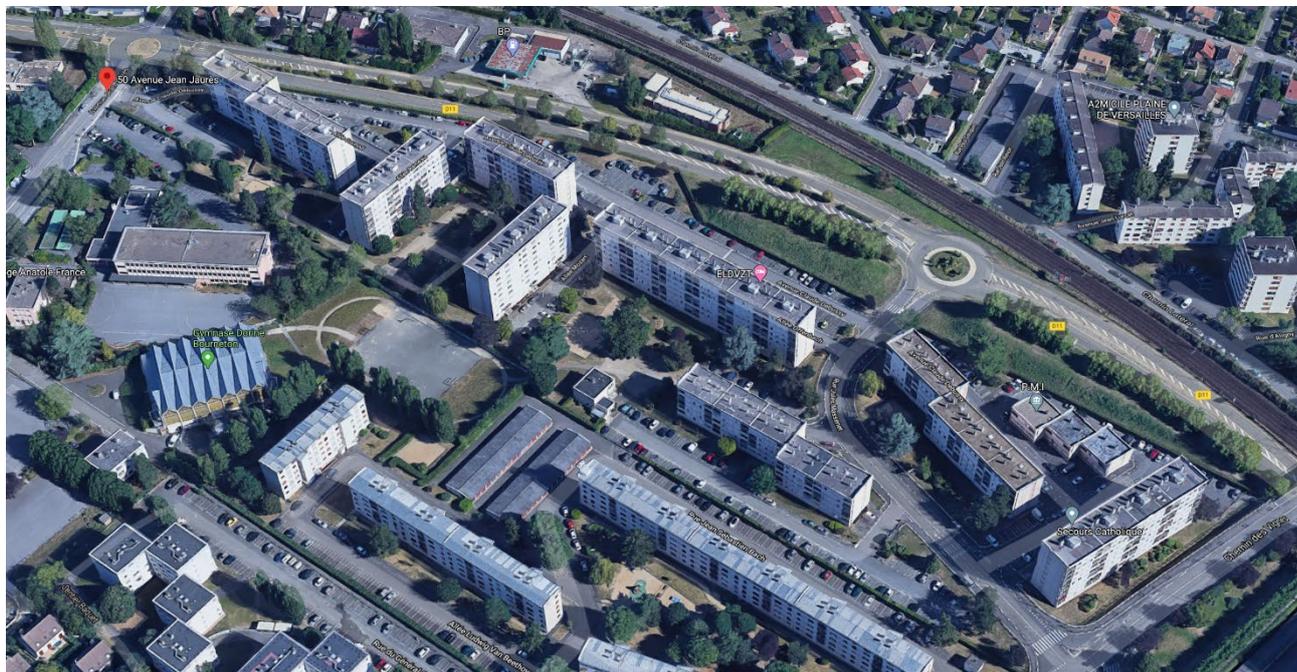
La copropriété est un vaste ensemble immobilier composé de dix bâtiments :

Bâtiment	Entrées	Logements*	Étages
I GOUNOT	5	80	R+7 sur s-sol
II RAMEAU	3	48	R+7 sur s-sol
III DEBUSSY (petit Debussy)	3	48	R+7 sur s-sol
IV MOZART	3	48	R+7 sur s-sol
V OFFENBACH	6	96	R+7 sur s-sol
VI DEBUSSY (grand Debussy)	4	64	R+7 sur s-sol
VII DEBUSSY SABLIERE (HLM)	5	50	R+4 sur s-sol
VIII LULLY	5	50	R+4 sur s-sol
IX CENTRE COMMERCIAL <=> CENTRE PMI	18	12	R+1 sur s-sol
X CENTRE SOCIAL <=> LOGE	1	loge et locaux	R+1 terrasse
Totaux :	53	496	

* source : règlement de copropriété

Le centre commercial est un bâtiment appartenant à la Mairie, utilisé principalement comme centre de protection maternelle et infantile (PMI) et le bâtiment VII DEBUSSY appartient à un investisseur institutionnel, LA SABLIERE. Le syndic compte 434 copropriétaires différents¹.

Il existe des caves en sous-sol ainsi que des parkings en surface.



¹ Source : procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mai 2023.



Le syndic est, depuis le 1^{er} juillet 2007, l'agence FONCIA MANSART² : la gestion est assurée par M. PETITGAS et la comptabilité par Mme LE BERRIGAUD. Le recouvrement des impayés est assuré par un service spécialisé.

Le conseil syndical est composé de six membres désignés par l'assemblée générale le 22 mai 2023. Sous l'impulsion de leur présidente, les conseillers syndicaux assurent leur mission d'assistance et de contrôle du syndic.

L'assemblée générale a confirmé le 22 mai 2023 conserver le seuil de consultation obligatoire du conseil syndical par le syndic³ à 2 500 € et a relevé celui de mise en concurrence des contrats et marchés à 3 000 €⁴.

La structure des charges est la suivante :

- Les charges générales à tous les copropriétaires ;
- Les charges spéciales de chauffage ;
- Les charges spéciales de bâtiments (n° 1 Gounod, n° 2 Rameau, n° 3 Debussy, n° 4 Mozart, n° 5 Offenbach, n° 6 Debussy, n° 7 Debussy Sablière et n° 8 Lully⁵) ;
- Les charges spéciales d'escaliers / ascenseurs (24 clés, pour des ascenseurs desservant sept étages chacun) ;
- Les charges spéciales de télévision (Numericable) ;
- Les charges spéciales d'eau froide (tous les bâtiments sauf le bâtiment n° 9) ;
- Les charges spéciales de compteurs d'eau froide (474 compteurs radio relevés) ;
- Les charges spéciales d'eau froide privative.

Il n'y a pas de charges individuelles d'eau chaude sanitaire, car les appartements possèdent leurs installations individuelles de production. Il n'y a plus de personnel employé directement par la copropriété.

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

² Initialement, le syndic était le cabinet GENIEZ IMMOBILIER, repris ensuite par le groupe FONCIA qui réorganise régulièrement ses agences et l'agence FONCIA MANSART est l'agence actuellement chargée de la gestion de la Copropriété.

³ Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : « l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. [...] ». Son montant pourrait être diminué vers 1 500 €.

⁴ Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 : « l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête [...] un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ».

⁵ La Mairie gère les charges du bâtiment PMI et le bâtiment abritant la loge est une charge générale à tous les copropriétaires.

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

Tous 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 applicable⁶. Il est souligné que le service comptable a édité les annexes comptables provisoires, ce qui permet une meilleure analyse de la part du conseil syndical et du contrôleur.

La plupart des documents justificatifs sont disponibles sur le site intranet du groupe FONCIA. Le relevé général des dépenses (document non réglementé) est clair et détaillé, la version remise au contrôleur comportant les numéros des comptes utilisés, les dates des factures et l'identité des fournisseurs, ainsi que la date d'édition du document.

III. 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 nettes⁷ 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 2024⁸.

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.

⁶ Les remarques nécessaires figurent dans ce rapport.

⁷ Les charges courantes nettes sont les charges courantes (par opposition aux charges de travaux, aux charges des opérations exceptionnelles et aux charges exceptionnelles), diminuées des produits courants (par opposition aux provisions ayant fait l'objet d'une décision particulière de l'assemblée générale).

⁸ Le tableau intègre les menues corrections décidées lors du contrôle et indiquées au fur et à mesure 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. Le conseil syndical pourra consulter la base de données CÉSARC de l'ARC poste par poste pour affiner les comparaisons avec les moyennes habituellement constatées, dès que celle-ci sera opérationnelle⁹.

IV. Opérations courantes de l'exercice

1. Chauffage et eau chaude sanitaire

Chauffage 602 603 614 615	2021	2022	2023	Évolution
Combustible P1 603	205 609,67	481 792,76	339 286,39	-29,58%
Combustible P1 603	-35 979,55	-143 763,25	-64 385,39	55,21%
Contrat d'entretien P2 614	27 203,05	27 955,45	29 152,04	4,28%
Contrat de garantie P3 614	47 541,53	48 873,13	50 913,44	4,17%
Force motrice électricité chaufferie 602	16 612,69	14 699,17	16 947,35	15,29%
Téléphone	1 527,46	1 507,11	1 312,84	-12,89%
Divers BET	7 665,00	8 093,38	8 511,95	5,17%
Loge	2 445,40	2 686,33	2 837,67	5,63%
Total :	272 625,25	441 844,08	384 576,29	-12,96%

Il est rappelé que ce poste ne comprend pas l'eau chaude sanitaire, générée de manière privative, tandis que le bâtiment qui contient l'appartement de fonction et la loge abrite aussi un atelier, un local d'archives, un local pour le conseil syndical et des vestiaires.

a. Bilan énergétique simplifié

La copropriété étant liée par un contrat de fourniture de gaz P1 avec le chauffagiste CIEC, les quantités de gaz facturées ne sont pas connues du contrôleur, ce qui empêche de pouvoir établir un bilan énergétique simplifié. Un raisonnement sur les montants payés n'aurait guère de pertinence, les prix du gaz étant fluctuants tandis qu'ils dépendent étroitement des montants des acomptes.

b. Bilan économique simplifié

Il doit être précisé que le chauffagiste CIEC n'a transmis aucune facture de fourniture de gaz pour l'exercice 2023, et que le syndic a été obligé de demander les montants au bureau d'études

⁹ OSCAR+ a été supprimé et sera remplacé par CÉSARC.

thermiques ÉNERGIE ET SERVICE qui reçoit les éléments devant être facturés pour établir son bilan annuel.

Sous toute réserve en l'absence de factures de 2023, il est présenté le bilan des acomptes et des régularisations des exercices, rappelant que les décomptes de régularisations concernent les périodes de juillet de l'exercice précédent à juin de l'exercice en cours.

Cette présentation intègre depuis novembre 2021 l'aide de l'État, connue sous l'appellation de bouclier tarifaire, sous la forme d'avoirs émis par le chauffagiste CIEC à la suite du paiement à son profit de l'aide de l'État. Le principe retenu par les pouvoirs publics est en effet de laisser les copropriétés payer les factures très élevées de gaz, pour ensuite établir des avoirs sur les futures factures.

Bilan acomptes / régularisation en euros	2019	2020	2021	2022	2023
Acompte janvier	36 737,92	25 018,32	29 716,51	29 247,91	22 519,72
Acompte février	36 737,92	25 018,32	29 716,51	29 247,91	22 519,72
Acompte mars	36 737,92	25 018,32	29 716,51	29 247,91	22 519,72
Acompte avril	36 737,92	25 018,32	29 716,51	29 247,91	22 519,72
Acomptes octobre	43 604,16	29 716,51	29 247,91	69 425,09	
Acompte novembre	43 604,16	29 716,51	28 247,81	69 425,09	22 519,72
Acompte décembre	43 604,16	29 716,51	29 247,91	69 425,09	22 519,72
Acomptes supplémentaires					
Décompte de régularisation (juillet N-1 / juin N)	1 975,32	-68 139,05	-32 236,77	156 178,31	224 174,92
Facturations diverses	173,15	173,15		347,54	-0,03
Facturations diverses	-16 804,32				
Intéressement distingué de la régularisation	-16 429,43	-1 859,12	-3 742,78		-20 006,82
Aide de l'État (bouclier tarifaire)				-143 763,25	-64 385,39
Total :	246 678,88	119 397,79	169 630,12	338 029,51	274 901,00
Évolution :	6,47%	-51,60%	42,07%	99,27%	-18,68%

Les montants sont analysés ci-dessous :

c. Contrat avec le chauffagiste CIEC

1. Généralités

Le contrat a été signé avec une prise d'effet le 1^{er} octobre 2014 pour une durée de dix ans jusqu'au 30 septembre 2024. Le contrat est de type P1, P2, P3, ce qui signifie que c'est le chauffagiste qui vend le gaz à la copropriété (P1), qui entretient les installations (P2) et qui les répare en cas de panne ou de vétusté (P3). S'agissant d'un contrat dit de marché de température avec intéressement (MTI), il comporte une clause d'intéressement sur la fourniture de gaz (la Copropriété et le chauffagiste se partagent, selon une répartition convenue, les gains ou les pertes par rapport à une consommation fixée).

2. Contrat P1

Deux avenants principaux ont modifié le contrat initial.

L'avenant n° 1 du 21 novembre 2017 a augmenté la température des appartements en la passant de 20 °C à 21 °C, a supprimé le réducteur de nuit, modifié la répartition de l'intéressement au profit de la Copropriété et acté la fin du tarif réglementé du gaz pour les gros consommateurs. L'objectif du contrat était de consommer 4,8 GWH par saison de chauffe pour une rigueur météorologique de 2 510 degrés-jour unifiés (DJU). Pour traduire les termes techniques en langage clair, on allait chauffer davantage, mais sans pour autant modifier l'objectif de consommation, ce qui signifiait que la marge du chauffagiste était importante auparavant.

L'avenant n° 5 du 10 octobre 2019 a pris en compte les travaux importants d'isolation des bâtiments. Il a conservé l'objectif de consommer 4,8 GWH pour la saison de chauffe 2018-2019 avec une rigueur

météorologique de 2 510 DJU puis a abaissé cet objectif pour la saison 2019-2020 à 3,875 GWH avec le nombre de DJU inchangé¹⁰.

Il existe un avenant supplémentaire signé en 2022 pour limiter la température des logements à 19°C.

d. Acomptes

Les acomptes sont facturés d'octobre d'une année à avril de l'année suivante, calculés à partir de la consommation contractuelle et des prix du gaz toutes taxes comprises.

e. Régularisation

Le chauffagiste émet une facture de régularisation, parfois avec plusieurs mois de retard, sur la période de juillet d'une année à juin de l'année suivante. Celle de la période 2022-2023 n'est pas disponible.

f. Intéressement

Il s'agit d'appliquer la formule contractuelle faisant intervenir l'objectif et sa réalisation. La facture correspondante sur la période 2022-2023 n'est pas disponible.

g. Aides de l'État

À partir de novembre 2021, il existe une aide de l'État, connue sous l'appellation de bouclier tarifaire, sous la forme d'avoirs émis par le chauffagiste CIEC à la suite du paiement à son profit de l'aide de l'État. Les avoirs sont établis plusieurs mois après les périodes visées par l'aide et concernent les factures à venir.

h. Contrats P2 et P3

Sachant que les factures de l'exercice 2023 n'ont, pour la plupart, pas été reçues par le syndic, le contrat de maintenance P2 et le contrat de garantie totale P3 (scindé en deux sous-contrats, à la suite d'importants travaux sur les réseaux) augmentent de façon normale entre les exercices 2022 et 2023.

i. Bilan chauffagiste CIEC

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.

j. Électricité

Ce sous-poste a réaugmenté sur l'exercice 2023, avec l'augmentation des tarifs d'électricité.

Il s'agit d'un abonnement de 36 KVA avec l'option TEMPO, auquel s'ajoute la sous-station du bâtiment DEBUSSY où se situe un compresseur.

¹⁰ Les DJU (degrés-jour unifiés) sont constitués de la différence, calculée par Météo France ou un autre prestataire, entre la température moyenne de la journée et 18 °C (exemple : si moyenne = 12 °C, DJU = 6). Plus il fait froid, plus il y a de DJU. On les additionne sur le mois et sur l'année. Les DJU permettent de comparer les données brutes du combustible consommé en prenant en compte la rigueur météorologique des différentes périodes considérées.

Il devrait être demandé au bureau d'études thermiques son analyse au sujet de l'option TEMPO, inadaptée sans doute à une chaufferie qui va fonctionner constamment les jours où l'électricité est la plus chère (près de dix fois le prix normal).

k. Téléphone

Trois contrats existent : l'abonnement de la ligne avec ORANGE d'une part et la télésurveillance de la sous-station ainsi que les appels de l'automate vers le chauffagiste CIEC d'autre part.

Il conviendra de ne pas conserver d'abonnement devenu inutile.

l. Bureau d'études

En 2021, il a été souscrit un contrat d'assistance pour le suivi et le contrôle d'exploitation des installations de chauffage au prix de 7 665,00 €.

m. Charges relatives à la « loge »

Il s'agit du chauffage de la loge, frais figurant dans les charges générales, mais placés ici par le contrôleur afin de rassembler ce qui concerne le chauffage dans ce chapitre.

Le montant est jugé élevé, sachant que la loge est utilisée principalement par les salariés des entreprises intervenant pour le nettoyage et les travaux dans l'ensemble immobilier.

2. Nettoyage des locaux

Nettoyage locaux 611	2021	2022	2023	Évolution
Nettoyage général (rotations des poubelles)	28 054,32	28 755,68	29 474,56	2,50%
Nettoyage bâtiments	193 019,80	197 845,32	202 791,40	2,50%
Encombrants + conteneurs + suppléments	513,28	0,00	8 531,76	100,00%
Total :	221 587,40	226 601,00	240 797,72	6,27%

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.

Il comprend la rotation des conteneurs (poubelles) tous les jours de collecte, incluant les jours fériés¹¹, l'entretien des 34 halls et escaliers de l'ensemble immobilier, une présence sur place, jugée indispensable par le conseil syndical, ainsi que la sortie des objets encombrants, laquelle a fortement contribué à augmenter le coût de ce poste de charges.

3. Eau

Eau (cptrs généraux) 601 en €	2021	2022	2023	Évolution
Factures	183 143,21	187 404,28	181 798,07	-2,99%

Consommation eau (cptrs généraux) en m ³	2021	2022	2023	Évolution
Factures	43 010	40 449	35 603	-11,98%
Moyenne par lot :	87	82	72	
Prix moyen du m ³ :	4,26	4,63	5,11	10,21%

a. Consommation générale

Depuis janvier 2015, le distributeur d'eau est SUEZ. Le compteur général fait l'objet de relevés systématiques et de factures mensuelles¹².

¹¹ Les variations entre les exercices proviennent de prestations supplémentaires, comptabilisées dans le même compte que le contrat principal.

¹² Il peut arriver qu'une facture soit établie sur une période supérieure à un mois, avec une influence sur le nombre de factures dans l'année.

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.

b. Consommation privative

L'exploitation des 474 compteurs divisionnaires d'eau radio-relevés n'a pas pu être réalisée par la comptable pour l'exercice 2023, car elle n'a pas reçu les relevés du prestataire de services.

4. Contrats d'entretien et de maintenance

Contrats généraux entretien maintenance 614	2021	2022	2023	Évolution
Dératisation contrat standard	1 189,21	1 236,77		-100,00%
Dératisation contrat renforcé		10 553,93	10 835,19	2,66%
Désinsectisation	4 547,66	4 729,58	5 289,09	11,83%
Toitures-terrasses	0,00	5 377,68	5 377,68	0,00%
Espaces verts	32 386,56	33 358,20	35 026,20	5,00%
Compteurs d'eau divisionnaires	14 515,44	14 907,36	15 658,64	5,04%
Canalisations	7 683,14	7 990,47	8 935,74	11,83%
Extincteurs	37,44	38,84	50,28	29,45%
Aires de jeux	1 880,88	1 978,80	2 101,20	6,19%
Numéricâble	15 428,80	15 761,16	16 010,32	1,58%
Postes d'incendie	352,80	235,20	504,00	114,29%
Défibrillateur			669,60	100,00%
Extracteurs d'air (VMC)	14 310,00	0,00	13 200,00	100,00%
Chaudière loge	0,00	0,00	121,00	100,00%
Téléphone loge	1 087,44	1 122,54	931,20	-17,05%
Total :	93 419,37	97 290,53	114 710,14	17,90%

Les contrats relatifs aux bâtiments individuels sont comptabilisés dans les charges particulières des bâtiments concernés.

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 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

Frais de gestion et honoraires du Syndic	2021	2022	2023	Évolution
Honoraires forfaitaires (contrat) 6211	91 689,60	91 689,60	92 142,18	0,49%
Vacations, missions et réceptions 6222		230,00	450,00	95,65%
Divers honoraires sinistres 6222 6223	345,00	1 580,00	3 870,00	144,94%
Débours (location salle...) 6212	-330,00	70,00	40,00	-42,86%
Frais financiers 6212	81,00	104,60	64,00	-38,81%
Affranchissement 6213	8 695,87	8 105,51	8 310,13	2,52%
Total frais et honoraires supplémentaires :	8 791,87	10 090,11	12 734,13	26,20%
soit une augmentation / honoraires base de :	9,59%	11,00%	13,82%	
Total frais gestion et honoraires syndic :	100 481,47	101 779,71	104 876,31	3,04%
Total frais et honoraires par lot :	202,58	205,20	211,44	

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 syndical¹³.

¹³ Il a été supprimé lors du contrôle une vacation de 115 € pour la mise en place du bouclier tarifaire, absente dans ce rapport.

Si les honoraires pour le suivi des sinistres sont légitimes, ils doivent être déclarés à l'assureur pour remboursement au titre des frais indirects. Il est convenu que le service chargé des sinistres en justifiera auprès du conseil syndical.

6. Entretien et petites réparations

Entretien & petites réparations 615	2021	2022	2023	Évolution
Espaces extérieurs	8 310,80	3 925,68	12 769,50	225,28%
Loge	306,49	6 188,54		-100,00%
Sinistres	1 544,84		9 170,78	100,00%
Non détaillé		5 603,96	10 207,99	82,16%
Non détaillé	22 284,65	10 171,97		-100,00%
Sous-total charges générales :	32 446,78	25 890,15	32 148,27	24,17%
Bâtiment 1 Gounot	13 870,99	10 189,36	2 648,75	-74,00%
Bâtiment 2 Rameau	8 132,75	10 848,71	4 252,62	-60,80%
Bâtiment 3 Debussy	9 649,44	8 341,09	4 064,74	-51,27%
Bâtiment 4 Mozart	1 874,40	10 696,54	6 203,79	-42,00%
Bâtiment 5 Offenbach	13 057,78	17 101,74	16 500,70	-3,51%
Bâtiment 6 Debussy	4 138,14	16 810,06	9 177,23	-45,41%
Bâtiment 7 Debussy Sablière	1 530,90	253,39	7 485,57	2854,17%
Bâtiment 8 Lully	3 567,62	10 227,81	5 120,99	-49,93%
Sous-total charges spéciales :	55 822,02	84 468,70	55 454,39	-34,35%
Total :	88 268,80	110 358,85	87 602,66	-20,62%

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

Récapitulatif ascenseurs 602 614 605	2021	2022	2023	Évolution
Électricité 602 :	9 653,32	10 274,52	11 112,54	8,16%
Contrat d'entretien 614 :	31 996,80	20 014,10	32 554,36	62,66%
Téléphone, alarme, télésurveillance 614 :	4 024,19	1 544,88	1 806,32	16,92%
Menues réparations 615 :	81,40	3 929,74	3 839,61	-2,29%
Frais supplémentaires 615 :	0,00	11 880,00	10 656,00	-10,30%
Total des ascenseurs :	45 755,71	47 643,24	59 968,83	25,87%

Étant rappelé qu'il existe 24 ascenseurs avec 24 compteurs d'électricité LINKY de 18 KVA avec l'option TEMPO¹⁴, il est constaté que 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 pour 11 880,00 €, 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.

¹⁴ Cette option est rentable pour des ascenseurs qui ont une utilisation identique tout au long de l'année avec quelques jours à tarif rouge très coûteux, un certain nombre de jours à tarif blanc coûteux et tout le reste des jours à tarif bleu très bon marché.

Les frais supplémentaires correspondent au contrôle quinquennal des ascenseurs au prix unitaire de 444 €¹⁵.

8. Assurance

Assurances 616	2021	2022	2023	Évolution
Multirisques Copropriété	39 604,02	42 334,44	45 830,18	8,26%

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

Tiers intervenant 623 Conseil syndical 624	2021	2022	2023	Évolution
Tiers intervenants				
Procédures générales	16 684,32	7 580,57	8 780,96	15,84%
Arc	3 176,00	3 176,00	3 482,00	9,63%
Sous-total tiers intervenants :	19 860,32	10 756,57	12 262,96	14,00%
Conseil syndical				
Dépenses de caisse	1 325,42	145,00	843,28	481,57%
Sous-total conseil syndical :	1 325,42	145,00	843,28	481,57%
Total :	21 185,74	10 901,57	13 106,24	20,22%

a. Procédures générales

Le syndic mélange 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.

Il ne sera pas revenu sur le caractère non conforme à la réglementation de ces mélanges, décrit dans les rapports précédents¹⁶.

b. ARC

Les 3 176,00 € représentent l'adhésion (830,00 €) et le coût du contrôle des comptes et de la gestion de l'exercice 2022 (2 652 €).

c. Conseil syndical

Le conseil syndical fait état de frais de fonctionnement jugés normaux en 2023¹⁷.

¹⁵ Il a été convenu lors du contrôle de bien répartir les deux factures totales sur les 24 ascenseurs.

¹⁶ Voir la facturation des frais de recouvrement en annexe.

¹⁷ Les fonctions de conseiller syndical sont bénévoles, mais les frais engagés sont naturellement à prendre en charge par la Copropriété, sur justificatifs.

10. Électricité générale

Électricité générale 602 en €	2021	2022	2023	Évolution
Charges générales + loge	1 597,20	2 600,88	2 562,33	-1,48%
Bâtiment 1 Gounot	631,38	645,37	756,06	17,15%
Bâtiment 2 Rameau	513,81	509,65	596,35	17,01%
Bâtiment 3 Debussy	384,76	394,41	464,07	17,66%
Bâtiment 4 Mozart	410,22	430,05	482,41	12,18%
Bâtiment 5 Offenbach	844,06	822,26	977,22	18,85%
Bâtiment 6 Debussy	512,24	495,73	646,36	30,39%
Bâtiment 7 Debussy Sablière	992,85	1 024,13	1 202,11	17,38%
Bâtiment 8 Lully	415,37	418,97	500,94	19,56%
Total :	6 301,89	7 341,45	8 187,85	11,53%

Après la baisse du coût des charges générales en 2021 due à la refacturation d'un montant de 1 066,13 € à la société SPEBI qui avait réalisé le ravalement, le coût est revenu au niveau habituel en 2022 et 2023, en précisant que l'augmentation tarifaire de l'électricité 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 de l'électricité en 2023 est subie par les bâtiments dont la consommation est assez stable¹⁸, étant précisé qu'ils sont tous équipés de compteurs LINKY d'une puissance de 6 KVA.

11. Impôts et taxes

Impôts et taxes (hors salaires) 63	2021	2022	2023	Évolution
Taxe foncière 633	4 986,00	5 125,00	6 049,00	18,03%
Taxe logements vacants		513,00	1 493,00	191,03%
Total :	4 986,00	5 638,00	7 542,00	33,77%

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 2023¹⁹.

12. Produits, matériels et fournitures

Produits, matériels et fournitures 604 605 606	2021	2022	2023	Évolution
Fournitures 606	995,75	1 811,87	67,49	-96,28%
Fournitures 606 clés, badges, bips...	133,54		245,80	100,00%
Total :	1 129,29	1 811,87	313,29	-82,71%

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

13. Charges et produits divers

Autres écritures	2021	2022	2023
Autres charges / produits	-141,32	-58 225,87	
Indemnités d'assurance	-4 980,28	-2 112,40	-10 708,03
Indemnités judiciaires	-9 835,90	avec tiers	
Locations	-17 828,29	-18 184,86	-15 457,10
Intérêts et autres crédits	-407,94	-393,69	-1 109,00
Rompus	-7,41	6,37	9,68
Total :	-33 201,14	-78 910,45	-27 264,45

¹⁸ Le bâtiment 6 Debussy fait exception.

¹⁹ Cette taxe est due dans les communes concernées après une année d'inoccupation, et est calculée sur la valeur locative au taux de 17 % la première année, puis de 34 % les années suivantes.

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 dans le paragraphe 6 ci-dessus.

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

V. 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.

VI. État financier (annexe 1)

1. Situation générale

Il s'agit de la situation au 31 décembre 2023, établie à partir de l'annexe comptable n° 1 provisoire et de l'état des balances des comptes du 6 mars 2024²⁰, avec le résultat de l'exercice 2023 en attente de répartition aux copropriétaires :

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 tx & 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

2. Comptes financiers (trésorerie, comptes 5)

Le syndicat des copropriétaires dispose d'un livret A ouvert à son nom à la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS depuis le 10 février 2022, sur lequel il y a en comptabilité au 31 décembre 2023 un montant de 79 934,09 €. Ce livret a rapporté 1 019,31 € d'intérêts, comptabilisés le 28 avril 2023 au titre de l'année 2022.

²⁰ En tenant compte de la vacation de 115 € annulée lors du contrôle, comme il a été déjà dit.

Le syndicat des copropriétaires dispose également depuis le 24 novembre 2021 d'un compte courant ouvert au nom de « SYNDICAT VIGNERAIE 17230 » à la BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS sur lequel il y a en comptabilité au 31 décembre 2023 un montant de 338 588,01 €.

Le total de trésorerie disponible au 31 décembre 2023 est ainsi de 418 522,10 €. Il est important, mais les factures du chauffagiste CIEC qui n'ont pas été reçues en 2023 n'ont bien évidemment pas été payées.

3. Avance de trésorerie (compte 1031)

Le montant de ce fonds est de 182 500,99 € au 31 décembre 2023, à la suite de la décision prise le 20 mai 2021 par l'assemblée générale. Le montant de ce fonds est devenu conforme à la réglementation avec l'augmentation du budget prévisionnel²¹.

4. Fonds de travaux (compte 105)

Un fonds de travaux est institué 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 générale²².

Celle-ci refuse régulièrement de fixer la cotisation et le fonds n'est pas constitué.

L'ordre du jour de la prochaine assemblée générale devra intégrer la fixation de la cotisation.

5. Soldes en attente (compte 12)

Il s'agit du détail du compte 12 présenté dans l'annexe comptable n° 1, lequel rend compte des opérations exceptionnelles et des travaux non terminés au 31 décembre 2023 et détaillés dans l'annexe comptable n° 5 établie par le syndic le 6 mars 2023 :

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 Lorida (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

²¹ Article 35 du décret du 17 mars 1967 : le syndic peut exiger le versement de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel [...].

Cette avance de réserve n'est légitime que si elle est prévue au règlement de copropriété, conformément à l'art. 35-1 du décret du 17 mars 1967. Dans le cas contraire, il peut être décidé de procéder à la modification de celui-ci et de voter sa constitution à la majorité de l'art. 26 de la loi du 10 juillet 1965. Une fois créé de manière légitime, sa gestion (augmentation, diminution...) se décide à la majorité simple de l'art. 24.

²² Fonds de travaux institué par les dispositions de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, applicables au 1^{er} janvier 2017, et désormais dépendant des dispositions de l'article 14-2-1 de la même loi.

a. Dotations aux créances douteuses

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 charges²³.

b. Emprunts

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

c. Travaux de réfection des éclairages extérieurs

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

Il faudra bien vérifier les factures de ces travaux pour être certain qu'elles concernent toutes les travaux de réfection des éclairages extérieurs, avant de transférer les charges et provisions dans l'annexe comptable n° 4 pour être examinées par l'assemblée générale qui entérinera ou non le dépassement du budget.

d. Travaux décidés le 22 mai 2023

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.

6. Copropriétaires débiteurs / créditeurs (comptes 450)

La situation des copropriétaires (et ex-copropriétaires) les plus endettés est la suivante au 31 décembre 2023 :

Copropriétaires débiteurs > 5 000 €	débit 31/12/21	débit 31/12/22	débit 31/12/23	Observations 2023	
4946 Augustin	16 133,94	19 599,78	22 540,28	aucun paiement	420,00
6193 Aguiar	8 897,21	12 814,11	15 698,70	paiements très partiels	1 408,93
1037 Hounguevou	22 063,96	7 682,48	6 907,76	paiements réguliers	
5457 Sakho	6 523,81	7 537,61	4 673,68	paiements réguliers	1 538,22
6373 Ponganne	6 043,97	6 685,39	6 933,63	paiements réguliers	
6647 Delamarre (ex-copropriétaire)	36 620,65	5 128,05	5 128,05	compte à solder	
6675 Fortes Barbosa	32 000,31	25 612,93	21 310,14	condamné 11/04/2023	
6743 Mamouri	créditeur	1 275,12	5 867,27	1 paiement mai 2023	410,00
7542 Sequeira Figueiredo (ex-copropriétaire)	17 052,76	18 832,76	18 832,76	compte à solder	
7558 Frojet Pierret	4 644,22	5 980,37	6 351,82	paiements irréguliers	83,00
7580 Randrianarison Andrianasolo	924,88	5 229,67	10 613,45	condamné 03/07/2023	460,70
7718 Lopes Moreira (vendu en 2023)	7 089,04	11 587,88	0,00	dossier soldé	
7711 Papin Kleb	0,00	2 664,67	5 775,41	aucun paiement	83,00
TOTAUX	157 994,75	130 630,82	130 632,95		4 320,85

Le montant total de la dette des copropriétaires et ex-copropriétaires les plus endettés ne diminue plus, sachant que des actions de recouvrement judiciaire sont menées.

Si les honoraires d'avocats ne sont plus mis à la charge des copropriétaires, il subsiste des honoraires du syndic sans diligences exceptionnelles et quelques honoraires d'huissiers. Il ne sera pas revenu sur le caractère non conforme à la réglementation de ces honoraires, décrit dans les rapports précédents²⁴.

²³ Voir les créances douteuses en annexe.

²⁴ Voir la facturation des frais de recouvrement en annexe.

Il existe à l'opposé des copropriétaires fortement créditeurs :

Copropriétaires créditeurs > 5 000 €	31/12/2023	Observations 2023
12851 Gillet	15 244,99	ex-copropriétaire
40417 Ikhlef	9 645,17	ex-copropriétaire
50214 Martin	7 300,94	ex-copropriétaire
57221 Gobbi	9 880,62	ex-copropriétaire
57381 Ferreira Barbosa	10 796,96	vente janvier 2023
58192 Tabary Ikhlef	10 255,31	vente mars 2023
80462 Guendjian	8 136,37	crédeur chronique
81713 Kuneben Ben Daoud	19 386,09	ex-copropriétaire
82619 Levard Chapdelaine	13 986,94	vente février 2023
85394 Roth	9 887,34	vente janvier 2023
87610 Marquer	10 073,63	vente février 2023
Total :	124 594,36	

Il s'agit de copropriétaires ayant vendu leurs lots et dont le solde est vraisemblablement constitué de leurs quotes-parts des emprunts liés aux travaux.

Il ne faut plus mélanger les copropriétaires et les ex-copropriétaires, ces derniers étant des débiteurs ou crédeurs 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.

Il est rappelé que le syndic a l'obligation d'informer l'assemblée générale de toutes les actions judiciaires en cours, ce qui nécessite une mention succincte de chaque instance dans le procès-verbal de l'assemblée générale²⁵.

7. Fournisseurs débiteurs / crédeurs (comptes 40)

L'état des balances des comptes montre que tous les fournisseurs ayant transmis leurs factures ont été payés au 31 décembre 2023.

En revanche, il est dû au 31 décembre 2023 un montant de 405 170,63 € aux fournisseurs ayant transmis leurs factures après cette date, dont 401 919,56 € au chauffagiste CIEC.

À l'inverse, quelques fournisseurs doivent à cette date un montant de 147 049,25 €, dont 143 763,25 € pour les aides de l'État dues par le chauffagiste CIEC.

L'absence des factures du chauffagiste CIEC impose de comptabiliser les montants connus, grâce au bureau d'études thermiques ÉNERGIE ET SERVICES, dans ces comptes particuliers.

8. Débiteurs et crédeurs divers (comptes 46)

Il subsiste encore au 31 décembre 2023 un solde débiteur de 576,50 € dans le compte 4610.000000000, identifié comme étant l'apurement, le 21 juin 2021, d'un solde crédeur du copropriétaire IKHLEF.

Ce compte doit être apuré en le transférant dans le compte dudit copropriétaire qui a vendu ses lots et qui apparaît en tant qu'ex-copropriétaire crédeur, comme il a été vu dans le paragraphe 6.

Accessoirement, le syndic doit 86,46 € au titre des frais de recouvrement.

²⁵ Article 55 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

Article 59 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : À l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

En ce qui concerne les créiteurs divers, il s'agit d'ex-copropriétaires partis depuis longtemps :

Créiteurs divers 462	Crédit
4620- vendeurs 2013	961,34
4620- vendeurs 2014	62,18
4620- vendeurs 2015	673,13
4620- vendeurs 2016	505,23
4620- vendeurs 2017	115,37
4620- vendeurs 2018	2 171,16
4620- vendeurs 2019	7 085,75
4620- vendeurs 2020	578,01
4620- vendeurs 2021	501,48
Total :	12 653,65

La prescription quinquennale s'applique aux ex-copropriétaires et il conviendra d'apurer tous les comptes des vendeurs de 2013 à 2019 en produit exceptionnel de l'exercice 2024.

9. Comptes de régularisation (comptes 48)

Il s'agit de comptes constatant 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 payées d'avance pour 535,75 € sont constituées de frais d'affranchissement et de la facture d'enlèvement d'un véhicule.

Les produits encaissés d'avance sont les intérêts de placement du livret A pour 2023 d'un montant de 2 331,40 €.

10. Charges et produits d'exploitation courante

Il est retrouvé d'une part les 1 222 015,13 € de charges courantes nettes et d'autre part les 1 175 004,66 € de provisions courantes, telles qu'elles ont été vues dans le chapitre III.

Fait à Paris, le 12 mars 2024

Alain PERRIER
Contrôleur ARC SERVICES



ANNEXE

1. Frais liés au contentieux

1. Honoraires du syndic

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 I 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 peuvent être facturés qu'en cas de diligences exceptionnelles.

2. Autres frais

Un arrêt de la Cour de cassation²⁶ a défini les frais nécessaires pouvant être mis à la charge d'un copropriétaire. L'arrêt est très technique, mais il faut retenir que la Cour a une interprétation restrictive des frais nécessaires : sont ainsi notamment exclus du champ de l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965²⁷ les honoraires d'huissier pour la délivrance de l'assignation ou de la signification (faisant l'objet des dépens) et les honoraires d'avocat (indemnisés dans le cadre de l'article 700 du Code de procédure civile).

En clair, seuls sont nécessaires les frais strictement liés à la procédure de recouvrement et ne relevant ni des frais irrépétibles ni des dépens. Nous allons définir ces termes.

1. Définition des frais irrépétibles

L'article 700 du Code de procédure civile ne les définit que comme ceux... n'étant pas compris dans les dépens. En fait, ces frais sont principalement les honoraires d'avocat, les frais de constat d'huissier, les frais d'expertise

²⁶Cass., 3^{ème} Ch. civ. 23 janvier 2013, n° 11-28246.

²⁷ Extrait de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 : sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

amiable (expert non désigné par un juge), les frais de déplacement et de démarches administratives (copies par exemple).

2. Définition des dépens

L'article 695 du Code de procédure civile les définit clairement :

1. *Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;*
2. *Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la loi ou par un engagement international ;*
3. *Les indemnités des témoins ;*
4. *La rémunération des techniciens ;*
5. *Les débours tarifés ;*
6. *Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;*
7. *La rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée, y compris les droits de plaidoirie ;*
8. *Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;*
9. *Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n° 1206/2001 du conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des États membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale ;*
10. *Les enquêtes sociales ordonnées en application des articles 1072,1171 et 1221 ;*
11. *La rémunération de la personne désignée par le juge pour entendre le mineur, en application de l'article 388-1 du Code civil ;*
12. *Les rémunérations et frais afférents aux mesures, enquêtes et examens requis en application des dispositions de l'article 1210-8.*

Ainsi, les honoraires d'avocat fixés librement avec son client ne relèvent pas des dépens. En revanche, les émoluments d'huissiers pour les actes de procédure (assignation, signification...) relèvent des dépens.

3. Fondement des décisions judiciaires

Le juge décide souverainement du montant des frais irrépétibles, des dépens et des dommages et intérêts, en prenant en compte, selon la loi, des considérations d'équité entre les parties. C'est pourquoi des débiteurs de bonne foi sont rarement condamnés à payer des sommes importantes et en fait jamais condamnés à payer des dommages et intérêts.

4. Recours contre une décision de justice

Nul ne pouvant se faire justice lui-même, il est exclu en droit de vouloir imputer à un débiteur ce qu'il n'a pas été condamné à payer en sus de sa dette ou d'imputer à un débiteur condamné le différentiel entre les frais d'avocat payés et ceux finalement remboursés au titre de l'article 700 par exemple.

Si un juge estime souverainement qu'un débiteur ne doit pas être condamné au titre de l'article 700, il s'agit d'une décision que seule une interjection en appel pourrait remettre en cause.

5. Synthèse

Les honoraires d'avocat doivent toujours figurer en charges communes générales. Il faut exiger que les factures soient justifiées (brève description des diligences de l'avocat).

Les frais d'huissier relatifs à l'assignation et à la signification doivent figurer en charges générales. Il faut exiger que le libellé comptable indique l'objet des frais.

Une partie – plus ou moins importante – de ces dépenses du syndicat sera compensée par les condamnations du copropriétaire débiteur au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, des dépens et des dommages et intérêts.

Les frais d'huissiers relatifs au commandement de payer et à la prise d'hypothèque doivent figurer dans les comptes individuels des débiteurs. Il faut cependant voir apparaître l'objet des frais dans le libellé comptable.

2. Dépréciation des comptes de tiers (créances douteuses)

Il s'agit de diminuer l'actif (la créance) de la copropriété envers des tiers (fournisseurs ou copropriétaires) quand cet actif est incertain : il va donc être passé une provision de dotation de la créance estimée douteuse afin de pallier le manque de trésorerie existant.

Pour un copropriétaire, l'assemblée générale décide la saisie immobilière et en même temps le montant de cette provision d'une partie de la dette, estimée douteuse, en charge exceptionnelle de l'exercice d'occurrence, sous le nom de « dotation de provisions des créances douteuses » (compte 49) :

Article 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires :

Les charges comprennent aussi les dépréciations sur créances douteuses à l'encontre des personnes autres que les copropriétaires ; leur estimation est présentée par le syndic et soumise au vote de l'assemblée générale. Les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en œuvre les diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires :

Le compte 49 'Dépréciation des comptes de tiers' comprend deux comptes : 491 'copropriétaires' et 492 'Personnes autres que les copropriétaires'. Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont estimées définitivement perdues. Le montant à provisionner, pour le compte 491, résulte de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Le compte 49 'Dépréciation des comptes de tiers' est crédité par le débit du compte 68 'Dotation aux dépréciations sur créances douteuses' et il est débité par le crédit du compte 78 'Reprise de dépréciation sur créances douteuses'.

En clair, il s'agit tout simplement d'anticiper le montant qui s'avérera irrécouvrable à la fin de la procédure. Le problème est l'estimation de ce montant douteux actuellement et potentiellement irrécouvrable.

Il faut savoir que le syndicat disposait du privilège spécial immobilier, remplacé depuis le 1^{er} janvier 2022 par l'hypothèque légale²⁸. Sans entrer dans le droit des sûretés, le syndicat est ainsi garanti des montants dus par un copropriétaire en totalité sur l'année en cours et les deux années précédentes, puis sur les deux années antérieures en concurrence avec le prêteur de deniers (la banque qui a consenti un prêt immobilier le plus souvent). Les années antérieures sont garanties dans l'ordre des hypothèques qui ont été inscrites le cas échéant.

En conséquence, il n'est pas question de dire que ce qui est estimé perdu est le montant de la dette, puisqu'il faut tenir compte du droit des sûretés applicable au syndicat des copropriétaires qui dispose de garanties.

Il faut bien comprendre que cette estimation, votée par l'assemblée générale, est une charge de l'exercice et va être demandée aux copropriétaires. Il ne s'agit ni d'une avance, ni d'une opération exceptionnelle pouvant rester en attente dans l'annexe comptable n° 5, ni même de montants pouvant justifier un compte d'attente.

La résolution, s'appuyant sur l'obligation de l'article 4 précité, va préciser le montant de la dépréciation des créances douteuses (à indiquer) et sa date d'exigibilité (à indiquer) ainsi que sa répartition en clé de charges générales.

Il s'agit d'une décision d'assemblée générale : si elle est votée, le syndic doit l'appliquer et appeler les sommes votées. Cependant, il convient que ces montants soient proposés à la fois en cohérence avec la réalité des risques dans le dossier soumis à l'autorisation de saisie immobilière auprès de l'assemblée générale, mais aussi en cohérence avec le nombre de dossiers pour lesquels le syndic demande l'autorisation de saisie immobilière.

En conséquence, les saisies immobilières devront être décidées sans omettre la dotation de provisions des créances irrécouvrables. Les sommes proposées devront être justifiées par le syndic selon l'avancement de la procédure et devront être raisonnables par rapport à l'effort demandé aux copropriétaires.

L'assemblée générale étant souveraine, elle peut décider de refuser ce provisionnement (ce qui est fortement déconseillé, car cela crée un manque de trésorerie), mais encore faut-il que le syndic mette la question à l'ordre du jour avec le montant proposé.

La procédure comptable se décline comme il est expliqué ci-dessous.

a. Première étape : constatation de la créance douteuse

Le syndic doit estimer, comme il a été vu ci-dessus, la partie de la dette que la copropriété risque de ne pas récupérer. Imaginons un copropriétaire qui doit 25 000 € et dont les appels de charges trimestriels sont de

²⁸ Article 19-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

666,66 €. Le syndic avait vu que la prise d'hypothèque ne servirait guère puisqu'il se serait retrouvé en troisième rang, derrière une banque et le Trésor public.

Jusqu'au 31 décembre 2021²⁹, il peut estimer pouvoir récupérer le super-privilège, soit deux ans : 666,66 € x 8 trimestres = 5 333,28 €, ainsi que le privilège spécial, soit deux ans à 666,66 € x 8 trimestres + 2 = 2 666,64 €, soit un total arrondi à 8 000 €.

Il passe alors en créance douteuse la différence, soit 17 000 €.

Compte	Libellé	Débit	Crédit
450 Copro	solde au moment où l'on doute	25 000,00	
	transfert partie douteuse		17 000,00
	solde après transfert	8 000,00	
459 Copro	solde initial		
	solde après transfert	17 000,00	

Il est évident que ce n'est pas une remise de dette au copropriétaire : il s'agit juste de constater dans les comptes qu'il existe une somme due et recouvrable d'une part et une somme due, mais jugée douteuse d'autre part.

Naturellement, le copropriétaire reste redevable de la totalité (25 000 €) et il ne faut surtout pas oublier ce compte 459 quand on parle de ce que doit ce copropriétaire ou quand on lui présente son compte, sinon, il pourrait s'imaginer pouvoir solder sa dette avec un chèque de 8 000 €...

En réalité, la gestion du compte du copropriétaire va être différente : seul le compte 459xxx sera utilisé et non plus le compte 450xxx.

Extrait de la 6^{ème} recommandation de la Commission relative à la copropriété du 7 décembre 2006 :

3 [...] recommande, dès lors que le compte 459 est ouvert au nom d'un copropriétaire lorsque la créance est décidée douteuse par l'assemblée générale, que toutes les écritures relatives à ce copropriétaire soient enregistrées dans ce compte et non plus dans le compte 450 qui ne sera ouvert de nouveau que lorsque la situation sera régularisée.

b. Deuxième étape : dépréciation de la créance douteuse

Il s'agit de diminuer l'actif (la créance) de la copropriété puisque cet actif est très incertain.

On va donc passer une provision de dotation de la créance jugée douteuse pour pallier le manque de trésorerie correspondant.

L'assemblée générale vote la saisie et en même temps le montant de cette provision. Admettons qu'elle vote un montant de 17 000 €.

Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires :

Le compte 49 'Dépréciation des comptes de tiers' comprend deux comptes : 491 'copropriétaires' et 492 'Personnes autres que les copropriétaires'. Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont estimées définitivement perdues. Le montant à provisionner, pour le compte 491, résulte de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Le compte 49 'Dépréciation des comptes de tiers' est crédité par le débit du compte 68 'Dotations aux dépréciations sur créances douteuses' et il est débité par le crédit du compte 78 'Reprise de dépréciation sur créances douteuses'.

Compte	Libellé	Débit	Crédit
68 Dépr cr dout	solde initial		
	solde après dépréciation	17 000,00	
491 dépr cpt tiers	solde initial		
	solde après dépréciation		17 000,00

Ensuite, lors de l'arrêté des comptes, le résultat de l'exercice se trouve "alourdi" par cette charge de 17 000 € du compte 68.

Le résultat est réparti entre les copropriétaires : le solde du compte 68 disparaît avec les comptes de classe 6 et 7 qui sont soldés en fin d'exercice. En réalité, il ne disparaît pas, il est réparti aux copropriétaires et on va supposer que notre copropriétaire mauvais payeur a une quote-part de 500 € :

²⁹ À partir du 1^{er} janvier 2022, le privilège spécial immobilier (incluant le super-privilège) disparaît et l'estimation sera différente.

On retrouve donc les écritures suivantes après répartition :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
450 Copro	report du solde	8 000,00	
	quote-part de la répartition	500,00	
	solde après répartition	8 500,00	
459 Copro	solde inchangé (!! 450 + 459 !!)	17 000,00	
491 dépr cpt tiers	solde inchangé (=> annexe 1)		17 000,00

Le compte 450 du copropriétaire débiteur va continuer d'évoluer ensuite.

c. Étape réglementaire après la mutation

La situation de l'ex-copropriétaire a évolué et il doit encore 33 000 € après la mutation

Toutefois, la mutation lui fait perdre sa qualité de copropriétaire et réglementairement il ne peut plus être utilisé de comptes 450 ou 459 pour lui, en application des dispositions de l'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires. Cet ex-copropriétaire devient un débiteur divers et sa dette doit figurer dans un compte 461.

Le transfert comptable est résumé ainsi :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
450 Copro	solde après la mutation	16 000,00	
	transfert débiteur divers		16 000,00
	solde après transfert	0,00	
459 Copro	solde après la mutation	17 000,00	
	transfert débiteur divers		17 000,00
	solde après transfert	0,00	
461 ex-Copro déb	solde initial		
	solde après transferts	33 000,00	

d. Dernière étape : caractère irrécouvrable de la créance dépréciée

On a donc eu un doute (étape n° 1), puis déprécié la créance (étape n° 2). Une fois le lot vendu et le montant partagé entre les différents créanciers, la copropriété reçoit (enfin) ce qu'elle aura récupéré. Les comptes peuvent être arrêtés, car on peut constater le caractère irrécouvrable de la créance, c'est-à-dire ce qui est vraiment perdu. En effet, jusque-là, on n'avait fait qu'estimer.

Le décret et l'arrêté comptables ne décrivent pas le procédé devant être employé pour cette étape. L'article 10 de l'arrêté indique seulement l'existence d'un compte 677 « pertes sur créances irrécouvrables ».

1. Premier cas :

Supposons que notre ex-copropriétaire avait beaucoup de dettes un peu partout et que le montant que perçoit la copropriété soit de 10 000 € seulement.

Il faut d'abord reprendre comptablement la dépréciation de la créance douteuse :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
491 dépr cpt tiers	solde initial		17 000,00
	reprise	17 000,00	
	solde après transfert	0,00	
78 reprise dépr cr	solde initial		
	solde après transfert		17 000,00

Il est rappelé que le compte 78 est un compte de produit à répartir aux copropriétaires.

Ensuite, il faut constater comptablement la dette irrécouvrable de l'ex-copropriétaire :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
461 ex-Copro déb	solde initial	33 000,00	
	récupération du bâtonnier		10 000,00
	transfert		23 000,00
	solde après transfert	0,00	
677 pertes cr irréc	solde initial		
	solde après transfert	23 000,00	

Il est rappelé que le compte 677 est un compte de charge à répartir aux copropriétaires.

Le récapitulatif des soldes des comptes mouvementés est le suivant :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
461 ex-Copro déb	solde final (compte soldé)	0,00	
491 dépr cpt tiers	solde final (compte soldé)	0,00	
78 reprise dépr cr	solde final avant répartition		17 000,00
677 pertes cr irréc	solde final avant répartition	23 000,00	

Nous avons à répartir aux copropriétaires un produit de 17 000 € (compte 78 en restitution de la provision déjà appelée par le passé) et une charge de 23 000 € (montant restant dû par l'ex-copropriétaire après la récupération du montant final de la saisie immobilière revenant au syndicat des copropriétaires, auprès du bâtonnier de l'ordre des avocats local).

Cela revient à appeler 6 000 € aux copropriétaires.

Ceux-ci auront finalement été appelés de 17 000 € + 6 000 € = 23 000 €, soit le montant définitivement irrécouvrable laissé par l'ex-copropriétaire, qui n'est plus concerné par cette répartition.

Si rien n'empêche de poursuivre l'ex-copropriétaire pour tenter de récupérer tout ou partie des 23 000 € de dettes qu'il a laissées sur d'autres biens mobiliers ou immobiliers dont il pourrait disposer, il s'agit d'une autre procédure judiciaire contre un tiers du syndicat des copropriétaires, avec les frais correspondants et les aléas judiciaires afférents.

2. Deuxième cas :

Supposons que notre ex-copropriétaire avait peu d'autres dettes et que le montant que perçoit la copropriété soit de 25 000 €.

Il faut d'abord reprendre comptablement la dépréciation de la créance douteuse :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
491 dépr cpt tiers	solde initial		17 000,00
	reprise	17 000,00	
	solde après transfert	0,00	
78 reprise dépr cr	solde initial		
	solde après transfert		17 000,00

Il est rappelé que le compte 78 est un compte de produit à répartir aux copropriétaires.

Ensuite, il faut constater comptablement la dette irrécouvrable de l'ex-copropriétaire :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
461 ex-Copro déb	solde initial	33 000,00	
	récupération du bâtonnier		25 000,00
	transfert		8 000,00
	solde après transfert	0,00	
677 pertes cr irréc	solde initial		
	solde après transfert	8 000,00	

Il est rappelé que le compte 677 est un compte de charge à répartir aux copropriétaires.

Le récapitulatif des soldes des comptes mouvementés est le suivant :

Compte	Libellé	Débit	Crédit
461 ex-Copro déb	solde final (compte soldé)	0,00	
491 dépr cpt tiers	solde final (compte soldé)	0,00	
78 reprise dépr cr	solde final avant répartition		17 000,00
677 pertes cr irréc	solde final avant répartition	8 000,00	

Nous avons à répartir aux copropriétaires un produit de 17 000 € (compte 78 en restitution de la provision déjà appelée par le passé) et une charge de 8 000 € (montant restant dû par l'ex-copropriétaire après la récupération du montant final de la saisie immobilière revenant au syndicat des copropriétaires, auprès du bâtonnier de l'ordre des avocats local).

Cela revient à restituer 9 000 € aux copropriétaires.

Ceux-ci auront finalement été appelés de 17 000 € - 9 000 € = 8 000 €, soit le montant définitivement irrécouvrable laissé par l'ex-copropriétaire, qui n'est plus concerné par cette répartition.

Si rien n'empêche de poursuivre l'ex-copropriétaire pour tenter de récupérer tout ou partie des 23 000 € de dettes qu'il a laissées sur d'autres biens mobiliers ou immobiliers dont il pourrait disposer, il s'agit d'une autre procédure judiciaire contre un tiers du syndicat des copropriétaires, avec les frais correspondants et les aléas judiciaires afférents.

e. Information sur la répartition du prix de vente

Depuis janvier 2007 n'existe plus la fameuse et très longue procédure d'ordre. La procédure reste cependant complexe, comme il est précisé ci-dessous. Le terme de « poursuivant » qui va être employé désigne celui qui engage la saisie immobilière, qui peut être le syndicat, mais aussi une banque ou plus rarement un autre créancier.

S'il y a un créancier unique (le syndicat poursuivant, en principe), celui-ci s'adressera au séquestre ou consignataire du produit de la vente pour récupérer les fonds à concurrence de sa créance.

S'il y a pluralité de créanciers, une procédure de répartition sera nécessaire.

Un accord amiable peut être trouvé entre les créanciers, initié par l'un d'eux (le poursuivant le plus souvent), sur la base de leurs créances actualisées. En l'absence de contestation, l'accord sera homologué par le juge de l'exécution et exécutable.

À défaut d'accord, c'est le juge de l'exécution qui va décider de la distribution, chaque partie étant obligatoirement représentée par un avocat.