



ACML

membre de  **TeamCopro**

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
ÉLYSÉE 1
43 AVENUE DE LA JONCHÈRE
78170 LA CELLE SAINT CLOUD**

**CONTRÔLE DES COMPTES
EXERCICE 2022
RÉALISÉ PAR LE CONSEIL SYNDICAL
ASSISTÉ DE MURIEL LEPOUSÉ**

**SYNDIC : LOISELET & DAIGREMONT
2 RUE DU PONT COLBERT
78000 VERSAILLES**

Avant-propos

Ce contrôle a été réalisé à la demande du Conseil Syndical conformément à l'[article 27 du décret du 17 mars 1967](#), qui stipule que « *le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, pendre conseil auprès de toute personne de son choix* ».

La Copropriété datant des années ? comprend 28 bâtiments regroupant 422 lots principaux (414 logements + 8 commerces). Elle est équipée d'une chaufferie au gaz et de 5 sous-stations. Elle dispose également de ? ascenseurs. Les appartements et commerces sont équipés de compteurs divisionnaires pour l'eau chaude. Elle emploie un gardien et un employé d'immeuble.

La Copropriété présente divers postes de gestion répartis comme suit :

- Les charges communes générales ;
- Les charges spéciales d'ascenseurs ;
- Les charges spéciales de chauffage ;
- Les charges spéciales d'eau chaude.

L'exercice comptable débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

La gestion est assurée par le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT. Le Syndic est titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 031 865 délivrée le 27/06/2021 par la CCI de Paris Ile de France (valable 5 ans). Il est titulaire de la garantie financière souscrite auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche, Tour Kupka B à La Défense. Sa responsabilité civile professionnelle est assurée par MMA (numéro de police non précisée dans le contrat de syndic).

Le présent compte-rendu est principalement basé sur l'étude des documents suivants :

- La Liste des Dépenses 2022 daté du 27/04/2023 ;
- Les factures 2022 ;
- Le Grand Livre 2022 édité le 25/05/2023 ;
- Les relevés bancaires et les rapprochements bancaires afférents de 2022 et 2023 ;
- Les contrats de syndic 2021 et 2022.

Liste des Dépenses - Charges communes générales

601011 Eau froide

Le Syndic a provisionné 46 659,76 € (24 484,32 € +22 175,44 €) pour la période de septembre à décembre 2022.

Les 2 factures SEOP de mars 2023 distinguent le volume d'eau facturé sur 2022 (4 818,90 m³ pour le compteur 1002 et 4 849 m³ pour le compteur 1169) et celui facturé sur 2023 (2 716,10 m³ pour le compteur 1002 et 2 733 m³ pour le compteur 1169). Cela permet de calculer précisément la quote-part de chaque facture à imputer sur 2022, soit 20 639,63 € (32 272,84 € x 4 818,90 m³ / 7 535 m³) pour le compteur 1002 et 20 826,23 € (32 564,34 € x 4 849 m³ / 7 582 m³) pour le compteur 1169.

Le total obtenu pour les 2 compteurs est de 41 465,86 € (20 639,63 € + 20 826,23 €), ce qui est inférieur de 5 193,90 € au montant provisionné. Il faut donc demander au Syndic de diminuer les charges d'eau froide de 5 193,90 €.

601016 Eau chaude récupérée

Montant	Volume
21 554,12 €	5 159
36 164,33 €	8 922
44 216,73 €	11 427
105 470,86 €	26 965
41 465,86 €	9 667,90
248 871,90 €	62 140,90

Le Syndic a déduit 35 040,45 € des charges générales pour les affecter en charges spéciales de chauffage. Ce montant correspondant à 8 871 m³, la refacturation du m³ d'eau froide est donc de 3,95 €. Ce montant est sous-évalué.

En effet, en se basant sur les 4 factures 2022 et les quotes-parts de celles de mars 2023 (cf tableau ci-contre), on obtient un prix du m³ d'eau froide de 4 € (248 871,90 € / 62 140,90 m³).

Le Syndic doit recalculer la quote-part à imputer en charges spéciales d'eau chaude en se basant sur le prix de 4 € le m3 (35 528,01 € au lieu de 35 040,45 €).

611010 Contrat nettoyage / 611060 Nettoyage des marbres

Toutes les factures AAF LA PROVIDENCE n'ont pas été ventilées entre les 2 comptes. Pourquoi ?

614199 Divers sécurité

La facture BOUVIER de 169,49 € (entretien BAES 2022) est imputée en charges générales alors que les blocs de secours sont dans la chaufferie. Est-ce une anomalie ?

615014 Bassins et aires de jeux

La facture de 541,20 € a été calculée avec une TVA à 20% au lieu de 10% (pose de panneaux). Le Syndic doit demander le remboursement du trop perçu de TVA (prescription de 3 ans pour la TVA).

615031 Dégorgement canalisations-assainissement

La prestation EAV d'entretien 2022 (10 717,83 €) a été enregistrée dans le compte « 615 » au lieu de « 614216 Assainissement / curage ».

615049 Divers électricité

La facture TERRE-ELEC de 659,20 de 2023 (ordre de service du 23.12.22) doit être supprimée des charges 2022.

615051 Désinfection gaines vide-ordures

Il n'y avait pas de factures imputées sur 2021. Pour rappel, la désinfection des conduits de vide-ordures est obligatoire et doit être effectuée 2 fois par an.

Il n'y a pas de factures 2022 imputées sur l'exercice mais 2 factures SICRE LEMAIRE de 2021 (interventions du 04/11/2021 et du 02/08/2021). Dans le cas où les vide-ordures sont encore en fonction, il faut impérativement provisionner l'entretien pour 2022.

615067 Serrurerie / Menuiserie

La facture MCM de 403,70 a été comptabilisée en double (même ordre de service pour les pièces 2200283 et 2200369).

615199 Travaux divers sécurité

La facture SAGEX de 243,22 € est à supprimer des charges 2022 (intervention en janvier 2023). A noter que la facture a été calculée avec une TVA 20% au lieu de 10% (pose de plans de sécurité incendie). Le Syndic doit demander le remboursement du trop perçu de TVA (prescription de 3 ans pour la TVA).

615250 Travaux suite sinistre

La pièce justificative indique que la franchise (857,10 €) a été déduite de l'indemnité versée à la Copropriété (976,71 € comptabilisés dans le compte « 713 »). Le montant de 857,10 € doit donc être supprimé des charges 2022.

615999 Travaux divers

Les 2 factures SICRE LEMAIRE de 132,41 € font référence au même ordre de service n°07/236/1366701 du 03/06/2021. C'est une erreur du fournisseur. Le Syndic devra supprimer une des 2 factures des charges 2022.

Il y a 10 000 € provisionnés (ordres de service 2022 en attente). Le Syndic doit impérativement fournir plus de détails sur les ordres de service en attente. Sans une meilleure justification, la Copropriété est en droit de demander à ce que la provision soit supprimée des charges 2022.

617010 Intérim gardiens

Il y a une erreur de 1 € sur la comptabilisation de la facture de 3 145,50 € (pièce justificative de 3 146,50 €). A corriger.

621110 Honoraires de gestion

Le contrat de syndic 2022 est entré en vigueur un jour franc après l'Assemblée Générale du 19 mai 2022, soit le 23 mai. De ce fait, les honoraires de base du Syndic sont calculés sur la base de 72 000 € annuels (contrat de syndic 2021) jusqu'au 22/05/2023 et sur la base de 72 500 € annuels ensuite.

Le Syndic ayant facturé 72 500 €, il y a un trop perçu de 196,24 € à rembourser à la Copropriété (cf calculs ci-après).

Les honoraires 2022 devraient être de 72 303,76 € (4 x 6 000 € + 4 258,06 € + 1 754,03 € + 7 x 6 041,67 €) avec

- 6 000 € (72 000 € / 12) pour les mois de janvier à avril 2022,
- 4 258,06 € pour les 22 jours de mai avant l'entrée en vigueur du contrat 2022,
- 1 754,03 € pour les 9 jours de mai après l'entrée en vigueur du contrat 2022,
- 6 041,67 € (72 500 € / 12) pour les mois de juin à décembre 2022.

622050 Honoraires recouvrement

Les 2 factures de 303 € (sommation huissier) doivent être supprimées des charges 2022 et imputées aux copropriétaires défaillants.

625050 Téléphone - Abonnement

Il n'y a pas de justificatif pour la facture ORANGE de 114,52 €. Le Syndic doit fournir le justificatif ou supprimer la factures des charges 2022.

628310 Frais envoi convocations

La facture DOCSYNDIC de 1957,66 € inclut un supplément de 1 550,40 € pour l'envoi rapide des convocations. Ce supplément doit être pris en charge par le Syndic.

628340 Affranchissements divers

Le Syndic doit justifier la facture de 601,29 € en donnant plus de détails sur les affranchissements (exemple : envoi aux copropriétaires, courriers fournisseurs 2022,...).

La facture de 267,36 € (frais de mise en demeure) doit être supprimée des charges 2022 et imputée aux copropriétaires défaillants.

633000 Taxe foncière

La taxe foncière 2021 a été comptabilisée sur 2021 pour 5 596 € (cf. justificatif fourni) donc il n'y a pas lieu d'effectuer la régularisation sur 2022 (-5 596 €). A supprimer des charges 2022.

Il manque le justificatif pour la taxe foncière 2022 (6 144 €). S'il s'agit d'une provision, il faudrait le signaler dans le libellé.

634600 Taxes diverses

A quoi correspond la taxe de 997,89 € ?

641100 Gardiens

Dans les fiches de paie du gardien, le complément contractuel (137,50 €) est multiplié par le taux d'emploi (1,25 correspondant à 12 500 UV), ce qui est inhabituel. Il serait utile de vérifier ce qui est prévu dans le contrat du gardien.

Le gardien a été en arrêt maladie du 22/03/2022 au 03/04/2022 et du 01/12/2022 au 11/12/2022. Dans les fiches de paie 2022, il n'y a que les indemnités journalières du 22/03/2022 au 28/03/2022.

Pour rappel, les indemnités journalières ne sont pas prises en compte dans le calcul des charges sociales ce qui explique pourquoi elles doivent être déduites du salaire brut et réintégrées dans le salaire net sur les fiches de paie.

Dans le cas présent, il faudra vérifier sur les fiches de paie 2023 que les IJSS du 29/03/2022 au 03/04/2022 et celles de décembre 2022 ont bien été prises en compte.

641600 Employés d'immeuble

Il n'y a pas de fiche de paie en juin 2022 pour l'employé d'immeuble (M. Tomczak) alors que son contrat de travail s'est terminé fin juillet 2022 (solde de tout compte sur la fiche de paie de juillet 2022). C'est un point à éclaircir !

M. Tomczak a été en arrêt maladie du 01/01/2022 à son départ le 31/07/2022. Sur les fiches de paie de 2022, il n'y a que les indemnités du 12/02/2022 au 11/03/2022. Comme expliqué précédemment, si les indemnités journalières ne sont pas prises en compte dans les fiches de paie, cela conduit la Copropriété à payer plus de charges sociales que ce qu'elle ne devrait.

642100 URSSAF (gardien) / 642101 URSSAF (employé)

Les cotisations URSSAF n'ont pas pu être contrôlées car les pièces justificatives fournies par le Syndic sont des éditions issues de son logiciel de paie et non les bordereaux URSSAF originaux.

Pour rappel, l'[article 6 du Décret du 14 mars 2005](#) stipule que « *les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble)* ».

Cela s'applique à tous les comptes « 642 » (ASSEDIC, retraite, prévoyance et mutuelle) et aux comptes « 643 » (taxe sur les salaires).

644900 Divers

Le document d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs (DUERSST) est obligatoire et doit être mis à jour tous les ans (article R.4121-1 et suivants du Code du Travail). Cette prestation est comprise dans la liste des prestations de gestion courante dans le contrat type (cf. [annexe au décret du 26 mars 2015](#) définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières). De ce fait, le Syndic est libre de sous-traiter la mise en place et la mise à jour du DUERSST mais il doit prendre les factures de 118,80 € et de 438,29 € à sa charge.

713100 Indemnités assurances charges courantes

Il n'y a pas de justificatif pour l'indemnité de 1 301,73 €.

719100 Produits procédure contentieuse charges courantes

Il n'y a pas de justificatif pour les indemnités versées à la Copropriété (jugement du 21 janvier). Le Syndic doit fournir une copie du jugement.

791100 Indemnités sécurité sociale

En ce basant sur les justificatifs mis à disposition, il manque les indemnités journalières suivantes :

- du 29/03/2022 au 03/04/2022 pour le gardien ;
- du 01/01/2022 au 25/02/2022 pour l'employé (M. Tomczak) ;
- du 02/04/2022 au 15/04/2022 pour l'employé (M. Tomczak) ;
- du 01/07/2022 au 14/07/2022 pour l'employé (M. Tomczak).

Il serait utile de faire le point avec le Syndic.

Liste des Dépenses - Charges spéciales de chauffage

601016 Eau chaude récupérée

Le Syndic a déduit 35 040,45 € des charges générales pour les affecter en charges spéciales de chauffage. Puis, il a déduit 75 403,50 € des charges spéciales de chauffage pour les imputer en charges spéciales d'eau chaude. Pour rappel, ce montant correspondant à 8 871 m³, la refacturation du m³ d'eau chaude est donc de 8,50 € (75 403,50 € / 8 871 m³). Ce montant est excessivement sous-évalué considérant l'augmentation continue des factures d'énergie depuis fin 2021.

Le Syndic doit impérativement réviser son calcul du prix de refacturation de l'eau chaude. A titre d'indicatif, il n'est pas rare de voir le prix de refacturation de l'eau chaude dépasser 20 € le m³ en 2022.

603016 Gaz

Pourquoi les avoirs de 135 166,47 € et de 69 484,57 € (bouclier tarifaire pour la période du 01/11/2021 au 30/06/2022) ont-ils été supprimés des charges 2022 ?

Liste des Dépenses - Factures antérieures à 2022

L'exercice 2022 a été significativement alourdi par une grande quantité de factures 2021 et quelques factures 2020 (+138 154,31 €), ce qui est anormal dans ces proportions.

Dans ce cas de figure, il aurait été judicieux de comptabiliser les factures 2020 et 2021 en charges exceptionnelles de façon à les distinguer des charges courantes de l'exercice. Ces factures auraient alors été présentées dans l'Annexe Comptable n°4 (Travaux votés et opérations exceptionnelles clôturés sur l'exercice).

Charges générales				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
614512 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA20100015	2200698	4 384,27	01/10/2020
615054 * Travaux local vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA20040284	2200388	628,32	27/04/2020
615056 * Dératissage	SICRE LEMAIRE F/FA20070058	2200716	922,35	01/07/2020
615056 * Dératissage	SICRE LEMAIRE F/FA20070052	2200720	922,35	03/07/2020
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA20050245	2200387	277,75	28/05/2020
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA20080255	2200703	42,57	04/08/2020
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA20030738	2200695	297,00	13/03/2020
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA20100428	2200688	361,20	13/10/2020
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA20110326	2200699	361,20	10/11/2020
615065 * Vitrierie / Miroiterie	SMJ REMPL.BRIS DE GALCE REMBST	2200029	1 650,00	20/02/2020
615065 * Vitrierie / Miroiterie	SMJ REMPL.PLAQUES REMBST	2200028	3 085,50	20/02/2020
603022 * Loge chauffage	ENGIE 300000845 785 18583KWH	2200164	1 664,18 €	24/12/2021
605022 * Matériel de jardin	MANUTAN F/5801340	2201181	1 125,60 €	19/10/2021
606024 * Petites fournitures Diverses	SERVICE & DISTRIB F/FA00032762	2200389	39,40 €	12/05/2021
615018 * Travaux divers Jardins	GENERATION PAYSAG AMENGT 12/21	2200381	2 018,40 €	10/12/2021
615018 * Travaux divers Jardins	GENERATION PAYSAG AMENGT 12/21	2200383	2 631,60 €	10/12/2021
615018 * Travaux divers Jardins	SILVAVENIR F/2201695	2200052	3 193,20 €	10/01/2022
615039 * Plomberie - Divers plomberie	DECOFOR F/FA2021/3898	2200421	166,65 €	21/09/2021
615039 * Plomberie - Divers plomberie	RAVIER REMPL.JOINTS DEFECTUEUX	2200431	329,57 €	26/02/2021
615049 * Electricité - Divers électricité	MCM F/02141	2200038	357,50 €	14/12/2021
615051 * Désinfection gaines vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA21120660	2200729	1 402,50 €	31/12/2021
615051 * Désinfection gaines vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA21120659	2200732	1 402,50 €	31/12/2021
615054 * Travaux local vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA21100352	2200394	195,25 €	28/10/2021
615054 * Travaux local vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA21080071	2200719	297,00 €	10/08/2021
615054 * Travaux local vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA21080220 MO	2200687	297,00 €	24/08/2021
615054 * Travaux local vide-ordures	SICRE LEMAIRE F/FA21010778	2200706	396,00 €	25/01/2021
615056 * Dératissage	SICRE LEMAIRE F/FA21110005	2200702	714,45 €	02/11/2021
615056 * Dératissage	SICRE LEMAIRE F/FA21120649	2200696	2 200,28 €	31/12/2021
615056 * Dératissage	SICRE LEMAIRE F/FA21120651	2200723	9 487,50 €	31/12/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21100303	2200717	178,75 €	25/10/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21120267	2200690	198,00 €	20/12/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21060225	2200728	210,38 €	24/06/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21070026 BL	2200684	210,38 €	05/07/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21090158	2200704	214,50 €	15/09/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21110011	2200709	236,17 €	02/11/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21030144	2200692	246,84 €	19/03/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21050515	2200683	246,84 €	05/05/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21060019	2200693	246,84 €	02/06/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21080011	2200721	246,84 €	03/08/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21020222	2200701	258,06 €	22/02/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21010756	2200727	297,00 €	21/01/2021

Charges générales (suite)				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21120047	2200731	297,00 €	01/12/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21080188	2200713	308,00 €	20/08/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21100011	2200725	335,39 €	01/10/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21110135	2200689	357,50 €	09/11/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21070010	2200691	360,80 €	01/07/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21100169	2200848	382,25 €	13/10/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21070029	2200697	451,00 €	05/07/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21120235	2200712	464,20 €	16/12/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21010638	2200733	473,00 €	05/01/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21020221	2200715	495,00 €	22/02/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21031016	2200685	495,00 €	26/03/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21060220	2200708	550,00 €	24/06/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21110101	2200730	627,00 €	05/11/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21010819	2200722	636,90 €	29/01/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21110097	2200847	682,00 €	05/11/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21040055	2200707	941,60 €	09/04/2021
615057 * Désinsectisation	SICRE LEMAIRE F/FA21010818	2200724	996,60 €	29/01/2021
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA21070009	2200726	714,45 €	01/07/2021
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA21110009	2200711	714,45 €	02/11/2021
615059 * Traitement anti-souris	SICRE LEMAIRE F/FA21120655	2200686	984,50 €	31/12/2021
615061 * Maçonnerie - Platerie	VERSANT F/BATN21/07/092	2201053	704,00 €	30/07/2021
615061 * Maçonnerie - Platerie	CREAMAC REFECT MARCHES	2200027	796,95 €	04/11/2021
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM F/02009	2200369	403,70 €	01/12/2021
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM REFIXATION	2200291	214,50 €	03/06/2021
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM REMPLT SERRURE DETERIOREE	2200281	345,40 €	10/09/2021
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM DEPOSE CYLINDRE & SERRUR	2200283	403,70 €	01/12/2021
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM REMISE ETAT PORTE FRACTUR	2200280	979,00 €	25/06/2021
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM TX MENUISERIE BAT1 & BAT5	2200282	1 841,40 €	09/07/2021
615071 * Interphones/ Vidéophones	TERRE-ELEC F/204142	2200221	84,35 €	25/11/2021
615071 * Interphones/ Vidéophones	TERRE-ELEC F/203489	2200054	253,10 €	25/11/2021
615081 * Antenne	AUDIOSAT F/FA-07125	2200420	308,77 €	16/11/2021
615081 * Antenne	AUDIOSAT F/FA-07221	2200418	998,80 €	17/01/2022
615999 * Travaux divers	SICRE LEMAIRE F/FA21060240	2200718	132,41 €	25/06/2021
615999 * Travaux divers	SICRE LEMAIRE F/FA21060272	2200714	132,41 €	29/06/2021
615999 * Travaux divers	DRAIN & DRY NUFLOW F/000040	2200399	2 367,63 €	02/07/2021
617070 * Intérim personnel surveillance et	ARIANE DU 14 AU 19/10/2021	2200357	1 209,00 €	31/10/2021
625040 * Vote électronique	SDTI F/20210606	2200677	1 261,12 €	25/01/2021
791100 * Indemnités Sécurité sociale (Taux	VIRT 10/01/2022	2200021	-190,54 €	07/01/2022
Total Charges générales			67 154,03 €	

Doublon à supprimer.

Chauffage				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
602014 * Electricité chaufferie	GAZ EURO 810000865311	2200346	4 501,55 €	16/02/2022
602014 * Electricité chaufferie	GAZ EURO ANNUL 08/21	2200397	-1 251,69 €	31/08/2021
603016 * Gaz	DALKIA FRANCE 12/2021	2201670	2 240,90 €	01/12/2021
603016 * Gaz	DALKIA FRANCE 10/2021	2201051	26 863,97 €	01/10/2021
603016 * Gaz	DALKIA FRANCE 04/2021	2201052	26 863,97 €	01/04/2021
615243 * Divers production eau chaude	ECOMELEC F/2211633	2200007	8 019,58 €	07/01/2022
Total Chauffage			67 238,28 €	

Ascenseurs				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
615131 * Travaux sur machinerie	DOUMER METAL F/01354	2200376	3 762,00 €	31/03/2021
Total Ascenseurs			3 762,00 €	

En se basant sur l'excellent travail de recherche effectué par le Conseil Syndical, on note que toutes les factures 2020 et 2021 ont été comptabilisées sur 2022. Le Syndic doit justifier cet état de fait

Liste des Dépenses - Factures supérieures ou égales à 5 000 €

L'Assemblée Générale de janvier 2021 a fixé à 5 000 € le seuil à partir duquel le Syndic doit obligatoirement demander l'accord du Conseil Syndical avant d'engager une dépense (résolution n°6) et à 8 000 € le seuil à partir duquel le Syndic doit obligatoirement lancer un appel d'offres afin d'obtenir plusieurs devis (résolution n°7).

L'Assemblée Générale de mai 2022 a maintenu les seuils de 5 000 € et de 8 000 € (résolution n°32 et n°33 respectivement).

Pour les factures listées ci-après, le Syndic doit disposer d'un accord écrit du Conseil Syndical. Dans le cas où le Conseil Syndical n'aurait pas été consulté, la Copropriété est en droit de refuser les factures lors de l'approbation des comptes de l'exercice 2022.

Charges générales				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
615018 * Travaux divers Jardins	ARBRE EN CIEL F/220076	2200171	11 568,00	11/02/2022
615031 * Plomberie - Dégorgement canalis	EAV RESEAU D'ASSAINISSEMENT	2200257	10 717,83	22/02/2022
615039 * Plomberie - Divers plomberie	DECOFOR F/FA2022/6034	2200410	5 582,50	22/12/2022
615056 * Dératissage	SICRE LEMAIRE F/FA21120651	2200723	9 487,50	31/12/2021
615061 * Maçonnerie - Platerie	VERSANT F/BATN22/11/025	2201056	7 282,09	28/11/2022
615199 * Travaux divers sécurité	BOUVIER REMPLT POTEAU INCENDI	2200924	7 279,80	13/04/2022
Total Charges générales			51 917,72 €	

Ascenseurs				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
615138 * Travaux divers ascenseurs	SCHINDLER DIVERS TVX	2200999	6 436,09	15/11/2022
Total Ascenseurs			6 436,09 €	

Chauffage				
Compte	Ecriture	Pièce	Montant	Date facture
615067 * Serrurerie / Menuiserie	MCM FABRIC GRILLE VENTILATION	2201157	7 595,50	31/05/2022
615243 * Divers production eau chaude	DALKIA REP CIRCUIT CHAUFF CANI	2201155	13 469,72	13/04/2022
615243 * Divers production eau chaude	DALKIA REP CIRCUIT PRIMAIRE	2201159	7 546,46	10/06/2022
615243 * Divers production eau chaude	DALKIA REP FUI TE CANIVEAU	2200745	13 011,85	30/05/2022
615243 * Divers production eau chaude	DALKIA REPRI SE FUI TE CIRCUIT	2200864	5 687,91	21/09/2022
615243 * Divers production eau chaude	ECOMELEC F/2211633	2200007	8 019,58	07/01/2022
615243 * Divers production eau chaude	ECOMELEC F/2213972 SOLDE	2200528	8 019,58	31/05/2022
615243 * Divers production eau chaude	DALKIA FRANCE F/0001RMTX98	2201021	11 801,90	30/11/2022
Total Chauffage			75 152,50 €	

Comptabilité

Factures à payer/Fournisseurs créditeurs (comptes 401)

Il s'agit généralement des factures parvenues en fin d'exercice qui n'ont pas encore été acquittées. C'est une situation normale en fin d'exercice.

Au 31/12/2022, il n'y a que quelques factures en attente de règlement depuis plus de 2 mois (cf. tableau ci-après). Les délais de règlement des fournisseurs semblent donc globalement bien respectés pour les factures comptabilisées dans les comptes « 401 – Factures parvenues ».

Fournisseurs (401)	Solde créditeur	Commentaires
SICRE LEMAIRE	7 421,27 €	6 factures de 09/2022 + 9 factures de 10/2022 + 1 facture de 12/2022
GENERATION PAYSAGES	33 867,96 €	7 factures de 08/2022 + 1 facture de 11/2022

On trouve aussi une facture CREAMAC de 3 534,67 € antérieure à 2022 qui n'a pas été réglée (écriture du 01/01/2022 libellée « F.901 DE CREAMAC »). Le Syndic doit solder le compte ou justifier le non règlement.

Fournisseurs – Factures non parvenues (comptes 408)

Le compte « 408 » est un compte de transit utilisé en fin d'exercice pour enregistrer les dépenses pour lesquelles il manque la facture. A réception des factures, les dépenses doivent être transférées dans le compte « 401 – Factures parvenues » afin de solder le compte « 408 ».

Au 31/12/2022, il y a un compte « 408000 – Factures non parvenues » créditeur de 484 726,13 € et un second compte « 408100 » débiteur de 203 849,75 €. Le compte « 408100 », utilisé pour comptabiliser les provisions de l'exercice, est débiteur du fait de la comptabilisation de l'avoir provisionné de 260.841,83 € (bouclier tarifaire 2022).

Dans le cas présent, il n'a pas été possible de vérifier si le compte « 408000 » a bien été soldé en cours d'exercice. En effet, les écritures dans le Grand Livre transmis ne sont pas présentées dans l'ordre chronologique.

En ce qui concerne le compte « 408100 », le compte n'a pas été soldé en cours d'exercice (solde au plus bas de 612,10 € le 20/12/2022), ce qui est anormal. Le Syndic doit veiller à systématiquement solder le compte en début d'exercice.

Fournisseurs débiteurs (comptes 409)

Comme le compte « 408 », le compte « 409 – Fournisseurs débiteurs » est un compte de transit utilisé pour comptabiliser les avances et les acomptes versés. En attendant que la prestation soit réalisée et que le fournisseur envoie sa facture, l'acompte est enregistré au débit car on considère que le fournisseur doit de l'argent à la Copropriété. Ce compte est généralement peu employé.

Fournisseurs débiteurs (409)	Solde*	Commentaires
Compte "409000"	126 288,73 €	Régularisations, avoirs et annulations d'honoraires du Syndic + autres fournisseurs
DALKIA FRANCE	81 543,15 €	?
NPU AAF LA PROVIDENCE	-780,00 €	?
AAF LA PROVIDENCE II	-18 753,18 €	?
BERTHEOL	49,19 €	?
BRUNEAU JM	139,81 €	?
FOURNISSEUR D'UN JOUR	-150,65 €	?

* Le signe « - » indique un solde créditeur.

Le solde du compte « 409000 » est passé de 136 735,20 € en début d'exercice à 126 288,73 € en fin d'exercice (solde au plus bas de 115 146,88 €). C'est un compte à surveiller.

On note que de nombreux libellés ne permettent pas d'identifier clairement les écritures (exemple : « DALKIA FRANCE A/RXLCN74 »), ce qui est anormal. Le Syndic doit veiller à la qualité des libellés de ses écritures comptables afin de faciliter la lecture du Grand Livre.

Rémunérations dues (compte 421)

Ce compte est utilisé pour comptabiliser les salaires versés. Le paiement des salaires devant se faire impérativement le dernier jour du mois pour les gardiens et les employés d'immeuble, le compte devrait être soldé au 31/12/2022, ce qui n'est pas le cas. C'est une anomalie.

Il y a un solde de 268,70 € qui est antérieur au début de l'exercice 2022. Le Syndic doit corriger la situation.

Prélèvement à la source (compte 442)

Ce compte est utilisé pour comptabiliser les impôts sur le revenu versés.

Le solde du compte passe de 334,64 € (solde antérieur au début de l'exercice 2022) à 342,47 € en fin d'exercice sans n'être jamais soldé. C'est une anomalie qu'il faut corriger.

Débiteurs divers (compte 4601)

Il y a un compte « 461 – Débiteurs divers » avec un solde débiteur de 2 950,36 €, antérieur au début de l'exercice 2022. Le Syndic doit solder le compte ou justifier son maintien.

Créditeurs divers (compte 4602)

Il y a un compte « 462 – Créditeurs divers » avec un solde créditeur de 3 485,73 €, antérieur au début de l'exercice 2022. Le Syndic doit solder le compte ou justifier son maintien.

Ancien syndic (compte 4605)

Il s'agit d'un compte « 462 – Créditeurs divers » avec un solde créditeur de 9 665,16 €. Le Syndic doit solder le compte ou justifier son maintien.

Compte d'attente (compte 471)

Il y a un compte « 471 – Compte en attente d'imputation débiteur » avec un solde débiteur de 6 356,32 € au 31/12/2022 dont 233,08 € antérieur au début de l'exercice 2022. Ce compte est utilisé pour effectuer des régularisations (double paiement en attente de remboursement, montant comptabilisé erroné, etc.). Il sert également à comptabiliser les indemnités d'assurance reçues en attendant de les intégrer dans les charges courantes.

Le Syndic doit identifier les écritures antérieures à 2022 (solde de 233,08 €) afin de les apurer du compte. Par ailleurs, il faudra s'assurer sur 2023 que les écritures de 2022 ont bien été apurées du compte. Si ce n'est pas le cas, le Syndic devra justifier leur maintien.

Compte de régularisation / payées d'avance (compte 486)

C'est le compte qui permet de gérer les factures qui correspondent à l'exercice suivant celui à approuver, soit 2023 dans le cas présent. Pour les factures à cheval sur les exercices 2022 et 2023, la part 2022 est enregistrée en charges sur l'exercice et la part 2023 est enregistrée dans ce compte (« 486 - Charges constatées ou payées d'avance »).

Le compte a été soldé comme il se doit en début d'exercice. Le solde de 66 297,19 € correspond à 14 écritures du 31/12/2022.

Banque

La Copropriété dispose d'un compte courant chez et d'un compte travaux chez HSBC. Les relevés bancaires de décembre 2022 et le rapprochement bancaire afférent au compte courant ont été fournis.

Le solde du compte travaux (459 746,19 €) est identique en comptabilité et sur le relevé bancaire au 31/12/2022.

Le rapprochement bancaire de décembre 2022 ne permet pas d'expliquer la différence entre le solde du compte bancaire (1 33 072,17 €) et le solde en comptabilité (123 392,12 €) au 31/12/2022. Cela signifie que la comptabilité n'est pas en phase avec la situation du compte bancaire.

Débit	Crédit	Rapprochement bancaire
	133 072,17 €	Solde bancaire au 31/12/2022
2 828,48 €		Recettes non comptabilisées & créditées à la banque
	9 062,57 €	Dépenses non comptabilisées & débitées à la banque
123 392,12 €		Solde comptable au 31/12/2022
126 220,60 €	142 134,74 €	

Ce n'est pas une situation nouvelle, car c'était déjà le cas au 31/12/2021.

Débit	Crédit	Rapprochement bancaire
	467 944,14 €	Solde bancaire au 31/12/2021
81 431,57 €		Recettes non comptabilisées & créditées à la banque
	4 973,09 €	Dépenses non comptabilisées & débitées à la banque
459 764,42 €		Solde comptable au 31/12/2021
541 195,99 €	472 917,23 €	

Le Syndic doit impérativement corriger cette situation.

Pour information, les débits comptabilisés dans un compte de classe « 5 » correspondent aux sommes créditées sur le compte bancaire (exemple : un chèque déposé sur le compte de la Copropriété est enregistré au débit). Inversement, les crédits dans un compte de classe « 5 » correspondent aux sommes débitées sur le compte bancaire (exemple : le paiement d'une facture est enregistré au crédit).

Muriel Lepousé
Fait à Villiers sur Marne
Le 29/05/2023

