

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

# RAPPORT DE CONTRÔLE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2011-12

## SOMMAIRE

<b>Liste des participants.....</b>	<b>2</b>
<b>Synthèse – rapport moral du conseil syndical.....</b>	<b>3</b>
1. Résultats de l'exercice 2011-12.....	3
2. Suivi des décisions de l'AG 2011.....	3
3. Point sur la situation des débiteurs : 2 situations problématiques.....	4
4. Suivi des entreprises chargées de la maintenance.....	4
5. Informations des copropriétaires.....	5
<b>Préambule.....</b>	<b>6</b>
<b>Contrôle des dépenses – charges courantes.....</b>	<b>7</b>
Présentation générale.....	7
Par nature des dépenses.....	8
Par clé de répartition.....	9
Par lot.....	10
Analyse par poste.....	10
Eau au compteur général.....	10
Facturation au compteur général.....	10
Consommations au compteur général.....	11
Récupération aux compteurs individuels.....	11
Frais de gestion.....	12
Contrat de maintenance.....	13
Nettoyage des locaux.....	14
Assurance.....	15
Électricité.....	16
Entretien et petites réparations.....	16
Fourniture et matériel.....	17
Conclusion : fixation du prochain budget de charges courantes.....	18
<b>Contrôle des dépenses – charges exceptionnelles.....</b>	<b>18</b>
<b>Situation financière de la copropriété au 30/06/2012.....</b>	<b>19</b>
Avances et provisions.....	19
Trésorerie de l'immeuble.....	20
Copropriétaires débiteurs / créiteurs.....	20
Fournisseurs débiteurs / créiteurs.....	21
Conclusions.....	22

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## Liste des participants

<b>Intervenants</b>	<b>Nom - Adresse</b>	<b>Coordonnées</b>	<b>P/A/E</b>
Conseil syndical	M. Olivier SOUBIEUX 24 République, 2e étage	gsm : 09-50-38-13-99 osoubieux@gmail.com	E
Conseil syndical	M. SOUADJI 24 République, 1er étage	gsm : 06-03-80-86-25 nacer.souadji@yahoo.fr	E
Conseil syndical	M. Jean-François FROCHEN 26 République	gsm : 06-22-57-68-46 jf.frochen@free.fr	E
Conseil syndical	M. Xavier LAVERGNE 24 République, 3e étage	tel: 09-51-01-48-86 xavier@lavergne.it	P
Cabinet REGNIER Syndic	M. Jérôme REGNIER	tel : 01-48-43-65-09 cabinet.regnier@wanadoo.fr)	P
Cabinet REGNIER Syndic	Mme SEQUELA	idem	P

P = Présent(e) ; A = Absent(e) ; E = Excusé(e)

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## **Synthèse – rapport moral du conseil syndical**

Cette seconde année a permis à la copropriété de prendre son rythme de croisière aussi bien dans ses relations de voisinage, de gestion que de fonctionnement : l'exercice 2011-12 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale est en effet le premier où l'ensemble des postes de charges soit pourvu commencer à prendre son rythme de croisière aussi bien dans ses relations de voisinage, de gestion que de fonctionnement : l'exercice 2011-12 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale est en effet le premier où l'ensemble des postes de charges soient pourvus.

L'exercice compte toutefois exceptionnellement 14 mois tel qu'il fut décidé l'an dernier de manière à recalculer la date de fin d'exercice du 30/04 au 30/06.

Ci-après un bref rappel des principaux points saillants du rapport et des actions du conseil syndical :

### **1. Résultats de l'exercice 2011-12**

L'exercice 2011-12 se solde par un excédent d'exploitation de 1 990 € : le budget s'est donc révélé bien calibré et le niveau des dépenses a été correctement maîtrisé. Cet excédent (qui sera minoré ou majoré de la régularisation des consommations individuelles d'eau de chacun) sera donc remboursé aux copropriétaires après approbation des comptes.

Il sera en revanche immédiatement rappelé une somme équivalente pour procéder aux travaux de remplacement de la porte basculante du parking rendu nécessaire suite à un acte de dégradation l'ayant rendu inutilisable.

Cette opération fait l'objet des résolutions n°3, 12 et 16.

### **2. Suivi des décisions de l'AG 2011**

La résolution n°9 (constitution d'un fonds de réserve) est effective : un appel trimestriel de 1 250 € est apparu sur les appels aux copropriétaires et a pu être placé sur un compte LIVRET A ouvert au nom du SDC malgré les difficultés de trésorerie de l'immeuble. Ces sommes et les intérêts qu'elles produisent constituent une épargne collective utile qui permettront de faire face plus sereinement aux futures dépenses nécessaires pour la conservation de l'immeuble.

Il a toutefois été décidé de continuer la constitution de ce fonds de réserve uniquement entre les copropriétaires du bâtiment A, les propriétaires des pavillons ne partageant pas la préoccupation de la gestion d'un patrimoine commun.

Les sommes déjà encaissées seront donc remboursées à tous et rappelées uniquement aux copropriétaires du bâtiment A. Pour la suite, les appels trimestriels ne concerneront que ces

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

derniers. Il en résulte bien entendu que ce fonds ne pourra être utilisé que pour le financement de dépenses concernant exclusivement ce bâtiment.

Ces opérations font l'objet des résolutions n°10 et 11.

La résolution n°10 (curage et inspection des canalisations du réseau EU) n'a finalement pas été exécutée compte-tenu de l'absence de nouveaux problèmes d'engorgement. L'engagement de cette dépense (1 500 €) a donc été ajourné.

La résolution n°21 (engagement de la responsabilité et garantie du constructeur) n'a pas non plus été activée compte-tenu de la levée de l'ensemble des réserves émises par le conseil syndical lors de la réception des parties communes.

### **3. Point sur la situation des débiteurs : 2 situations problématiques**

La situation financière de l'immeuble reste fragile. Elle constitue une source de préoccupations pour le conseil syndical. Cet état tient à la persistance de 2 situations d'impayés parvenues à un niveau critique malgré les actions de médiations engagées auprès des copropriétaires concernés :

- un copropriétaire (M. MATHOS) vient toutefois de prendre, au mois de novembre 2012, des engagements écrits pour une régularisation rapide de son compte avant mi décembre : le conseil syndical restera attentif à la résolution rapide et définitive de ce dossier.
- un autre copropriétaire (M. ELHACENE) est resté insensible aux explications qui lui ont été apportés : la procédure judiciaire de recouvrement forcé a donc dû être engagée en avril 2012. L'audience doit se tenir courant décembre 2012 au Tribunal d'Instance de Bobigny.

Le conseil syndical rappelle :

- la nécessité d'un paiement régulier des cotisations par chaque copropriétaire pour le bon fonctionnement de l'immeuble. Il s'agit également d'éviter de générer des surcoûts inutiles en frais de relance ou de contentieux,
- les règles de paiement (délais, recours) et pour le lancement des actions de recouvrement ont été clairement votés par l'Assemblée Générale l'an dernier (résolution n°19)

### **4. Suivi des entreprises chargées de la maintenance**

L'ensemble des contrats de maintenances des équipements de la copropriété sont aujourd'hui en place et font l'objet d'un suivi rigoureux par le conseil syndical. Seul un prestataire ne donne pas satisfaction (entretien VMC) avec lequel des discussions sont engagés pour envisager la perspective d'une résiliation et remise en concurrence de ce contrat.

Cette démarche devra également être envisagée cette année concernant le contrat SCHINDLER dont l'échéance est prévue au mois de mai 2013.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## **5. Informations des copropriétaires**

Le conseil syndical travaille toute l'année ! Pour rester informé, n'oubliez pas de consulter régulièrement son site internet : <http://www.24republique.com>

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## Préambule

Le présent rapport du conseil syndical rend compte du contrôle des opérations de l'exercice 2011-12 au regard des éléments qui lui ont été communiqués par son syndic, à savoir de manière limitative :

- Relevé général des dépenses arrêté au 30 juin 2012 et ses factures justificatives,
- Grand Livre de l'immeuble arrêté au 30 juin 2012,
- Annexes comptables communiquées dans la convocation à l'AG du 22/11/2012,
- Liste des copropriétaires débiteurs au 30/06/2012 avant et après répartition.

Cette analyse a été précédée d'une séance de contrôle des factures tenue le 27 juillet 2012 dans les locaux du syndic, à laquelle ont participé :

- Xavier LAVERGNE, secrétaire du conseil syndical
- Mme SEGUELA, gestionnaire du cabinet REGNIER

Le présent rapport indique les remarques et préconisations formulées à cette occasion par le conseil syndical et le cas échéant les réponses ou corrections apportées par les services du syndic. Pour plus de clarté, ces passages sont **encadrés**.

***Les passages ou commentaires dont la lecture appelle l'attention du lecteur sont quant à eux mis en gras.***

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## Contrôle des dépenses – charges courantes

En remarque liminaire, le conseil syndical rappelle que les éléments concernant les charges courantes se fondent sur un exercice « allongé » à 14 mois comme décidé lors de l'AG 2011 de manière à recalculer la clôture de l'exercice comptable à fin juin.

Cette 2<sup>e</sup> année d'existence de la copropriété est en fin de compte la première de « plein exercice » : l'ensemble des logements est en effet désormais occupé normalement tandis que tous les postes de charges sont désormais pourvus (notamment les contrats de maintenance qui n'avaient pas tous été facturés en période de « parfait achèvement »).

Malgré tout, on manque encore de recul pour disposer d'une bonne vision du rythme de croisière de l'immeuble, ses consommations et ses besoins. Cette période de « rodage » doit encore durer sur le prochain exercice.

### Présentation générale

Il sera donc question dans ce chapitre des « dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble » engagées par le syndic dans le cadre du budget voté par l'Assemblée Générale du 29/09/2011, à distinguer, selon les termes de la réglementation, des charges pour opérations exceptionnelles renvoyées dans un chapitre spécifique.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

### Par nature des dépenses

Le tableau ci-dessous présente une vue synthétique des charges courantes de l'exercice clos au 30/04/2011 et soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires.

❶ Catégorie de charges	❷ Réalisé 2010-11	❸ Budget 2011-12	❹ Réalisé 2011-12	❺ Écart au budget	❻ Réalisé en %
601 Eau (compteur général)	6 897,07 €	12 250,00 €	10 854,61 €	-1 395,39 €	24,58%
62 Frais de gestion	6 685,14 €	8 750,00 €	10 387,29 €	1 637,29 €	23,53%
614 Contrat de maintenance	288,51 €	5 410,00 €	7 755,22 €	2 345,22 €	17,56%
611 Nettoyage des locaux	6 051,76 €	7 570,00 €	7 456,57 €	-113,43 €	16,89%
616 Prime d'assurance	3 740,00 €	3 980,00 €	4 701,00 €	721,00 €	10,65%
602 Électricité	2 074,26 €	2 900,00 €	2 435,39 €	-464,61 €	5,52%
604 Produits/ équipements	448,50 €	0,00 €	474,43 €	474,43 €	1,07%
613 Locations mobilières	87,66 €	90,00 €	87,66 €	-2,34 €	0,20%
615 Entretien / Réparations	588,41 €	5 050,00 €	0,00 €	-5 050,00 €	0,00%
606 Fourniture	229,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>27 090,92 €</b>	<b>46 000,00 €</b>	<b>44 152,17 €</b>	<b>-1 847,83 €</b>	<b>100,00%</b>
714 Produits divers	-179,40 €		-119,57 €	-119,57 €	
<b>TOTAL EXERCICE</b>	<b>26 911,52 €</b>		<b>44 032,60 €</b>	<b>-1 967,40 €</b>	

Note de lecture du tableau :

- ❶ : la colonne présente les différents comptes de charges par ordre décroissant. le classement proposé ci-dessus peut différer de la classification retenue par le syndic, ex. les produits de la vente des télécommandes ont été classés en compte 714 (produits divers).
- ❷ : la colonne indique le montant des dépenses réalisées lors de l'exercice N-1
- ❸ : la colonne indique le montant du budget voté pour l'année N
- ❹ : la colonne indique le montant des dépenses réalisées lors de l'exercice N
- ❺ : la colonne indique l'écart entre les dépenses et le budget pour chaque catégorie ; un chiffre positif se lit comme un déficit (dépenses supérieures au budget), un chiffre négatif comme un excédent ; le total de la colonne indique le résultat de l'exercice
- ❻ : la colonne indique le poids relatif en % de la catégorie dans le total des dépenses de l'exercice

On remarquera une divergence entre le montant du budget voté (46 000 €) et les provisions appelées aux copropriétaires (40 026€) dont le total est repris dans les annexes comptables jointes à la convocation d'approbation des comptes : on ne s'explique pas cet écart de 26 €...

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

L'exercice 2011-12, exceptionnellement d'une durée de 14 mois, est créditeur de 1 967,40 € (solde d'exploitation) : l'exercice budgétaire a été globalement correctement maîtrisé.

Poste par poste, on remarque certains écarts beaucoup plus significatifs entre prévisionnel et réalisé. Il s'agit pour l'essentiel d'artefact comptable : par exemple pour le poste entretien/réparation (615) dont l'essentiel des dépenses a en réalité été engagé sur le poste contrat de maintenance (614).

4/5<sup>è</sup> du budget sont concentrés sur les 4 premiers postes de charges :

- **l'eau** relevée au compteur général représente 1/4 des charges,
- **les frais de gestion et d'administration** de la copropriété pour un autre 1/4,
- le coût de la **maintenance des équipements de l'immeuble** pour près de 18 %,
- le **ménage des parties communes pour près de 17 %**

L'analyse de chacun des postes est proposée dans la suite de ce chapitre.

#### Par clé de répartition

La présentation ci-après permet d'analyser les mêmes dépenses au regard de leur mode de répartition entre les différents lots et bâtiments tels que prévus par le règlement de copropriété.

Il s'agit essentiellement de distinguer les charges « générales » à tous les bâtiments (26 030 €, soit 59%) et celles qui ne concernant que le bâtiment « A » (11 117 €, soit 25%), elles-mêmes réparties entre les charges « logement », « parking » et « ascenseur ».

Catégorie de charges par clé de répartition	Montant	En %
Charges communes Bâtiments A à G	26 030,59 €	59%
Charges spéciales Bâtiment A	11 117,06 €	25%
Charges spéciales Ascenseur	4 869,12 €	11%
Charges spéciales Parking	1 530,98 €	3%
Charges spéciales Porche	484,85 €	1%
<b>Total des charges de l'exercice</b>	<b>44 032,60 €</b>	<b>100%</b>

Un détail plus précis de la décomposition des charges est proposé en annexe.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

### Par lot

Le coût moyen de l'exercice 2011-12 (14 mois) est indiqué dans le tableau ci-dessous en distinguant la situation selon le type : pavillon, appartement et parking.

Type de lot	Minimum	Moyenne 2011-12	Maximum 2011-12
Appartement	682,30 €	1 343,93 €	2 742,45 €
Parking	39,68 €	138,31 €	211,49 €
Pavillon	923,91 €	1 109,63 €	1 428,25 €

Ces chiffres, en plus de l'ensemble des charges, prennent en compte la consommation réelle relevée aux compteurs d'eau de chaque lot.

### **Analyse par poste**

#### Eau au compteur général

C'est le premier poste de charges de l'exercice qui représente ¼ du total.

Compte classe 601	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Eau (compteur général)	6 897,07 €	12 250,00 €	10 854,61 €	-1 395,39 €	24,58%

L'eau froide est distribuée à l'ensemble de la copropriété (pavillons compris) à partir d'un seul abonnement souscrit auprès du distributeur d'eau. Ce compteur général enregistre les consommations de tous les bâtiments et permet à « VEOLIA Eau » d'en facturer le coût au syndic. Il est situé dans l'armoire « eau » implantée à l'entrée du passage piéton au n°24.

#### Facturation au compteur général

Eau en € au compteur général	2011-12
Facture #1 – 15/07/11 (estimé)	2 755,05 €
Facture #2 – 24/10/11 (relevé)	2 779,16 €
Facture #3 – 24/01/12 (estimé)	2 501,70 €
Facture #4 – 10/05/12 (relevé)	2 818,70 €
<b>TOTAL</b>	<b>10 854,61 €</b>

La copropriété dispose d'un abonnement standard auprès du SEDIF (délégataire VEOLIA). La facturation est réalisée trimestriellement sur estimation ou relevé du compteur. Le conseil syndical a transmis au syndic l'index de fin avril 2012 qui a permis l'établissement de la dernière facturation au mois de mai : il n'existe donc pas de risque de régularisation brutale (sur- ou sous-

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

12 qui a permis l'établissement de la dernière facturation au mois de mai : il n'existe donc pas de risque de régularisation brutale (sur ou sous estimation des facturations) sur l'exercice à venir.

### **Consommations au compteur général**

<b>Eau en m3 au compteur général</b>		<b>m3 facturé</b>
T3 11	Facture #1 – 15/07/11 (estimé)	695
T4 11	Facture #2 – 24/10/11 (relevé)	700
T1 12	Facture #3 – 24/01/12 (estimé)	627
T2 12	Facture #4 – 10/05/12 (relevé)	690
<b>TOTAL</b>		<b>2 712</b>

Le coût du m3 d'eau froide s'établit pour l'exercice à 4€/m3 (10 854,61 € / 2 712m3) en conformité avec les valeurs relevées sur le site de VEOLIA pour la commune de Noisy-le-Sec au mois d'avril 2012 (4,07€).

La totalité de la consommation d'eau facturé est de 2 712 m3, soit une moyenne de 87m3 par lot (26 appartements et 5 pavillons).

### **Récupération aux compteurs individuels**

En aval du compteur général, point de livraison et de facturation de l'eau par le distributeur, il existe des compteurs individuels à l'entrée de chaque lot. Ces compteurs sont dits « divisionnaires » car ils permettent de comptabiliser des sous-consommations sur le réseau interne de l'immeuble.

En pratique, ils permettent au syndic de refacturer chaque logement de sa consommation propre et de retirer cette somme de la consommation générale répartie aux tantièmes.

Il ne reste alors plus qu'un résiduel correspondant aux consommations nécessaires à l'entretien des parties communes. Le résiduel est jugé maîtrisé s'il représente moins de 5% du total relevé au compteur. Au-delà, il peut exister des problèmes sur le réseau de l'immeuble (fuite, sur- ou sous-comptage, etc.)

<b>Eau en m3 aux compteurs divisionnaires</b>	<b>2011-12</b>
Rappel compteur général (au 02/07/12)	3 000,10
Compteurs divisionnaires EF (au 02/07/12)	3 022,89
Consommation résiduelle	<b>-23</b>
Résiduel en parties communes	-1%
Moyenne Pavillon	94,39 m3
Moyenne Appartement	98,42 m3

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

Le taux résiduel des consommations en parties communes est négatif. Cela signifie en l'occurrence que le total des consommations relevées aux compteurs des logements est supérieur à celui relevé au compteur général de l'immeuble (VEOLIA). Cet écart (1%) reste toutefois dans la marge d'erreur technique du matériel de comptage.

En revanche, on remarquera un écart de dates entre la facturation VEOLIA : au total, la copropriété a passé dans ses comptes 2 712 m<sup>3</sup> d'eau (consommation sur 12 mois) et a récupéré 3 020m<sup>3</sup> au titre des consommations individuelles (exercice de 14 mois) au coût de 4€/m<sup>3</sup>.

Il en résulte un reliquat positif sur le poste d'eau de 1 232 € qui correspond à des charges payées d'avance par les copropriétaires : cette somme devrait en toute rigueur faire l'objet d'une provision au titre de « factures non parvenues » au risque de voir le prochain exercice déficitaire sur ce poste.

### Frais de gestion

C'est le deuxième poste de charges de l'exercice, près de 24 % du total.

<b>Compte de la classe 62 + 613</b>	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Forfait de gestion courante (621-1)	5 425,00 €	7 920,00 €	7 919,62 €	-0,38 €	76%
Frais postaux (621-3)	400,41 €	410,00 €	904,47 €	494,47 €	9%
Vacations AG / CS (622-2)	379,73 €	420,00 €	538,20 €	118,20 €	5%
Honoraires huissier / avocat (623)	480,00 €	0,00 €	1 025,00 €	1 025,00 €	10%
Location de salle pour l'AG (613)	87,66 €	90,00 €	87,66 €	-2,34 €	1%
<b>Total Gestion / Administration</b>	<b>6 772,80 €</b>	<b>8 840,00 €</b>	<b>10 474,95 €</b>	<b>1 634,95 €</b>	<b>100%</b>
<b>Ratio par lot (31)</b>	<b>218,48 €</b>		<b>337,90 €</b>		

Avant d'aborder le niveau des honoraires et frais facturés par le syndic au titre de la gestion, on remarquera d'abord les frais liés au recouvrement pour charges impayées (10 % des frais de gestion). Le conseil syndical rappelle qu'il s'agit de surcoûts parfaitement évitables pour la copropriété. En tout état de cause, ces frais ont été avancés par la collectivité mais devront être remboursés par les retardataires ou défaillants à encaissement de leur règlement.

Pour prendre en compte l'allongement exceptionnel de cet exercice, le coût du contrat de syndic (6 788 € TTC) a été proratisé sur 14 mois, soit 7 919,62€. On retient un ratio moyen par lot de 218 €/lot pour une gestion sans compte bancaire séparé : ce niveau est assez élevé pour la gestion d'un ensemble immobilier sans grande complexité (pas de chauffage collectif, ni gardien par ex.) et pour lequel le conseil syndical apporte au gestionnaire davantage qu'un simple « coup de main »...

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

Le montant des vacances pour la tenue de l'AG annuelle (538 € pour 2h de réunions) reste particulièrement élevé alors que la même prestation a été facturée à 380 € l'année précédente : il est difficile d'expliquer et de justifier un tel écart...

Il en est de même pour les frais et débours (frais de tirage et affranchissements des correspondances, convocations et PV d'AG) facturés plus de 904 € sur l'année (envoi de la convocation, des appels de charges et du PV d'AG) : ce montant s'explique notamment par le coût des photocopies facturées 0,30 €/unité au contrat du cabinet : ce tarif, le plus cher du marché à notre connaissance, nous semble abusif.

Compte-tenu de l'importance de ce poste de charge (2e), le conseil syndical a demandé au responsable du cabinet d'ajuster son contrat pour l'année à venir en intégrant l'ensemble des prestations courantes (y compris tenue de l'AG, y compris frais et débours ordinaires) dans la rémunération forfaitaire servie au titre de la gestion courante de la copropriété.

La proposition jointe à l'ordre du jour fait état d'une rémunération de 7 236 € TTC (233 €/lot) pour l'année 2012-13 pour une gestion sans compte bancaire séparé, en ce compris la tenue de l'AG mais hors frais et débours.

### **2 points du contrats restent problématiques pour le conseil syndical :**

- ***le maintien de la photocopie à 0,30€/unité, là où l'on observe davantage 0,15 à 0,20 € dans les contrats de syndic (niveau qui reste déjà fort élevé...)***
- ***la rémunération servie pour gestion des fonds placés à 0,84 % HT du pic annuel de trésorerie : point totalement INNACCEPTABLE... dans la mesure où cela peut représenter davantage que le produit des intérêts des sommes placées !!***

### Contrat de maintenance

C'est le 3e poste de charges de l'exercice, il pèse 17% du total.

<b>Compte 614</b>	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Contrat de maintenance	288,51 €	5 410,00 €	7 755,22 €	2 345,22 €	17,56%

Ce compte s'est progressivement déployé lors de la 2e année d'existence de la copropriété au fur et à mesure que les périodes de garantie de parfait achèvement (1 an) et de gratuité de la maintenance des équipements collectifs ont expiré.

Si l'on exclus le montant de l'abonnement téléphonique pour la télé-alarme de l'ascenseur (209,89€), on retrouve les coûts facturés au titre des contrats de maintenance (tableau ci-après).

### **2 contrats appellent des commentaires :**

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

- **SCHINDLER** : contrat de 3 ans dont l'échéance est programmée en 05/2013 (dénonciation 3 mois avant, soit fin janvier 2013) : une remise en concurrence s'impose pour vérifier la compétitivité qualité/coût de ce prestataire (actualisation de 4 %, début 2012).
- **PRAGANA** : un différend commercial et sur le contenu des prestations à demi-effectuées a amené à suspendre les paiements et à résilier le contrat : un accord doit intervenir pour dédommagement de la copropriété et reprise sur de meilleures bases. En cas d'échec, un changement de prestataire sera à envisager.

Le conseil syndical estime nécessaire de budgéter 8 010 € pour le financement de ce poste sur l'exercice en cours (2012-13).

Ouvrage / équipement	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Budget 2012-13	%	Remarques
Ascenseurs SCHINDLER	4 300,00 €	4 659,23 €	4 250,00 €	61,7%	Échéance 05/2013 Remise en concurrence
Toitures-terrasses DALSA	-	1 305,40 €	1 380,00 €	17,3%	OK reconduit
Portes-garages AFVM	680,00 €	681,72 €	700,00 €	9,0%	OK reconduit
VMC PRAGANA	-	0,00 €	1 020,00 €	0,0%	Différend commercial, contrat suspendu
Désenfumage SEMI	-	199,30 €	160,00 €	2,6%	OK reconduit
Vérification blocs-secours ISOGUARD	130,00 €	437,57 €	250,00 €	5,8%	OK reconduit
Extincteurs ISOGUARD	-	262,11 €	250,00 €	3,5%	OK reconduit
<b>TOTAL</b>		<b>7 545,33 €</b>	<b>8 010,00 €</b>	<b>100,0%</b>	

#### Nettoyage des locaux

C'est le 4e poste de charges de l'exercice, soit 17% du total.

	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Nettoyage des locaux	6 051,76 €	7 570,00 €	7 456,57 €	-113,43 €	16,89%
Remplacement ampoules			106,43 €		

Le ménage des parties communes et la rotation des containers d'OM sont assurés par la société « LE COUP d'ÉCLAT » pour un coût TTC de 535 €/mois. Le contrat est souscrit pour une durée d'un an (12 mois) reconductible tacitement. L'actualisation du contrat est maîtrisée (+2%).

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

Chaque facture distingue le coût de nettoyage du bâtiment A (480€/mois), du porche (25€/mois) et du parking (30€/mois) pour assurer la répartition entre les lots concernés.

Le contrat est détaillé et explicite concernant les tâches courantes attendues et leur périodicité. Il prévoit de plus en option le tarif de prestations qui peuvent être déclenchées « à la demande » de la copropriété notamment :

- passage hebdomadaire supplémentaire pour le hall : 65€/mois,
- sortie des encombrants (mensuel) : 40€/mois,
- nettoyage approfondi des moquettes (annuel) : 200€ la prestation.

Les prestations de la société ont donné satisfaction pour un rapport qualité/prix raisonnable durant cette première année.

Il a toutefois été rappelé par courrier à la Société que le remplacement des ampoules ne figurait pas à son contrat dans la mesure où cette tâche est assurée bénévolement par le conseil syndical.

**Rappel : le syndic refusera en conséquence toute facturation à venir qui ne corresponde pas aux tâches contractuelles de l'entreprise.**

#### Assurance

<b>Compte 616</b>	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Prime d'assurance	3 740,00 €	3 980,00 €	4 701,00 €	721,00 €	10,65%

Le contrat d'assurance (du 1/5 au 30/4) se trouve désormais « décalé » par rapport à l'exercice comptable (1/7 au 30/6). Le présent exercice comptabilise donc la totalité de la prime 2011/12 (3 980 €) et un prorata correspondant à 2 mois de la prime 2012/13 (721 €), bien qu'il ait été nécessaire de régler la totalité de la prime annuelle (charge payée d'avance).

**Il a été demandé au syndic de demander la modification du contrat pour ajuster les deux échéances (contrat d'assurance et exercice comptable) à fin juin.**

L'assurance est souscrite pour une surface développée de 4 662 m<sup>2</sup>, soit un ratio de 0,85 €/m<sup>2</sup> en 2011-12 et 0,92€ en 2012-13.

En 2 ans, la hausse de la prime est donc de 15 % pour une sinistralité nulle sur l'immeuble !

Il a été demandé au syndic de remettre en concurrence ce contrat auprès de l'assureur (AREAS) et du courtier habituel du cabinet REGNIER.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

### Électricité

<b>Compte 602</b>	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Électricité bâtiment A	2 074,26 €	2 900,00 €	2 435,39 €	-464,61 €	5,52%

La copropriété est titulaire d'un abonnement « Tarif Bleu » (tarif réglementé par l'État) souscrit auprès d'EDF avec option heures pleines / heures creuses (22h30 à 6h30).

Le compteur général situé en gaine technique au RDC du bâtiment « A » dessert outre l'éclairage des parties communes de cet immeuble et du passage commun extérieur, les équipements collectifs suivants : VMC, Ascenseur, Portes automatiques du sous-sol, Digicode.

L'absence de compteurs divisionnaires ne permet toutefois pas de répartir les consommations en fonction de ces usages. L'AG 2011 avait entériné cette situation pour la répartition des charges.

***Le relevé des dépenses indique bien pour chaque facture le volume de Kwh facturé comme il avait été demandé au syndic l'an dernier.***

Sur l'exercice, la copropriété a été facturée de 12 376 Kwh à un coût de 2 435 €, soit 19cts/KWh TTC. EDF a adressé 7 factures sur l'exercice (14 mois) dont 2 sur la base d'index réel et 5 sur la base d'index « estimé ».

Si l'on proratisse le total du poste sur 12 mois ( $2\,435 \times 12 / 14 = 2\,087$  €), l'évolution depuis le dernier exercice est quasi-nul.

Concernant l'option tarifaire appliquée pour cet abonnement (heures pleines / heures creuses), un point sera effectué l'an prochain concernant son intérêt pour les parties communes. La copropriété disposera en effet du recul de consommations pour tirer un bilan définitif de sa rentabilité au regard d'un tarif « normal ».

### Entretien et petites réparations

<b>Compte 615</b>	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Dégorgement EU	588,41 €	5 050,00 €	0,00 €	-5 050,00 €	0,00%

Aucune intervention n'a été réalisée cette année.

La résolution n° 10 de l'AG 2011 (curage et inspection caméra du réseau EU/EP des pavillons) n'a par ailleurs pas été exécutée compte-tenu de l'absence de nouveaux désordres (engorgement) signalé par les occupants.

Un point pourra être réalisé avec les intéressés pour évaluer toute nécessité en la matière.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

*Fourniture et matériel*

<b>Compte</b>	Réalisé 2010-11	Budget 2011-12	Réalisé 2011-12	Écart au budget	%
Achat produits / équipements (604)			368,00 €	368,00 €	0,83%
Produits divers (714)	-179,40 €	0,00 €	-119,57 €	-119,57 €	

Les dépenses d'achat et de petits équipements concernent des actions décidées en conseil syndical et avancées par ce dernier : 56,10 € (sel pour déneigement et remplacement d'une gâche), 89,80 € (achat de terreau et des buis à l'entrée) et 192,20 € (panneaux d'interdiction de stationnement). Une télé-commande de parking a également été restituée et refacturée dans les comptes.

Les produits divers enregistrent la vente à des copropriétaires de 4 télécommandes (29,90€/unité).

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

Conclusion : fixation du prochain budget de charges courantes

Au regard de l'analyse des postes réalisés ci-avant, le conseil syndical propose de ré-ajuster le budget 2012-13 en fonction des projections suivantes :

- eau sur la base des moyennes relevées soit 2 800 m<sup>3</sup>/an à 4,2 €/m<sup>3</sup>, soit 11 800 € ;
- gestion : contrat syndic comprenant la vacation d'AG à 7 300 €, frais et débours pour 700 €, honoraires contentieux (avocat, huissier) de 1 000 € ;
- Frais d'adhésion à l'ARC (conseils et assistance au conseil syndical) : 250 €
- Nettoyage des locaux, Assurance, Électricité : indexation de 3% ;
- Entretien et petites réparations : provision de 1 000 € ;
- Produits et petits équipements et fourniture : provision de 500 € et 300 € ;
- Contrat de maintenance : provision de 8 100 € suivant détails des contrats proposés (bâtiment A)

Catégorie de charges	Budget 2011-12	Prorata 12 mois	Budget 2012-13
Eau (compteur général)	10 854,61 €	9 303,95 €	11 800,00 €
Frais de gestion	10 387,29 €	8 903,39 €	9 250,00 €
Contrat de maintenance	7 755,22 €	6 647,33 €	8 100,00 €
Nettoyage des locaux	7 456,57 €	6 391,35 €	6 583,09 €
Prime d'assurance	4 701,00 €	4 029,43 €	4 150,31 €
Électricité	2 435,39 €	2 087,48 €	2 150,10 €
Produits/ équipements	474,43 €	406,65 €	500,00 €
Locations mobilières	87,66 €	75,14 €	95,00 €
Entretien / Réparations	0,00 €	0,00 €	1 000,00 €
Fourniture	0,00 €	0,00 €	300,00 €
<b>Total</b>	<b>44 152,17 €</b>	<b>37 844,72 €</b>	<b>43 928,50 €</b>

## Contrôle des dépenses – charges exceptionnelles

Sans objet pour cette année.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## Situation financière de la copropriété au 30/06/2012

I- Situation financière et trésorerie					
Trésorerie		2011	2012	Provisions et avances	
		2011	2012		
50	Fonds placés			102	Provisions pour travaux
51	Banque	1 940,30 €	1 757,99 €	103	Avances
53	Caisse			1031	Avance de trésorerie
				1032	Avance travaux
				1033	Autres avances
				1036	Fonds de prévoyance
				131	Subventions en instance d'affectation
				12	Solde en attente sur travaux ou op. Exceptionnelles
	<b>Trésorerie disponible</b>	<b>1 940,30 €</b>	<b>1 757,99 €</b>	<b>Total</b>	<b>0,00 €</b>
					<b>2 518,00 €</b>
II- Créances					
Copropriétaires			Dettes		
45	Sommes exigibles restant à recevoir	5 205,45 €	4 532,20 €	45	Excédent versés
459	Créances douteuses				
Comptes de tiers			Comptes de tiers		
40	Fournisseurs			40	Fournisseurs
42 à 44	Autres créances			42 à 44	Autres dettes
46	Débiteurs divers		3 093,40 €	45	Créditeurs divers
47	Comptes d'attente			47	Compte d'attente
48	Comptes de régularisation	0,03 €		48	Comptes de régularisation
				49	Dépréciation des comptes de tiers
	<b>Total</b>	<b>5 205,48 €</b>	<b>7 625,60 €</b>	<b>Total</b>	<b>7 145,78 €</b>
	<b>Total général</b>	<b>7 145,78 €</b>	<b>9 383,59 €</b>		<b>6 865,64 €</b>
					<b>9 383,64 €</b>

NB : le tableau ci-dessous présente la situation financière de la copropriété après répartition du résultat de l'exercice comptable auprès des copropriétaires.

Il est signalé au syndic que l'annexe 1 joint à la convocation ne semble pas juste. Les montants de « l'exercice précédent approuvé » ne sont pas ceux qui avaient été présentés lors de l'AG 2011. Les montants ne sont pas « balancés » entre ACTIF et PASSIF.

Ce point nécessitera une rectification impérative : une réserve sera apportée à l'approbation des comptes et il sera demandé au syndic de rectifier l'erreur.

### Avances et provisions

On retrouve les deux appels trimestriels de 1 259 €, soit 2 518 € du **fonds de réserve pour travaux à venir** (article 18-5 de la loi de 1965) selon les dispositions votées à la résolution n°9 de l'AG 2011. Rappelons qu'il s'agit d'une mesure de bonne gestion.

Ces fonds sont placés sur un Livret A ouvert au non du SDC et producteurs d'intérêts à son profit dans la mesure du moins où le syndic veillera à ne pas capter cette faible rente par le biais d'une rémunération abusive pour « gestion de fonds »...

Ce point devra être éclairci explicitement pour éviter tout malentendu et dissuader une telle disposition de bonne gestion.

Moyennant quoi, ces appels trimestriels doivent se poursuivre sur l'exercice en cours.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

## Trésorerie de l'immeuble

L'état financier de la copropriété au 30/06/2012 donne à lire un disponible en banque de 1 757,99 € que l'on peut décomposer de la manière suivante :

	Montant	Observations
Provisions appelées	48 544,00 €	y compris FDR
Provisions non réglées	-4 124,05 €	
Trop-perçu sur charges	249,65 €	Avant répartition
Dépenses de l'exercice	-44 032,60 €	
Fournisseurs en attente	1 120,99 €	
Total	1 757,99 €	

Si l'on compare ce disponible aux engagements de la copropriété, on observe en revanche un déficit de trésorerie de 6 920,44 € qu'il faut toutefois minorer du montant de 3 093,40 € correspondant à des charges payées d'avance pour le prochain exercice (prime d'assurance).

	Montant	Observations
Banque	1 757,99 €	Fonds disponibles
A restituer	4 464,04 €	Avances à restituer
A payer	4 214,39 €	Fournisseurs à régler
Total	-6 920,44 €	

La situation de trésorerie ne s'est donc pas améliorée depuis l'année dernière compte-tenu de la prospérité de 2 dettes à des niveaux très importants. Cette situation pénalise la trésorerie de la copropriété et la capacité d'un règlement rapide des fournisseurs sans parler de la survenue de n'importe quel imprévu toujours possible.

***Cette situation a été jugulée cette année par les provisions appelées au titre du fonds de réserve. Celui-ci a de fait temporairement joué le rôle de fonds de compensation des défallants : cette situation, qui constitue un expédient à court-terme, reste cependant anormale et nécessite d'être clairement soulignée à l'AG à peine d'obliger la constitution d'un fonds de roulement pour assurer les paiements courants.***

## Copropriétaires débiteurs / créditeurs

Les copropriétaires qui apparaissent comme débiteurs doivent de l'argent au syndicat des copropriétaires tandis que les créditeurs sont ceux qui ont « trop » versé.

Avant la répartition du déficit de l'exercice, on comptait 7 copropriétaires présentant un retard cumulé de 4 124,05 € dont 3 sont à ignorer (débit technique de quelques €).

En revanche, 3 comptes représentent de vrais motifs de préoccupations :

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

- SCI IBN, solde débiteur de 280,24 € : il correspond à des honoraires de contentieux pour délivrance d'un commandement de payer par huissier suite à deux relances restées sans suite : ces charges sont à la charge du débiteur conformément au protocole de recouvrement voté en AG.

***Une médiation sera proposée à M. BELHADJ pour lui rappeler l'obligation de règlement de ces frais.***

- M. MATHOS (1 297 €) n'a pas soldé son compte malgré les engagements pris devant l'AG 2011. Ce dossier doit être transmis à l'avocat avant la fin de l'année 2012.

***En novembre 2012, M. MATHOS a pris un engagement écrit pour l'apurement de sa dette avant mi-décembre et un paiement régulier des prochains trimestres de charges. Ce dossier est mis sous surveillance à peine de reprise de la procédure de recouvrement forcé.***

- M. EL-HACENE (2 387 €) qui n'a pas réglé ses charges durant 2 ans malgré les tentatives de médiation du conseil syndical. Au terme des délais de grâce, la procédure judiciaire a été engagée courant avril 2012. Une audience est programmée devant le TI de Bobigny en décembre 2012. A réception de l'assignation au mois de juillet, le copropriétaire a effectué plusieurs règlements sans apurer toutefois en totalité son compte de charges.

***La date d'audience devant le Tribunal est maintenue concernant la dette de M. EL-HACENE.***

***Il avait été noté l'an dernier la situation du compte de la SNC 117 Michelet redevable de la somme de 23,78 € au titre des frais engagés par le conseil syndical pour la ravitaillement en eau suite à la casse d'une canalisation d'alimentation au mois d'octobre 2010 dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.***

Le syndic devait justifier le remboursement de cette somme qui n'apparaît pas dans les comptes de l'exercice 2011-12. Point en suspens.

## **Fournisseurs débiteurs / créditeurs**

Au 30/06/2012, le montant dû aux fournisseurs s'élève à 4 214,39 € pour un disponible bancaire de 1 757,99 €.

On retrouve dans la liste des fournisseurs (créditeurs) en attente :

- LE COUP D'ECLAT (ménage) pour 541,52 €, correspondant à la facture de juin 2012,
- DALSA (entretien des toitures-terrasses) pour 1 305,40 €, correspondant à une facture du 22/05/2012 pour l'entretien annuel,
- ISOGARD (extincteurs) pour 396,78 €, facture d'intervention du mois de juin 2012 au titre de leur contrat,
- REGNIER (frais postaux et vacation d'AG) pour 1 457,27 €
- GARCON (avocat) pour 513,40 € correspondant à la note d'honoraires de l'affaire ELHACENE.

SDC Villa du Pilar 93130 Noisy-le-Sec	<b>Rapport de contrôle de l'exercice 2011-12</b>	Créé le : 28/07/2012
Ref : Rapport-CS_2012-VF.odt	Date : 28/07/2012 à 09h00	Diffusé le : 19/11/2012

#### Le compte 46 (débiteurs et créditeurs divers) comptabilis :

- des factures payées d'avance : 3 605 € au titre de la prime d'assurance de l'immeuble pour la période de juillet 2012 à avril 2013 : cette somme a été payée en mai 2012 mais sera enregistrée dans les dépenses du prochain exercice.

Pour éviter cette manipulation, il a été demandé au syndic de recalculer les dates du contrat d'assurance sur celle de l'exercice comptable de la copropriété.

- des frais avancés par la copropriété en attente de remboursement : il s'agit en l'occurrence des frais d'honoraires d'huissier pour 3 commandements de payer délivrés à M. ELHACENE, MATHOS et BELHADJ : ces sommes seront remboursées à la copropriété après paiement par les copropriétaires concernés.

### **Conclusions**

Ce 2nd exercice s'est terminé dans une situation contrôlée mais tendue sur le plan financier compte-tenu du poids des impayés qui grèvent encore la trésorerie de l'immeuble.

Le conseil syndical rappelle que cette situation n'est pas tenable à terme sans l'effort de chacun pour honorer le paiement de ses charges dans le trimestre de leur appel. En cas de persistance ou d'aggravation de ce niveau d'impayés, il devra être procédé à la constitution d'une avance de trésorerie par TOUS les copropriétaires pour compenser ce déficit et ne pas menacer les approvisionnements de l'immeuble et des pavillons.

***Un point est d'ores et déjà proposé en ce sens à l'AG 2012 : il revient aux 3 copropriétaires en retard de faire les efforts nécessaires et de retrouver le sens du jeu du collectif pour éviter d'imposer une double peine à l'ensemble de la collectivité des copropriétaires :***

- ***créer un trou dans la caisse de l'immeuble qui rend parfois difficile le règlement des fournisseurs,***
- ***contraindre la copropriété à des dépenses inutiles sous la forme de financement d'honoraires d'huissier et d'avocat pour le recouvrement des charges impayées.***