

Montreuil, le 24 janvier 2022.

Bonjour Monsieur Flament.

Veillez trouver ci-dessous les observations et demandes du Conseil syndical relatives aux comptes de l'exercice 2020 et dans le cadre de la préparation de notre Assemblée Générale du 9 mars 2022.

A – PRÉSENTATION DE L'ÉTAT FINANCIER

1. L'**annexe 1** de l'exercice 2020
Elle devrait être calculée avant répartition.
Elle devrait être complétée par 2 lignes supplémentaires :
 - une ligne relative aux produits
 - une ligne relative aux charges d'exploitation courantes et exceptionnelles.
2. Dans l'**annexe 4**, les travaux terminés doivent faire l'objet d'une mention. S'il n'y a pas eu de travaux, cela doit être mentionné.
3. Les **procédures** (licenciements et impayés) ne devraient pas être comptabilisées en tant que "*travaux*". Ce sont des dépenses d'*administration des parties communes*. Les provisions et les charges liées à ces procédures doivent faire partie des provisions et charges courantes.

B – POINTS À RECTIFIER OU À PRÉCISER DANS LA COMPTABILITÉ

1. Des tableaux de synthèse devraient être présentés pour les différents comptes actifs durant l'exercice afin de pouvoir établir les rapprochements bancaires.
2. Le compte VÉOLIA "*débiteur de 10 821,87 €*" semble erroné. Cette somme correspond à la différence entre une facture (15 730,62 €) et un avoir (5 398,95 €). De plus, elle n'apparaît pas dans le relevé des charges.
3. Le relevé des charges mentionne un certain nombre de factures (26) qui n'ont pas été communiquées pour le contrôle des comptes, ni sur internet, ni en version papier (notamment celle des frais d'affranchissement, et surtout celles des dépenses en eau) pour un total de 140 687,63€
4. La facture de décompte annuel pour la campagne de chauffage 2019-2020 n'a pas été communiquée. Le CS attend de pouvoir constater que la clause d'intéressement a été appliquée et qu'elle apparaisse dans la comptabilité.
5. L'intégralité du fonds de travaux doit être versée sur le compte rémunéré Livret A.

C – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE et RÉOLUTIONS

1. Le montant des charges doit apparaître dans le libellé de la résolution d'approbation, et pas seulement dans un tableau.
2. La répartition des charges ne devrait pas intervenir avant l'approbation des comptes de charges par l'AG. C'est seulement après le vote que la régularisation peut être appelée ou restituée aux copropriétaires (cf. annexe 1).
3. Copropriétaires débiteurs : un point d'information sur les procédures en cours est une obligation.
4. Le taux des impayés en 2020 atteint 30% (ou seulement 20% compte tenu du solde excédentaire), ce qui est beaucoup. Les 5 copropriétaires les plus endettés représentent 35% des impayés. Les actions en justice ne semblent avoir commencé qu'en 2021.
Le recouvrement doit devenir la priorité de cette copropriété.
5. Le prix du réchauffage du m3 d'eau, normalement calculé par le Cabinet Giffard, doit faire l'objet d'un point d'information à l'AG.

D – RÉOLUTIONS votées à l'AG de 2019 NON TRAITÉES

1. Résolution 11 de l'AG 2019 : compte débiteur ADN, 24 015,61 €.
2. Résolution 14 de l'AG 2019 : heures supplémentaires indument payées par Daumesnil Gestion, 24 000 €.
Le service juridique de Foncia doit être saisi sur l'application de ces deux résolutions.
3. Résolution 26 de l'AG 2019 : souscription d'un contrat d'entretien des toitures-terrasses.

E – EXTRANET

1. La mise en ligne des documents bancaires obligatoire doit concerner tous les comptes qui ont été en activité durant l'exercice 2020.
2. Il est nécessaire aux copropriétaires vendeurs de trouver en ligne les documents nécessaires à la réalisation par eux-mêmes d'un pré-état daté (qui, sinon, est facturé 396 €).

F – FRAIS DE MISE EN DEMEURE

Le contrat de syndic mentionne ces frais à hauteur de 48 €.
Des copropriétaires ont été facturés à 58 €. Il convient de leur rembourser la différence.

Bien cordialement.

Laurent Liberman