

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES - ASL QUARTIER DE L'HORLOGE

ANALYSE DES COMPTES 1995 EFFECTUÉE LE 13 NOVEMBRE 1996
A LA DEMANDE DU CABINET BRETEUIL CONSULTANT, SYNDIC DE
DEUX SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES MEMBRES DE L'ASL,
DE 9H00 À 12H30 ET DE 13H30 À 17H00

Préambule

* Les conseils syndicaux de deux copropriétés membres de l'ASL (156 ET 168 rue St Martin) ont souhaité que leur syndic - BRETEUIL CONSULTANT - puisse les éclairer sur la "structure" des dépenses de l'ASL-QH. Ces syndicats étant adhérents à l'ARC, le syndic a demandé l'assistance de l'ARC pour remplir sa mission.

* Les problèmes posés par les copropriétaires de logements concernant en particulier :

- le niveau élevé des charges : en effet, pour ce qui est des bâtiments A à H, le niveau des charges ASL-QH s'élève à environ 10.500frs par logement et par an, ce qui représente un niveau fort,
- les difficultés à pouvoir apprécier la qualité de la gestion,
- la cascade de "dépendances" technico-financière ayant pour conséquence de "gonfler" certaines charges et de les rendre complètement opaques, voire arbitraires (chauffage ; eau chaude ; eau froide...).
- les contraintes imposées par certains associés en matière de sécurité.
- les transferts éventuels imposés par la ville de Paris.

* Etant donné la complexité de cet îlot (complexité "juridique" et "technique") il n'était pas question - en quelques heures - de pouvoir apporter des réponses à toutes ces questions.

Le travail a donc consisté à faire un tour d'horizon approfondi permettant de dresser la carte des points noirs qui pourront donner lieu, par la suite, à des traitements spécifiques.



36.15 UNARC
un service Minitel à la disposition de tous,
pour tout connaître sur la copropriété
2,23 F la minute

Association à but non lucratif régie par la loi du 1er juillet 1901

29 rue Joseph Python - 75020 PARIS
Tél. 01 40 30 12 82 - Fax 01 40 30 12 63



Membre de l'UNARC
Union Nationale
des Associations de Responsables de Copropriété
29 rue Joseph Python - 75020 Paris
Tél. 01 40 30 12 82 - Fax 01 40 30 12 63

* Le contrôleur doit préciser qu'il a particulièrement apprécié la disponibilité et la qualité des réponses apportées par Messieurs ROGER et MERLAU, salariés de l'ASL, au cours de la rencontre.

* Le contrôleur regrette par contre que la comptable du cabinet LOISELET n'ait pas accepté de se faire adresser par télécopie certains historiques comptables demandés par le contrôleur, comme il sera précisé dans le présent rapport, ce qui a empêché certains contrôles comptables.

Le présent rapport se décompose ainsi :

- 1 - analyse de certaines dépenses et relevés des problèmes notés par le contrôleur propres à expliquer des surcoûts,
- 2 - analyse de quelques aspects spécifiques de la tenue et de la présentation des comptes de l'ASL,
- 3 - analyse de la situation de trésorerie.

I - ANALYSE DE CERTAINES DÉPENSES ET DE LA RÉPARTITION

1/ Répartition des dépenses

* L'ensemble des dépenses semble être réparti correctement selon les dispositions du cahier des charges, original ou modifié, à l'exception d'un point :

- le nettoyage de la cour de l'école maternelle, qui est réparti entre les seuls bâtiments riverains, suite à une décision d'assemblée générale qui n'a pu être communiquée ni datée (10.000frs par an environ).

* Par ailleurs, le problème se pose de savoir s'il est parfaitement légal que la ville de Paris, dont certains équipements sont installés dans le périmètre de l'ASL, soit totalement exonérée de charges (la seule mention au cahier des charges suffit-elle à fonder cette incroyable situation ?). Il faudrait évidemment, revenir sur ce point.

* Le problème se pose aussi de savoir pourquoi la ville refuse de reprendre les voies, étant donné :

- le caractère "public" de celles-ci,
- le fait que ces voies desservent des équipements de la ville.

(NB : le seul nettoyage des rues revient à plus de 112.000frs par an).

A ce sujet, il a été indiqué au contrôleur que le cabinet LOISELET avait saisi officiellement la ville de Paris de ce problème. Monsieur ROGER a accepté d'adresser à BRETEUIL-CONSULTANT une copie de la lettre du cabinet LOISELET.

2/ PARITHERM

. Sur l'ensemble des dépenses 1995 de l'ASL, les factures PARITHERM représentent 2.215.120,80frs, soit plus de 26% (hors frais de gestion).

. Le contrôleur s'est attaché à essayer de comprendre la formation de ce coût. De cette investigation (très partielle et insuffisante), on peut retenir ceci.

a/ Diversité des contrats confiés à PARITHERM

PARITHERM est titulaire :

* pour le chauffage, d'une série de trois contrats en cascade :

- sous-station principale,
- sous -station "tous logements",
- sous-stations ABC/DEF/GH.

* pour les autres équipements, d'un contrat global concernant 23 équipements différents (du groupe électrogène aux sprinklers).

PARITHERM n'étant qu'un chauffagiste, il est étonnant que toute la maintenance des équipements électriques, électroniques et de sécurité incendie lui soit confié, ce qui - a priori - n'est pas forcément la formule la plus économique (système de sous-traitance cher ou surcoût lié à une qualification inadaptée).

La réponse de l'ASL est la suivante : "Une entreprise unique évite que différentes entreprises n'aient à pénétrer dans le même local, ce qui peut générer des problèmes".

Cette réponse ne doit pas être écartée bien sûr, mais reste très insuffisante. Il faut en effet, que les responsables de l'ASL puissent prouver que les coûts appliqués par PARITHERM tiennent bien compte du fait que le prestataire bénéficie de l'ensemble de la maintenance, donc que les associés bénéficient bien du meilleur rapport qualité/prix, compte tenu également du fait que l'ensemble des contrats PARITHERM sont des contrats de dix ans (établis en 1993) y compris les contrats de chauffage (en ce qui concerne ceux-ci, et sauf si l'exploitant a pris en charge une partie des installations, cette durée semble illégale, la loi de 1977 limitant à 8 ans les contrats de ce type ; ce point peut d'ailleurs permettre plus facilement de renégocier les contrats en cours).

Voyons le problème des coûts.

b/ Les coûts des contrats PARITHERM

* Questionnée sur les coûts, l'ASL répond, en effet, aux copropriétaires : "PARITHERM est le moins cher, car c'est lui qui - à l'issue d'un appel d'offre - s'est avéré le moins disant".

* Cette réponse est insuffisante. Il est certain que PARITHERM connaissant le site depuis longtemps - a pu apprécier le travail plus exactement que ses concurrents, qui ont pris une marge de sécurité importante, dans le but d'éviter les mauvaises surprises.

Par ailleurs, les "ententes" ne sont pas - dans ce domaine - que ~~des~~ fantasmes des consommateurs.

C'est pourquoi, il faut aller plus loin et comparer :

- les sommes versées à PARITHERM en terme P2 (frais de maintenance),
- le temps réel consacré par PARITHERM au chantier (ce qui doit pouvoir être établi simplement par les cadres techniques et administratifs de l'ASL),
- les sommes consacrées par PARITHERM au renouvellement du matériel et les sommes versées au titre du P3 (contrat de garantie).

* Etant donné le coût horaire d'un ouvrier chauffagiste et celui d'un ouvrier électromécanicien, il est très simple de déterminer la marge réelle de l'entreprise et de renégocier le contrat, s'il apparait que cette marge est trop importante. Il serait donc souhaitable que ce travail d'analyse puisse être entrepris sans tarder par l'ASL sous le contrôle des copropriétaires.

* Par ailleurs, le contrôleur voudrait, en ce qui concerne ces contrats chauffage, faire deux remarques :

a - l'ensemble de la maintenance des sous-stations payées à PARITHERM (247.000frs en 1995) pour les immeubles A à H induit un coût annuel par logement de PRÈS DE 1000FRS, ce qui - représente le DOUBLE du ratio concernant les logements raccordés à une sous-station de chauffage urbain.

Certes, la multiplication des équipements (dont il faudrait voir avec la CPCU si elle se justifie et si elle ne peut pas être contournée) justifie en partie les surcoûts mais certainement pas à ce point. C'est pourquoi, il est indispensable de vérifier que les coûts facturés par PARITHERM correspondent bien au temps passé sur le site par ses salariés compte tenu d'une marge raisonnable.

b - Autre point : le seul "entretien" des compteurs thermiques des trois sous-stations coûte actuellement près de 35.000frs l'an. Le contrôleur peut assurer qu'il ne rencontre jamais des coûts aussi élevés (les prix rencontrés se situant en général 50 à 100% au-dessous...). Y-a-t-il une explication à cela ? Un thermicien complètement étranger au site pourrait-il être saisi de ces problèmes ? L'ASL ne dispose-t-elle pas de prix de référence différents ?

c/ Contraintes particulières

* Il a été noté que certains surcoûts (pouvant atteindre des sommes de l'ordre de 50.000frs, ce qui ne rend pas l'étude de ce point purement symbolique) étaient liés à la demande faite par certains associés (commerces) relative au fait que des travaux de maintenance soient effectués de nuit !

Le contrôleur a suggéré que ces surcoûts soient imputés - sur la base de la clause classique d'aggravation des charges - à ceux dont la demande génère des surcoûts.

* Il a été noté, d'ailleurs, que quand un contrat prévoyait une maintenance de jour et que celle-ci était faite de nuit et facturer EN PLUS, AUCUNE MINORATION DU CONTRAT DE BASE N'ÉTAIT APPLIQUÉE.

En conséquence, l'ASL doit demander à PARITHERM un AVOIR sur la base de cette double facturation involontaire.

3/ Le contrat de nettoyage (PPS)

* Celui-ci - signé en 1994 - revient à plus de 500.000frs par an.

* Il serait souhaitable d'avoir copie de l'appel d'offre et des réponses faites.

* Il serait souhaitable aussi de savoir comment se justifie le fait que PPS soit chargé, aux frais de l'ASL, de nettoyer la cour de l'école maternelle (10.000frs l'an environ). La réponse de l'ASL ("cette prestation a été demandée par les riverains") est bien curieuse. Ne pourrait-il être envisagé de demander à la ville (qui ne paye aucune charge d'ASL, rappelons-le) d'assumer ce nettoyage ?

* En 1995, le contrat global DPS - pourtant indexé (et encore uniquement sur la base de 90%) sur le coût de main d'oeuvre et le coefficient de charges sociales - a augmenté de 2,2% HT.

Compte tenu de la baisse des charges sociales des bas salaires (et des exonérations), le contrôleur s'est étonné que l'ASL ait accepté une quelconque augmentation.

4/ Organismes de contrôle

* On note que les contrats des organismes de contrôle sont souvent anciens (1981,1985). Une remise en concurrence s'impose donc.

* Par ailleurs, en ce qui concerne le contrat CASARI (contrat concernant la répartition des frais d'eau chaude et revenant à 35.768FRS en 1995), dans la mesure où il s'agit d'un travail visant à répartir des consommations à partir de relevés qui sont effectués par l'ASL, il semble :

- d'une part que son utilité soit discutable,
- d'autre part qu'il concerne un travail que l'ASL assure déjà en partie et qui est, de toute façon du ressort du syndic (ce qui signifie que le syndic aurait du assurer cette charge et devra l'assurer dans le cadre de son mandat ET DE SES HONORAIRES).

5/ SEDE (Divers contrats nettoyages des réseaux d'évacuation)

Il n'est pas utile d'attirer l'attention sur le fait que l'ensemble des contrats de nettoyage périodique des réseaux, bâches, regards, etc... revient à environ 80.000frs l'an.

Ramené à un nombre d'heures cela fait, environ, 400 heures, ce qui semble tout de même excessif. Néanmoins, la dépense - même diminuée - reste incontournable.

6/ Autres points concernant les contrats

On peut noter :

* quelques contrats trop anciens (outre ceux déjà signalés) :

- CJTEL pour la vidéosurveillance (1988),
- SOUCHIER (exécutoires de fumée) : 1983.

Ces contrats doivent pouvoir être remis en concurrence.

* des contrats dont en général, la durée est trop longue. On a vu le contrat PARITHERM (dix ans) ; on peut citer aussi : verts jardin (cinq ans ! pourquoi des contrats si longs ?)

7/ Frais d'administration

Le contrôleur a été particulièrement étonné du coût total de la gestion administrative de l'ASL, qui avoisine 1.150.000frs (hors honoraires sur travaux).

Si l'on ramène ce coût au logement (notre référence étant les bâtiments A à H), on s'aperçoit que celui-ci est d'environ 1300frs par logement.

Etant donnée la taille de l'ilot (800 à 900 équivalent-logements), ce coût est environ le double de ce qui serait normal (comme pour le chauffage...).

L'analyse de ce coût permet de repérer deux masses :

- celle du personnel administratif et technique de l'ASL, pour un montant global de 763.000frs. Il s'agit de deux cadres particulièrement performants et sur lesquels repose la gestion de l'ASL tant technique qu'administrative,
- celle du cabinet LOISELET pour un montant qui approche 400.000frs par an.

Le travail du cabinet LOISELET concerne surtout la comptabilité (partiellement, d'ailleurs puisque les feuilles de paie de l'ASL sont établies par les salariés de l'ASL et simplement visées par le cabinet LOISELET).

Pour un observateur extérieur, il y a manifestement DOUBLON, ce qui explique bien que le coût par logement de la gestion soit le DOUBLE de ce qui résulterait du marché.

En effet, en principe, la masse salariale consacrée au personnel administratif devrait largement permettre d'assurer la gestion complète de l'ASL, sachant que le travail comptable strict - une fois résolu par le personnel de l'ASL les problèmes de répartition et celui des paies - est parfaitement résiduel.

Le cabinet LOISELET pourra répondre que la complexité de cet ensemble justifie ses honoraires de gestion. Notre réponse à cette objection sera donc la suivante :

- a - il est déjà tenu compte de cette complexité dans la présence de DEUX cadres technico-administratif (en principe, dans ce genre de structure, il n'y a QU'UN seul cadre),
- b - cette complexité induit elle-même un certain nombre de moyens : personnel de surveillance jour et nuit, très nombreux contrats permettant une intervention sur TOUS les éléments et équipements de l'ilot sans aucune ZONE AVEUGLE ; système de surveillance très sophistiqué...

Ces moyens doivent évidemment être considérés comme une aide considérable à la gestion. Dès lors, l'objection possible tombe d'elle-même et le problème soulevé (frais de gestion largement surévalués) doit être reposé.

8/ Eau froide et chaude

Une autre source d'étonnement est la suivante :

- ni l'eau froide,
- ni l'eau chaude

des bâtiments A,B,C,D,E,F,G,H ne peut être individualisée en raison :

- de l'existence de compteurs de première prise communs à plusieurs bâtiments,
- de l'absence soit de compteurs divisionnaires d'eau chaude, soit - et cela est plus curieux - de relevés de ces compteurs quand ils existent.

Cette anomalie (répartition en tantièmes des consommations de copropriétés différentes) doit également pouvoir trouver rapidement une solution.

9/ EDF

En 1995, le différentiel entre électricité consommée et l'électricité refacturée a atteint la somme de 235.000frs ce qui est très important.

Certes, l'ASL a décidé (pour 1996) de commanditer une étude permettant de réaffecter ce différentiel (ce qui aura pour conséquence de réduire les charges correspondantes imputées aux logements) mais l'on peut s'étonner que le problème n'ait pas été traité plus tôt puisqu'il semble connu depuis longtemps.

10/ Frais de personnel

L'ASL emploie en tout huit personnes (six salariés pour la sécurité et deux cadres technico-administratifs).

Alors que les ASL "immobilières" sont sensées embaucher leur personnel sous le régime de la "convention des gardiens et employés d'immeuble", le contrôleur a été surpris de constater que cette convention ne régissait pas les conditions de travail ni les conditions de rémunération du personnel de l'ASL.

Cette situation est assez gênante car les bases salariales (salaires de base, salaires complémentaires, calcul des diverses prestations) sont fixées à la seule appréciation du syndic, normalement tenu par la convention.

Cela ne veut pas dire que les salaires versés ne soient pas "mérités" ni "corrects". Cela veut simplement dire que les références qui s'imposent dans ce domaine ont été écartées.

Exemple : le syndic a décidé de verser une "prime de soin" à tous les salariés de sécurité. Cette prime microscopique ramenée à chaque salarié (350frs par mois) revient néanmoins - au final et globalement, y compris 13^e mois, remplacement et charges - à près de 48.000frs.

Comme on le voit, l'absence de "réfèrent" peut induire des dérives.

II - PRÉSENTATION ET TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Comme chacun sait, l'analyse des dépenses de l'ASL est complexe en raison des aspects juridiques et techniques qui sont spécifiques à cet îlot.

Ce qui est très surprenant est que la présentation et la tenue des comptes de l'ASL non seulement n'aide pas à simplifier cette complexité naturelle mais contribue à l'amplifier.

Trois aspects de la comptabilité de l'ASL rendent ainsi son approche à la fois difficile en l'absence des documents comptables (grand livre), mais aussi, dans certains cas, OBSCURE. Nous allons voir successivement ces trois aspects.

a/ Contrairement à ce qui se fait très généralement en copropriété, il n'y a pas de distinction entre le compte des charges courantes et les "comptes travaux" votés par l'assemblée générale.

L'ouverture de comptes travaux spécifiques (un compte par nature de travaux) et qui est désormais une pratique généralisée en copropriété s'explique par le fait que en pratiquant ainsi :

- d'une part on clarifie les comptes (charges courantes/travaux),
- d'autre part, surtout, on permet un meilleur suivi des décisions d'assemblée générale et des dépenses engagées, dépenses qui - pour un même objet - peuvent courir sur plusieurs exercices. En effet, le détail de chaque compte (son historique) permet de répartir simplement :
 - de la décision d'assemblée générale,
 - de l'appel de fond initial,
 - de contrôler les engagements (dates, dépassements éventuels).

En mélangeant compte de charges et comptes travaux, non seulement le cabinet LOISELET rend difficile la perception claire des dépenses (à noter : il devient même impossible de comparer les exercices entre eux), mais rend très compliqué sinon impossible le suivi des transits.

b/ Le deuxième problème est le suivant : il concerne le fait que le cabinet LOISELET intègre dans son compte de charges :

- des factures émises pendant l'exercice et payées sur l'exercice,
- des "provisions" au sens strict pour travaux ou dépenses diverses, (appel de fonds sans facture),
- des factures émises sur l'exercice et non payées (également appelées "provisions" par le cabinet LOISELET, ce qui est une appellation impropre, l'appellation normalisée étant "factures à payer"),
- des factures émises sur l'exercice N+1 et "provisionnées" sur l'exercice.

Ainsi, celui qui étudie les comptes doit-il faire face aux problèmes suivants :

* il ne sait pas la nature exacte des imputations :

- s'agit-il de provisions au sens strict (appel de fonds sans charges correspondantes),
- s'agit-il d'une charge payable sur l'exercice mais non payée ?
- s'agit-il d'une charge payable sur l'exercice N+1 imputée (à tort) sur l'exercice N ?

Quand on sait que cela concerne 29 pages de compte dont la moitié des écritures sont déjà des écritures de regroupement, on mesure l'ampleur du problème.

Ce qui est plus étonnant encore, c'est que ce système est si complexe que le cabinet LOISELET lui-même finit par commettre des erreurs (ainsi, comme on le verra, au lieu d'utiliser une "provision" pour payer une facture, le cabinet a repassé sur 1995 la facture ET la provision en totalité (le beurre ET l'argent du beurre).

Ce système est tellement hétérodoxe, que le contrôleur s'est autorisé à dire à la comptable du cabinet "non seulement qu'elle additionnait des coupes et des lapins mais qu'en plus ses lapins se prenaient les pieds dans le tapis".

c/ La troisième difficulté est la traduction, au bilan, des deux séries de problèmes évoquées : le cabinet LOISELET regroupe dans un "compte de provisions" :

- et les factures à payer,
- et les appels de fonds provisionnels en attente d'affectation.

Comme on l'a dit, ce qui est le plus surprenant pour un observateur extérieur c'est que, alors que la comptabilité de l'ASL devrait essayer d'aider à clarifier ce qui est précisément complexe, elle exacerbe cette complexité jusqu'à rendre les documents fournis incompréhensibles donc - sur certains aspects - inexploitable. Il est certain que des améliorations très sensibles sont à obtenir du cabinet LOISELET pour que les comptes soient présentés et tenus de façon claire et non ambiguë.

III - ANALYSE DE LA SITUATION DE TRÉSORERIE

* L'analyse de la situation de trésorerie s'est avérée difficile pour les raisons suivantes :

a/ Le contrôleur a souhaité obtenir l'historique du compte "procédure construction" (dalles caniveaux techniques) 56.906,44frs".

Son souci était en effet de comprendre le fonctionnement de ce compte pour essayer de savoir pourquoi ce compte restait créditeur de plus de 56.900frs alors même que des dépenses concernant cette procédure avaient été passés en compte de charges sur 1995.

La comptable n'a cependant pas accepté de se faire faxer ce compte par le siège du cabinet, refus qui n'a été motivé par aucune raison...

b/ Autre point : comme on l'a déjà dit, le compte "provisions sur exercice" concerne en fait des imputations de nature très différentes :

- appels de fonds en attente de dépenses,
- factures à payer.

Ainsi, l'impossibilité de revenir à l'origine de certaines des provisions concernées rend l'étude du détail de ce compte sans objet.

c/ Enfin, en ce qui concerne les débiteurs, le contrôleur a souhaité avoir l'historique du compte SCI UGIMAB. Là encore, la comptable du cabinet LOISELET a refusé de faire fonctionner la télécopie, toujours sans explication.

Comme on le voit, on ne peut pas dire que le contrôleur ait eu les moyens d'effectuer sa tâche.

* Solde de trésorerie

Au 31/12/1995, le solde s'établit à 3.343.588,34frs, ce qui est considérable.

L'analyse, même incomplète du compte "provisions sur exercice" montre que de très nombreuses factures à payer concernent des factures de décembre, donc que le crédit fournisseurs joue NORMALEMENT son rôle.

IL EN R SULTE DONC QUE LA TRÉSORERIE DE L'ASL EST SURABONDANTE ET NE SERT QU'À GÉNÉRER DES PRODUITS FINANCIERS AU BÉNÉFICE DU TITULAIRE DU COMPTE (LE CABINET LOISELET).

La conséquence est donc claire :

- le fonds de roulement (1.049.064,95frs) ne sert à RIEN et doit donc être restitué,
- si le cabinet LOISELET estime avoir des besoins de trésorerie, il doit accélérer le recouvrement des charges (721.109,90frs en fin de trimestre).

CONCLUSION

Ce premier tour d'horizon des problèmes de l'ASL est évidemment très succinct.

Rappelons que son objectif était de permettre un premier repérage propre à permettre aux copropriétaires de savoir dans quelles directions chercher. Le vrai travail commence donc maintenant.

Fait à Paris le 22/11/1996

Bruno DHONT