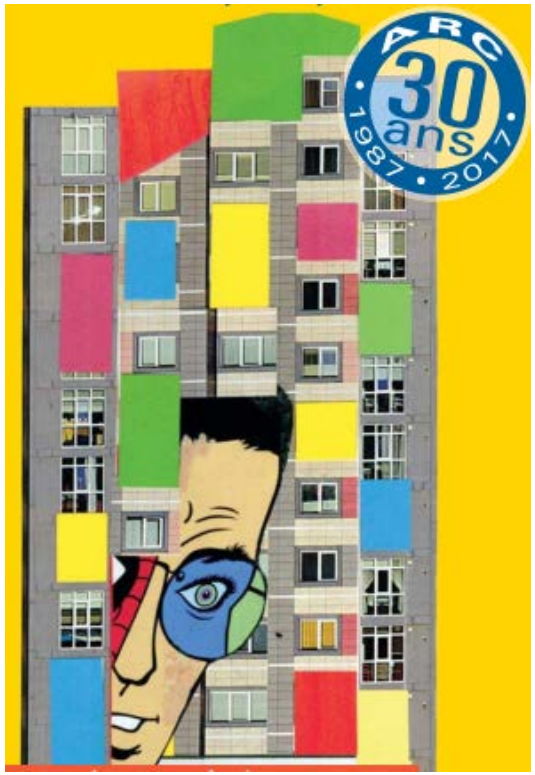
« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017



COMMENT METTRE À PROFIT VOTRE CONTRÔLE DES COMPTES POUR LA MAÎTRISE DES CHARGES

ARC
ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE

COPROPRIÉTÉ SERVICES

SOMMAIRE

- **Organisation du Conseil syndical**
- **Contrôle des charges**
  - Chauffage
  - Eau
  - Personnel salarié
  - Nettoyage
  - Gestion, administration
  - Autres charges (travaux)
- **Comptes non constitutifs de charges**
- **Mise en œuvre d'un plan d'actions après le contrôle**
- **Aide de l'ARC (témoignage adhérent)**

ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL

- **Contrôle des comptes**
  - Obligation légale (art. 26 décret du 17/03/1967)
  - Affectation d'un ou plusieurs conseillers « stables » au contrôle des comptes (« commission »)
  - Formation préalable à la comptabilité des copropriétés et au contrôle des comptes
- **Pour aller plus loin**
  - Élaboration du budget courant par la même équipe
  - Assistance d'un tiers (art. 27 décret du 17/03/1967)
- **Méthodologie**
  - Comparatif avec budget voté (⇔ budget réaliste)
  - Comparatif avec exercice précédent

CHAUFFAGE

- **Pointage factures** / relevé des ~~*dépenses*~~ charges (engagées)
- **Vérification du nombre de factures** enregistrées
  - a priori identique d'un exercice à l'autre pour ce qui est récurrent / la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
- **Différencier postes de charges**
  - P1 (combustible) chauffage central et eau chaude sanitaire
  - R1 (énergie) et R2 / R3 (redevances) si chauffage urbain
  - P2 (entretien et conduite) et P3 (garantie totale)
  - P4 (financement)
- **Évaluation des évolutions des montants des charges**
- **Prix du m³** de réchauffement de l'eau chaude sanitaire

CHAUFFAGE : POUR ALLER PLUS LOIN

1. **Mettre en place un suivi annuel des consommations pour étudier les évolutions et repérer les dérives**

Méthodologie de l'écobilan
« chauffage » + tableur automatisé
disponibles gratuitement sur
www.arc-copro.fr

CHAUFFAGE : POUR ALLER PLUS LOIN

2. Optimiser la gestion technique : l'influence de la température de chauffe

- Température réglementaire maximale moyenne : 19°C (article R. 131-20 du code de la construction et de l'habitation)
- Surchauffes courantes en copropriété : 24-25°C !
- 1°C de moins c'est en moyenne 7 % d'économies sur l'année
- Intérêt de mettre en place un ralenti de nuit

CHAUFFAGE : POUR ALLER PLUS LOIN

3. **Optimiser la gestion technique : l'influence de la durée de chauffage**

- 2 semaines de moins c'est 5 % d'économies sur l'année
- Chacun a un ressenti différent par rapport au besoin de chauffage
- Pics de fraicheur hors saison de chauffe -> que faire ?
- Proposition : sondage organisé par le conseil syndical avec affichette en parties communes, puis allumage du chauffage quand > 50 % de la copropriété en ressent le besoin par exemple

CHAUFFAGE : POUR ALLER PLUS LOIN

4. **Optimiser la gestion technique : l'entretien des équipements**
   - Négocier un contrat de chauffage adapté à la copropriété avec les conseils de l'ARC : contacter le pôle « énergie, eau, rénovation » sur energie-eau@arc-copro.fr
   - Entretenir régulièrement le réseau de distribution
     - Équilibrage du réseau
     - Désembouage

EAU

- **Pointage factures** / charges
- **Cohérence des index** facturés (index fin => index début)
- **Pénalités éventuelles** pour retard de paiement
- **Vérification du nombre de factures** enregistrées (a priori identique d'un exercice à l'autre) / de la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
- **Cohérence dernier index** facturé (index estimé ?) avec index réel (relevé par le CS) => demander au syndic de comptabiliser une écriture de régularisation en cas d'écart significatif
- **Ratio** ∑ consommations individuelles / consommation globale
- **Prix unitaire** appliqué aux consommations individuelles

EAU : POUR ALLER PLUS LOIN

1. **Premières analyses**
   - **Ratio volume eau chaude / volume eau froide (norme : 50 %)**
   - **Analyse des consommations individuelles**
     - consommations très élevées ou très faibles : en accord avec le nombre d'occupants du lot ou suspicion de fuite ?
     - Consommations nulles : appartement inoccupé ? compteur bloqué ? Compteur non relevé ? => forfait
     - Consommations négatives : régularisation forfait antérieur ? Erreur de relevé ? Compteur tournant à l'envers ?
     - Cohérence volume eau chaude / volume eau froide
   - **Si la copropriété est propriétaire de ses compteurs et dispose d'un outil de relève en continu**
     - identification des fuites probables

EAU : POUR ALLER PLUS LOIN

2. **Mettre en place un suivi annuel des consommations pour étudier les évolutions et repérer les dérives et contacter l'ARC pour une analyse : energie-eau@arc-copro.fr**

Méthodologie de l'écobilan « eau » disponible gratuitement sur **www.arc-copro.fr**

EAU : POUR ALLER PLUS LOIN

3. **Renégocier votre contrat de location-entretien-relève des compteurs**
   - Choisir des compteurs suffisamment précis et adaptés
   - Profiter de l'accord-cadre signé entre l'ARC et certains prestataires
   - Mettre en place un suivi technique des compteurs

4. **Bien répartir les charges d'eau chaude sanitaire :**
   méthodologie disponible sur www.arc-copro.fr

PERSONNEL SALARIÉ

- **Pointage salaires** (bruts ou nets)
- **Pointage charges sociales et taxes** (détaillées)
- **Pointage des autres charges** (détaillées)
- **Recherche des charges absentes**
  - Surveillance médicale obligatoire
  - Participation à la formation (AGEFOS PME)
  - Cotisations prévoyance et/ou complémentaire santé
- **Évaluation des évolutions des montants des charges**
  - Avenants convention collective
  - Primes accordées
  - Événements particuliers

PERSONNEL SALARIÉ : POUR ALLER PLUS LOIN

- **Recherche coûts annexes mais réels**
  - « Loge » : électricité, gaz, téléphone (comptes 644)
  - Remplacements (611), produits & matériels (604 605)
  - Interventions entreprises en doublon
- **Guide de l'ARC ==========➔**
- **Consultation juriste spécialisé ARC**
- **Analyses ARC SERVICES :**
  - Analyses ponctuelles
  - Analyse des bulletins de salaire
  - Analyse du contrat de travail
  - Analyse du poste du personnel

NETTOYAGE

- **Pointage factures / charges**
- **Vérification du nombre de factures** enregistrées (a priori identique d'un exercice à l'autre) / de la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
- **Application du contrat**
  - Prix / formule de révision tarifaire
  - Non facturation de prestations incluses dans le forfait de base (ex : changement d'ampoules électriques)

NETTOYAGE : POUR ALLER PLUS LOIN

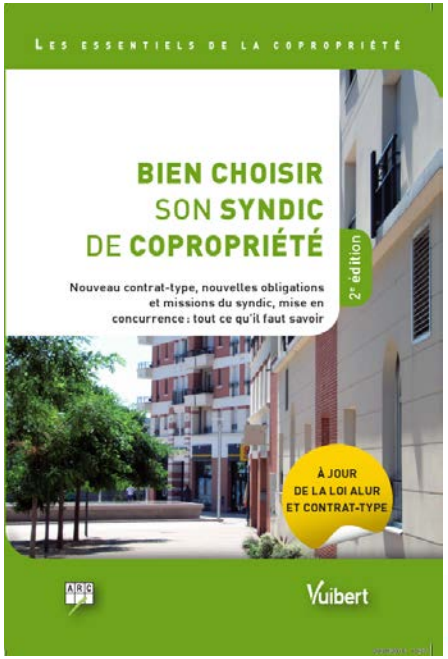
- **Les prestations contractuelles sont-elles assurées ? La fréquence contractuelle des prestations est-elle respectée ?**
  - Dans la négative, demande d'une remise sur facture
- **Calcul et évaluation du taux horaire implicite**
  - Prix HT de la prestation (exemple : 2 000 € par mois)
  - Nombre d'heures de présence hebdomadaire (ex : 30 h)
  - => nbre d'heures mensuel : 30 h x 30 jours : 7 jours = 129 h
  - = taux horaire facturé (2 000 € : 129 h) : 15,50 €
  - Déduction congés payés (10%) : 13,95 €
- **Appréciation du nombre d'heures de présence / prestations contractuelles**

FRAIS DE GESTION

- **Pointage factures par rapport à leurs fondements réglementaires et contractuels… bien comptabilisées**
  - Honoraires forfaitaires
    - AG et date d'application
  - Honoraires supplémentaires
    - Tenue d'AG
    - Réunions et vacations
    - Sinistres
    - Contentieux
    - Autres honoraires divers et variés
  - Affranchissement

FRAIS DE GESTION : POUR ALLER PLUS LOIN

- **Lecture des abus publiés par l'ARC**
- **Savoir négocier le contrat du syndic**
- **Savoir trouver « son » syndic**



AUTRES POSTES

- **Factures établies sur base d'un contrat d'entretien**
  - Contrat P2 (entretien courant # contrat P3 (garantie totale)
  - Vérification du nombre de factures enregistrées (a priori identique d'un exercice à l'autre) / de la période couverte par les factures de l'exercice (12 mois)
  - Application du contrat
    - Prix / formule de révision tarifaire
    - Non facturation de prestations incluses dans le forfait de base (ex : recharge extincteurs, courroies VMC)
  - Taux de TVA appliqué (éligibilité au taux réduit)
  - Pour aller plus loin : pertinence / nécessité du contrat (ex : dératisation, désinsectisation, ferme-portes, …)

AUTRES POSTES : TRAVAUX

- **Travaux d'entretien courant**
  - Réalité de la prestation (concerne bien la copropriété ?)
  - Prestation privative ?
  - Conformité au devis ou à l'ordre de service du syndic
  - Respect seuil de consultation du CS voté en assemblée
  - Temps passé / facturé
  - Taux de TVA appliqué
- **Gros travaux votés**
  - Contrôle séparé de chacun des éléments constitutifs (prestataire, syndic, maître d'œuvre, assurance DO…)
  - Respect du budget voté en assemblée
  - Erreurs d'imputation comptable (charges courantes)

COMPTES NON CONSTITUTIFS DE CHARGES

- **Le contrôle des comptes ne se limite pas aux seules charges courantes et aux travaux**
- **L'annexe comptable n° 1 doit aussi être contrôlée et en particulier :**
  - Les comptes de débiteurs créditeurs divers (comptes 46)
  - Les comptes d'attente (comptes 47)
  - Les comptes de régularisation (comptes 48 détournés de leur objet)

Car il peut s'y trouver des charges cachées (et des produits) :

- Factures refusées mais non remboursées
- Charges non réparties et travaux non appelés
- Indemnités « oubliées »
- Etc.

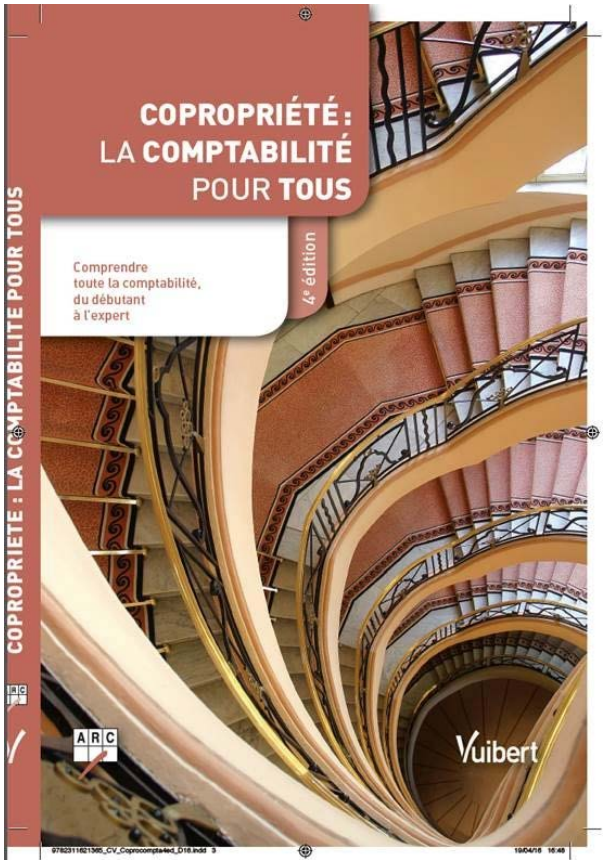
MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS CORRECTRICES

- **Demander V2 des comptes et annexes et pointer corrections demandées / effectuées par le syndic**
  - Comptes de charges
  - Comptes de contrepartie (annexe 1) : attention aux comptes d'attente !
- **Corrections refusées par le syndic => corrections à faire voter par l'assemblée**
- **Pour aller plus loin**
  - engager la renégociation de certains contrats (vote en assemblée si syndic récalcitrant)
  - Vérifier en N+1 la mise en œuvre des actions correctrices

ASSISTANCE DE L'ARC

En matière de contrôles de comptes et de gestion :

- Nouveau guide 2017 ==========➔
- Consultations comptables
- Diagnostics comptables
- Contrôles de comptes & gestion



COMMENT L'ARC VOUS AIDE ?
LES SERVICES, OUTILS, SITES...

En matière de fluides (technique)

- Conseillers énergie (**SALON** ou ARC)

ARC ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIETE

COPROPRIÉTÉ SERVICES

ASSISTANCE DE L'ARC

Témoignage d'un conseil syndical adhérent collectif

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

VOS QUESTIONS ?...

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr