

COMPTE RENDU CONTROLE DES COMPTES 2013 ET BUDGET 2014

Dans le cadre de sa mission de contrôle, le Conseil Syndical (CS) a procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2014 et à des corrections budgétaires.

Voici nos remarques :

Exercice 2014

- L'an passé nous avons alerté LOISELET sur la forte hausse des consommations d'électricité LOGE (+37%) et parties communes (+28%) en 2013 par rapport à 2012. Il nous avait été répondu que la surconsommation de la loge pouvait provenir de l'acquisition par le gardien d'un chauffe serviette. Pour les parties communes, les explications avancées alors étaient la hausse du nombre de Kwh consommés cumulée à la hausse du prix du Kwh et à l'augmentation de la part fixe de l'acheminement versé par EDF au gestionnaire de réseau (cf compte rendu 2013). Nous n'avons, depuis lors, obtenu aucune information complémentaire. Mieux encore, nous constatons une nouvelle hausse de 8.5% pour la loge et... une baisse de 26% sur les services généraux. Nous demandons devant l'assemblée que Loiselet fournisse aux copropriétaires une analyse précise de ces variations (2013+2014), et ce au plus tard pour fin juillet.
- Assurance copropriété : nous avons expressément demandé à Loiselet, lors de la réunion préparatoire à l'AG du mois de mai, de nous produire trois nouveaux devis d'assurance. Le montant payé en 2014 (16.892 €) et celui pour 2015 (17.120 €) ne sont plus en adéquation avec la très faible sinistralité des deux derniers exercices. La dernière fois, en 2013, nous avons attendu plus d'un an pour n'obtenir... qu'un devis, et ce malgré de multiples relances. Nous demandons devant l'assemblée que Loiselet fournisse aux copropriétaires trois devis d'assureurs, et ce au plus tard pour fin juillet.
- Point sur les arrêts maladie du gardien : 40 jours de maladie sur 2013, 50 sur 2014 + 10 jours d'arrêt pour accident du travail. Nous avons jugé utile de sensibiliser une nouvelle fois l'assemblée et LOISELET sur ce point. La gestion du ménage et de l'entretien global de la résidence est problématique.
- Chauffage : le poste marque une hausse de 7,4%, malgré des températures hivernales clémentes. Il représente aujourd'hui une part totale de 50% du budget, ce qui est considérable.

REMARQUES SUR LE BUDGET 2015

Le budget soumis au vote dans votre convocation s'élève à **365.613,00 €**.

Le Conseil Syndical, après examen des comptes, vous propose de voter un budget corrigé de **359.454,00 €**.

Le désaccord porte sur les honoraires de LOISELET qui sont de 30.279 € dans le budget mais ramenés à 28.450 € dans la proposition de contrat, soit une hausse de 18.5% par rapport à 2014, ce qui est absolument inacceptable.

La loi ALUR impose depuis fin mars 2015 aux syndicats d'ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété. L'avantage de cette mesure est de réduire les risques de non recouvrement de l'argent de la copropriété en cas de faillite d'un syndic. Car auparavant, et sauf vote contraire, l'argent de toutes les copropriétés gérées allait sur un seul et même compte au nom du syndic ; compte par ailleurs rémunéré.

Le syndic percevait donc des intérêts sur le dos des copropriétés et, pour empêcher les copropriétaires de voter en faveur d'un compte séparé, prévoyait dans son contrat une majoration d'honoraires très dissuasive. Cette majoration trouve, selon les syndicats, une explication dans la gestion du compte séparé, censée être beaucoup plus complexe et chronophage...