

Etaient présents :

- Madame Catherine Gourdol : principale de co-propriété du Cabinet Sogire assistée de son comptable
- Philippe Pons
- André Montialoux – Président du conseil syndical

Les points observés ou débattus et les conclusions retenues :

✓ Vérification des factures :

Les travaux (gouttières, portes métalliques, ..) ont été provisionnés pour les montants votés en assemblée générale et seront ensuite, au cours de l'exercice, inscrit au réel.

Sur les documents fournis et notamment le relevé général de dépenses apparaît systématiquement un montant de TVA en valeur absolue sans que l'on puisse évaluer les pourcentages retenus. Le comptable précise qu'il s'agit de l'outil utilisé qui est paramétré ainsi et qu'ils pourront enlever cette colonne.

S'agissant des travaux de chaufferie d'un montant de 4290 € avec une option supplémentaire de 2280 € il apparaît sur le devis un ratio de TVA à 19,6 % alors que dans les comptes cette TVA est reprise à 5,5%. Il est demandé de mettre en cohérence les documents.

Sur les charges d'eau il apparaît que l'eau du médecin n'a pas été facturée sur l'exercice précédent et la mise à jour s'effectue donc sur cet exercice à hauteur de 86,72 €. Il est très difficile d'explorer ce type de situation d'une part parce que le syndic n'attire jamais l'attention sur telle ou telle singularité et d'autre part parce que la plupart de ces charges sont divisées entre plusieurs copropriétés.

S'agissant des charges Ascape elles représentent pour notre copropriété certes des charges significatives qui pourraient un jour augmenter encore significativement dès lors que Dramont aménagement se retirerait compte tenu de la fin de la ZAC depuis 2007 et pour autant ne sont que de 2,06 % des charges totales dont l'ordre de grandeur annuel de ces dernières est de 2,5 M€.

S'agissant des dettes Kremmer Madame Gourdol n'avait pas prévenu M. Perreau comme elle devait le faire et dans la nuit qui précédait (à 2h20 du matin) elle lui proposait par messagerie une date pour tenter de trouver les bonnes explications. Il apparaît à la lecture des documents fournis un différentiel de 2649,90 € correspondant aux frais d'avocat dont il nous ait dit aujourd'hui que Dramont aménagement pourrait prendre une partie à hauteur de 50% en regard d'engagements antérieurs (à valider). Ceci ne règle jusqu'ici en rien les affectations sur les copropriétés qui devront être éclaircies.

S'agissant du contrat ménage pour lequel il a été demandé au nom de Pierre et Vacances par le Syndic une augmentation de 1,5% (et refusé après échanges) il apparaît clairement la nécessité d'écrire un cahier des charges de nos attentes.

S'agissant du contrat technique pour lequel il a été demandé par le syndic au nom du Facility Management de Pierre et Vacances une augmentation de 1,5% (augmentation acceptée compte tenu de l'accroissement des charges) il apparaît aussi nécessaire de revoir le cahier des charges.

Dans les deux cas il est proposé par le Syndic de disposer pour la fin de l'année 2010 d'un document qui trace ce qui est fait aujourd'hui.

André Montialoux
26/10/2010

Les budgets N et N+1 ont été élaborés.

Enfin le comptable s'engage à nous fournir pour la fin de l'année également un document qui trace l'ensemble des dépenses de la copropriété sur les cinq dernières années en euros de chaque année.

La présence de ce jeune comptable qui bénéficie d'une année d'expérience au sein de ce groupe a permis une réunion de bien meilleure qualité que les années précédentes car il bénéficiait avec lui de quasiment tous les documents et est semblé t-il d'un bon niveau de professionnalisme (quelques documents complémentaires doivent être fournis par le syndic).