

ANALYSE FINANCIERE DE L'ACHAT/REVENTE DU CENTRE WAGRAM

La présentation comptable de l'achat et de la revente de l'appartement sis avenue de Wagram (dit « Centre Wagram ») acquis le 22 septembre 2008 et cédé le 24 novembre 2011 laisse apparaître une plus-value brute comptable (différence entre le capital du prêt immobilier restant dû au jour de la cession et le prix de revente) de **953.172,37 €**.

Toutefois, il convient de prendre en compte les frais, charges, coût du crédit, aménagements réalisés, honoraires divers, afin de donner une image fidèle et transparente de cette opération.

Retraité de ces différents éléments, le résultat économique de cette opération ressort en moins-value de **500.072,89 €**.

1/ Rappel historique

L'appartement situé 72 avenue de Wagram a été acquis le lundi 22 septembre 2008 pour un montant brut de **1.950.000 €**, hors frais d'acquisition (ou débours de l'office notarial, l'Officier ministériel n'ayant pas facturé d'honoraires).

Il a été revendu le jeudi 24 novembre 2011 pour un montant brut de **2.815.317 €**.

L'acquisition a été intégralement financée par un prêt immobilier de **2.000.000 €** consenti par la Caisse de Crédit Mutuel de Lyon courant sur une durée de 25 ans (ou 300 mois) avec un taux d'intérêt de 4,90% brut et de 5,011560% assurance incluse.

Remarquons que le montant du prêt est supérieur au coût du bien, ce qui est dérogatoire aux clauses des conditions suspensives.

La plus-value brute comptable constatée s'élève donc à **953.172,37 €**, soit la différence entre le capital du prêt immobilier restant dû au jour de la cession (**1.864.142,63 €**) et le prix de revente (**2.815.317 €**). Ces chiffres sont conformes avec ceux retenus et comptabilisés par l'administrateur judiciaire.

Observons cependant que la plus-value brute résultant de la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente s'élève à **867.315 €**.

2/ Sur les retraitements comptables qu'il convient d'opérer

A) Comme expliqué ci-dessus, il convient tout d'abord de réintégrer le montant du remboursement du prêt effectué depuis l'acquisition du bien :

- Sur une base de **37 mois**, le montant se chiffre à **428.296,27 €**.

- Les autres frais bancaires liés au remboursement anticipé du prêt et aux intérêts courus et main levée se montent à **57.377,60 €**.
- Des frais de notaires pour **114.612,11€**.
- Des frais de négociation par le cabinet IEGI pour **90.000 €**.

Soit un montant de coût bancaire et frais divers de 690.285,98 €, passés en charges de fonctionnement général (...)

B) D'importants travaux d'aménagement ont été effectués, se décomposant en :

- Travaux d'aménagement pour **596.490,75 €**.
- Equipements et mobiliers pour **57.315,28 €**.
- Honoraires d'architecte/décorateur pour **51.746,25 €**.

Soit un montant d'aménagements et équipements de 705.552,28 €, passés eux-aussi en charges de fonctionnement général, et amortis sur l'année de réalisation (...)

C) Enfin, il convient de rajouter les frais annexes (copropriété, impôts et taxes, gaz/électricité, maintenance, expertises, diagnostics, ...). En l'absence de justificatifs de la GLNF (délais trop court pour moi), j'ai donc procédé à une estimation détaillée, prudente et réaliste (cf. détails du tableau ci-joint).

Nous arrivons à une raisonnable estimation de 57.407 €

Il est donc nécessaire de prendre en compte ces coûts, charges et dépenses liés, pour un montant de 1.453.245,26 € (ligne G du tableau ci-joint).

CONCLUSION : une opération négative de 500.072,89 € !

- La présentation des comptes de la GLNF n'est ni « fidèle » ni « transparente » au sens des cabinets d'audit, puisqu'elle fait apparaître une plus-value fictive alors que le résultat économique est particulièrement éloigné de celui ressortant de la présentation comptable (**différence de 1.453.245,26 €**).
- Des questions subsistent : avons-nous une ventilation comptable exhaustive du coût des travaux et aménagements du Centre Wagram ? D'autres coûts n'ont-ils pas été passés en charge dans d'autres comptes de la GLNF, notamment ceux du siège de Pisan ?

Dans ces conditions, **pouvons-nous approuver les comptes de la GLNF tels qu'ils nous sont présentés ?** D'autant que d'autres questions légitimes se

posent comme les constitutions, mouvements et reprises de provisions qui amènent les auditeurs à exprimer des réserves sur la qualité des comptes présentés !

Personnellement, je voterais **NON** aux différents rapports financiers et j'invite les Frères à prendre leurs responsabilités.

Il apparait nécessaire que les membres de l'association soient bien conscients que la décision hâtive de revente par l'Administratrice leur a coûté 500.073 €.

Attendre aurait sans doute été plus judicieux sur le plan économique et financier.

Ne pas acheter aurait été, peut être mieux, mais c'est une autre histoire, que notre Président actuel, alors Secrétaire du Conseil d'Administration, pourra nous expliquer un jour... peut être ?

Cette opération n'est pas de la responsabilité du Président JPS mais de celle de tout le CA ayant accepté à l'unanimité cet achat et ces dépenses déraisonnables. Par contre la responsabilité du CA actuel et de son Président est engagée dans la présentation des comptes, **et leur demande de validation de ces derniers qui rendra tout recours impossible.**

La seule et véritable transparence eût été une mise à plat simple, claire de la totalité des comptes, et non pas de tableaux de synthèses cotonneux, cela n'aurait pas oblitéré lourdement les frais de fonctionnement et de papier !

Enfin, je précise, je ne donnerai aucun élément chiffré autre que ceux de l'exercice 2011/2012, relevant d'un accès libre et obligatoire pour tous les membres de l'association.

Les chiffres relevant des exercices antérieurs avec : les anomalies, erreurs, excès ou abus, etc. feront l'objet d'un rapport que je communiquerai, en son temps, au Président de l'association GLNF.

Chacun dans le respect de ses engagements !

Pour répondre à un nombre infime de commentateurs anonymes : je n'ai ni les moyens, ni l'envie d'ester en Justice contre ceux ou celui, que j'appelais, hier encore, "Mon Frère", cela relève de la responsabilité du Président.

Je sais décrypter, faire parler un bilan, enfin comme affirmé courageusement par certains « pseudos », je n'ai pas participé à 19 séances de travail. Seulement à 8,5 : le 7, 14, 28 mars, le 11, 18, 25 avril, le 16, 23 et le 30 mai -une demi-journée-

A tous les membres de l'association, Merci, en saluant votre patience.