

# Les documents comptables

# Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. Les annexes comptables</b>                          | <b>3</b>  |
| A. Le décret 2005-240 du 14 mars 2005 .....               | 3         |
| B. Les annexes obligatoires.....                          | 4         |
| C. Les annexes complémentaires .....                      | 4         |
| <b>II. Exercice : Quiz</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>III. Les annexes en Assemblée Générale</b>             | <b>6</b>  |
| A. La présentation des annexes en Assemblée Générale..... | 6         |
| B. Le vote et l'approbation des comptes.....              | 14        |
| <b>IV. Exercice : Quiz</b>                                | <b>16</b> |
| <b>V. Essentiel</b>                                       | <b>17</b> |
| <b>VI. Auto-évaluation</b>                                | <b>17</b> |
| A. Exercice .....   | 17        |
| <b>Solutions des exercices</b>                            | <b>18</b> |

## I. Les annexes comptables

### Contexte

L'exercice comptable de la copropriété s'effectuant sur une année civile ou décalée (exercice du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin par exemple), le syndic sera amené à effectuer une clôture comptable au terme de l'exercice.

À ce titre, le Syndicat des Copropriétaires sera amené à statuer sur les comptes de la copropriété et il aura à sa disposition des annexes, obligatoirement transmises à la convocation, afin de lui présenter la situation financière de la copropriété ; ces annexes permettent d'avoir un état des dettes, des créances, de l'historique des dépenses de l'année, des situations financières des travaux.

### Présentation du cas pratique

Dans le cadre de ce cours sur les annexes comptables, vous prenez connaissance de la résidence LE DOMAINE composé de 50 lots principaux.

Cette résidence dispose d'un arrêté comptable au 31 décembre de chaque année.

### A. Le décret 2005-240 du 14 mars 2005

#### Texte légal

Le décret 2005-240 du 14 mars 2005 précise les obligations du syndic quant à la formulation des documents de synthèse qui doivent être transmis à la convocation d'assemblée générale auprès des copropriétaires. Ces documents de synthèse sont transmis sous la forme de documents appelés : annexes comptables.

Les annexes obligatoires sont au nombre de 5 documents suivant l'article 8<sup>1</sup> du décret 2005-240 du 14 mars 2005 :

*« Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votées non encore clôturées à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n° 1, 2, 3, 4 et 5 du présent décret (annexes non reproduites).*

*L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.*

*Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles.*

*L'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le provisionnel de chaque opération.*

*Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.*

*Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges.*

*Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées. »*

1 [https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000006239516?init=true&page=1&query=le+d%C3%A9cret%C2%A02005-240+du+14%C2%A0mars%C2%A02005&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006239516?init=true&page=1&query=le+d%C3%A9cret%C2%A02005-240+du+14%C2%A0mars%C2%A02005&searchField=ALL&tab_selection=all)

## B. Les annexes obligatoires

### Fondamental

Sont transmises à la convocation les annexes obligatoires numérotées de 1 à 5, à savoir :

- **Annexe 1** : état financier après répartition à la clôture de l'exercice. Cette annexe est un bilan présentant actif et passif. L'actif représente les créances au débit du compte du syndicat des copropriétaires, tandis que le passif indique les dettes au crédit du compte du syndicat.
- **Annexe 2** : compte de gestion général de l'exercice clos réalisé et budget prévisionnel. Cette annexe présente les dépenses et les charges du syndicat des copropriétaires rassemblées suivant les rubriques de charges (sans distinction des clés de répartition). Elle permet ainsi d'identifier la corrélation des dépenses suivant le budget initialement prévu et ainsi d'identifier les excédents ou déficits des postes de charges. Elle présente ces dépenses sur une comparaison entre plusieurs exercices.
- **Annexe 3** : le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice. Cette annexe en similitude avec l'annexe 2 permet d'identifier les dépenses de la copropriété suivant le budget prévu. Néanmoins, les charges sont présentées suivant les clés de répartitions permettant ainsi une analyse affinée de chaque rubrique de charge sur chaque clé de répartition. Par ailleurs, tout comme l'annexe 2, cette annexe présente ces valeurs sur plusieurs exercices permettant une comparaison entre plusieurs exercices. Document d'analyse des dépenses détaillées par compte et de comparaison des budgets sur plusieurs exercices.
- **Annexe 4** : compte de gestion pour travaux de l'article 4-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos. Cette annexe présente les charges exceptionnelles de la copropriété faisant l'objet d'un vote, à savoir les travaux et opérations exceptionnelles principalement. L'annexe 4 présente exclusivement le bilan des dépenses exceptionnelles qui ont été clôturées sur l'exercice soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Les opérations exceptionnelles non clôturées étant retranscrites dans l'annexe 5.
- **Annexe 5** : état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice. Cette annexe présente la situation des travaux et opérations exceptionnelles non clôturés et donc potentiellement toujours en cours ou du moins non clôturés sur l'exercice amené à être approuvé par l'assemblée générale.

## C. Les annexes complémentaires

En complément des annexes 1 à 5, sont dorénavant présentes les annexes 6 à 8. Celles-ci ne sont pas obligatoires, mais apportent un complément d'analyse et d'informations majeures pour la compréhension des copropriétaires.

- **Annexe 6** : liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs à la fin de l'exercice. C'est la présentation de la situation comptable des copropriétaires à la date de l'arrêté comptable. Ressortent les copropriétaires soit en solde négatif, soit en solde positif.
- **Annexe 7** : état des soldes des copropriétaires le jour d'impression du document. Cette annexe reprend les éléments de l'annexe 6 en complétant la situation comptable avec le solde de régularisation des charges en attente d'imputation. Et en dernière colonne, le cumul des deux opérations.
- **Annexe 8** : fonds Travaux Loi ALUR Quote-Part par Lots. Il s'agit de la situation des copropriétaires eu égard le fonds travaux de la loi ALUR et des appels effectués par le syndic sur les derniers trimestres à hauteur du seuil minimal des 5 %.

## Exercice : Quiz

[solution n°1 p.19]

Question 1

Les annexes comptables sont définies par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ?

- Vrai
- Faux

Question 2

La législation impose 8 annexes obligatoires ?

- Vrai
- Faux

Question 3

Le « *bilan comptable* » est produit par ?

- L'annexe 2
- L'annexe 5
- L'annexe 1
- L'annexe 7

Question 4

Quelle(s) annexe(s) comptable(s) permet(tent) d'avoir connaissance du montant des dépenses réalisées sur l'année écoulée ?

- L'annexe 1
- L'annexe 2
- L'annexe 3
- L'annexe 4

Question 5

Quelle(s) annexe(s) permet(tent) à un copropriétaire le montant des copropriétaires débiteurs vis-à-vis de la copropriété ?

- L'annexe 8
- L'annexe 7
- L'annexe 1
- L'annexe 6

### III. Les annexes en Assemblée Générale

#### A. La présentation des annexes en Assemblée Générale

##### Annexe 1 : État financier après répartition des charges

Page 1 sur 1

| I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE |  |                             |                  |                                 |  |
|--|--|-----------------------------|------------------|---------------------------------|--|
| Trésorerie                             |  | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    | Provisions et avances           |  |
|  |  |                             |                  | Exercice précédent approuvé     | Exercice clos                            |
| 5020                                   | LIVRET A                                 | 6 190.21                    | 9 144.72         | 1031                            | Avances de trésorerie                    |
| 5120                                   | BANQUE                                   | 21 764.91                   | 21 161.03        | 1050                            | FONDS TRAVAUX                            |
| <i>Trésorerie disponible Total I</i>   |  | <b>27 955.12</b>            | <b>30 305.75</b> | <i>Total I</i>                  | <b>14 985.30</b>                         |
|  |  |                             |                  |                                 |  |
| II - CREANCES                          |  |                             | DETTES           |                                 |  |
|  |  | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |                                 |  |
|  |  |                             |                  | Exercice précédent approuvé     | Exercice clos                            |
| 4010                                   | Factures parvenues                       | 826.70                      | 706.70           | 4010                            | Factures parvenues                       |
| 4501                                   | Copropriétaire - budget prévisionnel (2) | 1 644.55                    | 681.57           | 4080                            | Factures non parvenues                   |
| 4700                                   | Rompus (arrondi répartition)             | 0.30                        |                  | 4501                            | Copropriétaire - budget prévisionnel (2) |
| 4860                                   | Charges constatées d'avance              |                             | 4 706.07         | 4620                            | Créditeurs divers                        |
| <i>Total II</i>                        |  | <b>2 471.55</b>             | <b>6 094.34</b>  | 4700                            | Rompus (arrondi répartition)             |
|  |  |                             |                  | 4720                            | Compte en attente d'imputation créditeur |
| <i>Total général (I) + (II)</i>        |  | <b>30 426.67</b>            | <b>36 400.09</b> | <i>Total II</i>                 | <b>15 441.37</b>                         |
|  |  |                             |                  | <i>Total général (I) + (II)</i> | <b>30 426.67</b>                         |
|  |  |                             |                  | Emprunts : montant restant dû   |  |

(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat  
 (2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

On distingue deux grandes parties

- La situation financière et la trésorerie
- L'état des dettes et créances

#### La première partie : La situation financière et la trésorerie

| I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE |          |                             |                  |
|--|----------|-----------------------------|------------------|
| Trésorerie                             |          | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |
| 5020                                   | LIVRET A | 6 190.21                    | 9 144.72         |
| 5120                                   | BANQUE   | 21 764.91                   | 21 161.03        |
| <i>Trésorerie disponible Total I</i>   |          | <b>27 955.12</b>            | <b>30 305.75</b> |

La situation financière et la trésorerie correspondent à « l'actif » de la copropriété à savoir les fonds disponibles en trésorerie sur les différents comptes de la copropriété (généralement un compte de fonctionnement BANQUE et un compte de placement (LIVRET A, Compte sur Livret, etc.).

#### Le compte 512 BANQUE (compte bancaire de fonctionnement) :

- Est le compte bancaire de la copropriété servant à recevoir les **appels de charges** des copropriétaires et est utilisé pour le versement des paiements auprès des fournisseurs.
- Intègre également dans cette somme, l'**avance de trésorerie** fixée par le syndicat des copropriétaires.
- Dispose également des dépôts de fonds au titre des **avances pour travaux**.

#### Le compte 502 LIVRET A (compte bancaire de placement) :

Détient exclusivement les sommes placées au titre du fonds travaux définis par la loi ALUR.

**Remarque**

Il est à préciser que le LIVRET A est plafonné à 100 000 € pour une copropriété. Dans l'hypothèse où la copropriété dispose de fonds supplémentaires à placer, le syndic est en droit d'ouvrir un Compte Sur Livret (CSL).

| Provisions et avances      | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |
|----------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1031 Avances de trésorerie | 8 795.09                    | 8 795.09         |
| 1050 FONDS TRAVAUX         | 6 190.21                    | 9 144.72         |
| <b>Total I</b>             | <b>14 985.30</b>            | <b>17 939.81</b> |

Les provisions et avances sont appelées « passif ». On y retrouve les comptes des classes 10, 12 et 13. À cet effet :

**Le compte 102** est utilisé pour les avances pour travaux et les provisions appelées pour les travaux décidés. Dès lors où les travaux se déroulent, ces sommes sont amenées à être engagées. Elles n'ont pas vocation à être présentes d'une année sur l'autre à contrario d'une avance telle que l'avance de trésorerie. Ces avances se retrouvent dans « l'actif » au niveau de la trésorerie.

**Le compte 103** est utilisé pour les avances à long terme. On y retrouve l'avance de trésorerie principalement avec le sous-compte 1031. On peut également y retrouver des avances qui seraient réalisées indépendamment du fonds ALUR, via un sous-compte 1032. Ces avances se retrouvent dans « l'actif » au niveau de la trésorerie.

**Le compte 105** est la nouvelle disposition du plan comptable depuis l'instauration du fonds travaux de la loi ALUR. Ces avances se retrouvent dans « l'actif » au niveau du compte de placement LIVRET A.

Enfin, plus occasionnellement on peut distinguer :

- **Le compte 112** relatif au « solde en attente de travaux ».
- **Le compte 113** relatif aux éventuelles subventions reçues pour la réalisation de travaux ou autres (ex. : subvention collectivité pour travaux de ravalement avec isolation thermique extérieure).

| I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE |                             |                  |                            |                    |                             |                  |
|--|-----------------------------|------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|
| Trésorerie                             | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    | Provisions et avances      |                    | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |
|  |                             |                  | 1031 Avances de trésorerie | 1050 FONDS TRAVAUX |                             |                  |
| 5020 LIVRET A                          | 6 190.21                    | 9 144.72         | 8 795.09                   | 8 795.09           | 8 795.09                    | 8 795.09         |
| 5120 BANQUE                            | 21 764.91                   | 21 161.03        | 6 190.21                   | 9 144.72           | 6 190.21                    | 9 144.72         |
| <i>Trésorerie disponible Total I</i>   | <b>27 955.12</b>            | <b>30 305.75</b> | <b>14 985.30</b>           | <b>17 939.81</b>   | <b>14 985.30</b>            | <b>17 939.81</b> |

**La deuxième partie : L'état des dettes et créances**

| II - CREANCES                                 |                             |                  | DETTES  |                             |                  |
|---|-----------------------------|------------------|---|-----------------------------|------------------|
|   | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |   | Exercice précédent approuvé | Exercice clos    |
| 4010 Factures parvenues                       | 826.70                      | 706.70           | 4010 Factures parvenues                       | 3 678.68                    | 5 165.33         |
| 4501 Copropriétaire - budget prévisionnel (2) | 1 944.55                    | 681.57           | 4080 Factures non parvenues                   | 19.21                       |                  |
| 4700 Rompus (arrondi répartition)             | 0.30                        |                  | 4501 Copropriétaire - budget prévisionnel (2) | 1 750.61                    | 1 143.81         |
| 4860 Charges constatées d'avance              |                             | 4 706.07         | 4620 Crédoeurs divers                         | 634.29                      |                  |
|   |                             |                  | 4700 Rompus (arrondi répartition)             |                             | 0.09             |
|   |                             |                  | 4720 Compte en attente d'imputation créditeur | 9 358.58                    | 12 151.05        |
| <b>Total II</b>                               | <b>2 471.55</b>             | <b>6 094.34</b>  | <b>Total II</b>                               | <b>15 441.37</b>            | <b>18 460.28</b> |
| <b>Total général (I) + (II)</b>               | <b>30 426.67</b>            | <b>36 400.09</b> | <b>Total général (I) + (II)</b>               | <b>30 426.67</b>            | <b>36 400.09</b> |

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un décaissement bancaire correspondant à une dette du syndicat  
 (2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

|                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| Emprunts : montant restant dû | / | / |
|-------------------------------|---|---|

Les sommes dues au syndicat des copropriétaires sont représentées par les **CRÉANCES** :

On y retrouve :

- **Le compte 401** « *Facture Parvenue* » relatif à des avoirs en attente au profit du syndicat des copropriétaires ou potentiellement une facture payée deux fois et engendrant un crédit du syndicat vis-à-vis du fournisseur.
- **Le compte 45** « *Copropriétaires – Sommes exigibles restant à percevoir* » correspond aux sommes dues par les copropriétaires au profit du syndicat.

Dans le cas présent, le compte 4501 correspond aux sommes à percevoir au titre du budget prévisionnel voté pour l'année en cours par des copropriétaires indélébiles.

- **Les comptes 42 à 44** seront utilisés au titre des créances relatives à la gestion du personnel et des charges sociales (ex. : régularisation URSSAF).
- **Le compte 46** est utilisé pour les débiteurs divers et donc des produits à percevoir pour la copropriété (un avoir ; une indemnité d'assurance ; un loyer, etc.).
- **Le compte 47** « *Compte d'attente* » : doit être justifié pour chaque typologie d'écriture. Compte manifestement utilisé pour affecter des fonds en attente, mais qui doit être régulièrement purgé. On peut également l'utiliser pour la gestion des « *rompus* ». Correspondant à des arrondis de répartition.
- **Le compte 48** est un compte de régularisation pour les charges constatées d'avance. Elles sont à reporter sur l'exercice suivant.

Les sommes dues par le syndicat des copropriétaires sont identifiées par les **DETTES** :

- **Le compte 401** « *factures parvenues* » à savoir les factures reçues par le syndicat, mais non honorées par le syndicat (ou potentiellement en cours de paiement).
- **Le compte 408** « *factures non parvenues* » à savoir un paiement ne disposant pas d'un justificatif (par exemple, un prélèvement pour une consommation de fluides). Peut également être utilisé pour une provision effectuée par le syndicat dans l'attente de la réception de la facture omise par le fournisseur (ex. : 11 mois de facturation de ménage alors que l'année a 12 mois effectifs).
- **Le compte 45.**
- **Le compte 46** est utilisé pour les divers créanciers (ex. : un copropriétaire vendeur dont l'état daté a engendré un solde à son profit ; une régularisation de charges créditrice).
- **Le compte 48** est un compte de régularisation pour les produits constatés d'avance au titre de l'exercice.
- **Le compte 49** est utilisé pour la dépréciation des comptes de tiers.

## Annexe 2 – Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé et budgets prévisionnels

L'annexe 2 permet de distinguer deux ensembles, les **CHARGES** et les **PRODUITS** sur 5 exercices allant du réalisé approuvé de l'exercice précédent (N-1), du budget voté de l'exercice à approuver (année N), du réalisé à approuver à l'assemblée générale (année N), le budget prévisionnel en cours voté (année N+1), et le budget prévisionnel à voter (année N+2).

Celle-ci se décompose en deux parties et quatre sous-parties :

- Partie 1 : Opérations courantes
  - 1<sup>ère</sup> sous-partie : charges courantes, comptes de la classe 6
  - 2<sup>ème</sup> sous-partie : produits pour opérations courantes, comptes de la classe 7

Le tableau est un tableau de compte de gestion général. Il est divisé en deux grandes sections : 'CHARGES' à gauche et 'PRODUITS' à droite. Les colonnes représentent différents exercices : 'N-1', 'N', 'N+1', 'N+2'. Les lignes listent divers postes de dépenses et de recettes, avec des valeurs numériques indiquées dans les cellules.

- Partie 2 : Travaux et opérations exceptionnels (sachant que cette partie est vierge dès lors où aucun travail n'est en cours).
  - 3<sup>ème</sup> sous-partie : Charges exceptionnelles, comptes de la classe 6,
  - 4<sup>ème</sup> sous-partie : Produits pour opérations exceptionnelles, comptes de la classe 7.

| CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES                         |   |               |   |                     |     | PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES                         |   |               |     |                     |  |
|---|---|---------------|---|---------------------|-----|--|---|---------------|-----|---------------------|--|
| Pour approbation des comptes                              |   |               |   |                     |     | Pour le vote du budget                                     |   |               |     |                     |  |
| Exercice précédent  |   | Exercice clos |   | Budget prévisionnel |     | Exercice précédent   |   | Exercice clos |     | Budget prévisionnel |  |
| N-1   | N | N             | N | N+1                 | N+2 | N-1  | N | N             | N+1 | N+2                 |  |
| CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES |   |               |   |                     |     | PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES |   |               |     |                     |  |
| Reçu total  |   |               |   |                     |     | Reçu total   |   |               |     |                     |  |
| Solde (définitif)   |   |               |   |                     |     | Solde (définitif)  |   |               |     |                     |  |
| Total   |   |               |   |                     |     | Total  |   |               |     |                     |  |

**Ces deux parties se divisent sur trois exercices représentant 10 colonnes :**

- 2 colonnes concernent l'exercice N-1 approuvé précédemment (CHARGES / PRODUITS),
- 2 colonnes concernent l'exercice N à approuver à la présente AG (CHARGES / PRODUITS),
- 2 colonnes concernent le budget voté pour l'exercice clos N (CHARGES / PRODUITS),
- 2 colonnes concernent le budget prévisionnel de fonctionnement à approuver et/ou à ajuster pour l'exercice N+1 lors de l'AG amenée à valider l'exercice N (CHARGES / PRODUITS),
- 2 colonnes concernent le budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice N+2 (CHARGES / PRODUITS).

**Annexe 3 – Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice**

**L'annexe 3 présente les comptes par nature des charges et des produits ainsi que le budget prévisionnel**

- La répartition permet la **comparaison analytique** entre les charges par rubrique et par clé de répartition. De même, on peut analyser la dépense réalisée par rapport au budget prévue pour chaque poste de dépenses.
- L'avantage de cette annexe est sa lisibilité, facilement accessible aux néophytes et qui permet d'analyser très facilement les dépenses / budgets ainsi que les variations budgétaires massives d'une année à l'autre.
- Autre avantage, elle est un **outil indispensable** pour les gestionnaires et le conseil syndical pour ajuster au mieux le budget prévisionnel N+1 et préparer le budget prévisionnel N+2. Cette annexe est essentielle pour affiner le budget au mieux des dépenses effectuées ou à prévoir.

| CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES                 |                              |                           |                                   |                                     |                             |
|---|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|   | Pour approbation des comptes |                           |                                   | Pour le vote du budget prévisionnel |                             |
|   | Exercice précédent approuvé. | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté   | Budget prévisionnel à voter |
|   | N - 1                        | N                         | N                                 | N + 1                               | N + 2                       |
| <b>001 CHARGES COPROPRIETE</b> (Base : CCG/30572) |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 010 Eau froide                                    | 281.24                       | 10 000.00                 | 487.86                            | 10 000.00                           | 9 500.00                    |
| 035 Elec. parkings et voies                       | 353.49                       | 620.00                    | 300.66                            | 500.00                              | 400.00                      |
| 062 Ent.& equip. espace vert                      | 2 450.00                     | 2 500.00                  | 2 450.00                          | 2 500.00                            | 2 600.00                    |
| 088 ENTRETIEN PORTAILS                            | 481.80                       | 500.00                    | 314.69                            | 500.00                              | 300.00                      |
| 171 Assurances multirisques                       | 4 412.88                     | 4 800.00                  | 3 900.00                          | 4 500.00                            | 4 000.00                    |
| 201 Honoraires syndic                             | 7 700.00                     | 8 200.00                  | 7 700.00                          | 7 700.00                            | 7 700.00                    |
| 281 Ptt frais de timbres                          | 718.28                       | 800.00                    | 647.54                            | 800.00                              | 600.00                      |
| 307 Imp.& Tx. foncières                           | 211.00                       | 210.00                    | 213.00                            | 210.00                              | 220.00                      |
| 718 Travaux Divers                                | 1 985.74                     | 2 000.00                  | 2 496.00                          | 2 000.00                            | 2 000.00                    |
| 756 Achats divers                                 | 454.40                       | 400.00                    | 60.00                             | 400.00                              | 600.00                      |
| 951 Produits badges et emetteurs                  | -200.50                      |                           | 497.97                            |                                     |                             |
| 953 Produits exceptionnels                        | -140.10                      |                           |                                   |                                     |                             |
| <b>sous total :</b>                               | <b>18 688.23</b>             | <b>30 030.00</b>          | <b>18 956.63</b>                  | <b>29 110.00</b>                    | <b>27 720.00</b>            |
| <b>028 RELEVES COMPTEURS</b> (Base : EFN/2474)    |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 017 Eau Froide Compteur                           | 8 559.92                     |                           | 8 499.76                          |                                     |                             |
| <b>sous total :</b>                               | <b>8 559.92</b>              |                           | <b>8 499.76</b>                   |                                     |                             |
| <b>037 PARTS UNITAIRES</b> (Base : PE1/48)        |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 182 Contrat ramonage VMC                          | 575.44                       | 1 000.00                  |                                   | 700.00                              | 600.00                      |
| 163 Locat. opteurs d'eau                          | 755.62                       | 720.00                    | 776.01                            | 780.00                              | 800.00                      |
| 718 Travaux Divers                                |                              |                           | 140.86                            |                                     |                             |
| 916 Télévision cable                              | 1 587.79                     | 2 300.00                  |                                   |                                     |                             |
| <b>sous total :</b>                               | <b>2 918.85</b>              | <b>4 020.00</b>           | <b>916.87</b>                     | <b>1 480.00</b>                     | <b>1 400.00</b>             |
| <b>total :</b>                                    | <b>30 167.00</b>             | <b>34 050.00</b>          | <b>28 373.16</b>                  | <b>30 590.00</b>                    | <b>29 120.00</b>            |
| <b>001 BATIMENT A CHARMES</b>                     |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| <b>009 CHARGES HABITATION</b> (Base : BATA/4847)  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 031 Elec. batiment & communs                      | 1 111.11                     | 1 100.00                  | 1 169.46                          | 1 100.00                            | 1 200.00                    |
| 058 Entretien/nettoyage communs                   | 4 493.40                     | 4 500.00                  | 4 184.62                          | 4 500.00                            | 4 600.00                    |
| 718 Travaux Divers                                | 306.92                       | 500.00                    | 170.60                            | 500.00                              | 600.00                      |
| <b>sous total :</b>                               | <b>5 911.43</b>              | <b>6 100.00</b>           | <b>5 524.68</b>                   | <b>6 100.00</b>                     | <b>6 200.00</b>             |
| <b>060 CHARGES ASCENSEUR</b> (Base : ASC1/10000)  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 036 Elec. ascenseurs                              | 643.46                       | 650.00                    | 784.14                            | 650.00                              | 700.00                      |
| 157 Maintenance normale ascenseur                 | 1 050.82                     | 1 000.00                  | 1 067.68                          | 1 100.00                            | 1 100.00                    |

| CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES                 |                              |                           |                                   |                                     |                             |
|---|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|   | Pour approbation des comptes |                           |                                   | Pour le vote du budget prévisionnel |                             |
|   | Exercice précédent approuvé. | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté   | Budget prévisionnel à voter |
|   | N - 1                        | N                         | N                                 | N + 1                               | N + 2                       |
| 265 Telephone ascenseur<br>718 Travaux Divers     | 66.40                        | 100.00                    | 123.69<br>67.52                   | 100.00                              | 130.00                      |
| <b>sous total :</b>                               | <b>1 760.68</b>              | <b>1 750.00</b>           | <b>2 043.02</b>                   | <b>1 850.00</b>                     | <b>1 830.00</b>             |
| <b>total :</b>                                    | <b>7 672.11</b>              | <b>7 850.00</b>           | <b>7 567.61</b>                   | <b>7 950.00</b>                     | <b>8 130.00</b>             |
| <b>002 BATIMENT B CEDRES</b>                      |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| <b>009 CHARGES HABITATION (Base : BATB/4985)</b>  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 031 Elec. batiment & communs                      | 1 025.54                     | 1 000.00                  | 1 112.97                          | 1 000.00                            | 1 100.00                    |
| 058 Entretien/nettoyage communs                   | 4 493.40                     | 4 500.00                  | 4 184.62                          | 4 500.00                            | 4 500.00                    |
| 718 Travaux Divers                                | 293.30                       | 500.00                    | 1 614.09                          | 500.00                              | 500.00                      |
| <b>sous total :</b>                               | <b>5 812.24</b>              | <b>6 000.00</b>           | <b>6 911.68</b>                   | <b>6 000.00</b>                     | <b>6 100.00</b>             |
| <b>060 CHARGES ASCENSEUR (Base : ASC2/10000)</b>  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 036 Elec. ascenseurs                              | 590.31                       | 620.00                    | 587.06                            | 620.00                              | 666.00                      |
| 157 Maintenance normale ascenseur                 | 1 050.82                     | 1 000.00                  | 1 067.68                          | 1 100.00                            | 1 100.00                    |
| 265 Telephone ascenseur                           | 66.41                        | 100.00                    | 123.69                            | 100.00                              | 130.00                      |
| 718 Travaux Divers                                |                              |                           | 118.80                            |                                     |                             |
| <b>sous total :</b>                               | <b>1 707.54</b>              | <b>1 720.00</b>           | <b>1 897.23</b>                   | <b>1 820.00</b>                     | <b>1 830.00</b>             |
| <b>total :</b>                                    | <b>7 519.78</b>              | <b>7 720.00</b>           | <b>8 808.91</b>                   | <b>7 820.00</b>                     | <b>7 930.00</b>             |
| <b>003 BATIMENT C PEUPLIERS</b>                   |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| <b>009 CHARGES HABITATION (Base : BATC/10000)</b> |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 031 Elec. batiment & communs                      | 1 044.01                     | 1 100.00                  | 1 067.71                          | 1 100.00                            | 1 100.00                    |
| 058 Entretien/nettoyage communs                   | 4 493.40                     | 4 500.00                  | 4 666.04                          | 4 500.00                            | 4 600.00                    |
| 718 Travaux Divers                                | 461.60                       | 500.00                    | 2 185.38                          | 500.00                              | 500.00                      |
| <b>sous total :</b>                               | <b>5 999.01</b>              | <b>6 100.00</b>           | <b>7 919.13</b>                   | <b>6 100.00</b>                     | <b>6 100.00</b>             |
| <b>060 CHARGES ASCENSEUR (Base : ASC3/10000)</b>  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 036 Elec. ascenseurs                              | 488.53                       | 620.00                    | 583.17                            | 620.00                              | 600.00                      |
| 157 Maintenance normale ascenseur                 | 1 051.04                     | 1 000.00                  | 1 068.00                          | 1 100.00                            | 1 100.00                    |
| 265 Telephone ascenseur                           | 66.37                        | 100.00                    | 123.70                            | 100.00                              | 130.00                      |
| 718 Travaux Divers                                |                              |                           | 748.00                            |                                     |                             |
| <b>sous total :</b>                               | <b>1 605.94</b>              | <b>1 720.00</b>           | <b>2 522.87</b>                   | <b>1 820.00</b>                     | <b>1 830.00</b>             |
| <b>total :</b>                                    | <b>7 464.95</b>              | <b>7 820.00</b>           | <b>10 341.00</b>                  | <b>7 820.00</b>                     | <b>7 830.00</b>             |
| <b>004 GARAGES</b>                                |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| <b>064 CHARGES GARAGES (Base : GARA/28)</b>       |                              |                           |                                   |                                     |                             |
| 135 Ent. & rep. parkings NR                       | 157.30                       | 400.00                    | 167.30                            | 400.00                              | 200.00                      |

| CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
|--|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|  | Pour approbation des comptes |                           |                                   | Pour le vote du budget prévisionnel |                             |
|  | Exercice précédent approuvé. | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté   | Budget prévisionnel à voter |
|  | N - 1                        | N                         | N                                 | N + 1                               | N + 2                       |
| 174 Sécurité incendie<br>718 Travaux Divers  | 408.80<br>142.00             | 500.00                    | 299.82                            | 500.00                              | 300.00<br>500.00            |
| <b>sous total :</b>  | <b>707.90</b>                | <b>900.00</b>             | <b>467.12</b>                     | <b>900.00</b>                       | <b>1 000.00</b>             |
| <b>total :</b>   | <b>707.90</b>                | <b>900.00</b>             | <b>467.12</b>                     | <b>900.00</b>                       | <b>1 000.00</b>             |
| <b>TOTAL CHARGES NETTES</b>  | <b>53 671.74</b>             | <b>68 340.00</b>          | <b>55 547.80</b>                  | <b>66 180.00</b>                    | <b>64 110.00</b>            |
| Provisions copropriétaires   | 58 340.24                    |                           | 58 340.24                         |                                     |                             |
| Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires) | 4 668.50                     |                           | 2 792.44                          |                                     |                             |

**L'annexe 3 comporte 5 colonnes :**

- 1 colonne se rapportant aux charges pour opérations courantes de l'année N-1 approuvées lors de la précédente assemblée générale.
- 2 colonnes se référant à l'exercice clos N dont le budget voté et celui réalisé à approuver à l'assemblée générale.
- 2 colonnes quant à elles correspondant au budget prévisionnel en cours voté N+1 et le budget prévisionnel à voter N+2.

L'année N-1 et N précisent les dépenses réalisées, mais également le solde excédentaire ou débiteur vis-à-vis des provisions effectuées par les copropriétaires. Ces éléments permettent notamment d'ajuster le budget N+1 si on analyse une potentielle déviance dans les dépenses.

Le budget prévisionnel N+2 répond à l'obligation de la loi du 10 juillet 1965 de prévoir obligatoirement deux exercices prévisionnels. Néanmoins, il convient de le fixer au même niveau que le budget N+1, sachant que lui-même sera amené à être ajusté l'année suivante (passage du budget N+2 à N+1 sur l'exercice suivant).

**Annexe 4 – Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos**

**L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965** précise que les travaux ne sont pas compris dans le budget prévisionnel, **à ce titre, le décret n°2004-479 du 27 mai 2004** précise les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel à savoir :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble autres que ceux de maintenance.
- Les travaux portant sur les éléments d'équipements communs autres que ceux de maintenance.
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation des bâtiments.
- Les études techniques telles que les diagnostics et consultations.
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

|                      | Exercice clos<br>dépenses votées | Exercice clos réalisé à approuver (N) |  |           |
|----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|-----------|
|                      |                                  | DEPENSES                              | Provisions Approuvées,<br>Emprunts et subventions<br>Reçus, Affectation du<br>fonds de travaux | SOLDE (4) |
|                      |                                  |                                       |  |           |
| <b>TOTAL TRAVAUX</b> |                                  |                                       |  |           |

**L'annexe 4** a pour objectif de regrouper les travaux et les opérations exceptionnels n'entrant pas dans le cadre du budget prévisionnel.

Dans le tableau, on retrouvera donc les provisions votées par l'assemblée générale au titre du financement prévu par l'assemblée générale (appels de fonds, utilisation du fonds ALUR, subventions). S'ensuivent les dépenses effectuées par le syndic. Et enfin le solde correspondant entre les provisions appelées et les dépenses effectuées.

Trois situations sont possibles :

- La dépense est correctement évaluée, le solde sera nul.
- Le solde est insuffisant. La dépense est plus importante que les provisions.

Le syndic devra justifier :

Du surplus de la dépense engendrant un dépassement budgétaire (ex. : aléas, devis complémentaire, etc.). Il sera donc nécessaire d'effectuer soit une régularisation débitrice de charges, soit effectuer un complément d'appel de fonds avec une décision d'AG pour voter un complément de travaux.

- Le solde est excédentaire. La dépense est moins onéreuse que les provisions. Le syndic devra établir une régularisation créditrice de charges au profit des copropriétaires (ex. : négociation post AG décisionnelle concernant une décision de travaux).

**Annexe 5 : État des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice**

Ce tableau permet de présenter l'évolution des travaux non clôturés à la fin de l'exercice du fait :

- D'un chantier se déroulant sur deux exercices,
- D'une non-réception de facturation à la fin de l'exercice.

Le tableau doit présenter chaque compte « travaux » de manière individuel et détaillé.

|              | TRAVAUX VOTES<br>(montant et date) | TRAVAUX PAVES<br>(montant et date) | TRAVAUX REALISES<br>(montant et date) | Provisions Appelées,<br>Emprunts et subventions<br>Reçus, Affectation du fonds<br>de travaux | SOLDE EN<br>ATTENTE SUR<br>TRAVAUX | SUBVENTIONS ET<br>EMPRUNTS A<br>RECEVOIR<br>(montant et date) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|---|
|              | A                                  | B                                  | C                                     | D  | E = D - C                          | F   |
|              |                                    |                                    |                                       |  |                                    |   |
| <b>TOTAL</b> |                                    |                                    |                                       |  |                                    |   |

(A) : Appels Travaux

On distingue 6 parties distinctes :

- La partie A : les travaux votés par l'AG et financés par le syndicat des copropriétaires,
- La partie B : les travaux payés par le syndic,
- La partie C : les travaux réalisés dans le cadre de l'exercice suivant avancement effectif des travaux (situation émise par l'entreprise ou le maître d'œuvre),
- La partie D : le financement des travaux avec l'évolution de la manne financière suivant les différents appels de fonds effectués,
- La partie E : le solde en attente de travaux, c'est-à-dire les travaux votés, mais non encore réalisés du fait de la nécessité du syndic de disposer des fonds en amont de la réalisation effective.

**Remarque**

Il est rappelé l'impécuniosité du syndicat des copropriétaires qui oblige le syndic à détenir les fonds avant l'engagement des travaux. Expliquant ainsi un solde créditeur sur l'annexe 5 étant donné le versement des fonds pour travaux avant leur exécution.

**Annexe 6 : État des copropriétaires débiteurs / créditeurs**

Cette annexe est indissociable de l'annexe 1, car elle permet de détailler la liste des copropriétaires débiteurs à la date d'arrêté comptable permettant ainsi aux copropriétaires d'avoir un détail par copropriétaire et donc de connaître la situation individuelle de chacun.

| copropriétaires débiteurs          |               | copropriétaires créditeurs |               |
|------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| 23546                              | 464.89        | 23653                      | 100.59        |
| 23542                              | 47.00         | 23635                      | 236.32        |
| 23661                              | 169.68        | 23623                      | 123.61        |
|                                    |               | 23524                      | 0.02          |
|                                    |               | 23655                      | 0.01          |
|                                    |               | 23540                      | 0.14          |
|                                    |               | 23602                      | 90.72         |
| <b>Cumul:</b>                      | <b>681.57</b> | <b>Cumul:</b>              | <b>551.41</b> |
| <b>Solde des copropriétaires :</b> | <b>130.16</b> |                            |               |

- Cas des copropriétaires créditeurs :

Le solde des copropriétaires créditeurs viendra en déduction des prochains appels de fonds. Néanmoins, un copropriétaire est en droit de demander par écrit au syndic le versement de solde de charges créditeur.

- Cas des soldes créditeurs des comptes vendeurs :

- Parfois, dans le cadre d'une vente, un solde peut perdurer au crédit des charges du copropriétaire vendeur.
- Il incombe au copropriétaire vendeur de se rapprocher du syndic pour demander l'apurement de ce crédit.
- S'il n'y a aucun retour, le solde est apuré par le syndic après 5 années et reversé au crédit des charges du budget prévisionnel.

### Annexe 7 : État de solde des copropriétaires

| Nom du copropriétaire           | Solde du copropriétaire à la date de fin d'exercice |                 | Solde charges en attente d'imputation |                 | Solde en tenant compte du solde charges (sous réserve d'approbation par FAG) |                 |
|---------------------------------|---|-----------------|---------------------------------------|-----------------|--|-----------------|
|                                 | Solde débiteur                                      | Solde créditeur | Débit                                 | Crédit          | Solde débiteur   | Solde créditeur |
| 23656 LAGUNE THOMAS             |   |                 |                                       | 26.39           |  | 26.39           |
| 23662 LAMAIRIA NORA             |   |                 | 12.74                                 |                 | 12.74  |                 |
| 23603 LAMON Michel              |   |                 |                                       | 161.00          |  | 161.00          |
| 23658 LAPORTE FONTENELLE        |   |                 | 271.28                                |                 | 271.28   |                 |
| 23648 LAVILLE Christine         |   |                 |                                       | 71.03           |  | 71.03           |
| 23596 LE GUENNOU Françoise      |   |                 |                                       | 162.06          |  | 162.06          |
| 23646 LE MAT Ailette            |   |                 |                                       | 19.36           |  | 19.36           |
| 23660 MARSAN GISELE             |   |                 |                                       | 52.79           |  | 52.79           |
| 23643 MEYNARD Laurent           |   |                 | 137.79                                |                 | 137.79   |                 |
| 23519 MURARD Louise/ Marie- Lya |   |                 |                                       | 347.94          |  | 347.94          |
| 23582 RANSAC Jean-Luc           |   |                 |                                       | 17.33           |  | 17.33           |
| 23615 RICCIO Sabino             |   |                 | 40.94                                 |                 | 40.94  |                 |
| 23651 SAMBRES Didier            |   |                 |                                       | 241.64          |  | 241.64          |
| 23595 TEXANDIER Monique         |   |                 |                                       | 131.11          |  | 131.11          |
| 23634 TRIPIED Yoann             |   |                 | 10.03                                 |                 | 10.03  |                 |
| 23636 VAGLIENTI Nicole          |   |                 |                                       | 253.97          |  | 253.97          |
| 23622 VEVAUD Karine             |   |                 |                                       | 87.38           |  | 87.38           |
| 23575 VIDAILLAC Jean Pierre     |   |                 |                                       | 90.51           |  | 90.51           |
| 23538 WERTH Véronique           |   |                 |                                       | 85.49           |  | 85.49           |
| <b>Totaux :</b>                 | <b>681.57</b>                                       | <b>551.41</b>   | <b>1 386.77</b>                       | <b>4 178.24</b> | <b>1 899.77</b>  | <b>4 662.08</b> |
| <b>Soldes :</b>                 | <b>130.16</b>                                       |                 |                                       | <b>2 792.47</b> |  | <b>2 662.31</b> |



- Ce tableau permet de présenter :
  - Le solde des charges des copropriétaires à la date de l'arrêté comptable,
  - La régularisation de charge en attente d'imputation après approbation des comptes lors de l'assemblée générale.
- Elle permet donc d'apporter une situation exhaustive du compte du copropriétaire vis-à-vis de la copropriété.

**Annexe 8 : Situation individualisée du fonds travaux**

| Lot          | Nature du lot              | Montant                                   | Copropriétaire                    |
|--------------|----------------------------|---|-----------------------------------|
| 83           | APT                        | 177.43                                    |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23592 | 177.43                                    |                                   |
| 82           | APT                        | 132.31                                    |                                   |
| 131          | Parking                    | 24.46                                     |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23615 | 156.77                                    |                                   |
| 7            | Garage                     | 21.83                                     |                                   |
| 18           | APT                        | 163.01                                    |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23651 | 184.84                                    |                                   |
| 11           | APT                        | 195.49                                    |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23595 | 195.49                                    |                                   |
| 76           | APT                        | 174.17                                    |                                   |
| 127          | Parking                    | 24.83                                     |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23634 | 199.00                                    |                                   |
| 1            | Garage                     | 27.70                                     |                                   |
| 22           | APT                        | 195.49                                    |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23636 | 223.19                                    |                                   |
| 8            | Garage                     | 21.83                                     |                                   |
| 14           | APT                        | 192.49                                    |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23622 | 214.32                                    |                                   |
| 75           | APT                        | 177.43                                    |                                   |
| 130          | Parking                    | 24.46                                     |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23575 | 201.89                                    |                                   |
| 60           | Parking                    | 0.00                                      |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23601 | 0.00                                      |                                   |
| 34           | Garage                     | 21.83                                     |                                   |
| 38           | APT                        | 192.49                                    |                                   |
|              | Total Copropriétaire 23538 | 214.32                                    |                                   |
| <b>TOTAL</b> |                            | <b>Total du fonds Travaux : 9 144,75€</b> | <b>( pour 51 copropriétaires)</b> |

- Ce tableau mentionne individuellement la situation de chaque copropriétaire vis-à-vis des cotisations amenées à payer au titre du fonds ALUR.
- Il n'a aucune utilité quant à la vérification des comptes, mais il permet à chaque copropriétaire d'avoir la connaissance exhaustive des fonds versés au titre du fonds travaux ALUR.
- Cette information a son intérêt pour le copropriétaire notamment dans le cadre d'une vente. Le fonds étant rattaché au lot et non à la personne, cela lui permet de négocier avec l'acquéreur la compensation au titre de cette somme laissée au crédit de la copropriété.

**B. Le vote et l'approbation des comptes**

Les annexes ne sont pas visées par le conseil syndical lors du contrôle des comptes. Le syndic est en seule mesure de les produire dès lors où la vérification des comptes a été effectuée.

À cet effet, lors de leur présentation à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles sont censées être définitives, mais ne le sont pas tant que les comptes n'ont pas été approuvés. L'opération de répartition définitive est réalisée exclusivement après l'approbation des comptes.

Si une erreur est décelée et/ou une anomalie, on précise alors que la répartition est « cassée » et devra reproduire les annexes après réalisation des corrections.

Le refus d'approbation des comptes a plusieurs conséquences :

- Elle empêche la régularisation des charges (de fait la régularisation des charges locatives est impossible),
- Le solde débiteur et/ou créditeur ne peut être régularisé,
- Elle oblige le syndic de réintégrer ses comptes l'année suivante,
- Elle engage la responsabilité du syndic (manquement du syndic eu égard aux missions du mandat).

## **Présentation à l'Assemblée Générale**

### **Annexe 1 :**

Le syndic doit présenter la comparaison de trésorerie d'un exercice à l'autre démontrant ainsi la stabilité financière de la copropriété. Une trésorerie au niveau 0 ou négative doit être justifiée par le syndic, elle peut avoir plusieurs causes :

- Un copropriétaire débiteur,
- Un dépassement de budget suite à un événement (travaux, urgence),
- Un budget mal préparé.

Si la trésorerie est insuffisante malgré la présence de l'avance de trésorerie, il est impératif de régulariser la situation pour éviter de fonctionner en flux tendu. À ce titre, le syndic devra soit ajuster le budget, soit adapter l'avance de trésorerie si cela est possible.

De même, afin de maintenir la trésorerie de l'immeuble, il incombe au syndic :

- De veiller au recouvrement des mauvais payeurs,
- De veiller à l'impécuniosité du syndicat des copropriétaires concernant les opérations exceptionnelles.

### **Annexe 2 :**

Le syndic doit présenter la comparaison de compte de gestion général permettant ainsi la comparaison des charges et produits à la clôture de l'exercice, ainsi que les budgets prévus en adéquation sur les exercices N+1 et N+2.

Cette annexe est pratique pour le regroupement des charges néanmoins elle ne permet pas de distinguer la ventilation des postes suivant les différentes clés de répartition.

À titre d'exemple, une copropriété disposant de 4 bâtiments distincts comprenant chacun un ascenseur, verra l'indication dans l'annexe 2 regroupée en une seule ligne de compte (614).

Elle n'est donc pas destinée aux profanes ; il conviendra pour le syndic de plutôt s'attarder sur l'annexe 3 qui permettra une étude plus exhaustive des comptes pour les néophytes.

### **Annexe 3 :**

Le syndic doit présenter la comparaison de compte de gestion général permettant ainsi la comparaison des charges et produits à la clôture de l'exercice, ainsi que les budgets prévus en adéquation sur les exercices N+1 et N+2.

L'avantage de cette annexe est la lisibilité plus accessible avec la présentation des postes de dépenses par clé de répartition. Le syndic doit principalement s'appuyer sur celle-ci afin de présenter aux copropriétaires les dépenses réalisées.

Les variations des postes de dépenses seront plus facilement analysées, elles permettront d'identifier les postes à réajuster sur les futurs budgets N+1 et N+2.

### **Annexe 4 :**

Le syndic présentera le compte de gestion pour travaux amenés à être clôturés sur le présent exercice. Il justifiera des éventuels dépassements et expliquera les régularisations de charges nécessaires à être réalisées en conséquence.

### **Annexe 5 :**

Sur cette annexe, le syndic devra détailler les travaux amenés à se dérouler sur plusieurs exercices. Il présentera les appels de fonds effectués, l'avancement des travaux s'ils ont débuté ou leur future planification.

**Annexe 6 :**

L'annexe 6 permettra au syndic de présenter les comptes débiteurs des copropriétaires, notamment ceux pouvant amener une difficulté sur la vie financière de la copropriété. Le syndic détaillera lors de l'assemblée générale les actions menées à l'encontre des débiteurs (relances, procédures, etc.)

Pour les comptes créditeurs, le syndic devra justifier des éventuels crédits (trop perçus de charges, régularisations positives, etc.). S'il s'agit de « *comptes créditeurs vendeurs* », le syndic devra préciser à l'assemblée générale, la réversion qui sera effectuée au crédit des charges des copropriétaires dès lors où le vendeur ne se sera pas rapproché du syndic.

**Annexe 7 :**

Cette annexe n'est pas présentée par le syndic lors de l'AG. Elle permet surtout de détailler les situations et régularisations pour les copropriétaires qui sont tous énoncés.

Néanmoins, le syndic doit présenter la lisibilité du document et si nécessaire, répondre aux éventuelles interrogations.

**Annexe 8 :**

De même que l'annexe 7, le syndic ne présente pas le détail de cette annexe qui stipule les sommes allouées au fonds travaux de la loi ALUR détaillées pour chaque copropriétaire. Ces sommes rattachées au lot et non pas à la personne permettent aux copropriétaires de connaître les sommes mises à disposition. Le montant total affiché sur le solde de l'annexe correspond à celui présent sur l'annexe 1 sur le livret A en « *actif* ».

**Exercice : Quiz**

[solution n°2 p.19]

Question 1

Le solde d'équilibre de l'annexe 1 est obtenu par :

- Trésorerie + créances = provisions + dettes
- Créances + provisions = trésorerie + dettes
- Trésorerie + dettes = créances + provisions

Question 2

L'annexe 2 permet :

- D'identifier les dépenses par rubrique de charges
- D'identifier les dépenses par clés de répartition

Question 3

Quelle(s) annexe(s) peut(vent) être utilisée(s) par le syndic pour préparer ses budgets prévisionnels ?

- L'annexe 2
- L'annexe 5
- L'annexe 3
- L'annexe 7

Question 4

Le solde de régularisation de charges est obtenu par ?

- Les charges déduites des provisions
- Les provisions déduites des charges
- Le solde en fin d'exercice comptable ajouté de la régularisation de charges
- Les charges communes ajoutées de la régularisation de charges

Question 5

Le montant du fonds travaux présent sur l'annexe 8 est égal à celui de l'annexe 1 sur le livret A ?

- Faux
- Vrai

## V. Essentiel

Vous êtes en mesure d'analyser les annexes de la copropriété LE DOMAINE en identifiant la situation financière de la copropriété, mais également la situation des copropriétaires individuellement suivant leurs différentes charges.

Les charges courantes et les charges exceptionnelles sont clairement identifiées pour vous et vous savez utiliser les différentes annexes pour répondre aux interrogations des clients.

## VI. Auto-évaluation

### A. Exercice

#### Question 1

[solution n°3 p.20]

Vous prenez connaissance de l'annexe 1 de la résidence LE DOMAINE et répondez aux questions suivantes :

Page 1 sur 1

| I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE        |                    |  |                  |  |   |
|---|--------------------|--|------------------|--|---|
| Trésorerie                                    | Exercice précédent |  | Exercice clos    |  | Provisions et avances                         |
|   | approuvé           |  | approuvé         |  |   |
| 5020 LIVRET A                                 | 6 190.21           |  | 9 144.72         |  | 1031 Avances de trésorerie                    |
| 5120 BANQUE (1)                               | 21 764.91          |  | 21 161.03        |  | 1050 FONDS TRAVAUX                            |
| <b>Trésorerie disponible Total I</b>          | <b>27 955.12</b>   |  | <b>30 305.75</b> |  | <b>Total I</b>                                |
|   |                    |  |                  |  | <b>14 985.30</b>                              |
|   |                    |  |                  |  | <b>17 939.81</b>                              |
| II - CREANCES                                 |                    |  | DETTES           |  |   |
|   | Exercice précédent |  | Exercice clos    |  |   |
|   | approuvé           |  | approuvé         |  |   |
| 4010 Factures parvenues                       | 826.70             |  | 706.70           |  | 4010 Factures parvenues                       |
| 4501 Copropriétaire - budget prévisionnel (2) | 1 644.55           |  | 681.57           |  | 4080 Factures non parvenues                   |
| 4700 Rompus (arrondi répartition)             | 0.30               |  |                  |  | 4501 Copropriétaire - budget prévisionnel (2) |
| 4860 Charges constatées d'avance              |                    |  | 4 706.07         |  | 4620 Créanciers divers                        |
|   |                    |  |                  |  | 4700 Rompus (arrondi répartition)             |
|   |                    |  |                  |  | 4720 Compte en attente d'imputation créditeur |
| <b>Total II</b>                               | <b>2 471.55</b>    |  | <b>6 094.34</b>  |  | <b>Total II</b>                               |
|   |                    |  |                  |  | <b>15 441.37</b>                              |
|   |                    |  |                  |  | <b>18 460.28</b>                              |
| <b>Total général (I) + (II)</b>               | <b>30 426.67</b>   |  | <b>36 400.09</b> |  | <b>Total général (I) + (II)</b>               |
|   |                    |  |                  |  | <b>30 426.67</b>                              |
|   |                    |  |                  |  | <b>36 400.09</b>                              |

(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat  
(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| <b>Emprunts : montant restant dû</b> | / | / |
|--------------------------------------|---|---|

1. Définissez le montant du fonds travaux de la loi ALUR pour les années N-1 et N.
2. Quel est le montant des copropriétaires débiteur pour l'exercice clos ?
3. Précisez le montant sur solde des copropriétaires créditeurs ? Quelles peuvent être les raisons de ce crédit ?

**Question 2**

[solution n°4 p.21]

Expliquez le solde de l'annexe 3.

1. Précisez le montant des provisions pour l'année N.
2. Quelle est la variation budgétaire entre l'année N-1 et l'année N pour le réaliser (en %) ?

Page 3 sur 3

| CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES  |                              |                           |                                   |                                     |                             |
|--|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|  | Pour approbation des comptes |                           |                                   | Pour le vote du budget prévisionnel |                             |
|  | Exercice précédent approuvé. | Exercice clos budget voté | Exercice clos réalisé à approuver | Budget prévisionnel en cours voté   | Budget prévisionnel à voter |
|  | N - 1                        | N                         | N                                 | N + 1                               | N + 2                       |
| 174 Sécurité Incendie  | 408.60                       |                           | 299.82                            |                                     | 300.00                      |
| 718 Travaux Divers   | 142.00                       | 500.00                    |                                   | 500.00                              | 500.00                      |
| <i>sous total :</i>  | 707.90                       | 900.00                    | 457.12                            | 900.00                              | 1 000.00                    |
| <i>total :</i>   | 707.90                       | 900.00                    | 457.12                            | 900.00                              | 1 000.00                    |
| <b>TOTAL CHARGES NETTES</b>  | 53 671.74                    | 58 340.00                 | 55 547.80                         | 56 180.00                           | 54 110.00                   |
| Provisions copropriétaires   | 58 340.24                    |                           | 58 340.24                         |                                     |                             |
| Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires) | 4 668.50                     |                           | 2 792.44                          |                                     |                             |

**Question 3**

[solution n°5 p.21]

Complétez l'annexe 5

Montant des travaux prévus 50 000 €. La somme de 45 000 € a été appelée. Un acompte de 10 000 € a été versé à l'entreprise à la commande.

|              | TRAVAUX VOTES<br>(montant et date) | TRAVAUX PAYES<br>(montant et date) | TRAVAUX REALISES<br>(montant et date) | Provisions Appelées,<br>Emprunts et subventions<br>Reçus, Affectation du fonds<br>de travaux | SOLDE EN<br>ATTENTE SUR<br>TRAVAUX | SUBVENTIONS ET<br>EMPRUNTS A<br>RECEVOIR<br>(montant et date) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|---|
|              | A                                  | B                                  | C                                     | D  | E = D - C                          | F   |
| <b>TOTAL</b> |                                    |                                    |                                       |  |                                    |   |

(A) : Appels Travaux

**Question 4**

[solution n°6 p.21]

Extrait de l'annexe 7

Un copropriétaire dispose d'un solde débiteur en fin d'exercice de 345,78 €. Son solde de régularisation lui est favorable pour un montant de 125,16 €.

1. Dispose-t-il d'un solde débiteur ou créditeur ?
2. Quel sera le montant de sa régularisation ?

**Solutions des exercices**

**Exercice p. 4 Solution n°1****Question 1**

Les annexes comptables sont définies par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ?

- Vrai
- Faux

**Question 2**

La législation impose 8 annexes obligatoires ?

- Vrai
- Faux

**Question 3**

Le « *bilan comptable* » est produit par ?

- L'annexe 2
- L'annexe 5
- L'annexe 1
- L'annexe 7

**Question 4**

Quelle(s) annexe(s) comptable(s) permet(tent) d'avoir connaissance du montant des dépenses réalisées sur l'année écoulée ?

- L'annexe 1
- L'annexe 2
- L'annexe 3
- L'annexe 4

**Question 5**

Quelle(s) annexe(s) permet(tent) à un copropriétaire le montant des copropriétaires débiteurs vis-à-vis de la copropriété ?

- L'annexe 8
- L'annexe 7
- L'annexe 1
- L'annexe 6

**Exercice p. 16 Solution n°2**

**Question 1**

Le solde d'équilibre de l'annexe 1 est obtenu par :

- Trésorerie + créances = provisions + dettes
- Créances + provisions = trésorerie + dettes
- Trésorerie + dettes = créances + provisions

**Question 2**

L'annexe 2 permet :

- D'identifier les dépenses par rubrique de charges
- D'identifier les dépenses par clés de répartition

**Question 3**

Quelle(s) annexe(s) peut(vent) être utilisée(s) par le syndic pour préparer ses budgets prévisionnels ?

- L'annexe 2
- L'annexe 5
- L'annexe 3
- L'annexe 7

**Question 4**

Le solde de régularisation de charges est obtenu par ?

- Les charges déduites des provisions
- Les provisions déduites des charges
- Le solde en fin d'exercice comptable ajouté de la régularisation de charges
- Les charges communes ajoutées de la régularisation de charges

**Question 5**

Le montant du fonds travaux présent sur l'annexe 8 est égal à celui de l'annexe 1 sur le livret A ?

- Faux
- Vrai

**p. 17 Solution n°3**

1. Le montant des travaux est de 6 190,21 € pour l'année N-1 et 9 144,72 € pour l'année N.
2. Le montant des copropriétaires débiteurs est de 681,57 € pour l'exercice clos.
3. Le montant sur solde des copropriétaires créditeurs est de 1 143,81 €. Les raisons peuvent être : copropriétaires ayant versé des charges en amont ; copropriétaires vendeurs.

**p. 18 Solution n°4**

1. Le montant des provisions pour l'année N est de 58 340,24 €.
2. La variation budgétaire entre N-1 et N est une hausse de 3,49 %.

**p. 18 Solution n°5**

A → 50 000 ; B → 10 000 ; C → 10 000 ; D → 45 000 ; E → 35 000

**p. 18 Solution n°6**

Il dispose d'un solde débiteur. Le montant de sa régularisation sera de -220,62 € à devoir au SDC.