



ORCOD LOCHÈRES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles

L'opérateur de la mission de
redressement ARC



22/02/2024



Formation CS4 du 22 février 2024



Les formations 2024

Public	Thématiques	Date
Conseillers syndicaux	La mise en concurrence du contrat de syndic	18 janvier 2024
	Le contrôle des comptes	22 février 2024
	Préparation de l'AG	14 mars 2024
	Binôme CS – syndic	20 juin 2024
	Règlement de copropriété	10 octobre 2024
	Les contrats d'entretien de la copropriété	28 novembre 2024
à Tous	Mes droits et obligations en tant que copropriétaire	20 février 2024
	Lire et comprendre ma convocation et les annexes	26 Mars 2024
	Je veux rentrer au CS organe d'assistance et de contrôle au syndic	16 avril 2024
	Fonctionnement financier : lire et comprendre mon appel de fonds	17 septembre 2024

Le contrôle des comptes



Atelier- Formation

**Animation le 22 février 2024
assurée par Mme Karima Ben Ahmed**

**Cet atelier -formation est mis en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec
l'ARC**



« Le conseil syndical de la copropriété est un rouage indispensable à la bonne gestion de l'immeuble et au contrôle efficace de la mission du syndic, ce qui génère des économies substantielles pour tous les copropriétaires. »

Partie I: Principes et notions comptables

Partie II: Les documents comptable obligatoire

Partie III : Le contexte du contrôle des comptes en copropriété

Partie IV : Le contrôle des comptes en copropriété

Partie V : Comprendre les annexes comptables

Partie VI : Zoom : Vérifications à faire chez le syndic : les charges

Partie VII : Zoom : aide mémoire « pense bête

I. Quatre principes clefs :



- A. Le respect de la comptabilité d'engagement
- B. La tenue d'une comptabilité double
- C. Le respect de la nomenclature comptable
- D. Distinction entre les charges et les travaux
L'article 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965



**Enregistrement à chaque « engagement comptable ».
De la réception de la facture au règlement de celle-ci ; de l'appel
de fonds au règlement des copropriétaires...**

- Nécessité de respecter une **comptabilité d'engagement** pour contrôler les comptes en cours d'exercice et avoir une vision réelle de la copropriété à un instant T
 - **Attention** le Syndic peut :
 - reporter l'enregistrement de factures pour camoufler une situation comptable négative (mois ou exercice suivant)
 - reporter l'enregistrement de produits pour revoir à la hausse le BP du prochain exercice alors que des produits n'ont pas été enregistrés
- **Comparer la date sur la copie originale de la facture / la date sur le Grand Livre ou relevé général des dépenses**
- **Le CS doit suivre la vie de la copropriété (sinistres, comptes rémunérés etc.)**

Exemple :

1/ Réception d'une facture EDF de 500 €

40.. EDF	
Débit	Crédit
	500 €

Contrepartie



60..Charges électricité	
Débit	Crédit
500 €	

2/ Paiement facture EDF

40.. EDF	
Débit	Crédit
500 €	

Contrepartie



51 Banque	
Débit	Crédit
	500 €

Toute imputations comptables doit avoir une contrepartie :

- Les soldes débiteurs sont aux profit du SDC (corpos débiteurs)
- Les soldes crédits une dette du SDC vis-à-vis des tiers (dettes fournisseurs a payer)



Extrait Le plan comptable est réparti par classe = avec des numéros de comptes

❑ Les provisions et avances :

- 102/103 = provisions et avances
- 120 = solde en attente travaux
- 130 = subventions
- 105 = fond travaux obligatoire

❑ Les comptes de tiers :

- 40 = les fournisseurs
- 42 = le personnel
- 43 = organismes sociaux
- 45 = copropriétaires

❑ Les comptes d'attentes :

- 47 = compte d'attente

❑ Les comptes financiers

- 50 = fonds placés
- 51 = banque et trésorerie disponible

❑ Les comptes de charges :

- 60 = fournitures, charges
- 61 = service extérieur
- 62 = frais d'administration et honoraires
- 63 = impôts et taxes
- 64 = frais de personnel
- 66 = charges financières des emprunts et agios

❑ Les comptes travaux :

- 67 = charges travaux...

❑ Les Appels de fonds

- 70 = appel de fonds
- 701 = provisions opérations courantes 14-1 §1
- 702 = provisions sur travaux 14-2 §2
- 71 = autres produits

□ Loi du 10 juillet 1965

•Article 14-1 1^{er}§ : Charges courantes

- **Dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble**
- Vote du budget prévisionnel et de l'échéancier des appels de fonds

•Article 14-1 2^{ème}§ : Charges exceptionnelles

- **Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour gros travaux ou autres dépenses exceptionnelles.**
- Vote en AG de la dépenses et des appel de fonds travaux et opérations exceptionnelles

•Article 14-2-1 : Cotisation du fonds travaux obligatoire

- Vote du montant de la cotisation annuelle (pas < à 5% du BP ou 2,5% du PPT)

□ Décret du 17 mars 1967

•Article 45-1 alinéa 2 : Appels liées aux avances votées en AG destinées à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux. Ces avances sont remboursables au copropriétaire vendeur.

- ✓ Fonds de roulement : ne doit pas dépasser 1/6e du montant du budget prévisionnel (cela correspond à 2 mois de budget).
- ✓ Avances de solidarité : généralement votée pour compenser les impayés de charges des copropriétaires

Vos Questions ?



II. Les documents comptables obligatoires

Le grand livre

Le grand-livre répertorie l'ensemble des écritures par compte

La balance générale

La balance générale ou la balance partielle édite la synthèse du grand livre comprenant le cumul des opérations et le solde de chaque compte.

Les 5 Annexes

Annexe 1 : L'état financier de la copropriété
 Annexe 2 : Compte de gestion général et le budget.
 Annexe 3 : Compte de gestion pour des opérations courantes et le budget prévisionnel par clés de répartitions.
 Annexe 4 : Compte de gestion pour dépenses et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel
 Annexe 5 : L'état des travaux et opérations exceptionnelles.

L'ensemble des opérations comptables est inscrit dans des documents comptables obligatoires

□ Textes de référence :

Décret et arrêté du 14 mars 2005 impose au syndic de tenir et de produire différents documents comptables :

- **Grand livre des comptes : qui répertorie l'ensemble des écritures par compte**
- **Balance générale ou partielle qui édite la synthèse du grand livre comprenant le cumul des opérations et le solde de chaque compte**
- **Des comptabilités auxiliaires (ex: journal de banques)**

→ *Possibilité d'avoir une vision sur un compte en particulier (extrait de compte copropriétaire)*

- **Cinq annexes jointes à la convocation d'assemblée générale**

→ *Annexe 1 : L'état financier de la copropriété*

Annexe 2 : Compte de gestion général et le budget.

Annexe 3 : Compte de gestion pour des opérations courantes et le budget prévisionnel par clés de répartitions.

Annexe 4: Compte de gestion pour dépenses et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel

Annexe 5 : L'état des travaux et opérations exceptionnelles.

A. Exemple d'un grand livre

Pièce	Date	Compte	Jal C-Partie	N° chèque	Libellé	Débit	Crédit
061 La Guérinière arrêté au 31/12/2013							
	01/01/2013	40100-0070			Report de -449.61 €	1 448.33 €	1 897.94 €
43044	21/01/2013	40100-0070	VI 51220	Virt	Fre ANT HER, ampli tete reseau	449.61 €	
45307	07/02/2013	40100-0070	AC 61501		Fre ANTENNES,rplt anten récpt° 6cha		595.77 €
45307	18/02/2013	40100-0070	VI 51220	Virt	Fre ANTENNES,rplt anten récpt° 6cha	595.77 €	
Total compte 40100-0070 (Solde : 0.00 €)						2 493.71 €	2 493.71 €
40100-0089 ORANGE							
	01/01/2013	40100-0089			Report de 0.00 €	2 013.39 €	2 013.39 €
44164	11/01/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 11/01/2013		45.18 €
44164	11/01/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 11/01/2013	45.18 €	
45362	12/02/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 12/02/2013		70.79 €
45362	12/02/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 12/02/2013	70.79 €	
46673	12/03/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 12/03/2013		58.33 €
46673	12/03/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 12/03/2013	58.33 €	
49359	11/04/2013	40100-0089	AC 61446		Fre ORANGE du 11/04/2013		42.64 €
49359	11/04/2013	40100-0089	BQ 51220	0PRELEV	Fre ORANGE du 11/04/2013	42.64 €	
51051	14/05/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 14/05/2013		48.67 €
51051	14/05/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 14/05/2013	48.67 €	
52528	12/06/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 12/06/2013		49.87 €
52528	12/06/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 12/06/2013	49.87 €	
54828	11/07/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 11/07/2013		33.40 €
54828	11/07/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 11/07/2013	33.40 €	
56513	12/08/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 12/08/2013		33.40 €
56513	22/08/2013	40100-0089	BQ 51220	000PRLT	Fre ORANGE du 12/08/2013	33.40 €	
57771	11/09/2013	40100-0089	AC 60410		Fre ORANGE du 11/09/13		33.40 €
57771	11/09/2013	40100-0089	BQ 51220		Fre ORANGE du 11/09/13	33.40 €	
58853	01/10/2013	40100-0089	OD 60410		Avoir ORANGE du 01/10/2013	22.27 €	
59892	22/10/2013	40100-0089	TR 51220	000VIRT	Rbt ORANGE du 01/10/2013		22.27 €
Total compte 40100-0089 (Solde : 0.00 €)						2 451.34 €	2 451.34 €
40100-0098 CIS							
	01/01/2013	40100-0098			Report de 0.00 €	23 373.92 €	23 373.92 €
45019	01/01/2013	40100-0098	AC 61301		Fre CIS location compteur 1S2013		3 490.86 €
45020	01/01/2013	40100-0098	AC 61301		Fre CIS location compteur 1S2013		96.05 €
43360	10/01/2013	40100-0098	OD 10242		Fre ISTA pose compteur		6 219.44 €
43389	11/01/2013	40100-0098	TR 51220	0628901	Notre cheque 0628901	6 219.44 €	
45020	18/02/2013	40100-0098	VI 51220	Virt	Fre CIS location compteur 1S2013	3 586.91 €	
53997	01/07/2013	40100-0098	AC 61301		Fre CIS location compteur 2S2013		96.05 €
53998	01/07/2013	40100-0098	AC 61301		Fre CIS location compteur 2S2013		3 490.86 €
53997	19/07/2013	40100-0098	VI 51220	Virt	Fre CIS location compteur 2S2013	96.05 €	
53998	14/08/2013	40100-0098	VI 51220	Virt	Fre CIS location compteur 2S2013	3 490.86 €	
Total compte 40100-0098 (Solde : 0.00 €)						36 767.18 €	36 767.18 €

Factures fournisseurs au crédits

Règlement des factures au débit

B. Exemple d'une balance générale



N° Compte	Libelle	Débit	Crédit	Solde Débit	Solde Crédit
421000	REMUNERATIONS DUES	558 016,06	550 805,53	7 210,53	
421100	ACOMPTES	33 202,22	32 703,99	498,23	
421300	ACOMPTES SALAIRES	500,00		500,00	
	Total 421	601 178,10	592 968,94	8 209,16	
	Solde 421			8 209,16	
443100	TAXE SUR SALAIRES		4 797,00		4 797,00
	Total 443		4 797,00		4 797,00
	Solde 443				4 797,00
4500001A		72 304,22	72 238,56	65,66	
4500002B		39 198,95	33 593,09	5 605,86	
4500003A	M@	44 529,70	42 088,06	2 441,64	
4500004A	M E	45 244,06	42 387,36	2 856,70	
4500005A	:	48 490,18	46 433,76	2 056,42	
4500006A		47 031,25	47 878,66		847,41
4500007A		92 995,00	88 879,52	4 115,48	
4500008A		81 136,50	81 012,91	123,59	
4500009A		61 980,12	62 427,03		446,91
4500010A		69 166,84	69 798,30		631,46
4500011A		10 724,16	10 734,16		10,00
4500011C		31 909,53	32 402,54		493,01
4500012A		50 483,21	51 185,76		702,55
4500013A		78 026,04	78 807,00		780,96
4500014C		35 890,34	36 251,61		361,27
4500015A		52 317,83	52 422,16		104,33
4500016A		69 850,75	69 926,15		75,40
4500017B			6,59		6,59
4500018A		73 286,74	70 706,13	2 580,61	
4500019B		52 813,41	52 734,36	79,05	
4500020A		58 097,26	54 209,12	3 888,14	
4500021A		51 226,57	51 376,80		150,23
4500022A		44 428,82	44 582,56		153,74
4500023B		30 951,26	30 231,86	7 19,40	
4500024A		57 955,76	57 655,82	299,94	
4500025A		79 367,45	80 149,59		782,14
4500026A		30 311,06	30 326,97		15,91
4500026B		33 731,71	21 594,14	12 137,57	

Compte 421 est débiteur de 7210€ vérifier si trop perçue honoraires syndic

Compte 443 taxe sur salaire de 4797€ non encore réglé

Compte 450 copropriétaire débiteur de 5606€

Compte 450 copropriétaire créateur de 782€

CAS DE FIGURE A: le syndic impute uniquement le montant de la régularisation soit au débit ou au crédit

Date	Ecriture	Débit	Crédit	Solde
01/01/2018	Solde au 31/12/2017	1 810,27 €		-1 810,27 €
01/01/2018	Appel provisionnel de charges courantes (1er trimestre 2018)	1 423,04 €		-3 233,31 €
01/01/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-3 305,21 €
02/01/2018	Virement		1 000,00 €	-2 305,21 €
01/04/2018	Appel provisionnel de charges courantes (2ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-3 728,25 €
01/04/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-3 800,15 €
02/04/2018	Virement		1 000,00 €	-2 800,15 €
13/04/2018	Solde des opérations courantes : exercice 2017		87,89 €	-2 712,26 €
01/07/2018	Appel provisionnel de charges courantes (3ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-4 135,30 €
01/07/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-4 207,20 €
01/07/2018	Appel provisionnel de travaux : Diagnostic technique global	282,88 €		-4 490,08 €
02/07/2018	Virement		1 000,00 €	-3 490,08 €
01/10/2018	Appel provisionnel de charges courantes (4ème trimestre 2018)	1 423,04 €		-4 913,12 €
01/10/2018	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,90 €		-4 985,02 €
02/10/2018	Virement		1 000,00 €	-3 985,02 €
01/01/2019	Appel provisionnel de charges courantes (1er trimestre 2019)	1 409,46 €		-5 394,48 €
01/01/2019	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,11 €		-5 465,59 €
02/01/2019	Virement		2 000,00 €	-3 465,59 €
01/04/2019	Appel provisionnel de charges courantes (2ème trimestre 2019)	1 409,46 €		-4 875,05 €
01/04/2019	Appel de cotisation au fonds de travaux	71,11 €		-4 946,16 €
02/04/2019	Virement		2 000,00 €	-2 946,16 €
Montant dû (au 04/06/2019) :		2 946,16 €		

Régularisation des charges

CAS DE FIGURE B : le syndic « annulation des provisions de charges et imputation des dépenses

Immeuble						STOILKOVA, Ilija			
Date	Pièce	Contre-p.	Nat.	Jal	N° chèque	Libellé	Débit	Crédit	Solde
01/01/2014						Report antérieur	60 766.49 €	61 186.12 €	-419.63 €
01/01/2014	17603	70120		20	LOT0001	APPEL DE FONDS PROV 1 TR 2014	638.00 €		218.37 €
01/01/2014	17603	70120		20	LOT0002	APPEL DE FONDS PROV 1 TR 2014	4.94 €		223.31 €
30/01/2014	17846	51200		BA	7152782	REGLT STOILKOVA		642.94 €	-419.63 €
01/04/2014	18231	70120		20	LOT0001	APPEL DE FONDS PROV 2 TR 2014	638.00 €		218.37 €
01/04/2014	18231	70120		20	LOT0002	APPEL DE FONDS PROV 2 TR 2014	4.94 €		223.31 €
17/04/2014	18535	51200		BA	7152787	REGLT STOILKOVA		642.94 €	-419.63 €
01/07/2014	18882	70120		20		APPEL DE FONDS PROV. 3 TR 2014	642.94 €		223.31 €
24/07/2014	19246	51200		BA	7152794	REGLT STOILKOVA		642.94 €	-419.63 €
01/10/2014	19662	70120		20		APPEL DE FONDS PROVISIONNEL	642.94 €		223.31 €
20/11/2014	20625	51200		BA	7152801	REGLT STOILKOVA		223.31 €	0.00 €
31/12/2014	23284	70120		P2		APUREMENT CHARGES 2014	2 232.03 €		2 232.03 €
31/12/2014	23284	70120		P2		PROVISIONS SUR CHARGES		2 572.16 €	-340.13 €
01/01/2015	20815	70120		20		APPEL DE FONDS PROV. 1 TR 2015	600.32 €		260.19 €
06/02/2015	21192	51200		BA	7152803	REGLT STOILKOVA		600.32 €	-340.13 €
01/04/2015	21438	70120		20		APPEL DE FONDS PROV. 2 TR 2015	600.32 €		260.19 €
28/05/2015	21931	51200		BA	7152805	REGLT STOILKOVA		600.32 €	-340.13 €
01/07/2015	22164	70120		20	LOT0001	APPEL DE FONDS PROV. 3 TR 2015	596.07 €		255.94 €
01/07/2015	22164	70120		20	LOT0002	APPEL DE FONDS PROV. 3 TR 2015	4.25 €		260.19 €
24/08/2015	22460	51200		BA	7152809	REGLT STOILKOVA		600.32 €	-340.13 €
01/10/2015	22769	70120		20		APPEL DE FONDS PROV. 4 TR 2015	600.32 €		260.19 €
15/12/2015	23400	51200		BA	7943530	REGLT STOILKOVA		260.19 €	0.00 €
01/01/2016	23432	70120		20		APPEL DE FONDS PROV. 1 TR 2016	601.46 €		601.46 €
Total Compte							68 573.02 €	67 971.56 €	601.46 €

Régularisation des charges

Documents complémentaires : zoom sur le relevé des dépenses (comparable a l'annexe 3)

Charges	A répartir	dont TVA	Récupérable	Déductible
DEPENSES COMMUNE GENERALES Base 001 : 100000				
001.01.260 ENTRETIEN ESPACES VERTS R (S.0000.0425.6150.00000)				
27/08/2013 EDEN CLEAN ENTRETIEN TENNIS	185,38	30,90	185,38	
Total ENTRETIEN ESPACES VERTS R	185,38	30,90	185,38	
001.01.301 EAU (S.0000.0425.6010.00000)				
18/03/2013 CYO 409 M3 ESTIM. DU 07/03/13	1.536,96	65,62	1.536,96	
18/03/2013 CYO 229 M3 ESTIM. DU 07/03/13	885,68	38,05	885,68	
19/03/2013 CYO 221 M3 ESTIM. DU 11/03/13	857,77	36,87	857,77	
19/03/2013 CYO 171 M3 ESTIM. DU 11/03/13	683,48	29,58	683,48	
19/03/2013 CYO 212 M3 ESTIM. DU 11/03/13	826,41	35,57	826,41	
19/03/2013 CYO 163 M3 ESTIM. DU 11/03/13	644,45	27,82	644,45	
24/06/2013 CYO 163 M3 RELEVÉ DU 17/06/13	657,95	28,54	657,95	
24/06/2013 CYO 276 M3 RELEVÉ DU 14/06/13	1.053,30	45,14	1.053,30	
24/06/2013 CYO 412 M3 RELEVÉ DU 14/06/13	1.553,03	66,38	1.553,03	
24/06/2013 CYO 179 M3 RELEVÉ DU 17/06/13	713,91	30,88	713,91	
24/06/2013 CYO 127 M3 RELEVÉ DU 17/06/13	525,61	22,92	525,61	
24/06/2013 CYO 230 M3 RELEVÉ DU 17/06/13	892,38	38,40	892,38	
23/09/2013 CYO 380 M3 ESTIM. DU 16/09/13	1.441,39	61,71	1.441,39	
27/09/2013 CYO 199 M3 ESTIM. DU 18/09/13	783,66	33,81	783,66	
27/09/2013 CYO 192 M3 ESTIM. DU 18/09/13	759,14	32,77	759,14	
27/09/2013 CYO 158 M3 ESTIM. DU 18/09/13	640,05	27,78	640,05	
27/09/2013 CYO 208 M3 ESTIM. DU 18/09/13	815,23	35,16	815,23	
27/09/2013 CYO 133 M3 ESTIM. DU 18/09/13	546,18	23,77	546,18	
13/12/2013 CYO 166 M3 RELEVÉ DU 02/12/13	666,82	28,89	666,82	
13/12/2013 CYO 160 M3 RELEVÉ DU 02/12/13	645,81	28,00	645,81	
13/12/2013 CYO 196 M3 RELEVÉ DU 02/12/13	771,75	33,29	771,75	
13/12/2013 CYO 155 M3 RELEVÉ DU 02/12/13	628,32	27,28	628,32	
13/12/2013 CYO 92 M3 RELEVÉ DU 02/12/13	401,62	17,67	401,62	
17/12/2013 CYO 348 M3 RELEVÉ DU 03/12/13	1.327,05	56,88	1.327,05	
Total EAU	20.257,95	872,78	20.257,95	
001.01.311 FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN (S.0000.0425.6040.00000)				
27/08/2013 SERIMCO FOURNITURE PRODUITS GARDIEN	839,40	137,56	839,40	
Total FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN	839,40	137,56	839,40	
001.01.313 FOURNITURES ELECTRIQUES (S.0000.0425.6060.00000)				
08/04/2013 TEGELEEC FOURNITURE LAMPES	37,08	6,08	37,08	

Document	Pour contrôler ?	Permet / quand utile ?
Extrait d'un Compte	Un compte fournisseur, copropriétaire, comptes d'attente ...	D'analyser la situation d'un compte bien précis – toute l'année
Balance générale	Les soldes des comptes du syndicat dans leur intégralité	De disposer d' une vision globale des soldes de l'ensemble des comptes du SDC (fournisseurs, copropriétaire, banque...) – toute l'année
Grand livre (général)	Tous les comptes du syndicat dans leur intégralité	D'analyser toutes les opérations imputées au sein du syndicat – toute l'année
Bilan - annexe 1 - état financier	Tous les comptes non soldés à la clôture d'un exercice comptable	D'analyser la situation financière en fin d'exercice (bilan) – à la clôture des comptes en fin d'exercice
Annexe 5	Suivi d'une campagne de travaux et opérationnelles exceptionnelles	Document extra comptable pour le suivi des travaux à la clôture des comptes en fin d'exercice
Annexe 2 = (par compte) – Annexes 3-4 (par clé de répartition)	Tous les comptes charges , les comptes de produits ainsi que les budgets	D'analyser et de comparer les budgets ,charges et les travaux en fin d'exercice à la clôture des comptes en fin d'exercice
Le RGD (Relevé Général des Dépenses)	Toutes les dépenses du SDC	D'analyser les dépenses AVEC le facturier toute l'année

Nota : Le RGD : n'est pas obligatoire mais très utile pour le CS

Fonctionnement financier et calendrier L'approbation des comptes en AG



Les missions du conseil syndical L'Accès aux documents

Pour l'approbation des comptes, l'assemblée générale des copropriétaires doit avoir les moyens de décider en connaissance de cause

➤ **Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :**

- **Pour la validité de la décision**



- **L'état financier** du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé
- **Le projet du budget** présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel

- **Pour l'information des copropriétaires**

- **Les annexes** au budget prévisionnel
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du [deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965](#)
- Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965
- En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire

... et les conséquences du quitus

□ L'approbation des comptes

- Conformément à l'Article 45-1 du décret du 17 mars 1967 : Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part
- L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires
- Permet l'exigibilité auprès des copropriétaires de la régularisation des charges
- Permet de justifier les dépenses dans le cadre d'une procédure de recouvrement des charges

□ Les conséquences du quitus sur la gestion et les comptes de la copropriété

- Le quitus, accordé à son syndic par le syndicat en assemblée générale consiste à entériner sa gestion globale de l'immeuble (volet administratif, juridique...), et donc le décharger de toute responsabilité pour tous ces actes accomplis et présentés aux copropriétaires.

Autrement dit, les copropriétaires renoncent à poursuivre le syndic pour tous ses actes de gestion éventuellement préjudiciables (Cass 3e civ. 14 février 2007, n° 05-21612).



Ne pas prévoir de résolution à ce sujet dans l'ordre du jour de l'AG permet de préserver les intérêts du syndicat

☐ Les textes de références :

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

- Dans tout syndicat de copropriétaires, **un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion**
- Le conseil syndical est obligatoirement saisi par le syndic **concernant les sommes pour lesquelles sa consultation est obligatoire**

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

- Le conseil syndical **doit être associé à l'élaboration du budget prévisionnel**

Article 26 du décret du 17 mars 1967

- Le syndic a l'obligation de préparer **l'OJ de l'AG avec le CS**

Article 27 du décret du 17 mars 1967

- Le conseil syndical **peut prendre conseil auprès de toute personne** physique ou morale de son choix (auditeur de compte, association,...)

- **Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'à tout moment le conseil syndical** « peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. »
- **Il est recommandé au conseil syndical de contrôler les comptes de la copropriété régulièrement sans attendre la préparation de l'AG.**



- **Pénalités en cas de retard à la remise des documents réclamés par le conseil syndical**
 - Au-delà d'un délai d'un mois après demande du CS, des pénalités de retard sont calculées sur la base d'un montant minimal de 15 euros par jour de retard.
 - Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.
 - A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

- ❑ Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne à compter du 1^{er} juillet 2020 :

- De tous les copropriétaires : RCP, carnet d'entretien, fiche synthétique, diagnostics techniques, contrats en cours sauf contrat de travail, PV des 3 dernières AG, devis travaux approuvés et contrat de syndic en cours,
- De chaque copropriétaire : compte individuel, montant des charges payés par le copropriétaire, avis d'appel de fonds sur 3 ans,
- Du conseil syndical : balance des comptes, relevés des comptes bancaires, assignation en justices du SDC et décision de justice, liste de tous les copropriétaires, copie de la carte professionnelle et des attestations d'assurance.

- **Le grand livre et les factures ne sont pas prévus par le décret**
- **Les conseillers syndicaux doivent disposer d'un espace propre**

Elaboration et suivi du budget prévisionnel

- Vérification du budget proposé en assemblée générale
- Suivi et réajustement en cours de l'exercice du budget prévisionnel
- ...

Comptabilité et gestion

- Effectuer le contrôle des comptes annuels et en cours d'exercice
- Prévenir et suivre les impayés
- Elaborer l'ordre du jour
- ...



Répartition des dépenses

- Suivre les consommations (eau et chauffage)
- Suivre les dépenses au cours de l'année
- Avis sur certaines dépenses
- Mise en concurrence du contrat de syndic
- ...

Exécution des marchés et contrats

- Vérifier les contrats et les marchés
- Mise en concurrence des contrats ou suppression de contrats inutiles
- Suivi des petites interventions
- ...

Vos Questions ?



La préparation du contrôle des comptes Liste des documents a solliciter au préalable



- **Documents à lire et analyser**

- PV des dernières assemblées (BP, comptes, appels...etc)
- Contrat(s) de syndic en vigueur sur l'exercice
- Relevé général des dépenses (RGD)
- Le grand livre comptable sur plusieurs ou un exercices comptable
- Les factures de l'exercice à contrôler
- Les annexes comptables

- **Documents complémentaires éventuels**

- Règlement de copropriété (pour connaître les clefs de charges entre autre)
- Le seuil de consultation du CS et le montant de mise en concurrence voté en AG
- Contrat de maintenance (ménage, chauffage etc.)
- Fiches de paie gardien et employés / contrat de travail...
- Devis et factures gros travaux, études..

V. Comprendre les annexes comptables

Vérifications à faire chez le syndic : 1 : les annexes comptables





Les 5 annexes jointes obligatoirement à la convocation pour l'approbation des budgets et des comptes (article 11 du décret 17 mars 1967) :

- **Annexe 1 : État financier de la copropriété (après répartition).**
- **Annexe 2 : le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé N et le budget prévisionnel de l'exercice N+2 (classé par compte).**
- **Annexe 3 : le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé N, et le budget prévisionnel de l'exercice N+2 (classé par clés de répartition).**
- **Annexe 4: les comptes de gestion pour les travaux de l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles hors- budget prévisionnel de l'exercice clos N classé par travaux et opérations.**
- **Annexe 5 : l'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés, non encore clôturés à la fin de l'exercice N.**

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé		Exercice clos		Exercice précédent approuvé
Trésorerie 50 Fonds placés 51 Banques ou fonds disponibles en banque (1) 53 Caisse			1 300 €	102	Provisions et avances Provisions pour travaux
			9 950 €	1031	
				1032	
				1033	
				105	
				131	
				12	
		3 500 €			
Trésorerie disponible Total 1		9 950 €	Total 1		6 560 €
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé		Exercice clos		Exercice précédent approuvé
			€	45	€
				40) €
				46	
				47	
				48	
				49	
Total 2		1 760 €	Total 2		5 150 €
Total général 1 + 2		11 710 €	Total général 1 + 2		11 710 €

La trésorerie

Ce que la copropriété doit aux copropriétaires

Ce que des tiers doivent à la copropriété

Ce que la copropriété doit à des tiers

Cas pratique annexe 1 : 1^{ère} partie

SITUATION FINANCIÈRE ET TRÉSORERIE					
	2021	2022		2021	2022
Trésorerie			Provisions et avances		
50255-Banque Populaire - Livret A	75 764,83	76 806,79	102 Provisions pour travaux	0,00	7 907,87
51220-Banque Populaire - compte courant	21 690,14	55 020,98	103 Avances		
51230-Banque Populaire - compte travaux	112 469,10	82 409,10	1031 Avances de trésorerie	50 002,19	50 002,19
			1033 Autres avances	50 000,00	50 000,00
			105 Fonds travaux	124 169,06	137 553,87
			106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical (voir page 4 du rapport)	0,00	0,00
			131 Subventions en instance d'affectation	51 597,00	51 597,00
			12 Solde en attente travaux		
(1) signe - => découvert bancaire			12 Solde en attente ops except	994,83	196 353,89
			12 Solde en attente ops except		
Trésorerie disponible :	209 924,07	214 236,87	Total :	276 763,08	493 414,82

✓ Compte financier - Le total de trésorerie disponible au 31/12/2022 s'élève à 214 236 €

- Un **livret A** dédié au fonds de travaux ALUR d'un solde 76 807 €
- Un **compte courant** sur lequel il y a un solde de 55 021 €
- Un **compte bancaire spécifique aux travaux** d'un solde de 82 409 €

✓ **Compte provisions et avances**

- **Fond travaux Alur** : solde de 137 554 € (**Vigilance**, seul 76 807 € sont sur le livret A)
- **Avance de trésorerie** = 1/6 du budget prévisionnel, conforme à la réglementation
- **Autres avances** : emprunt auprès qui a consenti une avance de trésorerie de 50K€ à la Copropriété pour combler les impayés de certains **copropriétaires = restituable** à

Cas pratique annexe 1 : 2ème partie

✓ Copropriétaires débiteurs/créditeurs

- **Avant répartition** : au 31/12/22 impayés de 233 417 € soit un taux d'endettement de 53,86 %
- **Alerte après répartition** : Total des impayés 313 654 €
Risque important d'aggravation des impayés

✓ Dettes fournisseurs

- La copropriété doit 99 865 € à ses fournisseurs et ses fournisseurs lui doivent 2 190 € : Une **dette fournisseurs** élevée en fin d'exercice mais **non structurelle**
 - 74 970 € concerne des factures non encore réglées au 31/12/22, soit un niveau d'endettement de 15% du budget : **2/3 des factures reçues dans le dernier trimestre** dont une partie réglée au moment du contrôle (44K€)
 - Factures non parvenues pour un montant total de 24 895 €

CRÉANCES			DETTES		
Copropriétaires			Copropriétaires		
45 Sommes exig. restant à recevoir	298 758,78	233 418,85	45 Excédents versés	21 121,40	13 324,33
Solde (insuffisance sur op. courantes)		80 237,40	Solde (Excédent Travaux)	107 293,44	0,00
Solde (insuffisance sur op. exceptionnelles)		0,00	Solde (Excédent sur op. except.)	0,00	0,00
459 - Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00	Comptes de tiers		
Comptes de tiers			Comptes de tiers		
40 Fournisseurs	6 205,15	0,00	40 Fournisseurs	128 827,83	97 875,27
42 à 44 Autres créances	51 597,00	51 597,00	42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers	0,00	0,48	46 Créditeurs divers	1 032,05	1 032,05
47 Comptes d'attente	0,44	0,00	47 Comptes d'attente	2 888,40	2 500,00
48 Comptes de régularisation	22 020,78	64 057,89	48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers	48 800,00	35 800,00
Total :	376 580,13	429 309,60	Total :	309 741,12	150 131,65
Total général :	586 504,20	643 548,47	Total général :	586 504,20	643 548,47

Focus sur les comptes d'attentes

- **Les comptes d'attente** (comptes 47 dans le Grand Livre) indiquent les **montants qui n'ont pas encore été affectés** :
 - Comptes d'attente débiteurs : le plus souvent pour des campagnes travaux où le budget prévu a été dépassé **ou encore des soldes non justifié par le ou les syndics**.
 - Comptes d'attente créditeurs : produits perçus par la copropriété (ex: indemnités d'assurance, produits financiers) non affectés.
- **Article 10 de l'arrêté 14 mars 2005** : « les comptes d'attente doivent être soldés à la fin de l'exercice ou à défaut, justifiés ligne par ligne ».
 - Comptes d'attente débiteurs : si résultat d'une faute de gestion du syndic il devra **lui-même le supporter** / sinon à répartir entre les copropriétaires
 - Comptes d'attente créditeurs : sommes à affecter en **diminution de charges** / **alimentation du fonds travaux ou d'une autre autre épargne**.

Focus sur les copropriétaires vendeurs

- Les comptes de copropriétaires vendeurs figurent en comptes 450 (compte copropriétaire) ou 461 (crédeurs divers).
 - Il faut vérifier les comptes 450/461 qui présentent un solde constant, **il s'agit généralement de copropriétaires vendeurs crédeurs (solde positif)**.
 - **> 5 ans le délai de prescription est passé et le SDC peut affecter les montants lors d'un vote en AG.**
 - **L'attitude à adopter dépend de la date de la vente du bien.**
- ➔ Inscrire une résolution à l'OJ pour **affecter systématiquement ces montants après 5 ans.**
- Comptes vendeur débiteurs : si résultat d'une faute de gestion du syndic il devra lui-même le supporter / sinon à répartir entre les copropriétaires**



Les points à contrôler concernant la situation financière

- ❑ La situation des comptes fournisseurs 401 (ex : pourquoi non réglés)
- ❑ Le compte 450 copropriétaires (vérifier votre taux d'endettement et les procédures engagées)
- ❑ Les comptes d'attentes 47 doivent être justifiés et soldés en fin d'exercice
- ❑ L'avance de trésorerie (avance 1/6 du budget maximum)
- ❑ Les comptes financiers (50 fonds placés) conformes aux décisions de l'AG (fonds alur)
- ❑ Le compte 51 fonds disponibles ne doit pas être à 0 ou être en négatif
- ❑ Les comptes avances et provisions (travaux et autres conforme aux décision AG)
- ❑ Demander à votre syndic des explications et des extraits de comptes pour comprendre les détails

Première appréciation de la situation financière de la copropriété

Montant des impayés de charges (en % du budget courant)

Montant des dettes fournisseurs

Pertinence du maintien de l'avance de trésorerie

Opportunité de demander le placement des fonds issus des avances

Comptes à investiguer : débiteurs divers, comptes d'attente

➤ **A compléter par une lecture du grand livre pour approfondir l'analyse**

Charges courantes 14.1 §1

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2020 Au 31/12/2020 et budget prévisionnel de l'exercice											ANNEXE 2						
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES											
	N-1	N budget	N réalisé	N+1 budget	N+2 budget		N-1	N budget	N	N+1 budget	N+2 budget		N-1	N budget	N	N+1 budget	N+2 budget
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes	7500 €	7500 €	7500 €	7500 €	7500 €						
601 Eau (compteur général)	3370 €	3500 €	3443 €	3500 €	3500 €	711 Subventions frais de fonctionnement		3500 €									
602 Electrici				650 €	650 €	713 Indemnités d'assurances											
603 Chauffa						714 Produits divers											
- 61 Service						716 Produit											
611 Nettoyag																	
613 Locations immobilières																	
614 Contrats de maintenance	727 €	750 €	731 €	750 €	750 €												
615 Entretien et petites réparations	315 €	500 €	324 €	500 €	500 €												
616 Primes d'assurances	1178 €	1300 €	1282 €	1300 €	1300 €												
- 62 Frais d'administration																	
621 Frais d'administration	295 €	300 €	258 €	300 €	300 €												
622 Autres honoraires du syndic																	
623 Rémunérations de tiers intervenants																	
- 63 Impôts et taxes																	
662 Autres charges financières et agios	452 €	500 €	437 €	500 €	500 €												
- 64 Frais de personnel																	
Sous-total	6 924 €	7500 €	7087 €	7500 €	7500 €	Sous-total	7500 €	7500 €	7500 €								
Solde (excédent)	576 €		413 €			Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)											
TOTAL 1			7500 €			TOTAL 1			7500 €								
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES											
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
661 Rembours d'emprunts						702 Provisions sur travaux									11500 €		
671 à 673 Trav						703 Avances versées par copropriétaires											
677 Pertes sur créances irrécouvrables						704 Remboursement d'opérations d'emprunts											
678 Charges exceptionnelles						705 Affecta											
68 Dépréciation sur créances douteuses						Autres prod											
						711 Subver											
						712 Emprunts à utiliser sur travaux											
						713 Indemnités d'assurances											
						714 Produits divers											
						716 Produits financiers											
						718 Produits exceptionnels											
Sous-total			11500 €			Sous-total									17250 €		
Solde (excédent)			5750 €			Solde (insuffisance)											
TOTAL 2			17250 €			TOTAL 2			17250 €								

Charges exceptionnelles 14.1 §2



Les points à contrôler concernant les charges et le résultat des exercices

- Reprise des soldes des comptes de charges et produits (classes 6 et 7) de la balance avant répartition
 - Colonnes de gauche : comptes 6 (les charges/ dépenses)
 - Colonnes de droite : comptes 7 (les appels de fonds et produits)
 - Comparatif avec exercice précédent et budget voté
 - Classement par poste
 - **Mise en évidence de deux résultats / soldes (op. courantes + travaux et charges exceptionnelles)**
 - **Identification de la régulation des charges courantes (partie haute)**
 - **Identification de la régularisations des charges exceptionnelles (partie basse) (voir cohérence avec l'annexe 4)**
- **Les montants de la parties hautes doivent correspondre à ceux indiquer en annexe 3 (cohérence)**

ANNEXE 3					
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et réalisé (N) du 01/01/2020 au 31/12/2020					
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2022 au 31/12/2022					
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
1 GENERALES					
601000 EAU	3370 €	3500 €	3443 €	3500 €	3500 €
602000 ELECTRICITE	587 €	650 €	612 €	650 €	650 €
603000 CHAUFFAGE, ENERGIE ET COMBUSTIBLES					
604000 ACHATS PRODUITS D'ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS					
605000 MATERIEL					
606000 FOURNITURES					
611000 NETTOYAGE DES LOCAUX					
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE	727 €	750 €	731 €	750 €	750 €
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS	315 €	500 €	324 €	500 €	500 €
616000 PRIMES D'ASSURANCES	1178 €	1300 €	1282 €	1300 €	1300 €
621100 REMUNERATION DU SYNDIC					
621200 DEBOURS					
621300 FRAIS POSTAUX	295 €	300 €	258 €	300 €	300 €
623000 REMUNERATIONS DE TIERS INTERVENANTS					
63 IMPOT ET TAXES	452 €	500 €	437 €	500 €	500 €
PRODUITS AFFECTES					
Total net pour la clé : 1 GENERALES	6924 €	7500 €	7087 €	7500 €	7500 €
TOTAL CHARGES NETTES	6924 €		7087 €		
PROVISIONS COPROPRIETAIRES	7500 €		7500 €		
SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires	+ 576 €		+ 413 €		

Clés



Les points à contrôler concernant les charges et le résultat des exercices

- Annexe voisine de l'Annexe 2, mais :
 - Uniquement les comptes de charges courantes
 - Approche par clé de répartition
 - Vérification des montants des appels trimestriels
 - Produits sur charges affectés déduits des charges pour chaque clé
 - Solde égale à celui de l'annexe 2 (déduction des AF du BP)
 - Comparaison avec dépenses réalisées N-1 et budget voté
 - Support au vote du budget N+1 et N+2
- **Présentation similaire mais moins détaillée à celle figurant sur le « relevé des dépenses »** (non obligatoire)
- Le montant à la fin de l'annexe correspond au résultat de l'exercice : à inscrire dans le PV d'AG au moment du vote de l'approbation des comptes
- **Analyse à compléter avec le relevé général des dépenses**

Charges	A répartir	dont TVA	Récupérable	Déductible
DEPENSES COMMUNE GENERALES Base 001 : 100000				
001.01.260 ENTRETIEN ESPACES VERTS R (S.0000.0425.6150.00000) 27/08/2013 EDEN CLEAN ENTRETIEN TENNIS	185,38	30,90	185,38	
Total ENTRETIEN ESPACES VERTS R	185,38	30,90	185,38	
001.01.301 EAU (S.0000.0425.6010.00000)				
18/03/2013 CYO 409 M3 ESTIM. DU 07/03/13	1.536,96	65,62	1.536,96	
18/03/2013 CYO 229 M3 ESTIM. DU 07/03/13	885,68	38,05	885,68	
19/03/2013 CYO 221 M3 ESTIM. DU 11/03/13	857,77	36,87	857,77	
19/03/2013 CYO 171 M3 ESTIM. DU 11/03/13	683,48	29,58	683,48	
19/03/2013 CYO 212 M3 ESTIM. DU 11/03/13	826,41	35,57	826,41	
19/03/2013 CYO 163 M3 ESTIM. DU 11/03/13	644,45	27,82	644,45	
24/06/2013 CYO 163 M3 RELEVE DU 17/06/13	657,95	28,54	657,95	
24/06/2013 CYO 276 M3 RELEVE DU 14/06/13	1.053,30	45,14	1.053,30	
24/06/2013 CYO 412 M3 RELEVE DU 14/06/13	1.553,03	66,38	1.553,03	
24/06/2013 CYO 179 M3 RELEVE DU 17/06/13	713,91	30,88	713,91	
24/06/2013 CYO 127 M3 RELEVE DU 17/06/13	525,61	22,92	525,61	
24/06/2013 CYO 230 M3 RELEVE DU 17/06/13	892,38	38,40	892,38	
23/09/2013 CYO 380 M3 ESTIM. DU 16/09/13	1.441,39	61,71	1.441,39	
27/09/2013 CYO 199 M3 ESTIM. DU 18/09/13	783,66	33,81	783,66	
27/09/2013 CYO 192 M3 ESTIM. DU 18/09/13	759,14	32,77	759,14	
27/09/2013 CYO 158 M3 ESTIM. DU 18/09/13	640,05	27,78	640,05	
27/09/2013 CYO 208 M3 ESTIM. DU 18/09/13	815,23	35,16	815,23	
27/09/2013 CYO 133 M3 ESTIM. DU 18/09/13	546,18	23,77	546,18	
13/12/2013 CYO 166 M3 RELEVE DU 02/12/13	666,82	28,89	666,82	
13/12/2013 CYO 160 M3 RELEVE DU 02/12/13	645,81	28,00	645,81	
13/12/2013 CYO 196 M3 RELEVE DU 02/12/13	771,75	33,29	771,75	
13/12/2013 CYO 155 M3 RELEVE DU 02/12/13	628,32	27,28	628,32	
13/12/2013 CYO 92 M3 RELEVE DU 02/12/13	401,62	17,67	401,62	
17/12/2013 CYO 348 M3 RELEVE DU 03/12/13	1.327,05	56,88	1.327,05	
Total EAU	20.257,95	872,78	20.257,95	
001.01.311 FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN (S.0000.0425.6040.00000) 27/08/2013 SERIMCO FOURNITURE PRODUITS GARDIEN	839,40	137,56	839,40	
Total FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN	839,40	137,56	839,40	
001.01.313 FOURNITURES ELECTRIQUES (S.0000.0425.6060.00000) 08/04/2013 TEGELEC FOURNITURE LAMPES	37,08	6,08	37,08	

ANNEXE 4				
Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé				
Exercice clos réalisé à approuver (N)				
	Ex. clos dépenses votées N	Dépenses N	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux N	Solde (excédent ou insuffisance) N+1
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
671002 --- Audit Efflogis vote AG 2019 Total net pour la clé : GENERALE	11500€	11500,00 €	2875 € - AF 01/10/2019 2875 € - AF 01/01/2020 2875 € - AF 01/04/2020 2875 € - AF 01/07/2020 5750 € - subv 12/12/2020	5750 €
Total travaux article 14-2	11500 €	11500 €	17250 €	5750 €
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
CHARGES COMMUNES GENERALES				
673001- HONORAIRES AVOCATS				
Total opérations exceptionnelles				
TOTAL	11500 €	11500 €	17250 €	+ 5750 €

Opération votée en AG

Opération votée en AG



Les points à contrôler concernant les dépenses exceptionnelles à clôturer

- Cette annexe détaille les opérations exceptionnelles (cohérence annexe 2 – partie basse):
 - Détail par clés de répartition
 - Détail par travaux / natures de charges (et éventuellement produits affectés)
 - Mise en comparaison des montants votés, appelés et engagés
- **Inclure les charges annexes aux travaux votés (assurance, honoraires architecte et syndic, ...)**
- **Vérifier la raison du dépassement des travaux ou les opérations exceptionnelles voté en AG (régularisation)**

ANNEXE 5											
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2020 Au 31/12/2020											
	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E=D-C	F	
	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date	Montant
Opération votée en AG TRAVAUX porte hall	AG 2020	3000 €			0 €		1500 € 1500 €	01/07/2020 01/10/2020	3000 €		
Opération votée en AG TRAVAUX boite aux lettres	AG 2020	500 €			0 €		250 € 250 €	01/07/2020 01/10/2020	500 €		
TOTAL									3500 €		



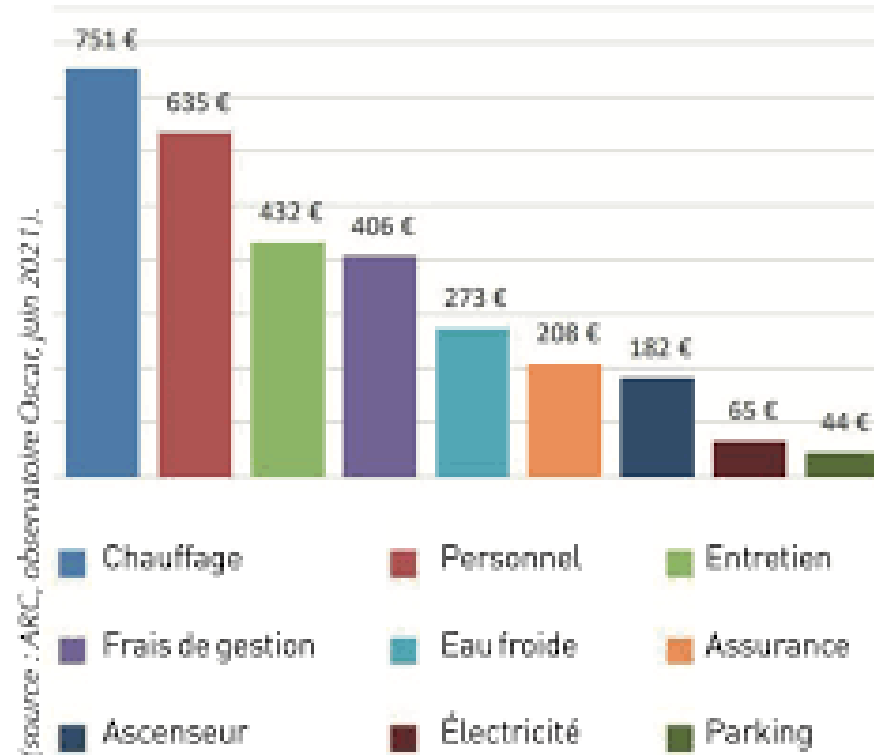
Les points à contrôler concernant les dépenses exceptionnelles en cours

- **Tous les travaux votés et opérations exceptionnelles, même non encore démarrés, doivent être repris dans cette annexe**
 - Détail par clés de répartition
 - Détail par travaux / natures de charges (et éventuellement produits affectés)
 - Indications des dates d'AG, des dates d'AF, de factures, de paiement
 - Mise en comparaison des montants votés, appelés et engagés
- **Inclus les charges annexes aux travaux votés (assurance, honoraires architecte et syndic, ...) : tels que votées en AG : notion de « campagne » ou d'opérations**
- **Visibilité sur les subventions (notifiées ou perçues)**
- **Cohérence avec annexe 1**

Vos Questions ?



VI. Zoom : Vérifications à faire chez le syndic : les charges



- Pièce justificative à chaque ligne du Relevé de dépenses
- La charge concerne bien la copropriété?
- Affectation à la bonne « clé de répartition » (cf. règlement copro.)
- Vérifier s'il ne s'agit pas d'une charge privative (cf. règlement de copropriété)
- La charge concerne bien l'exercice comptable contrôlé?
 - Charges sur exercices antérieurs : à reclasser en charges exceptionnelles
 - Charges sur exercice postérieur : à extourner (« charges constatées d'avance »)
- La charge est conforme au contrat et à la réglementation (syndic, contrats de maintenance)
- La charge est enregistrée sur le bon compte
 - Distinction charges courantes / charges exceptionnelles
 - Contrat de maintenance (614) # prestations additionnelles (615)
- Respect du seuil défini en assemblée ? consultation CS, consultation AG, mise en concurrence)

Si facture abusive ou injustifiée explication du syndic

- Fluides (électricité, eau, gaz)
 - Les index sont ils régulièrement relevés? (et non estimés)
 - En présence de compteurs divisionnaires d'eau
 - cohérence avec consommation de l'immeuble
 - Application de forfaits aux compteurs non relevés (selon décision d'AG)
- Contrats de maintenance
 - Facturations hors contrat - justificatif
- Sinistres
 - Exhaustivité des déclarations
 - Suivi des indemnisations (regroupement charge et produit sur 1 même exercice)
- Honoraires du Syndic
 - Vacations (réalité, bienfondé et taux horaire) et Forfaits divers
 - Autres (affranchissements, photocopies)
 - Archives
 - Honoraires privatifs (recouvrement, mutations)
 - Vérification si contrat conforme au contrat type obligatoire

Si facture abusive ou injustifiée explication du syndic

- **Que faut-il contrôler dans les factures?**
 - Le montant de la facture
 - Le titulaire de la facture et l'adresse de l'immeuble
 - La date de la facture / le jour d'intervention
 - L'endroit précis et le type exact l'intervention
 - Pour les fluides relevé / estimation
 - Le détail (ex: taux de TVA)
 - Les éventuelles pénalités de retard

Si facture le bon d'intervention → explication du syndic

Si facture abusive ou injustifiée explication du syndic

Vos Questions ?



VII. Aide memoire



Type d'appel	Origine/source	Pour qui / quand?
Charges courantes article 14-1)+ appel travaux et 14-1 II de la loi du 10 juillet 1965)	<p>Article 14-1- I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel</p> <p>Article 14-1 II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.</p>	<p><i>le premier jour de chaque trimestre ou Exigibles selon un calendrier établi en assemblée générale.</i></p> <p>Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale.</p>
Article 14-2 PPT ET 14-2-1 Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de minimum 5%/budget.	<p>A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation . Il est actualisé tous les dix ans.</p> <p>le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.</p> <p>A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis le 1er janvier 2023, copropriétaires comprenant plus de 200 lots • Entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024 • comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025 <p>Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel</p>
Régularisations (appels de charges et travaux) via une décision d'AG	Exigibles uniquement après l'approbation des comptes en assemblée générale.	Exigible auprès des copropriétaires après l'approbation des comptes.
Avances (de trésorerie, de solidarité, etc...) –prévues par le RCP ou vote AG	Votée(s) en assemblée générale. Cette avance ne doit pas dépasser 1/6e du montant du budget prévisionnel (cela correspond à 2 mois de budget).	Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale. Restituables au copropriétaire vendeur.

- **Article 1**

- Les écritures sont passées selon le système **dit "en partie double"**. Dans ce système, tout mouvement ou variation enregistré dans la comptabilité est représenté par une écriture qui établit une équivalence entre ce qui est porté au débit et ce qui est porté au crédit des différents comptes affectés par cette écriture.

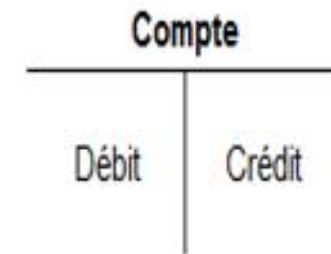
- **Article 2**

- **Le syndic tient le livre journal et le grand livre des comptes du syndicat.**

- Le livre journal, tenu selon les dispositions du décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.
- Le grand livre des comptes regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, opération par opération.
- Le livre journal et le grand livre des comptes sont cotés sans discontinuité.
- Un livre journal et un grand livre tenus sur supports informatiques numérotés et datés dès leur établissement, par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve, peuvent tenir lieu de livre journal et de grand livre des comptes.
- Des comptabilités auxiliaires peuvent être ouvertes en tant que de besoin.
- Le syndic édite deux balances générales des comptes, l'une éditée selon la nomenclature comptable du présent arrêté, l'autre selon les clés de répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Les deux balances sont en concordance.

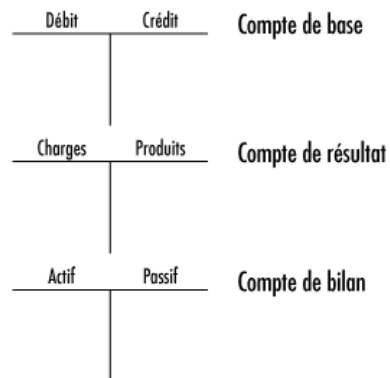
- **Les comptes de base, ou comptes en « T »**, qui servent à l'enregistrement de toutes les opérations. Ils s'organisent en partie double, avec le débit en partie gauche et le crédit en partie droite.
- **Le compte de résultat**, qui est un document de synthèse regroupant une partie des comptes de base. Son rôle est de permettre la détermination du résultat de l'exercice. On y distingue les charges en partie gauche et les produits en partie droite.
- **Le compte de bilan**. Il s'agit également d'un document de synthèse qui regroupe des comptes de base. Son rôle est de présenter une image des avoirs et des dettes de l'entreprise. Il a ainsi une vocation « patrimoniale ». On distingue l'actif (les avoirs) en partie gauche et le passif (les dettes) en partie droite.

Voici un modèle de compte en « T » :



PRÉSENTATION DES TROIS TYPES DE COMPTES

SCHÉMA 1



Le solde du compte est formé par la différence entre les deux totaux :

- il est débiteur lorsque le total des débits est supérieur au total des crédits,
- et il est créditeur lorsque le total des crédits est supérieur au total des débits.

- ❑ **Situation financière avec l'annexe 1** : équilibre des comptes, état des dettes et des créances, suivi des avances, suivi de la trésorerie et cohérence avec annexe 5
- ❑ **Charges courantes avec les annexes 2 et 3**
 - Comparatif avec exercice précédent (annexe 2 et 3) et avec le budget prévisionnel
 - Cohérence annexes 2 et 3 et RGD (vérification des clés de répartition)
- ❑ **Travaux et dépenses exceptionnelles avec les annexes 4 et 5**
 - Contrôle des dépenses / budget et devis votés (cohérence annexes 2 et 4)
 - Suivi des campagnes en cours et identification des travaux terminés ou abandonnés

Aide mémoire : Quels comptes dans quelle annexe ?

Annexe	Type de compte	classe	Intitulé	exemples
1	Comptes Bilan	102/103	Avances - provisions	Avance de trésorerie...
1		450	Tiers	Copropriétaires
1		401	Tiers Financier	fournisseurs
	Comptes de gestion et travaux...	512		Banque ...
2		701	Produits	Appel de charges
3		702	Autres Produits	Appel (travaux) Charges courantes..
4		60..	Charges (14-1)	Charges travaux ...
5		67..	Charges (14-2) Extracomptable	Suivi des travaux

Vos Questions ?





ARC – Karima Ben Ahmed

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :

orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.

