

ORCOD LOCHERES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles

L'opérateur de la mission de redressement ARC

Ville de Sarcelles

Agence nationale de l'habitat Anah

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts Groupe

ARC Association des Responsables de Copropriété Nationale

Les formations 2025

Public	Thématiques	Date
Conseillers syndicaux	Comment bien mettre en concurrence le contrat du syndic ?	23 Janvier 2025
	Comment analyser le grand livre, la balance et les 5 annexes ?	20 Février 2025
	Comment bien préparer l'ordre du jour et élaborer des budgets en concertation avec le syndic ?	20 mars 2025
	Les frais de recouvrement de charges et ses conséquences sur la copropriété	6 novembre 2025
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	12 Juin 2025
	Les contrats obligatoires du SDC	23 octobre 2025
à Tous	Comment lire ma convocation d'assemblée générale et mettre à l'ordre du jour une question et les documents obligatoires à joindre ?	4 Février 2025
	Les conséquences de l'approbation des comptes, des budgets et du quitus et comprendre ma régularisation de charges	29 Avril 2025
	Le rôle du conseil syndical et du syndic : les dernières réformes légales	21 mai 2025
	Comment accompagner une copropriété sur les étapes d'une rénovation énergétique ?	25 Novembre 2025

Bienvenue au « club Orcod »





Les conséquences de l'approbation des comptes, des budgets et du quitus et comprendre ma régularisation de charges

Formation à destination des copropriétaires
Animation ARC- le 29 AVRIL 2025
assurée par Karima Ben Ahmed

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

Vérifiez que votre syndic a bien réalisé la mise à jour annuelle de l'immatriculation de la copropriété ?

La loi ALUR a imposé aussi bien aux syndics professionnels qu'aux bénévoles deux nouvelles obligations en matière de suivi de la copropriété.
Il s'agit d'une part de procéder à l'immatriculation initiale de la copropriété et **d'autre part la mise à jour annuelle des données comptables et financières de la copropriété**

SDC 4 RUE DES ENTREPRENEURS

Dernière modification réalisée le : 19/02/2021

Numéro d'immatriculation: **AF6124739**

Informations

Adresse de référence
4 r des entrepreneurs 93400 Saint-Ouen

Représentant légal
Pas de représentant légal connu

Identification de la copropriété
Date du règlement de la copropriété :
20/07/1949
Nombre total de lots :



https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/annuaire/detail/504524

Vérifiez que votre syndic a bien réalisé la mise à jour annuelle de l'immatriculation de la copropriété ?

Article L711-6

« Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 52
I. — Lorsque le syndic n'a pas procédé à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires ou lorsqu'il n'a pas transmis à l'établissement public chargé de la tenue du registre les informations prévues à l'article L. 711-2, l'établissement public, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt peut mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder.

II. — Pour obtenir du syndic l'exécution des obligations mentionnées aux articles L. 711-1 à L. 711-4, le teneur du registre peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant un mois, appliquer une astreinte à l'encontre du syndic. L'astreinte court à compter de la fin de la mise en demeure et jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données.

L'astreinte est recouvrée comme en matière de contributions directes au profit de l'établissement public chargé de la tenue du registre.

Le montant de l'astreinte ne peut être supérieur à 20 € par lot et par semaine.

Son montant ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat.

III. — Les syndicats de copropriétaires ne peuvent bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics qu'à la condition d'être immatriculés au registre et que leurs données soient actualisées. »



Vérifiez que votre syndic a bien réalisé la mise à jour annuelle de l'immatriculation de la copropriété ?

C'est le syndic ou l'administrateur ou le mandataire ad hoc qui doit actualiser les informations figurant sur le registre. Cette actualisation doit être faite chaque année.

La mise à jour des données financières doit être faite dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Si le contenu d'autres informations change, elles sont actualisées au même moment que les données financières, c'est-à-dire dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée.

Conformément à l'article 711-1 du Code de la construction, tout copropriétaire, et le conseil syndical peut mettre en demeure le syndic de procéder à l'actualisation des données sous peine d'astreinte de 20 euros par lot et par semaine.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé [redacted] » demeurant à :

[redacted]

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AB2[redacted]

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2018**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **17/06/2019**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,
Le **16/07/2019**

Le teneur du registre des copropriétés

Sommaire

INTRODUCTION :

- Le syndicat des copropriétaires
- Les organes de gestion de la copropriété

PARTIE I. L'OBLIGATION DE PAIEMENT DES CHARGES

- Le paiement des charges par les copropriétaires
- Les procédures judiciaires en cas d'impayés de charges
- Les conséquences d'un manque de suivi des impayés de charges
- L'approbation des comptes et les conséquences du quitus de gestion

PARTIE II. LES PROVISIONS AU TITRE DU BUDGET ET APPELS DE FONDS EXCEPTIONNELS

- Les textes de la loi du 10 juillet 1965
- Distinction entre les charges et les travaux
- Le vote du budget prévisionnel
- Les appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux, les avances

- **PARTIE III. COMMENT LIRE UN APPEL DE FONDS ET UN EXTRAIT DE COMPTE COPROPRIÉTAIRE**
- C'est quoi une balance copropriétaires
- Comprendre son appel de fonds
- Comprendre le compte individuel de charges d'un copropriétaire et les 5 annexes comptables

Introduction

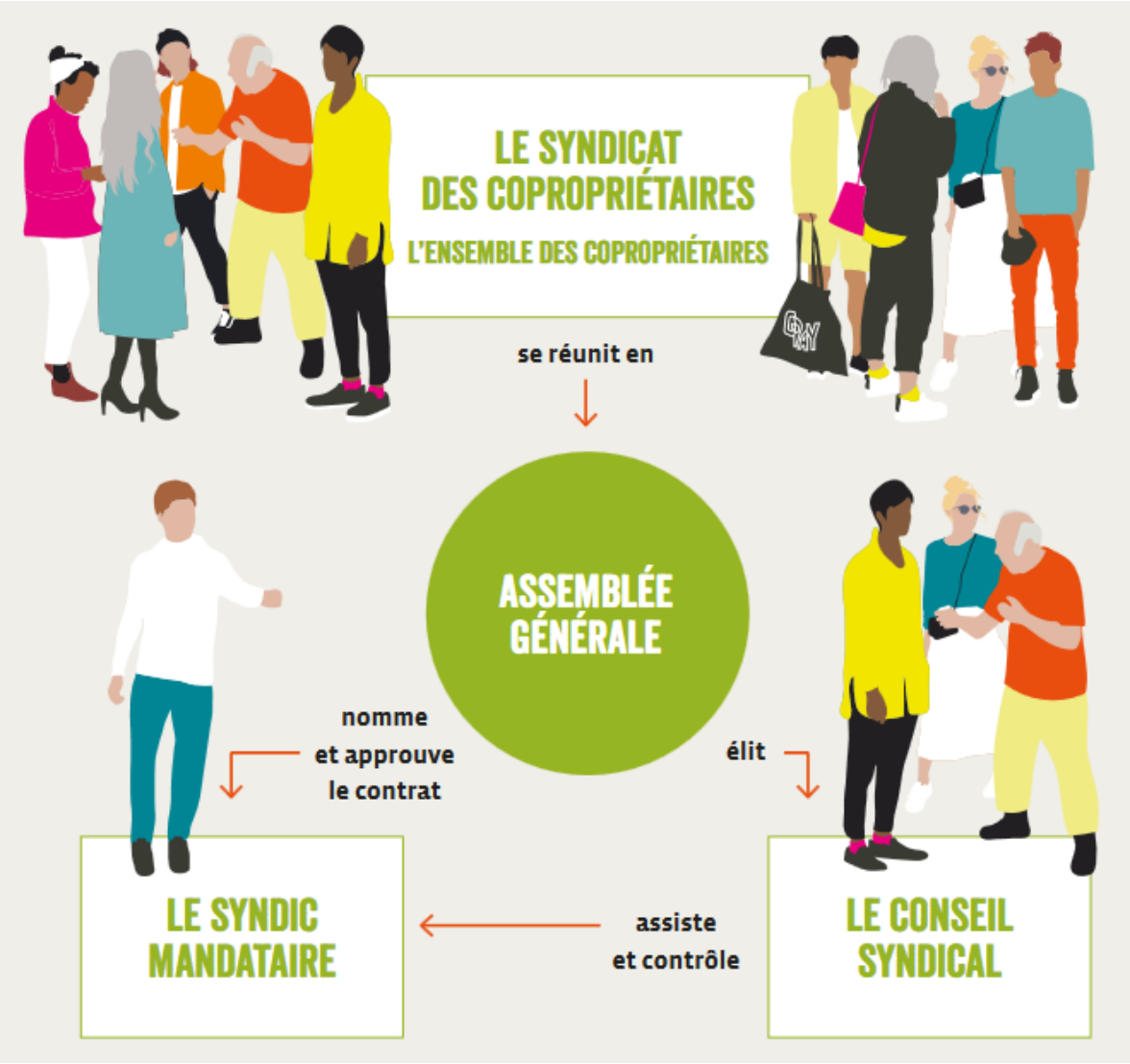


INTRODUCTION :

Le syndicat des copropriétaires

Les organes de gestion de la copropriété

Introduction : Le syndicat des copropriétaires



La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile (article 14 de la loi du 10 juillet 1965).

- Cela signifie que le syndicat peut agir en justice et être poursuivi en justice.
- Le SDC a pour objet la **conservation et l'amélioration de l'immeuble** ainsi que l'administration des parties communes.
- Il est donc **responsable des dommages causés** aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes. *Ex: vote de travaux*

Pour bien fonctionner la gouvernance du syndicat des copropriétaires repose sur 3 organes de gestion : le syndic, le conseil syndical et l'AG

Partie I. L'obligation de paiement des charges



- Le paiement des charges par les copropriétaires
- Les procédures judiciaires en cas d'impayés de charges

Partie I. L'obligation de paiement des charges

Le paiement des charges par les copropriétaires



Article 10 loi du 10 juillet 1965 :

Il régit l'obligation faite aux copropriétaires de participer aux charges et aux appels de fonds exceptionnels :

« ***Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun*** *en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées ».*

Ils sont tenus de participer aux ***charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales****, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5…»*

Les procédures judiciaires en cas d'impayés de charges

❑Les appels de fonds sont exigibles le premier jour de chaque trimestre **ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.**

En cas de non paiement, le syndic peut engager une procédure amiable ou judiciaire.

❑Conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 : le syndic n'a pas besoin de décisions d'AG pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée (à l'exception de la saisie immobilière).

Le paiement des charges et des appels de fonds travaux permettent d'assurer l'entretien et la conservation de mon immeuble…





Les conséquences d'un manque de suivi des impayés de charges

- Une augmentation de charges qui entraînera de nouveaux impayés de charges ;
- Des créances irrécouvrables supportées par le SDC lors des saisies immobilières ;
- Un manque de trésorerie (retard ou non paiement des prestataires et des fournisseurs) et une incapacité à réaliser les travaux ;
- Procédures de recouvrement inadaptées et coûteuses : des frais de procédure peuvent être rejetés par les tribunaux restants à la charge du SDC ;
- Un endettement du SDC (plus de 15% ou 25%) alerte article 29-1 A dite procédure d'alerte
- Désertion et désintéressement des copropriétaires au profit de marchands de sommeil

Partie I. L'approbation des comptes et les conséquences du quitus de gestion

1) 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.
- L'approbation des comptes permet l'exigibilité auprès des copropriétaires de la régularisation des charges.
- L'approbation des comptes permet notamment de justifier les dépenses dans le cadre d'une procédure de recouvrement des charges.



2) 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 donner le quitus au syndic permet de préserver les intérêts des copropriétaires.**
- **CONSEIL : il ne faut pas prévoir de résolutions à ce sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale.**

RETIRER LA RESOLUTION SUR LE QUITUS DANS L'ORDRE DU JOUR OU VOTER EN DEFAVEUR DU QUITUS LORS DE L'AG

Donner le quitus, signifie que vous déchargez le syndic de toute responsabilité concernant d'éventuelles erreurs de gestion. Cependant, cette résolution **n'est ni prévue par la loi ni par le décret.**

Le syndic dispose d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, qui est obligatoire et couvre toutes les fautes de gestion professionnelles du syndic.
Accorder le quitus devient inutile car **cela revient à décharger un professionnel d'une responsabilité** qui est déjà obligatoirement assurée, d'autant plus que le coût de cette assurance est supporté par les copropriétaires à travers les honoraires de gestion.

Les juges ont tendance à estimer que**, une fois le quitus voté, il devient difficile d'engager la responsabilité du syndic**, sauf en cas de dissimulation intentionnelle d'un fait ou de création de dol (préjudice volontaire). Cependant, de nombreuses erreurs ne sont pas intentionnelles, et il est souvent difficile de prouver qu'une dissimulation a eu lieu.

Partie I. L'approbation des comptes et les conséquences du quitus de gestion

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois.



Extrait article 2

« *-En application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée,* ***le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles… »***

Article 45-1

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.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- **sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;**

- **sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves.**

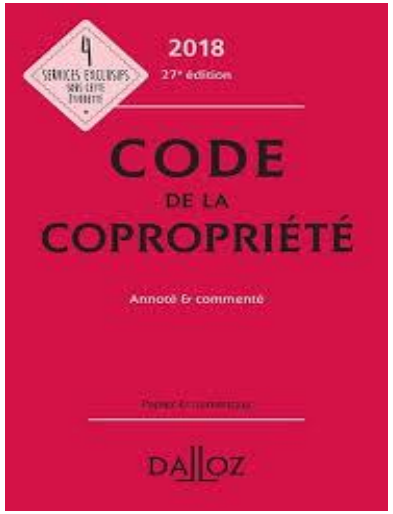
Les avances sont remboursables.

Questions des copropriétaires



Partie II. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Les textes de la loi du 10 juillet 1965



- **Article 14-1.I** : Vote du budget prévisionnel et de son échéancier
- **Article 14-1.II** : Appel de fonds travaux et le fonds travaux obligatoire / et opérations exceptionnelles.
- **Les avances sont définies par l'article 45-1 alinéa 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967**. Les avances sont des fonds versés par les copropriétaires, destinés 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.

Partie II. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Distinction entre les charges et les travaux
L'article 14-1.I et 14-1.II de la loi du 10 juillet 1965

Le syndic devra distinguer les opérations de charges courantes et les opérations relatives aux travaux :

- **Charges courantes : article 14-1-1 de la loi 1965** = **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.

- **Charges travaux : article 14-1.II de la loi de 1965 = Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux**. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

☞ **Pour information : selon l'article 44 du décret de 1967, les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :**

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement 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 de bâtiments ;
- 4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5° Et, d'une manière générale, aux 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.

Partie II. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Le vote du budget prévisionnel

En copropriété, chaque année, lors de l'AG , on vote pour un budget prévisionnel qui « prévoit », comme son nom l'indique, **les dépenses de l'année suivante pour la copropriété.**

❑Le syndic **DOIT** établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical (article 18 de la loi du 10/07/65).

➢ **Ce budget sera ensuite soumis à l'approbation des comptes par les copropriétaires en AG.**

➢ **Conseil syndical, préparez votre budget avec sérieux :**

- Pourquoi ?

  Un budget déficitaire = régularisation de charges importante ;

  Un budget excédentaire = provisions trop lourdes

❑**Appels de fonds trimestriels** (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

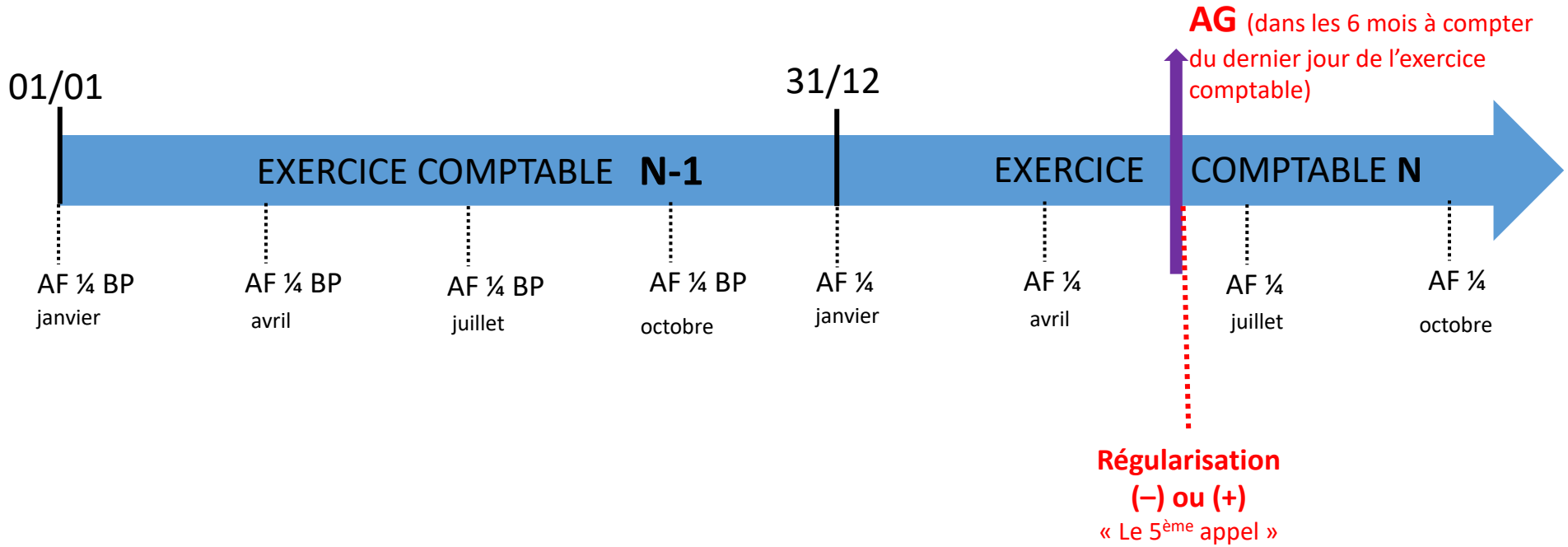
La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Partie II. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Notions comptables en copropriété

AF : appels de charges
BP : budget prévisionnel charges courantes

❑ **Pour les charges courantes**



❑ **Pour les charges exceptionnelles** c'est le même principe :

- Vote en AG pour « ouvrir comptablement » dont le vote du financement
- Clôture en AG pour solder la campagne dont vote de la régularisation (-) ou (+)

Pour aller plus loin

Article 35-2

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Partie II. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Les appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux

Les appels de fonds exceptionnels <u>sont en plus</u> des charges courantes

Les Appels de fonds exceptionnels et les appels de fonds travaux prévus à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 doivent obligatoirement être votés en AG.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Exemple de travaux proposés à l'AGE
Travaux de raccordement au chauffage urbain
Travaux d'urgences (BEA, travaux de réfection des voies pompiers …)
Travaux d'ascenseur



- **Les honoraires travaux sont fixés dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale ET doivent être exprimés TTC en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.**



- **Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.**

Partie II. Les provisions au titre du budget et appels de fonds exceptionnels

Les avances

L'article 45-1 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 donne la possibilité à l'assemblée générale de voter la constitution d'une avance : réserve de fonds.

Le principe est que les copropriétaires accordent au syndicat des copropriétaires une avance qui est, par définition, remboursable :

- Cette avance peut être votée pour multiples raisons tels que pour compenser les impayés ou pour constituer un fonds de réserve.
- Attention, à partir du moment où l'assemblée générale a voté la constitution de l'avance en déterminant son montant, l'ensemble des copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de leur quote-part de charges.
- Autrement dit, même les copropriétaires qui se sont opposés à cette décision sont tout de même tenus de payer leur quote-part d'avance.
- Le remboursement de l'avance versée par un copropriétaire peut se faire soit à l'occasion de la vente de son lot, soit par une décision majoritaire des copropriétaires au cours d'une assemblée générale. Le remboursement ne peut donc se faire à la suite d'une demande unilatérale d'un copropriétaire.

Autres avances Par exemple : avance dite de solidarité (en cas d'impayés pour payer les fournisseurs)
L'avance de trésorerie (ou fonds de roulement) ne doit pas dépasser 1/6 du Budget prévisionnel ; Son montant peut donc être revu chaque année et voté en AG.
L'avance travaux = avance pour travaux non encore votés en assemblée générale (compte rayé depuis le 1er janvier 2017)

Pour aller plus loin

Extrait Article 35

« -Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6° Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7° Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires ».

Synthèse des différents appels de fonds

Type d'appel	Origine/source	Pour qui / quand?
Charges courantes article 14-1.I de loi du 10 juillet 1965 **Article 14-1.II de la loi du 10 juillet 1965**	**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** **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.**	***le premier jour de chaque trimestre ou* Exigibles selon un calendrier établi en assemblée générale.** **Exigibles selon le calendrier défini en assemblée générale.**
PPT Article 14-2 et de la loi du 10 juillet 1965) et Fond travaux alur obligatoire et 14-2-1 Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire de minimum 5%/budget.	**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. **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.** **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.**	• **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 **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**
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.**



Pour aller plus loin

Article 6-2

« -A *l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

Questions des copropriétaires



Partie III. Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire



- Comprendre son appel de fonds
- Comprendre le compte individuel de charges d'un copropriétaire
- C'est quoi une balance copropriétaires

Partie III. Comment lire un appel de fonds

Comprendre son appel de fonds

Poste à répartir : C'est l'intitulé de la dépense. Il définit le type de charge et la clé utilisée.

Total : montant de la dépense en euros.

Base : nombre de tantièmes totaux pour la clé de charge.

Tantièmes : le nombre de tantièmes du lot privatif.

Quote-part : montant de la dépense calculé pour le lot privatif.
Elle est calculée ainsi : (total de la dépense / base) x tantièmes du lot.
Soit ici ; (66 287,50 / 100 000) x 400 = 265,15 €.

N° de lot : désigne le lot privatif concerné

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part
0299	Appartement Escalier: 11 Etage: 4F Porte: 164				
	CHARGES COMMUNES GENERALES	66287.50	100000	400	265.15
	BAT D	275.00	10000	280	7.70
	CHARGES ESC 11	137.50	1000	56	7.70
	TOTAL DU LOT				280.55
	DONT TVA				13.30
0329	Cave Escalier: 11 Etage: Sous Sol Porte: 29				
	CHARGES COMMUNES GENERALES	66287.50	100000	30	19.89
	BAT D	275.00	10000	28	0.77
	CHARGES ESC 11	137.50	1000	5	0.69
	TOTAL DU LOT				21.35
	DONT TVA				1.05

Montant de l'appel de fonds 301.90 €

Montant de l'appel de fonds : C'est la somme à payer pour cet appel de charges.

Etat de votre compte : C'est un récapitulatif des mouvements du compte

Dépenses : sommes appelées au titre des appels de charges.

Versements : sommes versées par le copropriétaire.

RECAPITULATIF		ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
Réserve	489.36	Solde au 02/07/2019	536.67	
Avances	77.09	02/07/2019 Votre cheque 7801031		536.67
Appel HT	287.55	TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	536.67	536.67
TVA/Appel	14.35	SOLDE CREDITEUR		0.00
Appel TTC	301.90	MONTANT DE VOTRE APPEL	301.90	
		TOTAL A PAYER	301.90	

Partie III. Comment lire un extrait individuel de compte copropriétaire et comprendre ma régularisation des charges

CAS DE FIGURE A: le syndic impute uniquement le montant de la régularisation des charges (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 €

Régularisation des charges

Partie III. Comment lire un extrait individuel de compte copropriétaire et comprendre ma régularisation des charges

CAS B: le syndic annule les 4 appels de provisions (du budget) et impute les dépenses réelles

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

L'annexe 2 : Les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé et des budgets prévisionnels de l'exercice

- En partie haute : les charges et les produits pour opérations courantes
- En partie basse : les charges et les produits pour les travaux et opérations exceptionnelles

ANNEXE N°2

COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Les dépenses

Les recettes

Charges courantes 14.1 §1

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
	2022 / 2023	2023 / 2024	2023 / 2024	2024 / 2025	2025 / 2026
60 Achats de matières et					
601 Eau	53 483.27 €	54 100.00 €	39 381.76 €	44 100.00 €	44 100.00 €
602 Electricite	12 467.01 €	12 700.00 €	18 111.21 €	12 700.00 €	12 700.00 €
603 Chauffage, energie et	44 307.37 €	60 000.00 €	38 335.35 €	60 000.00 €	60 000.00 €
60x Autres	2 031.50 €	250.00 €	1 671.90 €	250.00 €	250.00 €
61 Services extérieurs					
611 Nettoyage des locaux	23 760.00 €	23 800.00 €	23 760.00 €	23 800.00 €	23 800.00 €
612 Locations immobilieres					
613 Locations mobilieres					
614 Contrats de maintenance	55 595.36 €	54 970.00 €	55 990.12 €	54 970.00 €	54 970.00 €
615 Entretien et petites reparations	19 360.74 €	5 100.00 €	16 967.00 €	5 100.00 €	5 100.00 €
616 Primes d'assurances	20 609.00 €	20 800.00 €	20 890.00 €	20 800.00 €	20 800.00 €
62 Frais d'administration et					
621 Remunerations du syndic sur	22 147.28 €	22 310.00 €	22 226.96 €	22 310.00 €	22 310.00 €
622 Autres honoraires du syndic	162.00 €	500.00 €	270.00 €	500.00 €	500.00 €
62. Autres (que 621 et 622)	3 692.00 €	5 270.00 €	4 677.28 €	5 270.00 €	5 270.00 €
63 Impôts - taxes et					
633 Taxe fonciere	198.00 €	200.00 €	266.00 €	200.00 €	200.00 €
650 Montant specifique alloue au					
Sous total	257 813.53 €	260 000.00 €	242 547.58 €	250 000.00 €	250 000.00 €
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)	12 720.74 €		29 218.25 €		
Total I	270 534.27 €	260 000.00 €	271 765.83 €	250 000.00 €	250 000.00 €

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES Page : 1

	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
	2022 / 2023	2023 / 2024	2023 / 2024	2024 / 2025	2025 / 2026
701 Provisions copropriétaires	270 004.32 €	260 000.00 €	260 000.52 €	250 000.00 €	250 000.00 €
711 Subventions					
713 Indemnites d'assurances	0.00 €	0.00 €	10 387.26 €	0.00 €	0.00 €
714 Produits divers	529.95 €	0.00 €	1 378.05 €	0.00 €	0.00 €
716 Produits financiers					
Sous total	270 534.27 €	260 000.00 €	271 765.83 €	250 000.00 €	250 000.00 €
Solde (insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
Total I	270 534.27 €	260 000.00 €	271 765.83 €	250 000.00 €	250 000.00 €

Charges exceptionnelles 14.1 §2

Les dépenses

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

[illegible]	0.00 €	0.00 €	15 923.63 €
Solde (excédent)			
Total II	0.00 €	0.00 €	15 923.63 €

Les recettes

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

702 Pr[illegible]	0.00 €	0.00 €	10 000.00 €
704 Re[illegible]			
Solde (insuffisance)			5 923.63 €
Total II	0.00 €	0.00 €	15 923.63 €

Etabli le 08/10/2024 par 2ASC IMMOBILIER SAS 6 RUE RENE DUBOS 95410 - GROSLAY

La régularisation des charges

Régularisation travaux et op exceptionnelles

L'annexe 1 : état financier après répartition

- En partie haute : l'état financier
- En partie basse : l'état des dettes et des créances

ANNEXE N°1

ETAT FINANCIER APRES REPARTITION AU 30/06/2024

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
50 Fonds placés	0.00 €	0.00 €	102 Provisions pour travaux	0.00 €	0.00 €
51 Banque ou fonds disponibles en banque (1)	809 258.38 €	885 518.67 €	103 Avances	0.00 €	0.00 €
53 Caisse	0.00 €	0.00 €	1031 Avances de trésorerie	39 167.34 €	39 167.34 €
			1032 Avances travaux	0.00 €	0.00 €
			1033 Autres avances	0.00 €	0.00 €
			105 Fonds de travaux	261 137.73 €	283 905.89 €
			106 Provisions pour travaux CS	0.00 €	0.00 €
			12010 travaux decides par l'assemblee generale	0.00 €	0.00 €
			12020 travaux delegues au conseil syndical 21-1	0.00 €	0.00 €
			131 Subventions en instance d'affectation	0.00 €	0.00 €
			12 Solde en attente sur travaux ou op. excep.	414 292.93 €	497 139.04 €
Trésorerie disponible Total I	809 258.38 €	885 518.67 €	Total I	714 598.00 €	820 212.27 €

II - CREANCES / **DETTES**

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant	108 054.72 €	85 607.45 €	45 Copropriétaires - excédents versés	45 887.71 €	44 242.51 €
459 Copropriétaires - créances douteuses	0.00 €	0.00 €			
Compte de tiers			Compte de tiers		
			40 Fournisseurs	116 486.10 €	65 836.31 €
42 à 44 Autres créances	0.00 €	0.00 €	42 à 44 Autres dettes	0.00 €	0.00 €
46 Débiteurs et créditeurs divers	8 547.06 €	8 547.06 €	46 Débiteurs et créditeurs divers	14 967.53 €	15 308.08 €
47 Compte d'attente	1 130.48 €	1 130.00 €	47 Compte d'attente	0.00 €	180.00 €
48 Comptes de régularisation	1 947.67 €	1 975.17 €	48 Comptes de régularisation	0.20 €	0.41 €
			49 Dépréciation des comptes de tiers	36 998.77 €	36 998.77 €
Total II	119 679.93 €	97 259.68 €	Total II	214 340.31 €	162 566.08 €
Total général (I) + (II)	928 938.31 €	982 778.35 €	Total général (I) + (II)	928 938.31 €	982 778.35 €

(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat.

Emprunts : montant restant du		

Pour aller plus loin

Extrait Article 11

« -Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

*1° **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 ;***

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

II.-Pour l'information des copropriétaires :

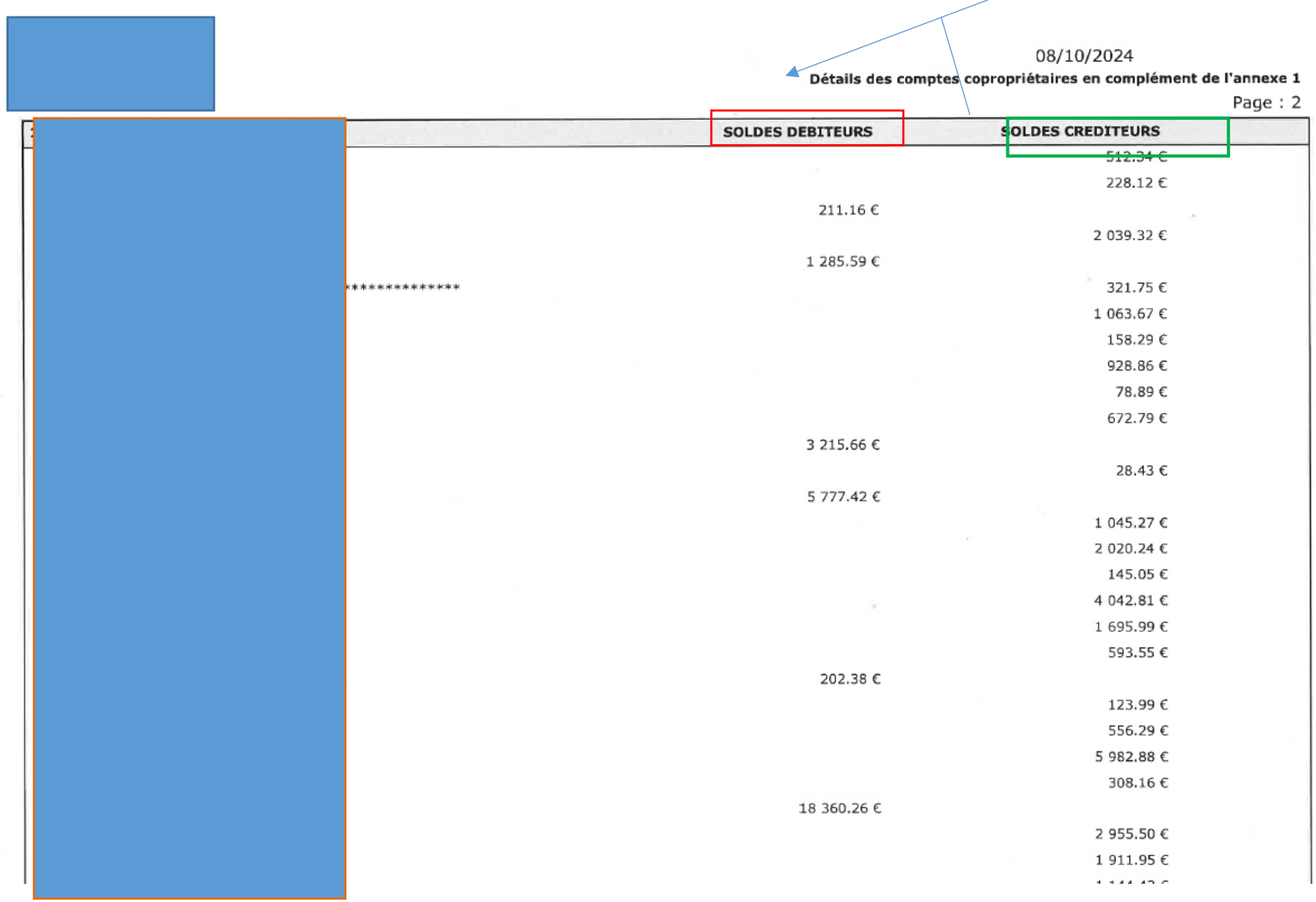


5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ; »

L'annexe 1 : état financier après répartition

- <u>En partie haute</u> : l'état financier
- <u>En partie basse</u> : l'état des dettes et des créances

Les soldes plus régularisation des charges



08/10/2024

Détails des comptes copropriétaires en complément de l'annexe 1

Page : 2

	SOLDES DEBITEURS	SOLDES CREDITEURS
		512.34 €
		228.12 €
	211.16 €	
		2 039.32 €
	1 285.59 €	
**********		321.75 €
		1 063.67 €
		158.29 €
		928.86 €
		78.89 €
		672.79 €
	3 215.66 €	
		28.43 €
	5 777.42 €	
		1 045.27 €
		2 020.24 €
		145.05 €
		4 042.81 €
		1 695.99 €
		593.55 €
	202.38 €	
		123.99 €
		556.29 €
		5 982.88 €
		308.16 €
	18 360.26 €	
		2 955.50 €
		1 911.95 €

Partie III : Comment lire un appel de fonds et un extrait individuel de compte copropriétaire

Balance immeuble arrêtée au 31/12/2017

NCE ALLENDE

Compte	Libellé	Solde débit	Solde crédit
450000001		655.42 €	
450000002			
450000003		3 759.44 €	
450000004		3 436.23 €	
450000005			
450000006		5 762.12 €	
450000007		524.90 €	
450000008		9 058.72 €	
450000009			
450000010			12.63 €
450000012		479.36 €	
450000013			0.50 €
450000016			2.51 €
450000017		9 016.75 €	
450000018		5 424.69 €	
450000019			
450000020		2 820.16 €	
450000021		12.07 €	
450000022		553.72 €	
45000005A			
450000107		10 863.59 €	
450000108			

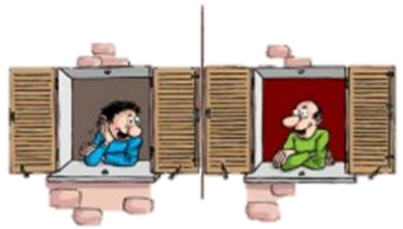
Questions des copropriétaires



Conclusion : Comment protéger au mieux mon patrimoine ?



Check-list du bon copropriétaire :



- ✓ En payant systématiquement les charges de copropriétés et mes appels de fonds travaux
- ✓ En mettant en place le fonds travaux obligatoire
- ✓ En m'impliquant, via le conseil syndical, dans la vie de ma copropriété
- ✓ En étant présent en assemblée générale
- ✓ En respectant les clauses du règlement de copropriété
- ✓ En respectant les équipements communs et les parties communes
- ✓ En favorisant le « bien vivre ensemble entre voisin »



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.