



Le Contrôle des Comptes Annuels

Mis à jour le 26/12/2023

Document élaboré par

Jacques BISSON

suivremacoproadh@gmail.com

<https://bissonjacques.wixsite.com/macopro>

Sommaire

	Pages
LE CONTROLE DES COMPTES ANNUELS	
Une démarche essentielle.....	04
INITIATION A LA COMPTABILITE	06
Notions de Base.....	07
Le Plan Comptable des Comptes.....	09
Les documents comptables.....	15
Les Journaux.....	15
Le Grand Livre.....	16
La Balance.....	17
Les Comptes Individuels.....	17
Les Documents Présentés en Assemblée Générale.....	18
L'Annexe 1 – Etat financier de la copropriété.....	18
L'Annexe 2 – Compte de gestion et Budget.....	19
L'Annexe 3 – Compte de gestion et budget par répartition...	20
L'Annexe 4 – Compte de gestion travaux et exceptionnel.....	22
L'Annexe 5 – Etat des travaux et opérations exceptionnelles.	23
L'Enregistrement des Opérations	24
La réouverture des comptes.....	24
Les appels provisionnels de charges.....	24
L'encaissement des appels de charges.....	25
L'enregistrement d'une facture fournisseur.....	26
Le règlement d'un fournisseur.....	26
Le règlement d'une dépense hors facture.....	26
L'annulation des appels de charges provisionnelles.....	27
L'enregistrement des charges définitives.....	27
L'enregistrement d'une dépense en attente de facture.....	28
L'enregistrement d'un acompte sur prestation à venir.....	28
L'encaissement des charges du 1 ^{er} trimestre de N+1.....	28
LE BUDGET.....	30
Les dépenses concernées.....	30

Les dépenses de gestion courante.....	30
Les dépenses de travaux et exceptionnelles.....	30
Le vote des dépenses.....	31
Le financement des dépenses.....	31
METHODOLOGIE DU CONTROLE.....	32
Les documents à se procurer.....	32
Les pièces justificatives.....	32
Le Grand Livre Général.....	32
La Balance des comptes.....	32
Le Journal des « A Nouveau ».....	32
Le Journal de Répartition des charges.....	32
Le relevé des Dépenses par Grille de Répartition.....	33
Le Budget Prévisionnel par Grille de Répartition.....	33
Les Décomptes spéciaux.....	33
Quelques exemples pour information.....	33
Les Vérifications.....	33
Les « A Nouveau » et l'Annexe 1.....	33
Le Grand Livre Général et les justificatifs.....	34
Le Grand Livre Général et le Budget Voté.....	34
Le Grand Livre Général avec la Balance des Comptes.....	34
Le compte « Banque ».....	34
Les Comptes individuels Fournisseurs.....	34
Les Comptes individuels Copropriétaires.....	34
AVERTISSEMENT.....	35

Le Contrôle des Comptes Annuels

Une démarche essentielle

OBLIGATION PAR DECRET

Depuis le 1^{er} janvier 2007 les syndicats de copropriétaires sont soumis à tenir leur comptabilité avec des règles très précises afin de permettre à la fois au syndic, qui a la charge de la bonne gestion de la copropriété, mais aussi aux copropriétaires de disposer d'une parfaite visibilité et ainsi prévenir tout risque de difficultés.

COMPTABILITE PROPRE AU SYNDICAT DE COPROPRIETE

Bien entendu cette comptabilité doit être spécifique au syndicat de copropriété et ne peut être confondue avec la comptabilité propre du syndic.

UNE COMPTABILITE D'ENGAGEMENT

Finie la comptabilité de type recettes/dépenses !

Désormais les charges doivent être enregistrées dès leur engagement et les produits dès leur connaissance avérée.

UNE COMPTABILITE DITE EN PARTIE DOUBLE

La comptabilité est tenue suivant le principe de l'enregistrement en partie double.

C'est à dire que chaque opération est ventilée en un (ou plusieurs) compte(s) à l'actif et un (ou plusieurs) compte(s) au passif.

INDEPENDANCE DES EXERCICES ET PROBITE

Les enregistrements comptables doivent impérativement :

- Tenir compte de l'**indépendance des exercices** quant à leur engagement.
Peu importe la date de facture. Peu importe la date de règlement,
 - **être probants** quant à leur authenticité.

Chaque dépense doit être assortie d'un justificatif permettant d'identifier le fournisseur, la prestation fournie, la date, le montant.

UNE MEILLEURE VISIBILITE DE LA SITUATION DE LA COPROPRIETE

Le plan comptable national doit être appliqué pour ainsi permettre :

- la comparaison d'un exercice à l'autre et l'évolution des charges,
- le suivi des charges votées qu'elles soient au budget ou décidées hors budget,
 - la connaissance des dettes notamment envers les fournisseurs,
- la connaissance des créances notamment celles des copropriétaires en retard de paiement.

L'EQUITE DANS LA REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont enregistrées selon le plan comptable mais aussi selon les grilles de ventilation afin d'avoir une répartition équitable entre les copropriétaires.

ETALEMENT DES CHARGES SUR L'ANNEE

Les appels de fonds sont effectués généralement par trimestre et exigibles le premier jour du trimestre.

Ils sont effectués à partir du budget voté en assemblée générale et corrigés après approbation par l'assemblée générale statuant sur les comptes.

ASSISTANCE ET CONTROLE

Les comptes sont tenus par le syndic sous le contrôle et avec l'assistance des membres du conseil syndical.

Chaque copropriétaire est autorisé à contrôler les comptes selon les conditions fixées par décret et confirmées par le contrat de mission du syndic .

Initiation à la Comptabilité

OBJECTIF

L'objectif de cet ouvrage n'est pas de faire des copropriétaires des comptables aguerris mais de donner à chacun les quelques notions nécessaires pour bien en comprendre la technique et pouvoir s'assurer, en parcourant les états obligatoires qui sont remis lors des assemblées générales, que la copropriété est parfaitement gérée.

MISSION DU SYNDIC

Par son mandat le syndic a la charge de tenir la comptabilité dans les règles édictées par les lois, décrets et ordonnances.

Cela consiste sur le plan purement comptable :

- Ouvrir et tenir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires,
 - Tenir la comptabilité dans les règles et selon le plan de comptes adapté,
- Etablir le compte de gestion générale et les annexes du syndicat des copropriétaires,
 - Présenter les comptes conformément à la législation en vigueur,
 - Etablir les budgets prévisionnels en collaboration avec le conseil syndical,
 - Tenir les comptes individuels des copropriétaires,
- Mettre à disposition de tous les copropriétaires les documents comptables et justificatifs.

LES TERMES COMPTABLES UTILISES

Comme pour toutes professions il existe des expressions et des termes utilisés par les spécialistes dont chacun doit avoir connaissance pour s'en familiariser :

Ecriture : pour désigner l'enregistrement des opérations engagées pour la copropriété,
Actif : pour indiquer les valeurs qui représentent les « avoirs » de la copropriété,
Passif : pour indiquer les valeurs qui représentent les « dettes » de la copropriété,
Débit : pour inscrire les valeurs des « charges » de copropriété,
Crédit : pour inscrire les valeurs des « produits » de copropriété,
Journal : pour désigner le document qui centralise l'opération selon le type,
Compte : pour désigner la classification de l'enregistrement de l'opération selon le type,
Grand livre : pour désigner l'édition de toutes les opérations classées par compte,
Balance : pour désigner l'édition des comptes selon leur solde à un moment déterminé,
A nouveau : pour désigner les opérations enregistrées à l'ouverture d'un nouvel exercice,
Clôture : pour désigner l'opération de fin d'exercice avant l'ouverture du nouvel exercice,

Notions de Base

OBLIGATION D'ENREGISTREMENT

Toutes les opérations engagées par et pour la copropriété doivent être enregistrées selon des normes établies en respectant notamment une classification par classe.

CLASSIFICATION SELON LA ROTATION

Les classes 1 à 5 représentent les avoirs et les dettes de la copropriété.
Elles sont classées selon leur durée théorique de réalisation, de mouvement, d'affectation.
Les comptes qui les composent sont permanents au fil des exercices.

CLASSIFICATION PAR NATURE

Les classes 6 et 7 représentent les charges et les produits qui affectent la copropriété durant l'exercice.
Les comptes qui les composent sont remis à zéro chaque année.

Tableau synoptique d'utilisation des comptes comptables

Classes et désignations		Observations	Types	Mouvements
1	PROVISIONS ET SUBVENTIONS		Classement selon la rotation des flux concernés	Permanents
2	NON UTILISE	IMMOBILISATIONS		
3	NON UTILISE	STOCKS		
4	TIERS			
5	COMPTES FINANCIERS			
6	CHARGES		Par nature	Par exercice
7	PRODUITS			

ÉCRITURE EN PARTIE DOUBLE

Chaque opération doit être enregistrée sur le principe de la « partie double ».
C'est-à-dire que chaque écriture doit être équilibrée en débit et en crédit

Exemple d'écriture comptable

Exemple de compte comptable

N° comptes	Libellés	Comptabilité générale		Grilles de ventilation			
		Débit	Crédit	Charges générale	Charges ascenseur	Charges Parking	Charges chauffage
A la réception de la facture							
602000	Fact EDF	1000,00		200,00	120,00	150,00	450,00
401001	Fact EDF		1000,00				
Au paiement de la facture							
401001	Reglt Fact EDF	1000,00					
512000	Reglt Fact EDF		1000,00				

Dans l'exemple ci-dessus concernant l'enregistrement d'une facture EDF et de son paiement il est à noter quelques bases à garder en mémoire :

- 1 – La facture est enregistrée dès sa réception sans considération du paiement,
- 2 – L'écriture comporte un débit et un crédit identique,
- 3 – le compte de classe 6 est réparti par grille de ventilation,
- 4 – Le paiement est enregistré de façon distincte (le jour du paiement),
- 5 – L'écriture comporte un débit et un crédit identique

Il faut également remarquer dans cet exemple que les enregistrements comptables tiennent compte, de la chronologie des faits, de la nature de l'opération et de la rotation des flux :

- 1 – La dépense est d'abord enregistrée par nature (charge)
- 2 – Le compte fournisseurs est mouvementé en fonction des flux
- 3 – Et enfin le mouvement financier en sortie de banque

Le Plan Comptable des Comptes

LES COMPTES DE SITUATION FINANCIERE

CLASSE 1 COMPTES DE PROVISIONS ET SUBVENTIONS

PROVISIONS ET AVANCES

102000 Provisions pour travaux décidés

103000 Avances

103100 Avances de trésorerie

103300 Autres avances

105000 Fonds de travaux

106000 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs au CS (art 21-1 de la loi)

SOLDE EN ATTENTE

121000 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles

122000 Travaux délégués au CS en application de l'art 21-1 de la loi

SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT

130000 Subventions

131000 Subventions accordées en instance de versement

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

40 FOURNISSEURS - FACTURES PARVENUES

Les factures des fournisseurs et leurs règlements sont enregistrés dans un compte individuel ouvert au nom du fournisseur.

401001 Fournisseur....

401002 Fournisseur....

401003 Fournisseur....

408000 Factures non parvenues

409000 Fournisseurs débiteurs

409100 Fournisseurs – Avances et acomptes versés sur commandes

Les acomptes hors facture versés aux fournisseurs sont enregistrés dans un compte spécifique 4091xx. Il est recommandé d'ouvrir un compte par fournisseur notamment lors de gros travaux faisant appel à plusieurs fournisseurs.

409101 Acomptes versés sur commandes

PERSONNEL

421000 Rémunérations dues

SECURITE SOCIALE ET AUTRES

431000 Sécurité sociale des salariés

432000 Autres organismes sociaux des salariés

ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES

441000 Etat et autres organismes – subventions à recevoir

442000 Etat – Impôts et versement assimilés

443000 Collectivités territoriales - aides

COPROPRIETAIRES

450000 Copropriétaires individualisés

Les appels de charges aux copropriétaires ainsi que leurs règlements sont enregistrés dans des comptes 450xxx ouverts individuellement. Cette individualisation permet à tout moment de connaître la situation personnelle de chaque copropriétaire au regard de la copropriété

450001 Copropriétaire...

450002 Copropriétaire...

450003 Copropriétaire...

459000 Copropriétaire – créance douteuse

450-1 Copropriétaires – Budget prévisionnel

450-2 Copropriétaires – Travaux de l'article 14-2

450-3 Copropriétaires – Avances

450-4 Copropriétaires – Emprunts

450-5 Copropriétaires – fonds de travaux

459000 Copropriétaires – Créances douteuses

DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS

461000 Débiteurs divers

462000 Créditeurs divers

COMPTES D'ATTENTE

471000 Compte en attente d'imputation - débiteur

472000 Compte en attente d'imputation – créateur

COMPTES DE REGULARISATION

486000 Charges payées ou comptabilisées d'avance

487000 Produits encaissés d'avance

PROVISION POUR DEPRECIATION

491000 Dépréciation – copropriétaires

492000 Dépréciation – autres que les copropriétaires

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

501000 Compte à terme

502000 Autre comptes

BANQUES ET ETABLISSEMENTS ASSIMILES

512000 Banque

Un compte 512xxx est ouvert individuellement pour chaque établissement bancaire afin de faciliter le contrôle périodique des opérations enregistrées.

512001 Banque....

512001 Banque...

514000 La Poste

CAISSE

530000 Caisse

VIREMENT INTERNES

580000 Virements internes

LES COMPTES DE GESTION

CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES

ACHATS

601000 Eau

602000 Electricité

603000 Chauffage, énergie et combustibles

604000 Achats produits d'entretien et petits équipements

605000 Matériel

606000 Fournitures

SERVICES EXTERIEURS

611000 Nettoyage des locaux

612000 Locations immobilières

613000 Locations mobilières

614000 CONTRATS DE MAINTENANCE

Les contrats de maintenance sont enregistrés dans un compte 614xxx individualisé pour chaque type de maintenance : Chaudière, ascenseur, sécurité, Espaces verts, etc.

614001 Contrat....

614002 Contrat....

614003 Contrat....

615000 Entretien et petites réparations

616000 Primes d'assurances

AUTRES SERVICES EXTERIEURS

621000 REMUNERATION DU SYNDIC SUR GESTION COPROPRIETE

Le compte 621xxx enregistre les sommes versées au syndic tant en ce qui concerne les honoraires que les remboursements de frais par lui avancés.

Il est ventilé dans les sous-comptes ci-dessous 6211.,6212.,6213...

621100 Rémunération du syndic

621200 Débours du syndic

621300 Frais postaux remboursés au syndic

622000 AUTRES HONORAIRES DU SYNDIC

622100 Honoraires travaux

622200 Prestations particulières

622300 Autres honoraires

623000 Rémunération des tiers intervenants

624000 Frais du conseil syndical

IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

632000 Taxe de balayage

633000 Taxe foncière

634000 Autres impôts et taxes

CHARGES DE PERSONNEL

641000 Salaires

642000 Charges sociales et organismes sociaux

643000 Taxes sur les salaires

644000 Autres – médecin, mutuelles, etc.)

CHARGES ALLOUEES AU CONSEIL SYNDICAL

650000 Charges allouées au conseil syndical

CHARGES FINANCIERES

661000 Remboursement d'annuités d'emprunt

662 AUTRES CHARGES FINANCIERES ET AGIOS

Les autres charges financières et agios doivent être enregistrés dans les comptes ouverts pour la distinction entre charges courantes (budget annuel voté) et charges travaux (votées en AG hors budget)

662100 Autres charges financières et agios pour charges courantes

662200 Autres charges financières et agios pour charges travaux

CHARGES EXCEPTIONNELLES

671000 Travaux décidés par l'assemblée générale

672000 Travaux urgents

673000 Etudes techniques, diagnostics, consultation

674000 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'art.21-1 de la loi.

677000 Pertes sur créances irrécouvrables

678000 Charges exceptionnelles

680000 dotations aux dépréciations courantes

CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS

PRODUITS DE GESTION COURANTE

701000 Provisions sur opérations courantes

702000 Provisions sur travaux de l'article 14.2 et opérations exceptionnelles

703000 Avances

704000 Remboursements d'annuités d'emprunts

705000 Affectation du fonds de travaux

706000 Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordées au conseil syndical

706100 Provisions sur opération courantes

706200 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles

PRODUITS HORS GESTION COURANTE

711000 Subventions

Les subventions obtenues doivent être enregistrées dans des comptes différents selon qu'elles concernent des opérations de gestion courante ou des travaux.

711100 Subventions sur frais de fonctionnement

711200 Subventions sur travaux

712000 Emprunts

713000 Indemnités d'assurances

Les indemnités d'assurances perçues doivent être enregistrées dans des comptes différents selon qu'elles concernent des opérations de gestion courante ou des travaux.

713100 Indemnités d'assurances sur frais de fonctionnement

713200 Indemnités d'assurances sur travaux

714000 Produits divers

Les produits divers perçus doivent être enregistrés dans des comptes différents selon qu'ils concernent des opérations de gestion courante ou des travaux.

714100 Produits divers sur frais de fonctionnement

714200 Produits divers sur travaux

716000 Produits financiers

Les produits financiers perçus doivent être enregistrés dans des comptes différents selon qu'ils concernent des opérations de gestion courante ou des travaux.

716100 Produits financiers sur frais de fonctionnement

716200 Produits financiers sur travaux

718000 Produits exceptionnels

REPRISES SUR PROVISIONS

780000 Reprises de dépréciation sur créances douteuses

Les Documents Comptables

Il est important de connaître les différents documents comptables et d'appréhender leur raison d'être et les croisements que l'on peut faire entre eux. Examinons les principaux documents sachant qu'ils peuvent avoir des appellations différentes selon les logiciels utilisés et les souhaits des syndicats pour avoir une visualisation plus précise de la situation financière du syndicat des copropriétaires.

Les Journaux

Un journal est le document sur lequel sont enregistrées les opérations par type. Les logiciels spécifiques généralement utilisés prévoient certains « automatismes » en fonction du type d'opérations à enregistrer.

LE JOURNAL DES « A NOUVEAU » (AN)

C'est celui qui reprend les comptes des classes 1 à 5 tels qu'ils ont été présentés et approuvés lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice précédent.

Les écritures sont généralement « automatisées » par le logiciel utilisé.

Elles correspondent très précisément aux valeurs indiquées sur le document « **Etat financier après répartition** » présenté en AG.

LE JOURNAL DES « ACHATS » (AC) OU « FOURNISSEURS » (FO)

C'est celui qui est utilisé pour l'enregistrement des factures en provenance des fournisseurs dès leur réception.

Les enregistrements se font à la date stipulée sur le document.

Il sera utile pour le contrôle des pièces justificatives.

LE JOURNAL DE « BANQUE » (BQ) OU DE « TRESORERIE » (TR)

C'est celui qui sera utilisé lors de l'enregistrement du paiement des factures ou des diverses dépenses qui ne nécessitent pas d'avoir un compte « fournisseur » dédié comme le remboursement d'une dépense à un copropriétaire ou des mouvements de fonds entre les différents comptes bancaires ouverts au nom du syndicat des copropriétaires.

LE JOURNAL DES « OPERATIONS DIVERSES » (OD)

Qui, comme son nom l'indique, est celui qui sera utilisé pour toutes les autres opérations et principalement les écritures de provisions, de corrections et autres affinements des comptes en vue de l'arrêté définitif des comptes.

AUTRES

D'autres journaux peuvent être créés pour faciliter certaines écritures mais aussi la compréhension des comptes en cas de recherches ou d'analyses.

Il suffit alors de se familiariser avec les documents qui sont présentés.
Les appels de fonds effectués aux copropriétaires font souvent l'objet d'un journal spécifique en lieu et place du journal des « OD » afin de « localiser » ces écritures très spécifiques à la gestion des syndicats de copropriétés.

Si l'on reprend l'exemple d'écriture comptable donné à la page « notions de base » nous aurons alors les informations nouvelles comme ci-dessous.

Exemple d'écriture comptable

N° comptes	Jal	Libellés	Comptabilité générale		Grilles de ventilation			
			Débit	Crédit	Charges générale	Charges ascenseur	Charges Parking	Charges chauffage
A la réception de la facture								
602000	AC	Fact EDF	1000,00		200,00	120,00	150,00	450,00
401001	AC	Fact EDF		1000,00				
Au paiement de la facture								
401001	BQ	Reglt Fact EDF	1000,00					
512000	BQ	Reglt Fact EDF		1000,00				

Dans la colonne « Jal » il est indiqué pour l'enregistrement de la facture que l'écriture a été passée dans le journal des « Achats » et le règlement dans le journal de « Banque ».

Le Grand Livre

Ce document reprend l'ensemble des écritures enregistrées durant la période considérée.

Différents modèles d'impression existent selon les logiciels utilisés.

Généralement on trouvera sur ce document dans des présentations et des ordres différents les informations suivantes :

- Le numéro du compte
- L'intitulé du compte
- Le numéro de l'écriture
- La date d'enregistrement
- Le compte concerné
- Le journal d'enregistrement
- Le ou les comptes de contrepartie
- Le numéro de la pièce justificative
- Le libellé de l'écriture
- La somme inscrite au débit
- La somme inscrite au crédit
- Le solde du compte

Toutes ces informations nous permettent, selon les recherches ou recoupements que l'on souhaite faire, de contrôler le bon escient de l'écriture.

La Balance

Ce document recense l'ensemble des comptes mouvementés durant la période dans l'ordre du plan comptable avec l'intitulé des comptes et leur solde à la fin de période.

Le total des sommes inscrites au débit est égal au total des sommes inscrites au crédit.

En cas de doute ou d'incompréhension ce document permet, par comparaison avec les sous-totaux par comptes et classes du grand livre, de localiser les parties de comptabilité qui demandent un examen plus approfondi.

Les Comptes Individuels

Certains comptes, pour une meilleure compréhension et une plus grande facilité d'analyse, sont individualisés.

LES COMPTES FOURNISSEURS

Ces comptes individuels comportent les factures enregistrées et les paiements effectués au cours de l'exercice.

Ils reprennent au 1^{er} jour de l'exercice le solde apparu à la fin de l'exercice précédent et indiquent le solde qui est dû au jour de clôture de l'exercice.

L'analyse consiste à vérifier notamment :

- que le solde est légitime,
- que le nombre de factures correspond bien au nombre de prestations,
- Que les factures correspondent aux prestations commandées.

LES COMPTES COPROPRIETAIRES

Ces comptes comportent l'ensemble des opérations enregistrées pour le copropriétaire.

- Les soldes éventuels constatés l'exercice précédent,
 - Les appels de fonds adressés par le syndic,
 - les paiements effectués par le copropriétaire,
- Les arriérés de paiement à la date d'arrêté de l'exercice,
- La régularisation des charges réelles en lieu et place des appels provisionnels.

L'analyse consiste à mesurer les éventuels retards de paiement de certains copropriétaires.

Les Documents Présentés en Assemblée Générale

Dans le cadre de sa mission de gestion du syndicat des copropriétaires le syndic est tenu de présenter lors de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires certains documents tendant à exposer la situation financière d'ensemble du syndicat.
Ces documents ont pour objectif de mettre en évidence les éventuelles difficultés qui pourraient surgir à la suite de quelques défaillances de certains copropriétaires qui, faut-il le rappeler, sont les seules ressources financières de la copropriété.

ANNEXE 1 - L'ÉTAT FINANCIER DE LA COPROPRIÉTÉ

Cet état détaille la situation financière et trésorerie tant en disponibilités qu'en réserves.
Il indique également le détail des créances et des dettes.

Modèle de Comptes présentés lors de l'Assemblée Générale

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
Trésorerie	Exercice N-1 approuvé	Exercice clos	Provisions et annexes	Exercice N-1 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	0,00 €	0,00 €	103 Avances	0,00 €	0,00 €
563 Caisse	0,00 €	0,00 €	1031 Avances de trésorerie	0,00 €	0,00 €
			1032 Avances travaux	0,00 €	0,00 €
			1033 Autres avances	0,00 €	0,00 €
			105 Fonds de travaux	0,00 €	0,00 €
			131 Subventions en instance d'affectation	0,00 €	0,00 €
			12 Solde en attente sur travaux ou op, excep	0,00 €	0,00 €
Trésorerie disponible Total 1	0,00 €	0,00 €	Total 1	0,00 €	0,00 €
II - CREANCES			DETTES		
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant	0,00 €	0,00 €	45 Copropriétaires - excédents versés	0,00 €	0,00 €
459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00 €	0,00 €			
Comptes de tiers			Comptes de tiers		
42 à 44 Autres créances	0,00 €	0,00 €	40 Fournisseurs	0,00 €	0,00 €
46 Débiteurs et créditeurs divers	0,00 €	0,00 €	42 à 44 Autres dettes	0,00 €	0,00 €
47 Compte d'attente	0,00 €	0,00 €	46 Débiteurs et créditeurs divers	0,00 €	0,00 €
48 Compte de régularisation	0,00 €	0,00 €	47 Compte d'attente	0,00 €	0,00 €
			48 Compte de régularisation	0,00 €	0,00 €
			49 Dépréciation des comptes de tiers	0,00 €	0,00 €
Total II	0,00 €	0,00 €	Total II	0,00 €	0,00 €
Total général	0,00 €	0,00 €	Total général	0,00 €	0,00 €

Les valeurs indiquées en « créances » et en « dettes » concernant les copropriétaires sont développées sur la même annexe en seconde page.

ANNEXE 2 - LE COMPTE DE GESTION GENERALE ET LES BUDGETS

Cet état permet le contrôle entre les opérations de gestion courante réalisées en comparaison du budget voté.

Il permet également de mesurer l'évolution des charges réalisées avec celles de l'année précédente et de visualiser l'évolution des prévisions pour les années suivantes.

Le but principal de cette annexe est de vérifier que les dépenses « effectuées » ne sont pas supérieures à celles « votées ».

ANNEXE 2 - COMPTE DE GESTION GENERALE ET BUDGET

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
Comptes de gestion courante	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		Comptes de gestion courante	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à voter	Budget année en cours voté	Budget année N+1 à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à voter	Budget année en cours voté	Budget année N+1 à voter
60 - Achats de matières						70 - Produits					
601 Eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	701 Provisions gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
602 Electricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
603 Chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	704 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60x Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
61 - Services extérieurs						71 - Subventions					
611 Nettoyage des locaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	711 Subventions Frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612 Locations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613 Locations mobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	714 Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614 Contrats de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716 Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
62 - Frais d'Administration											
621 Honoraires du syndic - Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
621 Débours du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
63 - Impôts et Taxes											
63x Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
64 - Charges de personnel											
641 Salaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
64x Charges sur salaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
66 - Charges financières											
661 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
662 Charges financières - gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
Total 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Total 1	0,00				0,00
CHARGES SUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS SUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
66 - Charges financières						70 - Produits exceptionnels					
661 Rembt annuité emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	702 Provisions sur travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	702 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67 - Charges exceptionnelles						704 Rembt annuité emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
671 Travaux décidés en AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						71 - Subventions					
						711 Subventions Frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

672 Travaux urgents	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67x Autres charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	714 Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						716 Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						718 Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total général	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Total général	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ANNEXE 3 - LE COMPTE DE GESTION DES OPERATIONS COURANTES ET LE BUDGET PAR CLES DE REPARTITIONS

Cet état reprend les valeurs de l'annexe 2 mais répertoriées par grilles de répartitions.

Il permet la visualisation des charges de copropriété réparties pour chaque copropriétaire en fonction des tantièmes définis dans le règlement de copropriété.

Les grilles retenues dans cet ouvrage sont celles le plus souvent rencontrées à savoir :

- Les charges générales,
- Les charges d'ascenseur,
- Les charges de parking,
- Les charges de chauffage qui incluent généralement la production d'eau chaude.

Il manque dans cet exemple de répartitions celles concernant les consommations individuelles notamment d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage lorsque ces consommations peuvent être individualisées par comptage individuel.

Les logiciels utilisés par les syndicats permettent ces ventilations mais ne sont pas toujours programmés et les ventilations se font en fin d'exercice par imputation manuelle.

Le tableau ci-dessous est donné à titre d'exemple avec 4 grilles de répartition. Il est modifié selon les grilles applicables à chaque copropriété.

ANNEXE 3 - COMPTE DE GESTION ET BUDGET PAR GRILLE DE REPARTITION					
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
Comptes de gestion courante	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à voter	Budget année en cours voté	Budget année N+1 à voter
001 - CHARGES GENERALES					
601 Eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
602 Electricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
603 Chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60x Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611 Nettoyage des locaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
612 Locations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613 Locations mobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614 Contrats de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Honoraires du syndic - Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

621 Débours du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63x Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
641 Salaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64x Charges sur salaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières - gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
704 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
714 Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
716 Produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES GENERALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
002 - CHARGES ASCENSEUR					
602 Elecctricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614 Contrats de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières - gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
704 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
714 Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES ASCENSEUR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
003 - CHARGES PARKINGS					
602 Elecctricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60x Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611 Nettoyage des locaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
614 Contrats de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63x Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières - gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
704 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
714 Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES PARKINGS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
004 - CHARGES CHAUFFAGE					
601 Eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
602 Elecctricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
603 Chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60x Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
611 Nettoyage des locaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
613 Locations mobilières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

614 Contrats de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Honoraires du syndic - Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Débours du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63x Impôts et taxes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
641 Salaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64x Charges sur salaires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
661 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières - gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
704 Rembt annuité d'emprunt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
714 Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES CHAUFFAGE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total général	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ANNEXE 4 - LE COMPTE DES GESTION DES TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

Cet état est destiné à lister les travaux votés en assemblée générale et réalisés à la clôture de l'exercice.

Il ne comprend pas les dépenses incluses dans le budget de gestion courante.

Il compare les dépenses réelles effectuées et les provisions appelées afin de démontrer que les dépenses engagées pour ces travaux ont bien été votées.

Le solde est réparti entre les copropriétaires après l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Les excédents de provisions sur les travaux terminés ne peuvent pas être imputés à d'autres travaux ni être conservés à titre de réserves.

Le tableau ci-après reprend les différentes grilles de répartition que nous avons considérées dans cet ouvrage et qui concerne des travaux d'une relative importance qui n'ont pas été inscrites au budget mais votées, séparément, en assemblée générale.

Dans les cas de travaux de grande importance il peut être ouverts des comptes de classe 2 IMMOBILISATIONS ;

ANNEXE 4 - COMPTE DE GESTION TRAVAUX ET EXCEPTIONNEL				
Comptes de gestion courante	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver		
		Dépenses	Provisions appelées, Emprunt et subventions reçue, affectation du fonds de travaux	Soldes
001 - CHARGES GENERALES				
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00

711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES GENERALES	0,00	0,00	0,00	0,00
002 - CHARGES ASCENSEUR				
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES ASCENSEUR	0,00	0,00	0,00	0,00
003 - CHARGES PARKING				
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00
004 - CHARGES CHAUFFAGE				
615 Entretien et petites réparations	0,00	0,00	0,00	0,00
621 Autres Honoraires du syndic	0,00	0,00	0,00	0,00
62x Autres Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
662 Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
703 Avances	0,00	0,00	0,00	0,00
711 Subvention frais fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
713 Indemnités d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
Total net CHARGES CHAUFFAGE	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

ANNEXE 5 - L'ETAT DES TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

Cet état est destiné à suivre l'avancée des travaux et à vérifier 6 éléments

1. La liste des travaux votés en assemblée générale,
2. Les travaux payés au fournisseur,
3. Les travaux réalisés facturés par le fournisseur,
4. Les appels pour travaux, emprunt et subventions reçus,
5. Le solde en attente sur travaux,
6. Les subventions et emprunts à recevoir

L'Enregistrement des Opérations

A chaque opération effectuée pour la copropriété correspond une écriture comptable qui mouvemente un ou plusieurs comptes comptables que l'on retrouvera lors du contrôle qui sera pratiqué à partir des éléments et documents qui seront contrôlés.

Les exemples ci-dessous sont présentés de façon théorique.

Les mouvements enregistrés à partir des logiciels sont différents dans leur structure mais correspondent aux mêmes objectifs comptables.

Les tableaux présentés ci-dessous indiquent en partie gauche l'écriture comptable qui doit être enregistrée et en partie gauche la ventilation par grilles de répartition concernant les charges et produits pour les seuls comptes de classes 6 et 7.

Les numéros de pièces mentionnés dans les exemples d'écritures sont propres à chaque syndic en fonction de l'organisation comptable qu'il a mis en place.

Ils n'ont de valeur que dans ce cadre d'organisation pour les recherches d'origine et d'authenticité.

LA REOUVERTURE DES COMPTES – REPRISE DES « A NOUVEAU »

La première écriture concerne la reprise des comptes tels qu'ils ont été approuvés lors de l'assemblée générale qui a délibéré sur les comptes annuels de l'exercice précédent.

Cette écriture est généralement automatique. Il est toutefois conseillé de bien la vérifier afin de s'assurer d'une bonne base des comptes pour le nouvel exercice.

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
an0001	01/01/20	512001	Reprise des comptes	6 900,00	0,00					<i>Reprise Banque</i> <i>Reprise Copropriétaire N° 1 dû</i> <i>Reprise Copropriétaire N° 8 dû</i> <i>Reprise Avance</i> <i>Reprise Avance Copropriétaire N° 5</i> <i>Reprise dû au fournisseur 7</i> <i>Reprise dû au fournisseur 12</i> <i>Reprise dû au fournisseur 15</i>
an0001	01/01/20	450001	Reprise des comptes	500,00						
an0001	01/01/20	450008	Reprise des comptes	320,00						
an0001	01/01/20	103100	Reprise des comptes		2 000,00					
an0001	01/01/20	487005	Reprise des comptes		450,00					
an0001	01/01/20	401007	Reprise des comptes		1 580,00					
an0001	01/01/20	401012	Reprise des comptes		3 000,00					
an0001	01/01/20	401015	Reprise des comptes		690,00					
Totaux écriture				7 720,00	7 720,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

LES APPELS PROVISIONNELS DE CHARGES

Les appels de charges sont effectués trimestriellement par le syndic sur la base du budget prévisionnel de l'année en cours voté lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'année N-1.

Ces appels sont généralement effectués dans la dernière quinzaine du dernier mois du précédent trimestre (dernière quinzaine de décembre N-1 pour les charges de janvier N) et exigibles le 1^{er} jour du mois du trimestre concerné.

Ces appels de charges étant destinés à être « annulés » lors de l'enregistrement des comptes définitifs il n'est pas nécessaire de les ventiler par grille de répartition.

Les Appels provisionnels de charges

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
T1/2020	01/01/20	450001	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 1
T1/2020	01/01/20	450002	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 2
T1/2020	01/01/20	450003	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 3
T1/2020	01/01/20	450004	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 4
T1/2020	01/01/20	450005	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 5
T1/2020	01/01/20	450006	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 6
T1/2020	01/01/20	450007	Appel Charges T1 2020	1 000,00						Appel Charges copropriétaire n° 7
T1/2020	01/01/20	701000	Appel Charges T1 2020		7 000,00	7 000,00				Appel charges du 1er trimestre 2020
Totaux écriture				7 000,00	7 000,00	7 000,00	0,00	0,00	0,00	

L'ENCAISSEMENT DES APPELS DE CHARGES

Dans la pratique plusieurs types d'encaissement seront constatés :

- Les encaissements par virement individuel sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires,
- Les remises en banques par le syndic des chèques reçus. Ces remises en banque regroupent plusieurs chèques,
- Les prélèvements effectués par le syndic qui regroupent plusieurs prélèvements étalés sur quelques dates.

Le principe d'écriture reste le même : un ou plusieurs comptes de copropriétaires sont crédités par le débit du compte de banque.

L'encaissement des appels de charges

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
ENC001	05/01/20	512001	Encaissement Charges T1 2020	3 000,00						Remise en banque des paiements
ENC001	05/01/20	450001	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
ENC001	05/01/20	450002	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
ENC001	05/01/20	450003	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
ENC002	05/01/20	512001	Encaissement Charges T1 2020	2 000,00						Remise en banque des paiements
ENC002	10/01/20	450004	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
ENC002	10/01/20	450005	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
ENC003	10/01/20	512001	Encaissement Charges T1 2020	2 000,00						Remise en banque des paiements
ENC003	28/01/20	450006	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
ENC003	28/01/20	450007	Reglt charges T1 2020		1 000,00					Remise en banque des paiements
Totaux écriture				7 000,00	7 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

L'ENREGISTREMENT D'UNE FACTURE FOURNISSEUR

L'enregistrement d'une facture fournisseur a déjà été abordé.

Il est repris ici afin de démontrer que toutes les opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires sont traitées comptablement de la même façon par le mouvement de comptes appropriés.

L'enregistrement d'une facture fournisseur

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
AC0001	10/01/20	602000	Fact EDF du xx/xx/xx	1 000,00		200,00	120,00	150,00	450,00	Facture EDF duxx/xx/xx
AC0001	10/01/20	401001	Fact EDF du xx/xx/xx		1 000,00					Facture EDF duxx/xx/xx
Totaux écriture				1 000,00	1 000,00	200,00	120,00	150,00	450,00	

LE REGLEMENT D'UN FOURNISSEUR

Comme pour l'enregistrement de la facture, le règlement au fournisseur se transcrit avec la même structure d'écriture.

En examinant les deux écritures qui ont traité cette opération il ressort dans l'ordre des opérations :

- 1 – constat d'une charge (classe 6) – la consommation EDF,
- 2 – Enregistrement d'une dette (classe 40) – la facture EDF,
- 3 – L'acquittement d'une dette (classe 40) – le paiement ;
- 4 – Le constat d'une dépense – sortie de banque.

Le règlement d'un fournisseur

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
BQ0001	15/01/20	401001	Reglt Facture EDF du xx/xx/xx	1 000,00						Reglement facture EDF du xx/xx/xx
BQ0001	15/01/20	512001	Reglt Facture EDF du xx/xx/xx		1 000,00					Reglement facture EDF du xx/xx/xx
Totaux écriture				1 000,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

LE REGLEMENT D'UNE DEPENSE HORS FACTURE

Dans ce cas l'écriture mouvemente directement un compte de charges (classe 6) et le compte de banque (classe 5)

Le paiement d'une dépense hors facture

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
BQ0002	25/01/20	624000	Fourniture pour X	100,00		100,00				Remboursement à 1 copropriétaire
BQ0002	25/01/20	512001	Fourniture pour CS		100,00					Remboursement à 1 copropriétaire
Totaux écriture				100,00	100,00	100,00	0,00	0,00	0,00	

L'ANNULATION DES APPELS PROVISIONNELS DE CHARGES

Les charges sont appelées par trimestre à partir d'un budget prévisionnel voté en assemblée générale.

En fin d'exercice les comptes réels sont établis et un appel de charges définitif est établi duquel les acomptes versés par chaque copropriétaire seront déduits.

Dans certains cas cela occasionne un appel de fonds supplémentaires et dans d'autres cas un remboursement du trop perçu.

L'annulation des appels provisionnels

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
PR2020	31/12/20	701000	Extourne provision charges	7 000,00		7 000,00				Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450001	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450002	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450003	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450004	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450005	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450006	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
PR2020	31/12/20	450007	Extourne provision charges		1 000,00					Annulation provisions appelées
Totaux écriture				7 000,00	7 000,00	7 000,00	0,00	0,00	0,00	

L'ENREGISTREMENT DES CHARGES REELLES ANNUELLES DEFINITIVES

Cette écriture est identique à celle de l'enregistrement des provisions de charges mais avec, par copropriétaire, les charges définitives de l'année.

Cette répartition définitive est soumise au vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

L'approbation des comptes est le déclencheur de cette écriture et, en conséquence, de la régularisation des appels de charges qui en découlent.

L'enregistrement d'une facture fournisseur

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
CH2020	31/12/20	450001	Charges exercice 2020	850,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	450002	Charges exercice 2020	1 050,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	450003	Charges exercice 2020	900,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	450004	Charges exercice 2020	950,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	450005	Charges exercice 2020	850,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	450006	Charges exercice 2020	1 200,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	450007	Charges exercice 2020	1 250,00						Charges approuvées pour 2020
CH2020	31/12/20	701000	Charges exercice 2020		7 050,00	7 050,00				Charges approuvées pour 2020
Totaux écriture				7 050,00	7 050,00	7 050,00	0,00	0,00	0,00	

L'ENREGISTREMENT D'UNE CHARGE EN ATTENTE DE RECEPTION DE LA FACTURE

Ce type d'enregistrement ne s'effectue qu'au moment de la clôture des comptes.
Il permet de comptabiliser une dépense qui est intervenue au cours de l'année mais pour laquelle la facture n'a pas encore été réceptionnée.
Indépendance des exercices et probité des comptes obligent.

L'enregistrement d'une charge en attente de facture

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
OD0001	31/12/20	615000	Facture X non reçue	300,00				300,00		Fact charge de parking non reçue Fact charge de parking non reçue
OD0001	31/12/20	408000	Facture X non reçue		300,00					
Totaux écriture				300,00	300,00	0,00	0,00	300,00	0,00	

L'ENREGISTREMENT D'UN ACOMPTÉ VERSE POUR UNE PRESTATION A VENIR

Lorsqu'un acompte est versé à un fournisseur lors de la passation d'une commande dont la prestation ne se fera que lors de l'exercice suivant la dépense, bien qu'il soit réel au niveau de la banque, la charge ne concerne que l'exercice suivant.
Cette dépense ne doit en aucun cas impacter les charges de l'exercice au cours duquel l'acompte est versé.
L'écriture ci-dessous respecte la probité des opérations et l'indépendance des exercices.

Enregistrement d'un acompte versé pour une prestation à venir

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
BQ0003	20/11/20	409101	Acompte sur travaux 2021	2 000,00						Acompte versé à un fournisseur Acompte versé à un fournisseur
BQ0003	20/11/20	512001	Acompte sur travaux 2021		2 000,00					
Totaux écriture				2 000,00	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

PAIEMENT PAR DES COPROPRIETAIRES DES CHARGES DU TRIMESTRE N+1

Les appels de charges se font généralement lors de la dernière quinzaine du dernier mois du trimestre précédent...

C'est-à-dire que l'appel des charges du 1^{er} trimestre N parvient fin décembre N-1.

Certains copropriétaires règlent leurs charges dès réception de l'appel.

C'est-à-dire qu'ils paieront, par exemple, au mois de décembre 2020 les charges du 1^{er} trimestre 2021.

Toujours dans le respect de l'indépendance des exercices mais aussi afin de présenter l'ANNEXE 1 avec des valeurs et des imputations cohérentes, cette situation demande 2 écritures spécifiques.

Cette particularité est trop souvent négligée par les syndicats. Leur présentation ne reflète pas la réalité des créances et des dettes.

Paiement par des copropriétaires des charges du 1er trimestre de l'année N+1

Ecriture comptable						Ventilation extra comptable				Observations
N° pièces	Dates	N° compte	Libellés	Débit	Crédit	Charges générales	Charges ascenseur	Charges parking	Charges chauffage	
ENC004	25/12/20	512001	Encaissement charges T1 2021	2 150,00						concerne T1 2021 payé sur 2020
ENC004	25/12/20	487000	Encaissement charges T1 2021		1 200,00					
ENC004	25/12/20	487000	Encaissement charges T1 2021		950,00					
Puis Ecriture à passer sur 2021										
ENC001	01/01/21	487000	Encaissement charges s/2020	2 150,00						concerne T1 2021 payé sur 2020
ENC001	01/01/21	450006	Encaissement charges s/2020		1 200,00					concerne T1 2021 payé sur 2020
ENC001	01/01/21	450012	Encaissement charges s/2020		950,00					concerne T1 2021 payé sur 2020
Totaux écriture				4 300,00	4 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

Le Budget

Le budget prévisionnel est voté chaque année pour planifier les dépenses courantes de l'année.

Il est préparé par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

Les appels de fonds provisionnels se font sur la base du budget voté.

En cas d'absence de budget voté le syndic ne peut pas appeler de charges provisionnelles.

Dépenses concernées

LES DEPENSES DE GESTION COURANTE

Il s'agit des dépenses de gestion courante relatives à la maintenance de l'immeuble et des installations, du fonctionnement de la copropriété et de l'administration générale du syndicat des copropriétaires :

- Les achats de fluides (eau – électricité – gaz)
 - Les achats de fournitures,
- Les frais de nettoyage des parties communes,
- Les travaux courants pour maintenir l'immeuble et les équipements en bon état,
 - Les contrats de maintenance,
 - Les petites réparations,
- Les vérifications périodiques obligatoires,
 - Les assurances,
 - Les honoraires du syndic,
- Les salaires et charges du personnel,
 - Les dépenses du conseil syndical,
- Les charges financières de gestion courante.

LES DEPENSES DE TRAVAUX ET EXCEPTIONNELLES

Les dépenses de gros travaux et les dépenses exceptionnelles ne sont pas incluses dans le budget prévisionnel.

Elles doivent être décidées et votées une à une lors de l'assemblée générale.

Il n'est pas toujours évident de déterminer les dépenses qui n'entrent pas dans le budget prévisionnel.

On peut toutefois se fixer comme critères de détermination :

- L'importance du montant,
- L'absence de répétitivité de la dépense,
- Les conditions d'engagement fixées par délibération en assemblée générale.

Vote des dépenses

DEPENSES DE GESTION COURANTES

Les dépenses de gestion courantes de l'année à venir sont inscrites dans le budget prévisionnel qui doit être voté à la majorité simple en assemblée générale dans les 6 premiers de l'exercice concerné.

Cette obligation est, dans les faits, difficile à mettre en œuvre, voire incompréhensible puisque l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice doit se tenir dans les 6 mois qui suivent l'arrêté des comptes...

Pour respecter les règles et permettre une gestion financière cohérente il est de coutume lors d'une assemblée générale de voter 2 budgets :

- La révision du budget de l'année courante au cours de laquelle se tient l'assemblée générale,
- Le budget de l'année suivante à titre de précaution administrative et financière.

Le tableau ci-dessous résume les votes en la matière

	AG tenue durant l'année	Applicable du 01/01/N jusqu'à l'AG	Le budget voté pour l'année N est révisé lors de l'AG	Le budget voté pour l'année N+1 est préventif
		Le Budget a été voté lors de l'AG tenue en	Vote du Budget applicable pour l'année	Vote du Budget préventif pour l'année
Années concernées	2019	2018	2019	2020
	2020	2019	2020	2021
	2021	2020	2021	2022

DEPENSES POUR TRAVAUX ET EXCEPTIONNELLES

Les dépenses pour travaux et dépenses exceptionnelles sont obligatoirement votées en assemblée générale dépense par dépense et en précisant le cadencement de paiement qui sera appelé en supplément des appels de charges courantes.

Les honoraires du syndic pour le suivi desdites dépenses font l'objet d'un vote séparé et dépense par dépense.

Financement des dépenses

La participation des copropriétaires au budget prévisionnel se fait par appels de fonds prévisionnels chaque trimestre et exigible le premier jour du trimestre.

Le syndic est responsable du recouvrement des charges.

Méthodologie du contrôle

Les documents

Pour effectuer une bonne vérification des comptes il est nécessaire d'avoir à disposition un certain nombre de documents issus de la comptabilité et de les rapprocher notamment avec les justificatifs qui, il faut le garder à l'esprit, sont obligatoires pour justifier toutes opérations.

LES PIECES JUSTIFICATIVES

Chaque dépense engagée par et pour la copropriété doit être assortie d'un justificatif : facture – reçu – ticket – etc
Lors du contrôle des comptes le syndic met à la disposition du copropriétaire l'ensemble de ces pièces justificatives et explique sa méthode de classement : date d'émission – ordre alphabétique – ou autre qui permet aisément de retrouver l'écriture comptable correspondante.

LE GRAND LIVRE GENERAL

C'est l'édition de toutes les écritures comptables enregistrées durant l'exercice.
Il est classé par compte comptable de la classe 1 à la classe 7 et par ordre chronologique à l'intérieur de chaque compte.

LA BALANCE DES COMPTES

C'est l'édition de tous les comptes comptables mouvementés durant l'exercice.
Elle est classée par compte comptable de la classe 1 à la classe 5 (les comptes de classe 6 et 7 étant soldés à chaque fin d'exercice) mais ne mentionne que les totaux en débit et crédit et le solde de chaque compte à la fin de l'exercice.

LE JOURNAL DES « A NOUVEAU »

C'est le reflet des comptes qui ont été ré-ouverts le premier jour de l'exercice.
Les valeurs de chaque compte correspondent aux valeurs des comptes approuvés en fin d'exercice précédent et matérialisés par l'annexe 1.

LE JOURNAL DE REPARTITION DES CHARGES

C'est l'édition des mouvements enregistrés dans les comptes de copropriétaires durant l'exercice avec :

- Les appels trimestriels des provisions de charges,
- Les paiements enregistrés au cours de l'exercice,
 - L'annulation des appels provisionnels,
- La ventilation des charges définitives de l'exercice pour chaque copropriétaire.

LE RELEVÉ DES DEPENSES PAR GRILLE DE REPARTITION

C'est l'édition de toutes les opérations de l'exercice pour les comptes de classe 6 et 7 classées par ordre des comptes mais regroupées par grilles de répartition.
Ce relevé est souvent appelé « journal par répartition » des charges.

LE BUDGET PREVISIONNEL PAR GRILLE DE REPARTITION

C'est le budget prévisionnel tel qu'il a été approuvé en dernier lieu lors de la précédente assemblée générale.
Il peut avoir diverses présentations mais il doit indiquer au minimum compte par compte les montants acceptés lors du budget et les dépenses réelles engagées.

Les décomptes spéciaux

Certaines dépenses bien qu'initiales par des dépenses collectives doivent finalement être réparties individuellement.

Parmi les plus courantes nous trouvons :

- La consommation d'eau froide dès lors qu'un compteur individuel est installé,
- La consommation d'eau chaude sanitaire dès lors qu'un compteur individuel est installé,
- Le chauffage dès lors qu'un compteur d'énergie thermique est installé,

Il est important de vérifier les modes de répartition individuelle retenus sachant que pour ces trois exemples les consommations individuelles varient de façon très importante en fonction plus du mode de vie des individus (consommation individuelle) que de la surface des appartements (tantièmes).

Surtout ne pas se contenter des arguties trop souvent entendues : Dans les autres copropriétés nous prenons telle ou telle valeurs...

Les calculs doivent être régulièrement actualisés à partir des éléments connus comme le prix facturé par les fournisseurs d'eau et d'électricité et les coûts engendrés par l'entretien des installations.

QUELQUES EXEMPLES POUR INFORMATION

Dans un immeuble BBC de 2016 :

Prix du M3 d'eau froide facturé par le fournisseur : **5.12 €**

Prix du kWh facturé par EDF : 0.1477 € soit un coût de chauffage de l'eau pour l'ECS : 6.51 € le m3

Soit **un cout au M3 de l'Eau Chaude Sanitaire** de **11.63€**

La répartition individuelle de la consommation comparée à la répartition au tantième donne **une réduction de 535.00 €/an**

Les vérifications

LES « A NOUVEAU » ET L'ANNEXE 1

Munissez-vous de l'annexe 1 qui était jointe à la convocation de la dernière assemblée générale et comparer les valeurs avec celles qui ont été reprises le 1 jour de l'exercice que vous vérifiez. Elles doivent être identiques.

LE GRAND LIVRE GENERAL ET LES JUSTIFICATIFS

Après vous être renseigné sur le classement des pièces justificatives rechercher dans le grand livre (les comptes de classe 6) l'imputation de chaque justificatif.
Pensez à annoter sur le grand livre la grille de répartition à observer.
C'est le contrôle qui demande le plus de temps.

LE GRAND LIVRE GENERAL ET LE BUDGET VOTE

Rapprochez les soldes des comptes de classe 6 du grand livre général avec le budget voté que vous trouverez dans l'annexe 3.
Le budget voté est présenté en fonction des grilles de répartition. Il faut alors s'appliquer, pour chaque poste, à faire une petite centralisation.

LE GRAND LIVRE GENERAL AVEC LA BALANCE DES COMPTES

A partir des soldes de chaque compte du grand livre il suffit de pointer les valeurs inscrites dans la colonne « solde » de la balance des comptes.
Cette vérification permet de s'assurer que les 2 documents sont issus du même arrêté des comptes.

LE COMPTE « BANQUE »

A partir du Grand livre (classe 50), se pencher sur le compte « BANQUE » et reconstituer les soldes journaliers afin de savoir à quel moment il est nécessaire d'avoir une avance de trésorerie et combien.
Rapprocher votre constat de l'avance de trésorerie qui vous a été demandé si c'est le cas.

LES COMPTES INDIVIDUELS FOURNISSEURS

Examiner l'ensemble des comptes fournisseurs (classe 40 du grand livre général) pour contrôler :

- Le nombre de prestations facturées et enregistrées notamment pour les contrats de maintenance,
 - Le solde du en fin d'exercice pour savoir si les délais de paiement sont bien respectés,

Il est rappelé que les comptes fournisseurs enregistrent au premier jour de l'exercice le solde qui était dû à la fin de l'exercice précédent.

Pour ces reprises de solde il n'y a pas de justificatif.

Vous pouvez contrôler avec l'annexe 1 du précédent exercice.

LES COMPTES INDIVIDUELS COPROPRIETAIRES

Examiner l'ensemble des comptes copropriétaires (classe 45 du grand livre général) pour confirmer qu'il n'y a pas d'arriérés importants dans l'acquittement des charges.

Il est rappelé que le syndic est responsable du bon encaissement des charges de la copropriété.

Avertissement

Il n'est pas possible d'aborder dans ce document tous les cas que l'on peut rencontrer dans une copropriété et d'en expliquer les enregistrements comptables.

De plus cela risquerait d'embrouiller et donc décourager les personnes pour lesquelles, déjà, la comptabilité est rébarbative.

Chaque copropriétaire se doit d'être vigilant sur la gestion de la copropriété, ne serait ce que par principe, puisqu'elle est confiée à une tierce personne.

Chaque copropriétaire reçoit des informations qui, si elles sont matérialisées, doivent être transcrites de façon comptable :

- Les décisions prises en assemblées générales,
- Les informations reçues par le conseil syndical,
- Les besoins d'intervention déjà abordés dont on ne parle plus,
 - Etc.

Lors du contrôle des comptes il est judicieux d'en avoir une liste précise et demander comment telle ou telle décision a été matérialisée.

Mon Conseil

Le document de base à vous procurer pour un contrôle efficace des comptes est le **grand livre général** des comptes de l'exercice.

Il reprend l'ensemble des opérations en détail compte par compte.