ANNEXE 5

L'état des travaux votés non encore clôturés

Travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés mais non encore clôturés à la fin de l'exercice (annexe 5).

ANNEXE 5

Travaux de l'art.14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore cloturés						
	Travaux votés (montants et dates)	Travaux payés (montants et dates)	Travaux réalisés (montants et dates)	Appels travaux, emprunts et subventions reçus (montants et dates)	Solde en attente sur travaux (montant et dates)	Subventions et emprunts à recevoir (montants et dates)
	A	B	C	D	E = D - C	F
Travaux ravalement Travaux ascenseurs			80 000 20/08/18	74 600 01/07/18	5 400	
Total			80 000	74 600	5 400	

Ce tableau retrace les opérations comptables correspondant aux travaux hors budget prévisionnel (au sens des travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et opérations exceptionnelles) qui ne sont pas encore clôturés à la date de la fin de l'exercice.

En détaillant tous les travaux et opérations exceptionnelles qui ont été votés par l'assemblée générale et en distinguant la part de travaux payée de celle réalisée, il permet aux copropriétaires de vérifier l'avancement des travaux entre les différents stades : du vote en assemblée générale, au paiement du fournisseur, en passant par la réalisation. Les copropriétaires peuvent également contrôler les éventuels emprunts et subventions destinés au financement de ces travaux.

Un autre contrôle de concordance dans les annexes peut être effectué pour l'approbation des comptes en assemblée générale puisque ce tableau donne des précisions sur le compte 12 "solde en attente sur travaux" figurant en annexe 1. Effectivement, ce solde correspond au total de la colonne E, appels de fonds,emprunts et subventions moins les travaux réalisés.

Nous espérons que ces quelques explications vous permettront d'avoir une meilleure perception de la comptabilité de votre copropriété et ainsi d'appréhender plus sereinement l'approbation des comptes en assemblée générale.

Bien sûr, le degré de complexité de ces documents est lié à l'importance de la copropriété et des dispositions prévues au règlement de copropriété, mais dans tous les cas, nos comptables et nos gestionnaires restent à votre disposition pour vous renseigner.

Enfin, si vous souhaitez plus d'explications, un guide plus complet et entièrement gratuit est à votre disposition sur notre site internet :
www.loiselet-daigremont.fr
> Rubrique DOCUMENTATION/ACTUALITÉS > Connaître la copropriété.

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS

V.10/18

N° spécial la lettre

Comptes de copropriété : pour mieux comprendre...

SERVICES IMMOBILIERS

Loiselet & Daigremont

COMPTES DE COPROPRIÉTÉ

Le décret du 14 mars 2005 a modifié les règles de présentation des comptes de copropriété depuis la clôture des comptes de l'exercice 2008. Si l'objectif d'harmonisation d'une copropriété à l'autre est désormais atteint, il est apparu que les modifications mises en oeuvre généraient de nombreuses questions, principalement dues à l'aspect plus technique des documents qui vous sont adressés.

Afin de vous aider à mieux les appréhender, nous avons élaboré ce document, étant précisé que le gestionnaire et le comptable de votre immeuble restent bien entendu à votre écoute pour toutes les explications complémentaires que vous souhaiteriez obtenir.

Les comptes que vous recevez, en vue de votre information sur les dépenses engagées et la situation financière de votre copropriété, sont soumis au vote de votre assemblée générale. Conformément à l'article 8 du décret 2005-240, le dossier comptable contient, en plus de vos documents personnels :

- l'état financier (**annexe 1**),
- le compte de gestion général qui correspond à l'état des dépenses engagées pour la copropriété (**annexe 2**),
- le compte de gestion pour opérations courantes (**annexe 3**),
- le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles (**annexe 4**),
- l'état des travaux et opérations exceptionnelles votés mais non clôturés à la fin de l'exercice (**annexe 5**).

Ces documents sont établis sous forme de tableaux appelés "annexes", permettant aux copropriétaires de disposer ainsi d'états précis, que ce soit pour le suivi des charges (dépenses) ou des produits (recettes), des dettes (sommes dues par la copropriété) ou des créances (sommes dues à la copropriété), des opérations de gestion courante (budget prévisionnel), ou celles relatives aux travaux ou charges exceptionnelles qui ne peuvent être rattachées au budget prévisionnel (au regard des articles 44 et 45 du décret de 1967) mais doivent faire l'objet d'un budget spécifique (le plus souvent les gros travaux votés par l'assemblée générale).

Vous ne trouvez plus les documents de votre copropriété relatifs aux années précédentes ?
Retrouvez les procès-verbaux, les comptes de votre immeuble ou le règlement de copropriété sur LoDaWeb.

LoDaWeb sur www.loiselet-daigremont.fr

Votre Identifiant et mot de passe provisoire sont sur votre dernier appel de fonds.

Cette notice explicative se veut pédagogique.
Son contenu n'est pas figé…
Si vous souhaitez la faire évoluer, n'hésitez pas à faire des suggestions en adressant un mail au gestionnaire ou au comptable de votre immeuble…

Les règles de base

Le décret comptable a rendu obligatoire la pratique d'une comptabilité d'engagement en partie double (toutes les écritures sont constatées par le mouvement de deux comptes, ce qui entraîne un contrôle permanent de la trésorerie) pour les syndicats de copropriété. Cette obligation n'a pas entraîné de changement majeur pour les clients de Loiselet & Daigremont, puisque nous avions retenu cette méthode depuis de très nombreuses années.

L'intérêt d'un plan comptable identique pour tous les syndicats de copropriété demeure dans l'instauration d'une codification unique. Cela signifie que la liste des comptes est la même, quels que soient l'immeuble et le professionnel concernés. Cette nomenclature se retrouve dans les états de charges, mais également dans les annexes. Les opérations sont ainsi classées dans des comptes numérotés avec des intitulés permettant d'en comprendre le contenu et d'en identifier la pièce justificative.

À l'intérieur d'une même classe, les écritures comptables sont déclinées dans les comptes et les sous-comptes utiles, définis par l'arrêté du 14 mars 2005. La réglementation a toutefois prévu que les professionnels peuvent utiliser des sous-comptes lorsque cela est nécessaire, afin de permettre une plus grande précision dans la codification des écritures et, par conséquent, une meilleure lisibilité et transparence pour les copropriétaires.

Cinq classes de comptes ont été retenues par le législateur :

- **classe 1** "Provisions, avances, subventions et emprunts",
- **classe 4** "Copropriétaires et tiers",
- **classe 5** "Comptes financiers",
- **classe 6** "Comptes de charges",
- **classe 7** "Comptes de produits".

La modification la plus importante concerne la gestion et la présentation des comptes pour les travaux réalisés sur plusieurs exercices. En effet, les montants de ces travaux et prestations votés par l'assemblée sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel ils sont réalisés (et non pas votés). Il en est de même pour les produits (le financement des travaux) s'y rattachant, qui sont constatés au titre de l'exercice de leur exigibilité. Des annexes spécifiques donnent les informations aux copropriétaires selon la nature des charges, qu'elles concernent le budget courant ou les travaux votés.

Les documents individuels…

Outre les documents de synthèse collectifs de la copropriété, vous recevez des documents qui vous sont propres :

- une situation de votre compte individuel qui vous indique, en fin d'exercice, si vous devez (solde débiteur) une somme à la copropriété ou au contraire, si celle-ci vous en doit (solde créditeur),
- la répartition des charges de l'exercice pour vos lots, qui vous indique, de façon détaillée, le montant de votre participation aux dépenses de la copropriété.

Les états comptables…

A travers des exemples d'annexes simplifiées, nous vous indiquons comment lire, interpréter et utiliser les informations mises à votre disposition dans ces documents comptables.

ANNEXE 1

L'état financier

Ce tableau est une photographie de la situation financière du syndicat à la date de clôture de l'exercice, c'est à dire après la répartition des charges. Ce document correspond, avec toutefois quelques différences, au bilan des entreprises.

ANNEXE 1

I - Situation financière et trésorerie

	Exercice n-1	Exercice n		Exercice n-1	Exercice n
Trésorerie			**Provisions et avances**		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banque ou fonds disponible en banque	105 570	69 100	103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie	20 000-	20 000-
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			104 Emprunt		
			12 Solde en attente s/ travaux et opérations exceptionnelles	64 100-	5 400-
			13 Subventions		
Trésorerie disponible Total I	105 570	69 100	Total I	84 100-	25 400-
II - Créances			Dettes		
	Exercice précéd. approuvé	Exercice clos		Exercice précéd. approuvé	Exercice clos
Créances			**Dettes**		
45 Copropriétaires - Sommes exigibles à recevoir	16 540	19 200	45 Copropriétaires - Excédents versés	12 540-	30 550-
459 Copropriétaires - Créances douteuses					
Comptes de tiers			Comptes de tiers		
40 Fournisseurs (avoirs à déduire)	125	950	40 Fournisseurs (fact. à payer)	25 140-	38 280-
42 à 49 Autres créances		4 980	42 à 49 Autres dettes	455-	
Total II	16 665	25 130	Total II	38 135-	68 830-
Total général (I) + (II)	122 235	94 230	Total général (I) + (II)	122 235-	94 230-
			Emprunts : montant restant dû		

Ce tableau reprend, après répartition des charges de classe 6 et produits de classe 7 de l'exercice écoulé, l'ensemble des autres comptes de classes non soldés.

Dans la partie supérieure gauche, sont inscrits les comptes de la classe 5 (comptes financiers) qui indiquent la trésorerie disponible du syndicat à la date de clôture de l'exercice, que ce soit en banque pour la trésorerie courante, en fonds placés ou en caisse (s'il en existe une). Si la trésorerie est négative, le montant concerné est suivi du signe "-".

Dans la partie supérieure droite, sont inscrites les réserves, c'est à dire les provisions pour travaux à réaliser, les avances du syndicat ainsi que les éventuelles subventions (Etat, Anah...) versées au syndicat et regroupées en comptes de classe 1. Dans l'exemple, le compte 12 fait ressortir un solde de 5.400- €.

Cela veut dire que des travaux votés ne sont pas soldés à la date d'arrêté des comptes. Ce solde correspond à la différence entre les provisions appelées et les factures payées et engagées (comptabilisées mais non réglées) à la clôture de l'exercice. Le détail de ce solde se retrouve inscrit dans l'annexe 5, colonne E.

La partie basse du tableau indique les dettes de la copropriété ainsi que les sommes qui lui sont dues.

Les créances de la classe 4 sont des ressources financières qui peuvent être disponibles après la date d'approbation des comptes établis par le syndic. Ces ressources non encore versées sont dues à la copropriété au titre de l'exercice de l'année et constituent des ressources financières prévisibles.

Les dettes de classe 4 sont à payer par le syndicat des copropriétaires à des tiers (paiement d'un fournisseur, remboursement d'un copropriétaire...).

En plus de ce document, Loiselet & Daigremont fournit un état détaillé qui indique le solde individuel de chaque copropriétaire après répartition des charges.

Le total général doit être équilibré, ce qui signifie que le total des deux colonnes doit être le même et ce, pour chaque exercice.

Enfin, une dernière ligne extra-comptable indique, le cas échéant, le montant restant dû au titre des emprunts contractés par la copropriété.

ANNEXE 2

Compte de gestion général

Le tableau de l'annexe 2 détaille les charges (dépenses classe 6) et les produits (recettes classe 7) de la copropriété.

ANNEXE 2

Charges pour opérations courantes

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exer.clos réalisé à approuver	Budget prévis. en cours voté.	Budget prévisionnel à voter
	2017	2018	2018	2019	2020
60 Achats matière et fournitures 601 Eau 61 Services extérieurs 62 Frais d'administration 63 Impôts et taxes 64 Frais de personnel					
Sous-total			X		
Solde (excédent s/opérations courantes affectées aux copro.)			Z		
TOTAL I					
Charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles					
66 Charges financières d'emprunts 671 à 673 Travaux 67 Pertes sur créances irrécouvrables		H			
Solde excédent					
TOTAL II					

Produits pour opérations courantes

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exer.clos réalisé à approuver	Budget prévis. en cours voté.	Budget prévisionnel à voter
	2017	2018	2018	2019	2020
701 Provisions copropriétaires Autres produits 713 Indemnités d'assurances					
Sous-total			Y		
Solde (insuffis. s/opérations courantes affectées aux copro.)			Z		
TOTAL I					
Produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles					
702 Provisions sur travaux Autres produits 711 Subventions sur travaux 714 Produits divers			I		
Solde excédent					
TOTAL II					

Les produits et charges sont classés par nature, selon les numéros de comptes utilisés dans la nomenclature comptable, sans prise en compte des clefs de répartition de charges prévues au règlement de copropriété.

Le copropriétaire a ainsi une vision générale des charges et produits en comparaison du budget prévisionnel voté et ce, sur plusieurs exercices comptables.

L'intérêt de cette annexe 2 est de rendre plus aisé le suivi de l'évolution des produits et des charges d'une année sur l'autre. Le comparatif budget/dépenses d'un exercice à l'autre facilite le travail de contrôle effectué par le conseil syndical. A noter qu'un état similaire était déjà fourni aux conseils syndicaux d'immeubles gérés par Loiselet & Daigremont depuis de nombreuses années.

La distinction est toujours faite entre les charges et produits pour opérations courantes (parties supérieures du tableau) et les charges et produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles (parties inférieures du tableau).

ANNEXES 3-4

Compte de gestion pour opérations courantes, travaux et opérations exceptionnelles

ANNEXE 3

Charges pour opérations courantes

	Pour approbation des comptes			Votre budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exer.clos réalisé à approuver	Budget prévis. en cours voté.	Budget prévisionnel à voter
	2017	2018	2018	2019	2020
Charges communes générales					
Charges d'ascenseur					
Charges chauffage					
Total charges nettes					
Provisions copropriétaires					
Solde			Z		

ANNEXE 4

Travaux de l'art.14-2 et opérations exceptionnelles hors budget

		Exercice clos à approuver 2009		
	Exercice clos dépenses votés	Dépenses	Provisions appelées	Solde
Travaux de l'art.14-2				
Total travaux				
Opérations exceptionnelles				
Total travaux Opérations exceptionnelles				
Total travaux art.14-2 et opérations exceptionnelles				J

Ces tableaux présentent les mêmes informations comptables que l'annexe 2 mais classées, cette fois-ci, selon les clefs de répartition des charges et produits prévues par votre règlement de copropriété.

Une distinction est également faite entre les opérations courantes de l'exercice rattachées au budget prévisionnel (annexe 3) et les travaux et opérations exceptionnelles se situant hors budget prévisionnel et réalisés à la clôture de l'exercice (annexe 4).

Le contrôle de concordance et de cohérence des annexes peut être réalisé facilement sur ces différents tableaux. Il suffit de procéder de la façon suivante :
Annexe 3 - Le solde "**Z**", résultant de la différence entre les dépenses en charges courantes et les provisions de l'exercice, doit être identique sur les annexes 2 et 3 (X-Y=Z).
Annexe 4 - Les charges travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles du tableau : le solde "**J**" résulte de la différence entre les dépenses (H) et les provisions (I).

Ces tableaux, établis selon les clefs de répartition du syndicat, permettent à chaque copropriétaire de calculer et contrôler sa quote-part. Chacun peut ainsi mieux comprendre la situation de la copropriété, repérer les postes de dépenses les plus importants, le degré de suffisance des recettes et calculer le montant de la provision pour dépenses courantes qu'il lui sera demandé de régler l'année suivante (annexe 3).

Ces tableaux étant établis en fonction des clefs de répartition et indiquant le montant des appels de fonds, ils permettent à chaque copropriétaire qui le souhaite de contrôler sa quote-part et de se pencher sur sa situation personnelle.