

LA COMPTA COPRO POUR LES NULS



INTERVENANTS

Sophie DE WINTER

**Directrice de la gestion d'actifs Groupe de
Maison de Retraite, Professeur de Copropriété à
l'IMSI**

Olivier SAFAR

**Diplôme d'Expertise Comptable, Syndic, Cabinet SAFAR,
Expert près la Cour d'Appel de Paris en Gestion
Immobilière et Copropriété, Membre de l'UNIS, Membre
de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété,
Enseignant en Master 2 de droit immobilier à Paris 13**



SOMMAIRE

- LES DOCUMENTS ET PIECES COMPTABLES
- LES CONTROLES QUE DOIT METTRE EN OEUVRE LE CONSEIL SYNDICAL
- LES TRAVAUX
- LES GESTION DES CREANCES DOUTEUSES
- LES COPROPRIETAIRES VENDEURS



Quels sont les documents qui doivent être adressés aux copropriétaires, et sous quelle forme ?

- Ceux soumis à l'examen et au vote en AG, donc joints **OBLIGATOIREMENT** à la convocation d'AG.
- Ceux adressés (voie postale, ou mail) aux copropriétaires.
- Ceux conservés dans les agences, à disposition des clients s'ils souhaitent les consulter.

ÉLÉMENTS COMPTABLES, SOUMIS À L'EXAMEN ET AU VOTE DE L'AG

- La reprise des soldes de l'exercice antérieur.
- Les charges et les produits constituant les dettes et créances du syndicat.
- Les dépenses payées, les recettes encaissées et les engagements constatés.
- Les soldes individuels des copropriétaires générés par ces facteurs.
- Les charges payées ou constatées d'avance.
- Les produits encaissés d'avance.
- Le solde de la trésorerie du syndicat résultat des mouvements de fonds.
- La situation financière collective incluant les engagements.
- La cohérence des données comptables avec les données physiques (banque et caisse s'il y a lieu).

LES DOCUMENTS COMPTABLES

○ 2 sortes de documents comptables OBLIGATOIRES, pour la tenue de la comptabilité :

➤ Ceux adressés à chacun des copropriétaires

- Le relevé des dépenses
- Les annexes 1 à 5 *et pièces complémentaires*

➤ Ceux internes au syndicat :

- Le livre-journal
- La balance
- Le grand-livre

→ Ces 3 derniers documents n'ont pas à être adressés à chaque copropriétaire, mais ils sont consultables chez le syndic.



LES DOCUMENTS COMPTABLES (SUITE)

- Le relevé de dépenses :
- Adressé **obligatoirement avec le compte de charges** de chaque copropriétaire.
- Il fait apparaître :
 - La notion de **recupérabilité**, mais à titre informatif, le syndic n'ayant aucune obligation de la faire ressortir.
 - **La TVA**, pour permettre aux copropriétaires qui y sont soumis, d'effectuer leur déclaration.



Exemple

DEPENSES GENERALES	A répartir	Dont TVA	Charges Récupérables
CONTRAT EXTINCTEURS			
SAGEX CONTRAT EXTINCTEURS 2013/2014	104,72	17,16	104,72
TOTAL CONTRAT EXTINCTEURS	104,72	17,16	104,72
CONTRAT ENTRETIEN MENAGER			
COMME NEUF 10/2013	409,90	67,17	409,90
COMME NEUF 11/2013	409,91	67,18	409,91
COMME NEUF 12/2013	409,91	67,18	409,91
COMME NEUF 01/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 02/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 03/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 04/2013	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 05/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 06/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 07/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 08/2014	415,80	69,30	415,80
COMME NEUF 09/2014	415,80	69,30	415,80
TOTAL CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	4.971,92	825,23	4.971,92
CONTRAT DERATISATION			
ISS CONTRAT DERATISATION 2013/2014	112,69	10,25	
TOTAL CONTRAT DERATISATION	112,69	10,25	
CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES			
SWISS LIFE MULTIRISQUE	2.736,01		
TOTAL CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	2.736,01		
ENTRETIEN			
REMBT PROVISIONS 2012/2013	-36,04		
CHARGES NON RECUPERABLES ANNEE 2012/2013	23,32		
APPEL DU 01/10/2013 - 31/12/2013	9,01		
APPEL DU 01/01/2014 - 31/03/2014	9,01		
APPEL DU 01/04/2014 - 30/06/2014	7,66		
APPEL DU 01/07/2014 - 30/09/2014	7,66		
APPEL TRX DU 06/06/2014	6,02		

LES DOCUMENTS COMPTABLES (SUITE)

Annexe 1 : « *Etat financier APRES répartition au jour de la clôture de l'exercice* »

Il s'agit, d'un bilan avec :

- La situation financière et la trésorerie
- Les dettes
- Les créances

Le solde des copropriétaires est présenté APRES répartition des charges de l'exercice.

Cet état reprend (pour comparatif) les soldes à la date de clôture N ainsi que les soldes de la clôture N-1.

Annexe 1 (suite) :

L'article 10 de l'arrêté comptable du 14/03/2005 stipule (§ classe 4 « copropriétaires et tiers ») :

- « Le *compte 47* « compte d'attente » doit être *soldé* à la fin de l'exercice *ou* à défaut *justifié ligne à ligne* ».

- **Toute compensation doit être prohibée.**

→ Ainsi tous les comptes qui n'ont pas été soldés AVANT la répartition des charges, devront être justifiés.

ANNEXE 1

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (296)

Etat financier après répartition au 30/06/2014 (date de clôture de l'exercice)

= Solde annexe 5

ANNEXE N° 1

Page 1 sur 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
TRESORERIE			PROVISIONS ET AVANCES		
51 FONDS DISPO.BANQUE DU SYNDICAT (1)	21 873.05	12 678.07	103 AVANCES		
			1031 AVANCES DE TRESORERIE	11 975.40	11 975.40
			12 SOLDE EN ATTENTE TVX & EXC.	21 198.76	473.06
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	21 873.05	12 678.07	<i>Total I</i>	33 174.16	12 448.46
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR (2)	13 421.00	19 992.72	45 COPROPRIETAIRES - EXCEDENTS VERSES (2)	1 177.09	13 384.20
TIERS			TIERS		
42-44 AUTRES CREANCES		139.88	40 FOURNISSEURS	1 487.98	3 169.12
46 DEBITEURS DIVERS		89.02	42-44 AUTRES DETTES	113.06	438.24
47 COMPTE D'ATTENTE	0.44	0.03	46 CREDITEURS DIVERS		3 439.64
48 CHARGES PAYEES D'AVANCE	657.80				
<i>Total II</i>	14 079.24	20 201.65	<i>Total II</i>	2 778.13	20 431.26
Total général (I) + (II)	35 952.29	32 879.72	Total général (I) + (II)	35 952.29	32 879.72

A justifier

(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat.
 (2) Liste Individualisée (nom et montant) (voir annexe 5 ci-jointe)

Emprunts : montant restant dû

= Liste des copropriétaires débiteurs et créateurs

Annexe 2 : « Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé et budget prévisionnel » (sur 2 exercices)

- Les réalisations N – 1
- Le budget N
- Les réalisations N
- Le budget N + 1
- Le budget N + 2

Ce document suit la nomenclature comptable, (il est classé par COMPTE) avec distinction des charges et produits courants, ainsi que :

- Un **résultat courant** « insuffisance ou excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires ».

- Un **résultat exceptionnel** reprenant notamment la clôture des comptes travaux ou opérations exceptionnelles clôturés (annexe 4).

ANNEXE 2 (PAGE 1 - PARTIE HAUTE)

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2013 au 30/06/2014
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2015 au 30/06/2016

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		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	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
601 EAU	12 037,08	11 220,00	14 711,71	11 000,00	701 PROVISIONS / OPERATIONS COUR.	75 388,20	83 515,00	89 616,08	75 388,00	
602 ELECTRICITE	5 486,27	5 151,00	4 938,04	5 050,00	7131 INDEMNITES ASSURANCES-COURANT	424,79		2 056,60		
604 ACHAT PDT ENTRETIEN/PETIT EQU.	1 171,66	510,00	886,04	500,00	7141 PRODUITS DIVERS -COURANT	8,56		8,11		
605 MATERIEL	154,17				7143 AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	1 489,34		1 220,26	1 250,00	
606 FOURNITURES	753,04	408,00	668,88	200,00						
611 NETTOYAGE DES LOCAUX	2 349,50	1 530,00	2 671,88	2 250,00						
614 CONTRATS DE MAINTENANCE	11 410,76	11 077,00	10 244,47	11 250,00						
615 ENTRETIEN -PETITES REPARATIONS	2 682,19	2 907,00	8 921,40	2 950,00						
616 PRIMES D'ASSURANCES	5 245,00	4 386,00	6 644,00	4 300,00						
6211 REMUNERATIONS DU SYNDIC	8 415,00	8 414,00	8 878,82	8 415,00						
6212 DEBOURS	3 992,06	3 412,00	2 488,18	3 393,00						
6213 FRAIS POSTAUX	195,41		902,72							
6223 AUTRES HONORAIRES SYNDIC	176,41		222,16							
623 REMUNERATIONS DES TIERS	100,00		130,00							
633 TAXE FONCIERE	640,00		862,00							
641 SALAIRES	24 512,97	22 770,00	18 038,31	21 000,00						
642 CHARGES SOCIALES & ORG SOCIAUX	8 917,32	11 730,00	7 288,48	5 470,00						
643 TAXES SUR SALAIRES	1 962,00		2 230,00	850,00						
Sous total	90 200,84	83 515,00	84 809,81	76 638,00	Sous total	77 310,89	83 515,00	86 800,06	76 638,00	
Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)			1 990,26		Solde (insuffisance opérations courantes affectée aux copropriétaires)	12 888,95				
Total I	90 200,84	83 515,00	86 800,06	76 638,00	Total I	90 200,84	83 515,00	86 800,06	76 638,00	

84809,81-2056,60-8,11-1220,26 = Total RGDD

Totaux annexe 2 = totaux annexe 3 = RGDD (N-1 et N)

1 2 3 4 5

1 2 3 4 5

À suivre

ANNEXE 2 (PAGE 1 - PARTIE BASSE)

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
TB REPRISE ETANCHEITE TOITURE			
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG	1 758,10		
TC INSTALLATION DSC			
671 TRAVAUX DECIDES PAR L'AG		26 598.15	25 913.79
Sous total	1 758.10	26 598.15	25 913.79
Solde (excédent)	41.89		684.47
Total II	1 799.99	26 598.15	26 598.26

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
TB REPRISE ETANCHEITE TOITURE			
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2	1 799.99		
TC INSTALLATION DSC			
702 PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2		26 598.15	26 598.26
Sous total	1 799.99	26 598.15	26 598.26
Solde (Insuffisance)			
Total II	1 799.99	26 598.15	26 598.26

Annexe 2, partie basse
= total annexe 4

Annexe 3 : « Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé et budget prévisionnel »

Les colonnes sont identiques à l'annexe 2, mais ne reprennent que les charges courantes.

Viennent en déduction les produits qui leur sont affectés selon décision prise en AG.

D'où un « Total charges nettes » qui, après déduction des provisions, permet de définir **l'excédent ou l'insuffisance** sur opérations courantes dégagé dans l'annexe 2.

→ Les charges sont classées par clé de répartition et par nature

ANNEXE 3 – PAGE 1

ANNEXE N° 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2013 au 30/06/2014
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2015 au 30/06/2016

Page 1 sur 5

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
001 CHARGES GENERALES					
001 DEPENSES GENERALES					
	(Base : 001/10000)				
100 CONTRAT D'ENTRETIEN			1 444.50		
120 CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	2 349.50	1 530.00	2 571.83	2 250.00	
155 CONTRAT EXTINCTEURS NR	33.37				
195 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES	5 245.00	4 386.00	5 544.00	4 300.00	
200 ENTRETIEN	1.23		1 313.51		
220 ENTRETIEN LOGE	155.15				
250 ENTRETIEN R	69.99	306.00	907.32	300.00	
260 ENTRETIEN ESPACES VERTS R	85.00				
301 EAU	3 107.94	11 220.00	6 358.40	11 000.00	
311 FOURNITURES PRODUITS ENTRETIEN	1 171.66		539.56		
314 ACHAT MATERIEL	154.17				
321 FRAIS DE TELEPHONE	407.21	204.00	189.40		
326 ACHAT FOURNITURES	42.41		338.19		
365 FOURNITURES VETEMENT NR	50.63				
400 TRAVAUX ENTRETIEN	337.48		1 123.50		
403 TRAVAUX ESPACES VERTS			680.00		
501 SALAIRES GARDIEN	24 512.97	22 770.00	16 039.31	21 000.00	
502 CH. SOCIALES GARDIENS	463.85	11 730.00	409.06	320.00	
506 CHARGES SOCIALES EMPLOYES			46.63		
515 AVANTAGES EN NATURE NR			-440.80		
531 TAXE SUR LES SALAIRES - 75 %	1 962.00		2 230.00	850.00	
551 URSSAF GARDIEN	6 687.27		5 561.05	3 500.00	
552 RETRAITE GARDIEN	1 642.42		1 118.13	1 300.00	
553 POLE EMPLOI SERVICE GARDIEN				350.00	
554 FORMATION PROF. GARDIEN	123.78		134.59		
555 AVANTAGES EN NATURE GARDIEN	-1 489.34		-779.46	-1 250.00	
601 TAXES FONCIERES	640.00		652.00		
700 HONORAIRES	8 415.00	8 414.00	8 678.62	8 415.00	
701 HONORAIRES DE VACATIONS	176.41		222.15		
715 FRAIS ENVOI AG	1 498.63	918.00		900.00	
750 FRAIS ET DEBOURS	2 493.00	2 494.00	2 498.17	2 493.00	
751 FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	195.41		902.72		

À suivre

Annexe 3 – page 2

ANNEXE N° 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2013 au 30/06/2014
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2015 au 30/06/2016

Page 5 sur 5

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
sous total :	8 929.14		8 353.31		
total :	8 929.14		8 353.31		
TOTAL CHARGES NETTES	88 278.15	83 515.00	81 524.84	75 388.00	
Provisions copropriétaires	75 388.20		83 515.09		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	-12 889.95		1 990.25		

1

2

3

4

5

Totaux annexe 2 = totaux annexe 3 = RGDD (N-1 et N)

Annexe 4 : « Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé »

Ce document permet de présenter à l'approbation de l'AG les comptes des travaux réalisés et **terminés** à la clôture des comptes de l'exercice, comparés aux budgets votés et aux provisions appelées, par campagne de travaux.

Il comporte également une deuxième partie pour les opérations exceptionnelles.

→ Le solde final de ce tableau est identique au solde sur travaux et opérations exceptionnelles en partie basse de l'annexe 2.

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

Cet état reprend les travaux et opérations exceptionnelles **en cours**. Il s'agit en fait du compte 12, dont le solde figure dans l'annexe 1.

- Le montant voté
- Les travaux payés (réglés aux fournisseurs)
- Les travaux réalisés
- Les appels travaux, emprunts et subventions reçus

→ Le solde en attente sur travaux = Solde du compte 12

Annexe 5

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/07/2013 AU 30/06/2014

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TE REMPL CLAPET ANTI RETOUR	1 853.82 11/02/2013	53.82 26/06/2013	53.82 24/04/2013	1 853.81 16/04/2013 (A)	1 799.99	
<i>sous total :</i>	1 853.82	1 658.50 31/10/2013	1 658.50 31/10/2013	1 853.81	-1 658.50	0.00
TF GOUDRONNAGE ALLEE CIRCULATION	2 059.79 11/02/2013	59.80 24/09/2013	59.80 19/07/2013	2 059.82 16/07/2013 (A)	2 000.02	
<i>sous total :</i>	2 059.79	59.80	59.80	2 059.82	2 000.02	0.00
TX SINISTRE ORAGE	1 668.45 08/04/2014	1 668.45 08/04/2014	1 668.45 07/03/2014		-1 668.45	
<i>sous total :</i>	1 668.45	1 668.45	1 668.45	0.00	-1 668.45	0.00
TOTAL	5 582.06	3 440.57	3 440.57	3 913.63	473.06	

(A) : Appels Travaux
(E) : Emprunts recus
(B) : Subventions reçues
(K) : Autres produits

= solde annexe 1
(compte 12)

LISTE DES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS OU CRÉDITEURS

Etat des soldes copropriétaires, au jour de la clôture, repris dans l'annexe 1.

Nota : L'article 7 du décret du 14/03/2005 prévoit, qu'après vote en AG, la possibilité de créer 4 sous-comptes à savoir :

- 4501 : Copropriétaire – Budget prévisionnel
- 4502 : Copropriétaire – Travaux de l'article 14-2 (...)
- 4503 : Copropriétaire – Avances
- 4504 : Copropriétaire – Emprunts

Liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs

Liste des copropriétaires
débiteurs/créditeurs au 30/06/2014

Page 1

copropriétaires débiteurs				copropriétaires créditeurs			
20	AS	ABANCAS CATHERINE	240.28	670	AR		324.03
60	BA	DIER	255.26	40	BAI		661.18
730	BC	ANCOISE	693.61	50	BAI	HERINE	299.46
140	CF	COQUELINE	445.04	70	BAI	ANE	15.26
170	CF		326.65	100	BO	AN CLAUDE	325.87
180	CL	UTIQUE	523.96	570	BRI		32.19
200	CC	BRUNO	167.17	110	CAI	AINE	209.62
250	DE	LAUDE	292.73	160	CH	MADELEINE	618.42
640	FL	JANIELE	825.78	450	CH		315.61
745	GA		205.67	190	CO	UDE	139.45
710	GE	SEBASTIEN	177.61	210	CO	E	346.01
743	GE	JRT	218.47	220	CO	LAUDE	66.16
310	GF	FRANCIS	999.39	370	DEI	DEPARTEMENTALE MAIF	32.23
610	JA		221.06	270	FEI	IRIE JOSE	296.73
500	JU	VOCH M.DUCOS JEAN	322.54	280	GA	IOLE	28.43
350	LA		706.67	290	GEI	IOVIC	97.95
740	LA	IDRE	167.13	300	GIR	S	317.25
80	LE	LULETTE	2 570.42	630	GU	RAYMOND	300.36
690	MA	DU HUILLET B.M	235.30	340	IRL	-THERESE	734.10
741	MI	SIA	221.19	120	JAL	MOU	313.68
650	MK	NNE MARIE	7 684.72	742	JOI	I FRANCOIS	306.94
390	PA		238.61	746	JOI		310.39
510	RC	JEANNINE	420.96	620	LAE	GISELE	358.19
260	TU	DNCORDE	1 832.50	660	LEI	D JEAN-PIERRE	48.16
				744	LEI	IRS	264.80
				380	MA	MARIE-CHRISTINE	606.51
				540	MO	IUES	557.18
				90	NA	ANNICK	58.92
				680	NO	CHEL	24.54
				410	PAI	E MARIE	599.06
				747	PHI		734.41
				330	PRI	IFIRMIERE 66	1 255.32
				560	PRI	S	317.18
				720	RO	ES	299.30
				430	RO	TE	61.68
				440	SAI	EAN CLAUDE	608.29
				470	TIM	ORGES MARTINE	610.29
				490	VID	RE	889.11
copropriétaires débiteurs				copropriétaires créditeurs			
<i>Cumul:</i>			19 992.72	<i>Cumul :</i>			13 384.26
Solde des copropriétaires :			6 608.46				

= solde annexe 1
(comptes 45)

LE LIVRE JOURNAL



- Le journal est un livre comptable sur lequel les écritures sont enregistrées **jour par jour**. Les enregistrements comptables portés sur un journal sont appelés « écritures ».
- Chaque écriture comprend au moins un compte **débité** et un compte **crédité d'égal** montant (comptabilité en partie double).
- Il est tenu **chronologiquement**. Il existe « autant » de journaux que de nature d'écritures (exemples : journal de banque, journal de vente etc.).

LE LIVRE JOURNAL

Exemple : Livre-journal d'un immeuble sur une période de répartition
01/07/2013-30/06/2014.

Total : 811.149,64 €

Compte	Libellé du compte	Jl	Valeur	Ecritures		LSA	Cle	Jeu	Analytique Charges				
				Libelle	Debit				Credit				
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	FP	25/10/2013	M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NAT	0.00	122.40	NN	12806727	1990102	CC	1	1	555
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	FP	26/11/2013	M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NAT	0.00	122.40	NN	12936317	2026347	CC	1	1	555
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	FP	19/12/2013	M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NAT	0.00	252.20	NN	13013795	2049583	CC	1	1	555
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	FP	28/01/2014	AVANTAGE EN NATURE M. VANBASSE	0.00	123.20	NN	13315585	2120155	CC	1	1	515
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	FP	27/02/2014	AVANTAGE EN NATURE M. VANBASSE	0.00	123.20	NN	13445736	2157108	CC	1	1	515
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	FP	24/03/2014	AVANTAGE EN NATURE M. VANBASSE	0.00	194.40	NN	13561383	2184386	CC	1	1	515
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	RC	30/06/2014	Sld Chg 01/07/2013-30/06/2014	779.46	0.00	NN	13830610	2241948	CC	1	1	555
S 0000 0296 7143 00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	RC	30/06/2014	Sld Chg 01/07/2013-30/06/2014	440.80	0.00	NN	13830611	2241948	CC	1	1	515
CUMULS DEBIT ET CREDIT					811149.64	811149.64							
SOLIE CREDITEUR						0.00							



LE GRAND LIVRE

Le grand livre établit la liste des comptes dans l'ordre de leurs numéros, en donnant pour chacun d'eux les informations suivantes :

- Numéro de compte,
- Nom du compte.

Et dans l'ordre chronologique des opérations effectuées, on a les informations suivantes :

- Date,
- Libellé de l'écriture,
- Numéro de pièce comptable,
- Journal de passation,
- Montant en débit ou en crédit,
- Solde (débiteur ou créditeur).



NB : En ce qui concerne le **compte fournisseur** : obligation de faire apparaître le numéro de la facture et la date de la facture, dans le libellé.

LE GRAND LIVRE

Exemple : Le grand livre du même immeuble sur la même période de répartition 01/07/2013-30/06/2014.

Total identique : 811.149,64 €

GRAND LIVRE
Syndic (Date de Valeur)
du 01/07/2013 au 30/06/2014

Agence FONCIA

Page 86/86

C.J	Date Valeur ou saisie	Date Facture	Référence Facture	Ecriture	Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde		Solde "AGE"
									Débit	Créditeur	
RC	30/06/2014	15/10/2014	Validation	13830606		-Sl'd Chg 01/07/2013-30/06/2014	0.02			8,09	8,09
RC	30/06/2014	15/10/2014	Validation	13830608		-Sl'd Chg 01/07/2013-30/06/2014	8.56		0,47		-0,47
RC	30/06/2014	15/10/2014	Validation	13830609		-Sl'd Chg 01/07/2013-30/06/2014		0,47	0,00		0,00
						Total mensuel 06/2014	8,59	0,47	8,12		
						Total Compte 7141.00000	9,05	9,05	0,00		
					7143.00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES					
FP	25/07/2013	25/07/2013	0296-0005 01/07/2013	12286438		12-M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NATURE J		122,40		122,40	122,40
						Total mensuel 07/2013		122,40		122,40	
FP	29/08/2013	29/08/2013	0296-0005 01/08/2013	12408716		28-M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NATURE A		122,40		244,80	244,80
						Total mensuel 08/2013		122,40		122,40	
FP	24/09/2013	24/09/2013	0296-0005 01/09/2013	12516798		37-M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NATURE S		37,66		282,46	282,46
						Total mensuel 09/2013		37,66		37,66	
FP	25/10/2013	25/10/2013	0296-0005 01/10/2013	12806727		64-M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NATURE C		122,40		404,86	404,86
						Total mensuel 10/2013		122,40		122,40	
FP	26/11/2013	26/11/2013	0296-0005 01/11/2013	12936317		81-M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NATURE N		122,40		527,26	527,26
						Total mensuel 11/2013		122,40		122,40	
FP	19/12/2013	19/12/2013	0296-0005 01/12/2013	13013795		92-M. VANBATTEN RENE AVANTAGE NATURE D		252,20		779,46	779,46
						Total mensuel 12/2013		252,20		252,20	
FP	28/01/2014	28/01/2014	0296 0005 01/01/2014	13315585		110-AVANTAGE EN NATURE M. VANBATTEN JAN		123,20		902,66	902,66
						Total mensuel 01/2014		123,20		123,20	
FP	27/02/2014	27/02/2014	0296 0005 01/02/2014	13445736		124-AVANTAGE EN NATURE M. VANBATTEN FEV		123,20		1.025,86	1.025,86
						Total mensuel 02/2014		123,20		123,20	
FP	24/03/2014	24/03/2014	0296 0005 01/03/2014	13561383		131-AVANTAGE EN NATURE M. VANBATTEN MA		194,40		1.220,26	1.220,26
						Total mensuel 03/2014		194,40		194,40	
RC	30/06/2014	15/10/2014	Validation	13830610		-Sl'd Chg 01/07/2013-30/06/2014	779,46			440,80	440,80
RC	30/06/2014	15/10/2014	Validation	13830611		-Sl'd Chg 01/07/2013-30/06/2014	440,80		0,00		0,00
						Total mensuel 06/2014	1.220,26		1.220,26		
						Total Compte 7143.00000	1.220,26	1.220,26	0,00		
						Sous total class 7	160 397,45	160 397,45	0,00		
						Total Immeuble : 296	811 149,64	811 149,64	0,00		

LA BALANCE

C'est la liste des comptes de la copropriété dans l'ordre de leurs numéros avec 4 colonnes :

- Mouvements débits
- Mouvements crédits
- Soldes débiteurs
- Soldes créditeurs



On doit constater l'égalité des mouvements DEBITS et des mouvements CREDITS d'une part, des soldes DEBITEURS et des soldes CREDITEURS d'autre part.

Cette égalité obligatoire résultant du principe de la partie double.

LA BALANCE

Exemple : Toujours le même immeuble sur la même période de répartition 01/07/2013-30/06/2014.

Total identique : 811.149,64 €.

Constat : Les 3 documents, sur la même période comptable, sont égaux.

EXTRAIT DE BALANCE EN DATE DE VALEUR DU 01/07/2013 AU 30/06/2014

Page 3/3

Mandat(s) : 298 CONCORDE

Limitations :

Compte	Libellé	Cumul Débit	Cumul Crédit	Solde Débit	Solde Crédit
4521.00400	HONORAIRES FONCIA MUTATIONS	400,00	400,00		
4521.00850	HONORAIRES FONCIA VACATIONS	991,00	991,00		
4521.00910	HONORAIRES FONCIA HONORAIRES SINISTRE	53,99	53,99		
4521.00940	HONORAIRES FONCIA TENUE COMPTE VENDEURS	111,42	111,42		
4521.00999	HONORAIRES FONCIA	11.270,34	11.270,34		
4522.00500	FRAIS REELS DE TIMBRE	1.329,92	1.329,92		
4522.00600	FRAIS DE PHOTOCOPIE	691,20	691,20		
4522.00000	FRAIS DE GESTION	1.872,58	2.498,17		625,59
4711.00000	ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0,06	0,47		0,41
4715.00001	FRAIS D'IMPAYES BANCAIRES	4,80	4,80		
4717.00001	REMISE ENCAISSEMENTS	93.734,51	93.734,51		
4960.00000	CHARGES PAYEES D'AVANCE		657,80		657,80
5120.00001	COMPTE BANQUE UNIQUE	93.891,56	103.086,54		9.194,98
6010.00000	EAU	23.065,02	23.065,02		
6020.00000	ELECTRICITE	4.939,04	4.939,04		
6040.00000	ACHAT PDT ENTRETIEN/PETIT EQU.	695,04	695,04		
6080.00000	FOURNITURES	559,88	559,88		
6110.00000	NETTOYAGE DES LOCAUX	3.906,57	3.906,57		
6140.00000	CONTRATS DE MAINTENANCE	21.975,65	21.975,65		
6150.00000	ENTRETIEN -PETITES REPARATIONS	10.041,35	10.041,35		
6160.00000	PRIMES D'ASSURANCES	5.544,00	5.544,00		
6211.00000	REMUNERATIONS DU SYNDIC	8.678,62	8.678,62		
6212.00000	DEBOURS	3.616,58	3.616,58		
6213.00000	FRAIS POSTAUX	1.329,92	1.329,92		
6223.00000	AUTRES HONORAIRES	1.213,15	1.213,15		
6230.00000	REMUNERATIONS DES TIERS	130,00	130,00		
6330.00000	TAXE FONCIERE	652,00	652,00		
6410.00000	SALAIRES	16.724,49	16.724,49		
6420.00000	CHARGES SOCIALES & ORG.SOCIAUX	7.269,46	7.269,46		
6430.00000	TAXES SUR SALAIRES	2.230,00	2.230,00		
6710.12002	INSTALLATION DSC	26.882,55	26.882,55		
6710.13001	TRAVAUX DECIDES PAR AG	1.712,32	1.712,32		
6710.13002	TRAVAUX DECIDES PAR AG	59,80	59,80		
6702.14001	CH.EXCEPTIONNELLES - EXCEPT	1.668,45	1.668,45		
7010.00000	PROVISIONS APPELEES	125.272,29	125.272,29		
7020.12002	INSTALLATION DSC	27.484,49	27.484,49		
7020.13001	PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2	1.853,81	1.853,81		
7020.13002	PROVISIONS / TRAVAUX ART 14.2	2.059,82	2.059,82		
7131.00000	INDEMNITES ASSURANCES-COURANT	2.497,73	2.497,73		
7141.00000	PRODUITS DIVERS -COURANT	9,05	9,05		
7143.00000	AVANTAGES GARDIENS EMPLOYES	1.220,26	1.220,26		
TOTAL GENERAL		811 148,64	811 148,64	37 787,84	37 787,84

LES CONTRÔLES LES PLUS COURANTS

- 1. Contrôle analytique des charges**
- 2. Salaires et charges sociales**
- 3. Les charges d'entretien et de maintenance**
- 4. Chauffage, eau froide, eau chaude sanitaire (ECS) et leurs compteurs**
- 5. Les sinistres**
- 6. Les comptes de travaux**



LES CONTROLES LES PLUS COURANTS

○ CONTRÔLE ANALYTIQUE DES CHARGES

- Examen des évolutions de charges sur plusieurs exercices (sur 2 à 3 ans minimum)
- Explication et justification des variations
- Suivi des consommations
- Rapprochement avec les statistiques sur les charges de copropriété
- Utilisation du contrôle analytique pour l'établissement du budget prévisionnel



LES CONTROLES LES PLUS COURANTS

○ SALAIRES ET CHARGES SOCIALES

- Modalités de comptabilisation des salaires et des charges sociales : Salaires bruts et charges sociales patronales en comptes de charges et enregistrement des dettes en contrepartie
- **Recoupement avec le livre de paie, la DADS1 et les bordereaux de cotisations sociales**
- Vérification de la bonne application de la réglementation en matière de paie : respect des dispositions des contrats de travail, de la convention collective, de la législation sociale (réductions FILLON, TEPA...)
- **Les cas particuliers des remplacements pendant les absences et des congés payés...**



LES CONTROLES LES PLUS COURANTS

○ LES CHARGES D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

- Ventilation des charges dans les bons comptes : Pertinence du plan comptable, permanence des méthode, distinction avec les travaux
- Vérification de la bonne application des conditions financières des contrats d'entretien (réindexation...)
- Correcte application du principe de séparation des exercices (CCA/FNP)



LES CONTROLES LES PLUS COURANTS

○ CHAUFFAGE, EF, ECS ET COMPTEURS

- Centralisation comptable des charges de chauffage
- Répartition des charges de chauffage entre les différents services utilisateurs en conformité avec le règlement de copropriété
- Détermination du coût du m³ d'eau froide et du réchauffage de l'eau
- Refacturation des consommations privées d'eau aux copropriétaires
- Relevé des compteurs à date constante
- Analyse des écarts entre quantités d'eau facturées à la copropriété et consommations privées refacturées : cohérence des consommations communes, impact des forfaits...



LES CONTROLES LES PLUS COURANTS

○ LES SINISTRES

- Comptabilisation des dépenses de réparation suite à des sinistres
- **Suivi des indemnisations par les compagnies d'assurance**
- Traitement des différences (franchise, vétusté...)



LES CONTROLES LES PLUS COURANTS

○ LES COMPTES DE TRAVAUX

- Comptabilisation des travaux dans des comptes spécifiques
- **Recoupement avec les décisions d'assemblées et autres autorisations**
- Traitement comptable et présentation des travaux en cours



TRAITEMENT SPÉCIFIQUE DES TRAVAUX

**LE TRAITEMENT SPECIFIQUE DES
TRAVAUX**



TRAITEMENT SPÉCIFIQUE DES TRAVAUX ET DES CHARGES EXCEPTIONNELLES ANNEXES 4 & 5

Distinction entre :

- Les charges courantes \Rightarrow budget général \Rightarrow appel de provisions pour charges,
- Les travaux \Rightarrow décision d'A.G. \Rightarrow appel de fonds spécifique pour travaux,
- Les opérations exceptionnelles, par définition imprévisibles \Rightarrow pas de budget.



POUR LE COPROPRIETAIRE

- C'est le copropriétaire présent au moment de l'appel de fonds qui doit payer les sommes rendues exigibles par les résolutions prises par l'AG du syndicat de copropriétaires
- **La gestion de la copropriété ne doit plus se faire au niveau individuel, mais globalement au niveau du syndicat**
- Le compte individuel du copropriétaire gagne en lisibilité
- **Seules les avances sont remboursables**
- Le nouveau Fonds Travaux à partir de 2017 n'est pas remboursable,



LES TRAVAUX

Décret Art 4 «lorsque les travaux ou prestations s'effectuent sur plusieurs exercices, les montants correspondant aux travaux et prestations votés sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel les travaux ou prestations sont réalisés »



**LA GESTION DES
CREANCES DOUTEUSES
et
LES CESSIONS DE LOTS**



DIFFICULTES ET POINTS PARTICULIERS

- Copropriétaires douteux et dépréciation
- Comptes des copropriétaires vendeurs



LA GESTION DES CREANCES DOUTEUSES

Décret Art 4 «..les charges comprennent aussi les provisions pour dépréciation des créances douteuses »

- ↓ Cet alinéa distingue 2 traitements différents pour 2 catégories différentes de créances douteuses .
 - Les créances douteuses autres que les copropriétaires :
 - ↓ Il y en a peu : à titre d'exemple on peut citer la créance sur un locataire de parties communes
 - ↓ C'est le syndic qui estime le niveau de la provision à constituer et la fait ratifier par l'AG
 - Les créances douteuses des copropriétaires défaillants :



LA GESTION DES CREANCES DOUTEUSES

Attention : notion nouvelle

- ↓ Elles ne peuvent être constatées qu'après avoir mis en œuvre les diligences nécessaires au recouvrement
 - ↓ **Le montant en est déterminé par l'AG qui décide de procéder à la saisie immobilière**
 - ↓ *Si l'AG décide de ne pas de procéder à la saisie immobilière, il ne peut y avoir de provision pour dépréciation pour constater dans les comptes le risque d'irrecouvrabilité à l'encontre du ou des copropriétaires défaillants.*
- 

LA PROVISION POUR DEPRECIATION DES CREANCES DOUTEUSES ?

QUEL EST SON RÔLE ?

La provision permet :

- ↓ De répartir le risque financier du non recouvrement de la créance, sur plusieurs exercices
- ↓ De financer en trésorerie, ces impayés,
- ↓ De donner une meilleure information aux copropriétaires sur les risques d'insolvabilité des copropriétaires.



LA PROVISION POUR DEPRECIATION DES CREANCES DOUTEUSES ?

Difficultés et points particuliers : Copropriétaires douteux et dépréciation

- ✓ Constatation d'une créance douteuse
- ✓ Comptabilisation dans les charges de la dépréciation par voie de dotation
 - Date de la dépréciation
 - Montant de la dépréciation (taux)
- ✓ Présentation dans l'annexe 1
- ✓ Sort de la dépréciation : Reprise ou perte sur créance irrécouvrable



COMPTES DE COPROPRIETAIRES VENDEURS

Difficultés et points particuliers : Comptes de copropriétaires vendeurs

- ✓ Redevable des charges
- ✓ Conséquences de la vente dans la comptabilité du syndicat
 - Compte soldé : la normalité
 - Cédant créiteur : excédent à rembourser
 - Cédant débiteur : dépréciation ?



CONCLUSION

LES CONTRÔLES À EFFECTUER

- RGDD et factures : pièces justificatives, bien-fondé de la charge, autorisation de la dépense
- Césure et provisions pour dépréciation
- Les travaux : suivi des travaux, conformité avec devis, avancement et paiement (cas particuliers des travaux urgents).



CONCLUSION

Les contrôles techniques

- Rapprochement bancaire
- Extourne des opérations de césure
- Validation des documents comptables : balances, grand livre et états financiers de synthèse

