

DEUXIEME DOSSIER

Comment et pourquoi comprendre vos « 5 annexes comptables » ?

Voici un article qui devrait intéresser nombre de nos adhérents.

NB : Si vous êtes conseiller syndical, lisez aussi l'autre dossier du mois d'avril :
« *Conseils syndicaux : comment bien contrôler vos comptes annuels ?* ».

I. Cinq annexes comptables envoyées à tous les copropriétaires

Rappelons que **TOUS** les syndics sont obligés d'envoyer à **TOUS** les copropriétaires avec la convocation de l'assemblée générale annuelle (celle où sont présentés les comptes) cinq annexes comptables concernant la situation financière, les charges et produits courants, les charges et produits exceptionnels et les travaux qui s'étalent sur plusieurs années

II. Un désintérêt massif pour ces annexes

Très peu de copropriétaires, en effet, examinent les annexes, ceci pour une raison toute simple : ces annexes paraissent à la fois **compliquées** et **sommaires** à beaucoup et très peu de copropriétaires en ont les clefs de lecture.

Si vous avez un tout petit peu de courage nous allons d'une part vous dire pourquoi vous devez étudier ces annexes, puis d'autre part vous apporter quelques clefs et vous expliquer comment aller plus loin.

III. Le détail des 5 annexes

1. **La première** permet de juger et comprendre la situation financière de la copropriété (y compris par comparatif avec l'année précédente).
2. **La deuxième** permet d'avoir une vision des produits et des charges de la copropriété par nature (**exemple** : toute l'électricité).
3. **La troisième** permet d'avoir une vision des produits et des charges courantes par destination (**exemple** : l'électricité de l'ascenseur).
4. **La quatrième** permet une vision analytique des produits et des charges non courantes (gros travaux).
5. **La cinquième** permet de suivre les gros travaux qui s'étalent sur plusieurs années et de savoir où l'on en est.

IV. Pourquoi étudier ces 5 annexes ?

Etudier ces 5 annexes vous permettra non seulement de comprendre la situation de votre copropriété mais surtout vous permettra de comprendre ce qui ne va pas bien, ce qui pourrait être amélioré et **comment** l'améliorer.

Nous allons vous faire la démonstration en prenant l'exemple de la première annexe.

Si vous êtes adhérents collectifs vous trouverez sur « la zone adhérents » le même niveau d'explications pour les 4 autres annexes.

Si vous n'êtes pas adhérents, vous pouvez vous procurer notre guide pratique concernant l'analyse et l'exploitation des 5 annexes.

V. La première annexe ou annexe financière

Annexe 1 : État financier 1er partie

L'annexe 1 est une pièce comptable importante à exploiter : elle permet de connaître la situation financière de la copropriété, en distinguant d'une part, la situation de trésorerie, et d'autre part, l'état des dettes et des créances.

De plus, l'annexe 1 permet de comparer les soldes d'une année sur l'autre. Ainsi, elle fournira le solde de l'année précédente en comparaison du solde de l'année à approuver.

1: Situation financière et trésorerie :

Beaucoup de copropriétaires se demandent pourquoi, dans ce tableau, les fonds immédiatement disponibles sont à gauche et les fonds non disponibles sont à droite.

Il s'agit d'une pure convention comptable : à gauche ce sont les sommes que la copropriété a confié à un tiers (le banquier) qui lui DOIT cet argent ; à droite ce sont les sommes que la copropriété a appelé auprès des copropriétaires et qu'elle comptabilise pour leur compte.

A/Trésorerie :

Rappelons en préalable que les montants indiqués dans l'annexe sont des soldes (Crédits - Débits) : ils ne rendent donc pas compte de l'ampleur des flux financiers qui ont transités par les comptes (de capitaux, de banque ou de tiers), mais simplement de leurs soldes en fin d'exercice.

50: Fonds placés : ce compte correspond à des sommes d'argent placées (sur un compte bancaire ou en SICAV ou sur un compte d'épargne) afin de générer des intérêts au bénéfice du syndicat des copropriétaires.

À noter : lorsque des intérêts sont réalisés, le syndic est tenu de proposer en assemblée générale une affectation permettant, par exemple, de réduire un poste

de charges ou bien d'alimenter un compte travaux (voir plus en détail dans l'annexe 3).

51 : Banque ou fonds disponibles : ce montant correspond à votre solde bancaire si vous avez un compte séparé ou à votre trésorerie disponible, si vous ne disposez pas d'un compte bancaire séparé (dans ce cas, les sommes sont déposées sur le compte unique du syndic). Cependant, une situation financière bancaire excédentaire ne veut pas forcément dire que la situation de la copropriété est pour autant positive ! On verra pourquoi.

53 : Caisse : ce compte correspond à des liquidités mises à disposition (du gardien, du conseil syndical) pour effectuer des menus dépenses.

Analysons plus en profondeur :

50 : Fonds placés : dans la colonne « **Exercice clos** », le montant doit être, en principe, plus important que celui de la colonne « **Exercice précédent approuvé** ».

Si ce n'est pas le cas :

Vérifiez que les intérêts ont bien été calculés.

Vérifiez qu'une partie des sommes placées n'a pas été utilisée.

Vérifiez alors qu'une résolution d'assemblée générale a bien autorisé cette dépense. Si le montant est plus important que N-1 c'est qu'il n'y a pas eu a priori de dépenses...

51: Banque ou fonds disponibles : il n'est pas nécessaire d'avoir un compte « **banque** » ayant un solde très important en fin d'exercice, sachant que les provisions trimestrielles doivent permettre de supporter les charges en cours d'année.

Un solde trop important constitue de la trésorerie pour le syndic (en cas de compte unique). Lorsqu'il y a un compte séparé, il est nécessaire, en cas de variation trop importante (par rapport à l'année précédente) d'obtenir des explications de la part du syndic.

Il est rare que le solde indiqué sur l'annexe soit le même que celui du relevé bancaire ; la différence se justifie avec le « **rapprochement bancaire** ».

53 : Caisse : cette caisse doit être réduite, le moins d'argent possible devant transiter par ce compte. Dans le cas où le solde serait trop important, il faut vérifier son usage et le diminuer, si sa gestion reste évasive. Au cas où le solde aurait augmenté par rapport à l'exercice précédent, il faudra en connaître la cause.

B/Provisions et avances :

L'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 prévoit une distinction entre les « **provisions** » et les « **avances** » : les provisions ce sont des sommes affectées (à des charges, à des travaux précis) ; elles sont régularisables (ajustement provisions le coût réel) après l'approbation des comptes et donc non remboursables au vendeur en cas de mutation ; les avances, ce sont des sommes non affectées ; elles sont remboursables au copropriétaire vendeur en cas de mutation et exigibles auprès de l'acquéreur.

Provisions pour travaux : il s'agit des montants qui ont été appelés auprès des copropriétaires pour faire des travaux « **précis** » ; les sommes sont comptabilisées dans le compte 102 tant que les travaux correspondants n'ont pas encore démarré.

Avances.

1031 : Avances de trésorerie : ce montant correspond à une somme d'argent permettant à la copropriété de faire face à une insuffisance éventuelle de trésorerie ou à un budget déficitaire.

Attention ! Le compte « **Avance de trésorerie** » doit être voté en assemblée générale (à la majorité de l'article 26) ou bien être prévu dans le règlement de copropriété.

Cela veut dire que **SI** vous aviez un ancien compte appelé « **fonds de roulement** », ce « **fonds** » doit vous être remboursé dès lors qu'aucune « **réserve de trésorerie** » n'est prévue au règlement de copropriété OU qu'aucune décision de maintenir ce fonds de roulement n'a été prise en assemblée à la majorité de l'article 26.

Par ailleurs, cette avance ne peut pas dépasser 1/6ème du budget prévisionnel (ou 2/12ème) comme le précise l'article 35 du décret du 17 mars 1967. Vérifions si c'est le cas.

Nous allons diviser le budget prévisionnel par 6 pour savoir si le montant du compte d'avances ne dépasse pas le 6ème du budget prévisionnel.

€		€
Indiquez le budget prévisionnel (se trouvant dans l'annexe 2 en bleu).	/ 6 =	Votre compte d'avances de trésorerie ne pourra pas excéder ce montant.

1032 : Avances pour travaux : ce montant correspond à des sommes qui ont été appelées pour des travaux futurs non encore votés.

Il est indispensable que ces fonds soient placés au profit de la copropriété. Une diminution de la somme par rapport à l'exercice précédent approuvé signifiera que ce compte a été utilisé pour la réalisation de travaux.

Il est nécessaire de vérifier si une résolution a été votée pour permettre cette utilisation.

1033 : Autres avances : il peut s'agir d'avances de types différents, comme celles destinées à faire face aux impayés. Il est cependant important de ne pas multiplier les comptes d'avances qui seront une charge supplémentaire pour les copropriétaires et assureront parfois, simplement une trésorerie supplémentaire au syndic.

12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles : ce compte correspond à la différence entre les sommes appelées auprès des copropriétaires et celles effectivement payées aux entreprises. Ce compte sera étudié en profondeur dans l'annexe 5 pour les gros travaux.

IMPORTANT :

Le total du montant des provisions et avances peut fort bien être supérieur au total des montants des fonds disponibles, ce qui peut laisser croire aux copropriétaires que les provisions et avances ont été en partie dépensées, ce n'est évidemment pas le cas.

Cela peut tout simplement vouloir dire que vous avez trop d'impayés, problème que nous allons aborder maintenant.

Complicés, les comptes ? Mais non !

Vérifions la situation financière de la copropriété :				
€	-	€	=	€
Indiquez le montant du Total I de trésorerie (se trouvant dans l'annexe 1 en vert).		Indiquez le montant du Total I des provisions et avances (se trouvant dans l'annexe 1 en jaune).		En principe il est préférable que ce montant soit positif... Cependant il peut être positif et masquer des dysfonctionnements graves (exemple : fournisseurs impayés). Par ailleurs il peut être négatif et s'expliquer (exemple : forte régularisation de charges...).

II/Etat des dettes et des créances

La deuxième sous partie de l'annexe 1 correspond aux dettes et créances de la copropriété vis-à-vis des tiers (aussi bien fournisseur que copropriétaire).

A/Créances (sommes dues à la copropriété)

45 : Copropriétaires/Sommes exigibles restant à recevoir : le décret comptable impose (de façon impérative) que soit fournie la liste nominative des copropriétaires présentant en fin d'exercice un solde avec leur montant respectif, donc la liste de tous les soldes débiteurs.

Un solde débiteur peut se justifier soit parce que le copropriétaire concerné n'a pas payé toutes ses provisions, soit par l'insuffisance du budget prévisionnel, qui explique alors une régularisation auprès des copropriétaires qui va faire apparaître un débit, y compris chez les copropriétaires qui ont payé **TOUS** les appels de fonds (en effet, les comptes doivent être présentés **APRÈS** répartition ; néanmoins dans ce cas les sommes ne seront **DUES** qu'après l'approbation éventuelle des comptes par l'assemblée).

Il est donc nécessaire de bien analyser l'état des copropriétaires débiteurs.

Comment savoir si la dette d'un copropriétaire est acceptable ?

€
Indiquez le solde débiteur d'un copropriétaire.

€
Indiquez le montant d'un appel de charges moyen trimestriel (pour ce faire, prenez votre appel de charges en le pondérant par rapport à la copropriété).

€
Ce chiffre correspond au nombre moyen d'appels de charges non réglées. En cas de non règlement de plus de 4 trimestres, il est nécessaire de faire avec le gestionnaire, un point sur les procédures engagées pour résorber la dette.

459 : Copropriétaires/ Créances douteuses : ce compte correspond aux montants des charges non réglées par les copropriétaires en fin d'exercice et qui font l'objet d'un recouvrement judiciaire. Comme pour le compte précédent, doit être fournie de façon nominative, avec leur solde respectif, la liste des copropriétaires présentant en fin d'exercice une créance douteuse (c'est-à-dire, les charges qui risquent de ne pas être récupérées intégralement).

C'est dans ce compte que vous retrouvez les soldes débiteurs des copropriétaires les plus endettés, en lieu et place des comptes 450. Ce compte reprend donc la totalité des créances douteuses des tiers (copropriétaires et fournisseurs). Le montant de la créance douteuse est ajusté en fonction des résultats des procédures lancées par le syndicat.

Comment savoir s'il y a **TROP** d'impayés ?

C'est simple, pour cela on analyse le niveau total des impayés par rapport au budget prévisionnel.

Voici comment faire :

..... %	X100
---------	------

Montant des charges impayées par les copropriétaires débiteurs (compte 45 et 459).

..€
Indiquez le montant du budget prévisionnel (situé dans l'annexe 2 en bleu).

Si ce pourcentage est supérieur à 20 %, cela signifie que la situation est réellement préoccupante. Et à ce titre, la copropriété présente une des caractéristiques d'une « **copropriété en difficulté** ».

Voici par ailleurs un exemple de tableau qu'il serait intéressant de compléter pour suivre l'état de procédure des impayés et savoir si votre syndic récupère bien les charges auprès des débiteurs :

N°	Copropriétaire	Soldes	Type de mesures ou procédures	Efficacité	Remarques
Exemples	Monsieur X	500 €	Echéancier	Echéancier respecté	A surveiller
1					
2					

42 à 46 : Autres créances et débiteurs divers : ces comptes correspondent à des créances que la copropriété détient auprès d'autres tiers extérieurs à la copropriété. Cela reste très limité ; il peut s'agir, par exemple, des organismes sociaux ayant reçu un trop perçu de cotisations, ou bien d'un prestataire faisant appel aux services de la copropriété (encart publicitaire, relais antenne, ...) et qui doit un loyer.

47 : Compte d'attente : ce compte correspond à des sommes qui n'ont pas été affectées à un poste précis de charges. Il doit désormais s'agir d'une exception, les comptes d'attente devant être soldés à la fin de l'exercice ou, à défaut, justifiés ligne à ligne. À défaut de justification acceptable, il faudra agir auprès du syndic.

Analysons un exemple compte d'attente :

N°	Montant	Justification	Que faire ?
1	500 €	Travaux non votés en attente d'acceptation éventuelle par l'assemblée générale.	Refus et prise en charge par le syndic (ou acceptation si le syndic a une raison valable).
2	350 €	Montant ancien non justifié par le gestionnaire.	Proposition : apurer ce montant dans les charges ou demander au syndic son remboursement.
Total	850 €	Ce montant doit correspondre à la somme indiquée sur votre annexe en compte 47.	

48 : Compte de régularisation : ce montant correspond à des charges ou des produits qui ont été constatés ou réglés en fin d'exercice mais qui se rapportent à l'exercice ultérieur.

Il faudra savoir ce que deviennent ces sommes l'année suivante !

B/Dettes

Comme son nom l'indique, cette rubrique correspond aux sommes que la copropriété doit à des tiers (exemple : les fournisseurs, mais aussi les copropriétaires).

45 : Copropriétaires / excédents versés : ce compte correspond à des sommes d'argent que la copropriété doit à un copropriétaire ou des copropriétaires, à la suite, par exemple, d'un règlement plus important que l'appel de fonds ou bien à la suite d'un résultat excédentaire (dépenses moins importantes que le budget).

À noter : depuis le 1er septembre 2004, le syndic doit obligatoirement solder les comptes des copropriétaires vendeurs lors de la vente. Il ne peut donc pas y avoir de « copropriétaires vendeurs créditeurs » (en principe...).

40 : Fournisseurs : le compte 40 se décline en plusieurs sous comptes que l'on va analyser. Ces comptes correspondent à des dettes que le syndicat a vis-à-vis des fournisseurs.

401 : Factures parvenues : ce compte correspond à des factures parvenues et enregistrées, mais qui n'ont pas été réglées en fin d'exercice. Il est impératif de connaître la date de facturation de ces sommes ainsi que les raisons des non-paiements.

Voici un exemple de tableau de suivi des factures non réglées que vous pourriez compléter en interrogeant votre gestionnaire :

Factures	Date de facturation	Montant	Justification du non règlement
Eau	25/12/2006	1300€	Facture reçue trop tard
Entreprise RGC	01/08/2004	300 €	Ce compte présente la même somme depuis plusieurs exercices, il faut donc trouver les causes et les solutions
TOTAL	-	1600€ (1)	-

(1) ce montant doit correspondre au montant indiqué sur l'annexe.

42 à 44 : Autres dettes : ces comptes correspondent à des dettes relatives aux employés d'immeuble, qui se distinguent de la façon suivante :

compte 42 : Salaires à verser auprès du personnel ; compte 44 : Dettes auprès d'organismes sociaux et impôts.

Il est absolument nécessaire de vérifier la cohérence de ces montants et de connaître la raison des non-paiements.

47 Compte d'attente : l'utilisation des comptes d'attente doit restée exceptionnelle, comme on l'a déjà dit. Ces sommes correspondent à des montants en attente d'affectation (affectation qui, si elle était effectuée, permettrait de diminuer le coût d'un poste de charges par exemple).

Il est donc important de connaître la justification ligne par ligne du compte d'attente ; puis de proposer une affectation à ces sommes en déduction des charges, afin, d'une part de réduire leur montant, d'autre part, de ne pas pénaliser la copropriété, en laissant « en sommeil », par exemple, une somme qui aurait pu minorer des charges de la copropriété.

Analysons un compte d'attente :

N°	Montant	Justification	Affectation en cas de non paiement
1	400 €	Chèque encaissé sans connaître la provenance du chèque.	Il est important que le gestionnaire entreprenne une investigation pour connaître l'origine de ce chèque.
2	300 €	Solde d'un ancien syndic non expliqué.	Rien ne justifie que ce montant reste en compte d'attente. Il faut donc impérativement voter l'affectation de ce montant (exemple : un audit de charges).
Total	700 €(1)		

(1) ce montant doit correspondre au montant indiqué sur l'annexe.

: Compte de régularisation : ce compte correspond à des règlements qui ont été opérés par des copropriétaires ou des tiers de la copropriété, mais qui concerne l'exercice suivant. Il est important de vérifier que ce montant sera bien affecté l'année suivante.

Dépréciation des comptes de tiers : ce compte correspond à des sommes votées en assemblée générale, pour apurer des charges impayées qui ont été définitivement estimées par le gestionnaire comme étant irrécouvrables, même après une saisie immobilière.

Prenons un exemple illustré :

Dettes totales d'un copropriétaire	-	Déduction du « super privilège » accordé à la copropriété en plus des sommes qui risquent d'être recouvrées après une procédure judiciaire (et procédure d'ordres).	—	Dettes estimées irrécouvrables
18000€		15000 €(1)		3000 € (2)

Il est important de s'assurer de la bonne estimation de ce montant qui viendra des sommes qui vont être récupérées donc en déduction de l'estimation de la dette irrécouvrable. En effet, le syndic pourrait être tenté de réduire son estimation afin de faire supporter un montant plus important aux copropriétaires, générant ainsi à son actif de la trésorerie.

Comme l'impose le décret, le compte 49 « **Dépréciation compte de tiers** » doit être détaillé de façon individualisée.

À noter : il faudra bien suivre ce compte, car au final (une fois touché effectivement le montant du « **super-privilège** ») ce compte peut présenter un solde créditeur, qu'il faudra rembourser aux autres copropriétaires...