

Comprendre le solde des copropriétaires sur l'annexe 1, après répartition en assemblée générale

Au moment des assemblées générales, que vous soyez copropriétaires ou membres du conseil syndical vous restez certainement perplexes devant les 5 annexes que contient votre convocation (obligation du décret du 14 mars 2005, article 8 et de l'article 11 du décret du 17 mars 1967).

Notamment lors de la lecture de votre annexe 1, état financier après répartition, vous êtes nombreux à vous interroger sur les soldes des comptes 450 (copropriétaires) :

- qu'ils soient débiteurs (total des sommes exigibles à gauche de l'état financier) ;
- qu'ils soient créditeurs (total des excédents versés à droite de l'état financier).

À noter : que ces totaux sont à rapprocher de la liste individuelle des copropriétaires jointe, comportant les noms et les montants des soldes par copropriétaire.

Mais alors que comprennent ces soldes ?

Nous allons identifier ceci pas à pas.

I. Le solde avant répartition

Beaucoup pensent y retrouver simplement le montant de l'excédent ou du déficit de l'exercice comptable réparti au prorata des millièmes selon les différentes clés de répartition.

Nous allons voir ici que cela n'est pas toujours le cas : examinons ci-dessous la situation comptable d'un copropriétaire (extrait du grand livre) sur une période allant du 01/01/2014 au 31/12/2014 :

Compte 450001 : Copropriétaire DUPONT				
date	libellé	débit	crédit	solde
01/01/2014	Appel du 1er t 2014	250,00 €		-250,00 €
21/01/2014	Règlement du 1er t 2014 / chèque n° 22550		250,00 €	0,00 €
01/04/2014	Appel du 2eme t 2014	250,00 €		-250,00 €
01/07/2014	Appel du 3ème t 2014	250,00 €		-500,00 €
15/07/2014	Règlement du 2ème t 2014 / chèque n° 22552		250,00 €	-250,00 €
01/10/2014	Appel du 4ème t 2014	250,00 €		-500,00 €
31/12/2014	Solde avant répartition	500,00 €		-500,00 €

On voit ici parfaitement que le copropriétaire DUPONT présente un solde débiteur **avant répartition de 500,00 €** parce qu'il n'a pas réglé les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2014.

II. La simulation de répartition de l'exercice comptable

Rappelons ici que l'annexe 1 doit être présentée à la fin de l'exercice (au 31/12/2014 dans notre exemple) **après répartition**, la comptabilité du syndic a donc passé les écritures de répartition, (vous pouvez également entendre le terme régularisation) de l'exercice en date du 31/12/2014. Celles-ci consistent dans un premier temps à :

1 - Annuler les appels de fonds des charges courantes de chaque copropriétaire :

L'annulation des appels est une écriture absolument identique à celles qui ont été passées dans les appels de fonds charges courantes, mais en sens inverse. Cela permet « **d'annuler** » les appels de provisions faits sur la base d'un budget **prévisionnel**.

2 – Débiter chaque copropriétaire de sa quote-part de charges réelles au prorata de leurs millièmes selon la clé de répartition concernée.

Remarque : Cette méthode permet une meilleure lecture pour le copropriétaire, il a une meilleure vision de sa quote-part dans les différentes catégories de charges que s'il avait fallu répartir uniquement le solde entre les charges et les appels.

Voici le détail de la manipulation sur un exemple ci-dessous :

Compte 450001 : Copropriétaire DUPONT				
date	libellé	débit	crédit	solde
01/01/2014	Appel du 1er t 2014	250,00 €		-250,00 €
21/01/2014	Règlement du 1er t 2014 / chèque n° 22550		250,00 €	0,00 €
01/04/2014	Appel du 2eme t 2014	250,00 €		-250,00 €
01/07/2014	Appel du 3éme t 2014	250,00 €		-500,00 €
15/07/2014	Règlement du 2éme t 2014 / chèque n° 22552		250,00 €	-250,00 €
01/10/2014	Appel du 4éme t 2014	250,00 €		-500,00 €
31/12/2014	Solde avant répartition	500,00 €		-500,00 €
31/12/2014	Quote-part de répartition des charges réelles de l'exercice	800,00 €		-1 300,00 €
31/12/2014	Annulation des appels de fonds		1 000,00 €	-300,00 €
31/12/2014	solde après répartition	300,00 €		

REPARTITION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2014 : SOIT APPELS DE FONDS 1000,00 € - CHARGES REELLES 800,00 € = 200,00 € au crédit du compte copropriétaire

Les conséquences sur le compte du copropriétaire

Compte 450001 : Copropriétaire DUPONT				
date	libellé	débit	crédit	solde
01/01/2014	Appel du 1er t 2014	250,00 €		-250,00 €
21/01/2014	Règlement du 1er t 2014 / chèque n° 22550		250,00 €	0,00 €
01/04/2014	Appel du 2eme t 2014	250,00 €		-250,00 €
01/07/2014	Appel du 3ème t 2014	250,00 €		-500,00 €
15/07/2014	Règlement du 2ème t 2014 / chèque n° 22552		250,00 €	-250,00 €
01/10/2014	Appel du 4ème t 2014	250,00 €		-500,00 €
31/12/2014	Solde avant répartition	500,00 €		-500,00 €
31/12/2014	Quote-part de répartition des charges réelles de l'exercice	800,00 €		-1 300,00 €
31/12/2014	Annulation des appels de fonds		1 000,00 €	-300,00 €
31/12/2014	solde après répartition	300,00 €		

REPARTITION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2014 : SOIT APPELS DE FONDS 1000,00 € - CHARGES REELLES 800,00 € = 200,00 € au crédit du compte copropriétaire

- 1- A la fin de l'exercice, et avant répartition, Monsieur DUPONT était débiteur de 500 €.
- 2- Monsieur DUPONT se voit octroyer une régularisation de **200 €**, car ses appels de fonds ont été supérieurs au montant de sa quote part de charges réelles sur l'exercice 2014. (Appels de provisions 1000 €-charges réelles 800,00 €= 200,00 €).
- 3- Son solde **après répartition** au 31/12/2014 est donc débiteur de 300,00 € sur la simulation présentée pour l'assemblée générale, la régularisation de l'exercice étant en sa faveur, celle-ci est venue diminuer son solde avant répartition et c'est bel et bien ce solde de **300.00 €** que nous retrouverons non seulement en cumul sur l'annexe 1, mais également sur la liste des soldes des copropriétaires qui doit obligatoirement être jointe à cette annexe et présentant les situations individuelles simulées **après répartition**.

III. L'approbation des comptes de l'exercice 2014 et l'évolution du compte du copropriétaire

Bien évidemment la situation de ce copropriétaire va évoluer entre cette situation au 31/12/2014 et le jour de l'assemblée générale. Mr DUPONT va peut-être régler les appels de fonds du 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2014, un autre appel de fonds sur 2015 va être généré.

- Le solde du copropriétaire le jour de l'assemblée générale (le 24 février 2015) sera donc différent du solde présenté dans les annexes comptables.
- La régularisation étant validée à partir de l'approbation des comptes en assemblée générale, la régularisation **effective** n'apparaîtra sur le compte du copropriétaire qu'au lendemain de l'assemblée générale, conformément à ce qui a été présenté sur l'annexe 1 et sur le détail des comptes des copropriétaires).

Voyons ci-dessous sa situation comptable au lendemain de l'assemblée générale, soit le 25 février 2015.

Compte 450001 : Copropriétaire DUPONT				
date	libellé	débit	crédit	solde
01/01/2014	Appel du 1er t 2014	250,00 €		-250,00 €
21/01/2014	Règlement du 1er t 2014 / chq n° 22550		250,00 €	0,00 €
01/04/2014	Appel du 2eme t 2014	250,00 €		-250,00 €
01/07/2014	Appel du 3ème t 2014	250,00 €		-500,00 €
15/07/2014	Règlement du 2ème t 2014 / chq n° 22552		250,00 €	-250,00 €
01/10/2014	Appel du 4ème t 2014	250,00 €		-500,00 €
31/12/2014	Solde avant répartition	500,00 €		-500,00 €
01/01/2015	Appel de fonds du 1er t 2015	260,00 €		-760,00 €
10/01/2015	règlement du 3ème t et 4ème t 2014		500,00 €	-260,00 €
25/02/2015	Quote-part de répartition des charges réelles de l'exercice 2014	800,00 €		-1 060,00 €
25/02/2015	Annulation des appels de fonds 2014		1 000,00 €	-60,00 €

Au 25 février le compte de Mr DUPONT présente un solde débiteur de 60.00 €, pourquoi ?

- Le 1^{er} janvier 2015 un appel de fonds du 1^{er} trimestre 2015 est appelé pour 260,00 €
- Le 10 janvier il règle le 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2014 soit 500,00 €, ce règlement ainsi effectué il reste devoir uniquement l'appel de fonds du 1^{er} trimestre 2015 soit 260,00 €
- Le 25 février 2015 l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de 2014, cette régularisation de 200,00 € qui était en simulation au 31/12/2014 **devient effective**.
- Celle-ci vient diminuer son solde pour le ramener à 60,00 €.

En fait, ce qu'il faut retenir est que la situation comptable présentée sur l'annexe 1 est une photographie, à un instant T, de la situation du copropriétaire qui peut changer entre le 31/12 et le jour de l'assemblée générale. Et ce qu'il faut comprendre est que la régularisation **présentée en simulation** au 31/12/2014, ne sera **effective et exigible** que lorsque l'assemblée générale aura approuvé les comptes de l'exercice.

Si le syndic procède à l'émission d'appels de fonds de régularisation avant la tenue de l'assemblée générale, vous ne devez pas les régler tant qu'ils n'ont pas été arrêtés par l'assemblée générale.