« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

COMPRENDRE LES ANNEXES COMPTABLES

14 h-14h45 le 16 octobre 2019

Madame VILSALMON Laurence

« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Article 11 du décret du 17 mars 1967

Les annexes comptables doivent être impérativement jointes à la convocation sous peine d'entraîner la nullité des décisions ayant trait à l'approbation des comptes.

ELLES SONT AU NOMBRE DE 5

- L'annexe 1 : Etat financier après répartition , et la liste des soldes copropriétaires (dites annexe 6) ;
- L'annexe 2 : Les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé et budgets prévisionnels ;
- L'annexe 3 : Les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé, classés par clés de répartitions (analytique) ;
- L'annexe 4 : Les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2 & opérations exceptionnelles, terminés sur l'exercice ;
- L'annexe 5 : L'état des travaux et opérations exceptionnelles non clôturés sur l'exercice .

L'annexe 1 Etat financier après répartition

Etat financier après répartition au 31/12/2017					ANNEXE 1
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie 50 Fonds placés 51 Banques ou fonds disponibles en banque (1) 53 Caisse			**Provisions et avances** 102 Provisions pour travaux 103 Avances 1031 Avances de trésorerie 1032 Avances travaux 1033 Autres avances 105 Fonds travaux 131 Subventions en instance d'affectation 12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total 1			Total 1		
II - CREANCES			**DETTES**		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2) 459 Copro - Créances douteuses (2) Comptes de tiers 42 à 44 Autres créances 46 Débiteurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation			45 Copro - Excédents versés (2) Comptes de tiers 40 Fournisseurs 42 à 44 Autres dettes 46 Créditeurs divers 47 Comptes d'attente 48 Comptes de régularisation 49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Total 2			Total 2		
Total général 1 + 2			**Total général 1 + 2**		
(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat (2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe			Emprunts : montant restant du		

COMPRENDRE L'ANNEXE 1
Première partie : situation financière et trésorerie (en haut à gauche)

Il s'agit de la trésorerie dont dispose la copropriété à la fin de l'exercice comptable. Le compte 50 globalise le ou les comptes rémunérés exemple : LIVRET A.
Le compte 51 globalise le ou les comptes courants.
Le compte 53 globalise les caisses (espèces) .

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie		
50 Fonds placés		
51 Banques		
53 Caisse		
Trésorerie disponible Total 1		

Vérifier si les réglements de la cotisation du fonds travaux art.14-2 ont été placés sur un compte rémuméré (50200) comme l'impose l'article 18 de la loi du 10/07/1965

COMPRENDRE L'ANNEXE 1
Première partie : Provisions et avances (à gauche)

s		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
	Provisions et avances		
	102 Provisions pour travaux		
	103 Avances		
	1031 Avance de trésorerie		
	1032 Avance travaux		
	1033 Autres avances		
	105 Fonds travaux		
	131 Subventions en instance d'affectation		
	12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
	Total 1		

Toutes ces avances sont remboursables au prorata des millièmes en cas de vente. Mais sont-elles vraiment indispensables ? La copropriété peut éventuellement affecter l'avance travaux à des travaux votés (compte 10200)

A compter du 1er janvier 2017, ce fonds travaux article 14.2 est devenu obligatoire (sauf dérogation). Vérifier si ce dernier a été constitué dans votre copropriété. Ce fonds travaux appartient aux lots , et n'est donc pas remboursable en cas de vente.

Si la case "solde en attente sur travaux" est renseignée, cela signifie qu'il y a des travaux non terminés sur l'exercice. Ce montant doit correspondre au solde de l'annexe 5.

COMPRENDRE L'ANNEXE 1
Deuxième partie les Dettes : sommes dues par le syndicat des copropriétaires (à droite)

DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro - Excédents versés (2)		
Comptes de tiers		
40 Fournisseurs		
42 à 44 Autres dettes		
46 Créditeurs divers		
47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation		
49 Dépréciation des comptes de tiers		
Total 2		
Total général 1 + 2		

Il s'agit des copropriétaires à qui la copropriété doit de l'argent après répartition de l'exercice. Le montant est globalisé, vous retrouverez le détail de chaque solde copropriétaire sur la liste individualisée obligatoirement jointe.

Il s'agit des fournisseurs et des organismes sociaux : (Urssaf, trésor public) à qui la copropriété doit encore de l'argent . Il faut réclamer un grand-livre (documents où sont enregistrés toutes les écritures comptables de l'exercice)

Pour chacun de ces comptes, (argent que la copropriété doit), il faut demander une explication au syndic. Que cache ces comptes, sommes dues à des copropriétaires partis ? Il faut réclamer un grand-livre pour en avoir le détail.

COMPRENDRE L'ANNEXE 1
Deuxième partie les créances: sommes dues au syndicat des copropriétaires (à gauche)

ANNEXE 1 (Partie basse)

Il s'agit des copropriétaires restant devoir de l'argent à la copropriété, après répartition de l'exercice. Le montant est globalisé, vous retrouverez le détail de chaque solde copropriétaire sur la liste individualisée obligatoirement jointe.

Pour chacun de ces comptes, (argent dû à la copropriété) il faut demander une explication au syndic, et consulter un grand-livre . Y a t'il dans ces comptes des sommes duês par des copropriétaires partis ? Dans l'affirmatif le syndic devra prendre en charge le montant.

Le compte de régularisation correspond certainement à une facture qui concerne l'exercice comptable à venir, exemple : la prime d'assurance de l'année suivante.

II - CREANCES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir		
459 Copropriétaires - Créances douteuse		
Comptes de tiers		
42 42 à 44 Autres créances		
46 Débiteurs divers		
47 Compte d'attente		
48 Comptes de régularisation		
Total 2		
Total général 1 + 2		
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe		

Liste des soldes copropriétaires obligatoirement jointe à l'annexe 1

Situation des copropriétaires après répartition pour la pèriode du 01/01/2017 au 31/12/2017

N°	Nom	Total répartition	Solde précédent	Annulation appels	Solde après répartition
5	ATTALI	2 859,80	75,00	3 164,05	379,25
2	COUPEZ	2 425,55	-3 056,02	2 384,51	-3 097,06
1	DUPONT	3 245,33	-3 947,90	2 925,83	-4 267,40
3	PHILIPPS	5 042,31	-7 732,84	5 525,68	-7 249,47
Total		13 572,99	-14 661,76	14 000,07	-14 234,68

ANALYSONS CETTE ANNEXE 1

Etat financier après répartition au 31/12/2017

ANNEXE N°1
03/10/2017

Syndicat des copropriétaires
25 Rue Joseph Python
75020 PARIS

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			**Provisions et avances**		
50 Fonds placés	16 733,79	40 933,79	102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	38 288,90	2 368,69	103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie	1 800,00	1 500,00
53 Caisse			1032 Avances travaux	52 542,81	13 163,14
			1033 Autres avances		
			105 Fonds de travaux		10 450,04
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations		32 500,00
Trésorerie disponible Total 1	55 022,69	43 302,48	***Total 1***	54 342,81	57 613,18

II - CREANCES / DETTES

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)	1 237,61	14 613,93	45 Copro - Excédents versés (2)	997,16	379,25
459 Copro - Créances douteuses (2)			**Comptes de tiers**		
			40 Fournisseurs	300,00	859,00
Comptes de tiers			42 à 44 Autres dettes		500,00
42 42 à 44 Autres créances			46 Créditeurs divers	620,33	65,00
46 Débiteurs divers			47 Comptes d'attente		
47 Compte d'attente		0,02	48 Comptes de régularisation		
48 Comptes de régularisation		1 500,00	49 Dépréciation des comptes de tiers		
Total 2	1 237,61	16 113,95	***Total 2***	1 917,49	1 803,25
Total général 1 + 2	56 260,30	59 416,43	***Total général 1 + 2***	56 260,30	59 416,43
			Emprunts : montant restant du	0,00	0,00

(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

L'annexe 2 partie haute
Compte de gestion générale - opérations courantes-

Annexe 2 (PARTIE HAUTE) : COMPTE DES OPERATIONS COURANTES (TABLEAU PAR TYPE DE CHARGES)

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N)
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2)

Charges pour opérations courantes (ventilation en annexe 3)						Produits pour opérations courantes					
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL		PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Ex. précédent approuvé	Ex. clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget		Ex. précédent approuvé	Ex, clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes					
601 Eau (compteur général)						711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances					
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
604 Achats produits d'entretien et petits équipements						716 Produits financiers					
605 Matériel											
606 Fournitures											
- 61 Services extérieurs											
611 Nettoyage des locaux											
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent) sur opérations courantes affecté aux copropriétaires						**Solde (insuffisance) sur opérations courantes affectée aux copropriétaires**					

L'année N correspond à l'année dont il faut approuver les charges (dépenses). Il faut contrôler chaque montant

A noter : Ces charges sont les charges groupées par nature (toute l'électricité) et non ventillées par clé de répartition (générale, ascenseur) contrairement à l'annexe 3

Ce montant correpond aux charges totales réelles

Si le solde se trouve de ce côté, c'est qu'il y a un excédent sur les charges courantes , réparti sur l'ensemble des copropriétaires ; cet excédent doit être identique sur l'annexe 3.

Le montant inscrit dans cette case correpond au total des appels de fonds charges courantes effectué sur les copropriétaires.

Le compte 701000 est le compte qui reçoit les appels de fonds charges courantes

Attention : on vérifiera que le syndic a bien tenu compte de tous les "produits" (indemnité d'assurances, produits financiers), ce qui permet de minorer le montant des charges.

Si le solde se trouve de ce côté, c'est qu'il y a un déficit sur les charges courantes , réparti sur l'ensemble des copropriétaires ; ce déficit doit être identique sur l'annexe 3.

L'annexe 2 partie basse
(travaux et opérations exceptionnelles)

Annexe 2 (partie basse) : COMPTES DES TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TABLEAU PAR TYPE DE CHARGES)

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
661 Remboursement d'annuités d'emprunts					
671 à 673 Travaux					
677 Pertes sur créances irrécouvrables					
Solde (excédent)					
TOTAL II					

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
702 Provisions sur travaux					
703 Avances versées par copropriétaires					
704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
705 Affectation du fonds de travaux					
Autres produits					
711 Subventions sur travaux					
712 Emprunts à utiliser sur travaux					
713 Indemnités d'assurances					
714 Produits divers					
718 Produits exceptionnels					
Solde (insuffisance)					
TOTAL II					

Il s'agit des charges travaux votés en assemblée générale, clôturés sur l'exercice, dont le détail se trouve en annexe 4

Il s'agit des charges appelées pour compenser les sommes estimées définitivement irrécouvrables (à ne pas confondre avec les sommes impayées)

Ce montant indique les sommes totales des travaux ou opérations exceptionnelles réels, terminés sur l'exercice, dont le détail figure sur l'annexe 4.

Si le solde se trouve de ce coté, c'est que les travaux ou opérations exceptionnelles sont excédentaires. Cet excédent est réparti sur l'ensemble des copropriétaires.

somme appelée aux copropriétaires pour les travaux

Utilisation du fonds travaux

Il faut tenir compte de tous les produits à affecter aux travaux, (qui viendront en diminution) en plus des avances, du fond travaux.

Ce montant indique le total des produits affectés aux travaux ou opérations exceptionnelles réels de l'exercice.

Si le solde se trouve de ce coté, c'est que les travaux ou opérations exceptionnelles sont déficitaires. Ce déficit est réparti sur l'ensemble des copropriétaires.

Le solde soit déficitaire soit excédentaire doit être identique à l'annexe 4

Analysons cette annexe 2 partie haute

Syndicat des copropriétaires
25 Rue Joseph Python
75020 PARIS

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019

ANNEXE N°2
04/07/2018

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes		9 000,00	9 000,04	9 020,00	9 105,00
601 Eau (compteur général)		2 500,00	2 235,00	2 500,00	2 500,00	711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances					
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
604 Achats produits d'entretien et petits équipements						716 Produits financiers			200,00		
605 Matériel		255,00	255,00								
606 Fournitures											
- 61 Services extérieurs											
611 Nettoyage des locaux											
612 Locations immobilières											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance		790,00	712,00	870,00	910,00						
610 Services extérieurs											
615 Entretien et petites réparations		150,00	214,00	200,00	200,00						
616 Primes d'assurances		1 500,00	1 490,00	1 530,00	1 560,00						
- 62 Frais d'administration											
621 Frais d'administration		460,00	517,00	470,00	480,00						
622 Autres honoraires du syndic											
623 Rémunérations de tiers intervenants		645,00	649,00	650,00	655,00						

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel		2 700,00	2 601,00	2 800,00	2 800,00						
Sous-total		9 000,00	8 673,00	9 020,00	9 105,00	**Sous-total**		9 000,00	9 200,04	9 020,00	9 105,00
Solde (excédent)			527,04			**Solde (insuffisance)**					

Analysons cette annexe 2 partie basse

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2		Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel		2 700,00	2 601,00	2 800,00	2 800,00						
Sous-total		9 000,00	8 673,00	9 020,00	9 105,00	**Sous-total**		9 000,00	9 200,04	9 020,00	9 105,00
Solde (excédent)			527,04			**Solde (insuffisance)**					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						**PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES**					
						702 Provisions sur travaux			5 000,02		
						703 Avances versées par copropriétaires					
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
						705 Affectation du fonds travaux					
671 à 673 Travaux		35 000,00	5 100,00	20 000,00		Autres produits					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						711 Subventions sur travaux					
678 Charges exceptionnelles						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels					
						78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses					
Sous-total		35 000,00	5 100,00	20 000,00		**Sous-total**			5 000,02		
Solde (excédent)						**Solde (insuffisance)**			99,98		

L'annexe 3 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et réalisé

ANNEXE 3 : Compte de gestion pour opération courantes de l'exercice clos et réalisé (N) du …… au ……..
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du …….. au ……..

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Ex. précédent approuvé	Pour approbation des comptes	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
1 GENERALES					
601000 EAU					
602000 ELECTRICITE					
603000 CHAUFFAGE, ENERGIE ET COMBUSTIBLES					
604000 ACHATS PRODUITS D'ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS					
605000 MATERIEL					
606000 FOURNITURES					
611000 NETTOYAGE DES LOCAUX					
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE					
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS					
616000 PRIMES D'ASSURANCES					
621100 REMUNERATION DU SYNDIC					
621200 DEBOURS					
621300 FRAIS POSTAUX					
623000 REMUNERATIONS DE TIERS INTERVENANTS					
PRODUITS AFFECTES					
Total net pour la clé : 1 GENERALES					
2 ASCENSEURS					
602000 ELECTRICITE					
614002 CONTRAT DE MAINTENANCE ASCENSUR					
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS					
PRODUITS AFFECTES					
Total net pour la clé : 2 ASCENSEURS					
TOTAL CHARGES NETTES					
PROVISIONS COPROPRIETAIRES					
SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires					

charges (dépenses) suivant plan comptable

CLES DE REPARTITION : Les clés de répartions servent à répartir les charges entre les copropriétaires compte tenu des pourcentages (millièmes) dont chacun est redevable dans la clé concernée. Ces charges peuvent concerner l'ensemble des copropriétaires (charges communes générales) ou certains d'entre eux (charges ascenseurs). Vous retrouverez ces clés de répartitions dans votre réglement de copropriété.

Produits affectés, exemple : indémnitée assurances, produits financiers qui viendront en diminution des charges par clé.

Total net des charges = total net des charges générales, plus total net des charges ascenseur, moins les produits

Solde excédentaire ou déficit constaté sur l'exercice : provisions appelées moins charges. Ce déficit ou cet excédent doit être identique au déficit, ou excédent

Montant des appels de fonds effectués sur les copropriétaires en ce qui concerne le budget courant.

Analysons cette annexe 3

Syndicat des copropriétaires
25 Rue Joseph Python
75020 PARIS

ANNEXE N°3
04/07/2018

Compte de gestion pour opération courantes de l'exercice clos et réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2
1 GENERALE					
601000 EAU		2 500,00	108,00	2 500,00	2 500,00
605000 MATERIEL		255,00	255,00		
614002 CONTRATS DE MAINTENANCE EXTINCTEURS		100,00	80,00	100,00	100,00
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS		150,00	214,00	200,00	200,00
616000 PRIMES D'ASSURANCES		1 500,00	1 490,00	1 530,00	1 560,00
621100 REMUNERATION DU SYNDIC		400,00	400,00	400,00	400,00
621300 FRAIS POSTAUX		60,00	117,00	70,00	80,00
623002 COTISATION ARC		140,00	139,00	140,00	140,00
623003 FICHES DE PAIES ARC		300,00	305,00	300,00	300,00
623004 MAINTENANCE LOGICIEL		205,00	205,00	210,00	215,00
641000 SALAIRES		2 000,00	2 015,00	2 100,00	2 100,00
642000 CHARGES SOCIALES ET ORGANISMES SOCIAUX					
642100 SECURITE SOCIALE URSSAF		400,00	339,00	400,00	400,00
642300 RETRAITE COMPLEMENTAIRE		300,00	247,00	300,00	300,00
713000 INDEMNITES D'ASSURANCES					
716000 PRODUITS FINANCIERS			-200,00		
Total net pour la clé : 1 GENERALE		**8 310,00**	**5 712,00**	**8 250,00**	**8 295,00**
2 ASCENSEUR					

1 / 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex. précédent approuvé N-1	Ex. clos budget voté N	Ex. clos réalisé à approuver N	Buget en cours voté N+1	Buget à voter N+2
614003 TELEPHONE ASCENSEUR		90,00	87,00	100,00	110,00
614004 CONTRATS DE MAINTENANCE ASCENSEUR		600,00	545,00	670,00	700,00
Total net pour la clé : 2 ASCENSEUR		**690,00**	**632,00**	**770,00**	**810,00**
901 CONSOMMATION INDIVIDUELLE EAU 2017					
601000 EAU			2 129,00		
Total net pour la clé : 901 CONSOMMATION INDIVIDUELLE EAU			**2 129,00**		
TOTAL CHARGES NETTES		**9 000,00**	**8 473,00**	**9 020,00**	**9 105,00**
PROVISIONS COPROPRIETAIRES			**9 000,04**		
SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté			**-527,04**		

L'annexe 4 Etat des travaux de l'article 14-2 & opérations exceptionnelles terminés sur l'exercice

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé				
Exercice clos réalisé à approuver (N)				
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	**Ex. clos dépenses votées N**	**Dépenses N**	**Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de**	**Solde (excédent ou insuffisance) N+1**
CHARGES COMMUNES GENERALES				
671002 --- REFECTION CAGE D'ESCALIERS Total net pour la clé : GENERALE	**1 000,00 l**	**950,00 l**	**1 000,00 l**	**50,00 l**
Total travaux article 14-2	**1 000,00 l**	**950,00 l**	**1 000,00 l**	**50,00 l**
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	**Ex. clos dépenses votées N**	**Dépenses N**	**Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de**	**Solde (excédent ou insuffisance) N+1**
CHARGES COMMUNES GENERALES				
673001- HONORAIRES AVOCATS	**1 500,00 l**	**1 490,00 l**	**1 500,00 l**	**10,00 l**
Total opérations exceptionnelles	**1 500,00 l**	**1 490,00 l**	**1 500,00 l**	**10,00 l**
TOTAL	**2 500,00 l**	**2 440,00 l**	**2 500,00 l**	**60,00 l**

Sont distingués les gros travaux (visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) et les opérations exceptionnelles terminés sur l'exercice comptable. **Travaux terminés** = tous les appels votés effectués, et toutes les factures relatives aux travaux reçues (payées ou non)

Distinction entre le solde des travaux art.14-2 & les opérations exceptionnelles

Le solde général des travaux art. 14-2 & opérations exceptionnelles réparti sur l'ensemble des copropriétaires. Ce solde doit être identique au solde de l'annexe 2 partie basse

Le solde général des travaux art. 14-2 & opérations exceptionnelles est obtenu en soustrayant les provisions aux dépenses.

Analysons cette annexe 4

Syndicat des copropriétaires
25 Rue Joseph Python
75020 PARIS

ANNEXE N°4
04/07/2018

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/01/2017 au 31/12/2017

		Exercice clos réalisé à approuver (N)		
	Ex. clos dépenses votées N	Dépenses N	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux N	Solde (excédent ou insuffisance) N+1
3 ASCENSEUR (trvx)				
671003 --- MISE AU NORMES ASCENSEURS	5 000,00	5 100,00		
Total net pour la clé : 3 ASCENSEUR (trvx)	5 000,00	5 100,00	5 000,02	-99,98
Total	5 000,00	5 100,00	5 000,02	-99,98

L'annexe 5 Etat des travaux & opérations exceptionnelles votés non encore clôturés

Annexe 5 Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du ..... Au.....

	Travaux votés A		Travaux payés B		Travaux réalisés C		Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux D		Solde en attente sur travaux E=D-C	Subventions et Emprunts à recevoir F	
	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date	Montant
TRAVAUX DE RAVALEMENT											
TRAVAUX DE TOITURE											
TOTAL											

Il faut renseigner les travaux votés : date d'assemblée générale ayant voté les travaux, ainsi que le montant voté pour chaque marché travaux

Il faut renseigner les dates et les montants payés.

Il faut renseigner les dates et les montants des factures reçues, même si elles ne sont pas payées

Il faut renseigner les dates et les montants appelés auprès des copropriétaires.

Ce solde se calcule pour chaque marché travaux : provisions moins travaux réalisés

Sont indiqués dans cette annexe les travaux ou opérations exceptionnelles non encore achevés ou engagés sur l'exercice . Cette annexe permet de savoir ce qui a été fait ou non, ce qui a été payé ou non, et les sommes éventuelles restant à appeler auprès des copropriétaires, ou celles qui ont été appelées mais non utilisées.

Le total de ce solde doit être en adéquation avec le compte 12 solde en attente sur travaux de l'annexe 1 (rubrique provisions et avances)

Analysons cette annexe5

Syndicat des copropriétaires
25 Rue Joseph Python
75020 PARIS

ANNEXE N°5
29/09/2017

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

	Travaux votés ---------- A		Travaux payés ---------- B		Travaux réalisés ---------- C		Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux ---------- D		Solde en attente sur travaux ---------- E=D-C	Subventions et Emprunts à recevoir ---------- F	
GENERALE (trvx)	**Date**	**Montant**	**Date**	**Montant**	**Date**	**Montant**	**Date**	**Montant**	**Montant**	**Date**	**Montant**
RAVALEMENT	24/06/2016	60 000,00	03/01/2017	25 000,00	03/01/2017	25 000,00	01/12/2017 --- 01/03/2017	57 500,00	32 500,00		
		60 000,00		25 000,00		25 000,00		57 500,00	32 500,00		

Pour aller plus loin, notre guide savoir lire & exploiter les 5 annexes comptables, ainsi que nos vidéos

https://www.youtube.com/watch?v=9sqQ9OTePUc

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr