

LES ANNEXES COMPTABLES

LAURENCE VILSALMON

LES ANNEXES COMPTABLES

**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 .

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		
			131		
			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)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - Créances douteuses (2)			Comptes de tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs		
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			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

SITUATION FINANCIERE

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie		
50 Fonds placés		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		
53 Caisse		
Trésorerie disponible Total 1		

Etat financier après répartition au 31/12/2019				ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		
			131 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			12		
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)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - Créances douteuses (2)			Comptes de tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs		
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			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			Emprunts : montant restant du		
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe					

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) .

Si le solde du compte 51 banque (512000) comporte un signe négatif, cela signifie un découvert

LES DETTES

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 (2)		
	Total 2		
	Total général 1 + 2		

Pour chacun de ces comptes, (argent que la copropriété doit), il faut demander une explication au syndic.

Il s'agit des fournisseurs et des organismes sociaux : (Urssaf, trésor public) à qui la copropriété doit encore de l'argent .

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.

Etat financier après répartition au 31/12/2019				ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en		
			131 instance d'affectation		
			Solde en attente sur		
			travaux ou opérations		
			exceptionnelles		
			12		
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)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - Créances douteuses (2)			Comptes de tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs		
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			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			Emprunts : montant restant du		
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe					

LES CREANCES

II - CREANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)		
Comptes de tiers 42 à 44 Autres créances 46 Débiteurs divers 47 Compte d'attente 48 Comptes de régularisation		
Total 2		
Total général 1 + 2		

Etat financier après répartition au 31/12/2019		ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE			
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
Trésorerie			Provisions et avances
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie
			1032 Avances travaux
			1033 Autres avances
			105 Fonds travaux
			Subventions en instance d'affectation
			131 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles
			12
Trésorerie disponible Total 1			Total 1
II - CREANCES		DETTES	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)			45 Copro - Excédents versés (2)
459 Copro - Créances douteuses (2)			Comptes de tiers
Comptes de tiers			40 Fournisseurs
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente
48 Comptes de régularisation			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		Emprunts : montant restant du	
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe			

Il s'agit des copropriétaires restant devoir de l'argent à la copropriété, après répartition de l'exercice..

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.

Pour chacun de ces comptes, (argent dû à la copropriété) il faut demander une explication au syndic, et consulter un grand-livre .

LA LISTE DES SOLDES DES COPROPRIETAIRES (JOINTE AVEC L'ANNEXE 1)

LE SYNDIC
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
7 RUE DE THONVILLE
75019 PARIS

PARIS le 31/03/2022

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2021

Nom du copropriétaire	A		B	C	D = A+B+C	E	F	G = E-F	H = D+G	I = D+G
	Solde en début d'exercice		Appels et divers dépeçages	Règlements et divers recouvrements	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Appels de la période	Solde de répartition	Solde à approuver	
	Débiteur	Crédeur							Débiteur	Crédeur
	0.00		5366.56	13999.23	-8232.6	2658.83	2393.01	265.82		7966.85
		30.00	5355.09	13557.36	-8232.2	2500.33	2507.20	-6.87		8239.14
	0.00		1970.73	1970.73	0.00	974.03	953.44	20.59		
	0.00		4635.93	7932.86	-3296.9	2480.98	2573.31	-92.33		3389.26
	0.00		5416.01	1733.81	3682.2	1322.25	1354.07	-168.18	3850.38	
		16.00	0.00	0.00	-16.00	0.00	0.00	0.00		16.00
	0.00		5190.63	8425.48	-3234.8	2297.46	2325.72	-28.26		3263.11
	0.00		5479.43	5218.12	261.3	2599.99	2321.32	278.67	539.98	
	0.00		5374.89	13266.32	-7891.4	2407.21	2627.76	-220.55		8111.98
	0.00		74.16	74.16	0.00	54.36	63.48	-9.12		9.12
	0.00		1964.02	1964.02	0.00	837.49	961.96	-124.47		124.47
	0.00		5289.59	7672.32	-2382.7	2585.72	2599.40	-26.32		2356.41
	45.99		4596.74	2327.51	2315.2	2251.50	2183.28	68.22	2383.44	
		4006.49	11425.76	11425.76	-4006.4	4663.20	4877.67	-214.47		4220.96
		262.88	0.00	0.00	-262.8	0.00	0.00	0.00		262.88
		9.09	4632.18	11567.87	-6944.7	2148.56	2218.72	-70.16		7014.94
	271.51		2020.49	2292.00	0.00	1043.92	948.25	95.67	95.67	
	0.00		5392.49	5392.49	0.00	2565.47	2544.60	20.87	20.87	
		29.90	5467.33	5437.43	0.00	2685.61	2619.44	66.17	66.17	
	0.00		5270.88	13550.03	-8259.1	2841.97	2419.63	422.34		7836.81
	0.00		13423.87	13423.87	0.00	2806.04	3500.96	-694.92		694.92
	0.00		5348.87	5348.87	0.00	2661.49	2469.80	191.69	191.69	
	0.00		5223.41	7596.17	-2372.7	2571.70	2482.81	88.89		2283.87
	0.00		2025.67	4912.76	-2887.0	954.61	1016.40	-61.79		2948.88
	100.00		969.53	1841.06	-771.5	0.00	0.00	0.00		771.53
	0.00		4685.11	11629.89	-6944.7	2400.02	2273.81	126.21		6818.57
	535.21		4676.46	8118.64	-2906.9	2330.27	2254.20	76.07		2830.90
	0.00		5417.08	8650.46	-3233.3	2637.23	2550.62	86.61		3146.77
	952.71	4354.36	126692.91	188909.22	-65617.9	55480.24	55000.86	479.38	7168.79	72307.37

COLONNE F =
MONTANT DES APPELS
DE FONDS EFFECTUER
SUR L'EXERCICE A
APPROUVER

COLONNE G = SOLDE
DE REPARTITION :
APPELS - CHARGES
REELLES

COLONNE H = SOLDE
A APPROUVER :
SOLDE EN FIN
D'EXERCICE (D) + ou -
SOLDE DE
REPARTITION

COLONNE A
CORRESPOND AU
SOLDE DU
COPROPRIETAIRE EN
DEBUT D'EXERCICE

COLONNE D = le solde
du copropriétaire en
début d'exercice (A) +
les appels (B) - les
règlements (C)

COLONNE E =
MONTANT DES
CHARGES REELLES DE
L'EXERCICE A
APPROUVER

LA LISTE DES SOLDES DES COPROPRIETAIRES (JOINTE AVEC L'ANNEXE 1)

Situation des copropriétaires après répartition pour la période du 01/07/2021 au 31/12/2021						
N°	Nom	Total répartition	Solde précédent	Annulation appels	Solde après répartition débiteur	Solde après répartition créditeur
1	DUPONT JEAN	3 315,28	-2 324,95	2 600,45	3 039,78	0,00
6	CHARPENTIER JACQUES	1 216,55	-790,73	1 334,04	673,24	0,00
8	MARTIN PHILIPPE	1 240,59	-719,93	1 125,26	835,26	0,00
7	LECLERC HENRI	750,96	-479,72	649,98	580,70	0,00
3	VALENTIN ISIDOR	946,67	-522,23	745,40	723,50	0,00
Total		7 470,05	-4 837,56	6 455,13	5 852,48	0,00

il s'agit là des soldes des copropriétaires au dernier jour de l'exercice comptable.

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés		2 200,00 €	102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		8 200,00 €	103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie		1 500,00 €
53 Caisse			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		2 500,00 €
			131		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		1 000,00 €
Trésorerie disponible Total 1		10 400,00 €	Total 1		5 000,00 €

II - CREANCES

DETTES

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)		2 000,00 €	45 Copro - Excédents versés (2)		2 640,00 €
459 Copro - Créances douteuses (2)			Comptes de tiers		
Comptes de tiers			40 Fournisseurs		7 000,00 €
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes		
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente		630,00 €	47 Comptes d'attente		300,00 €
48 Comptes de régularisation		2 258,00 €	48 Comptes de régularisation		348,00 €
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Total 2		4 888,00 €	Total 2		10 288,00 €
Total général 1 + 2		15 288,00 €	Total général 1 + 2		15 288,00 €

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

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

Emprunts : montant restant du

RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 1

- Vérifier si cette annexe est bien équilibrée débit/crédit ;
- Vérifier si cet état financier est bien établi au dernier jour de votre exercice comptable ;
- Vérifier si cet état financier est bien établi après répartition ;
- Vérifier le montant de l'avance de trésorerie qui ne doit pas excéder 1/6^{ème} du budget prévisionnel (art. 35 du décret du 17 mars 1967) ;
- Vérifier si le fonds travaux art. 14-2 a bien été mis en place (pour rappel ceci est une obligation depuis le 01/01/2017, sauf dérogation à l'unanimité pour les copropriétés de moins de 10 lots en totalité) ;
- Vérifier si ils existent des comptes d'attente qu'il faut solder (décision d'assemblée générale)

ANNEXE 2
COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du Auet budget prévisionnel de l'exercice											Annexe 2
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	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					
- 61 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations											
616 Primes d'assurances											
- 62 Frais d'administration											
621 Frais d'administration											
622 Autres honoraires du syndic											
623 Rémunérations de tiers intervenants											
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel											
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
TOTAL 1						TOTAL 1					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux					
671 à 673 Travaux						703 Avances versées par copropriétaires					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
678 Charges exceptionnelles						705 Affectation du fonds de travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						Autres produits					
						711 Subventions sur travaux					
						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels					
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
TOTAL 2						TOTAL 2					

L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE HAUTE

Charges pour opérations courantes					
CHARGES 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	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
- 60 Achats de matières et fournitures					
601 Eau (compteur général)					
602 Electricité					
603 Chauffage, énergie et combustible					
604 Achats produits d'entretien et petits équipements					
605 Matériel					
606 Fournitures					
- 61 Services extérieurs					
611 Nettoyage des locaux					
612 Locations immobilières					
613 Locations mobilières					
614 Contrats de maintenance					
610 Services extérieurs					
615 Entretien et petites réparations					
616 Primes d'assurances					
- 62 Frais d'administration					
621 Frais d'administration					
622 Autres honoraires du syndic					
623 Rémunérations de tiers intervenants					
624 Frais du conseil syndical					
- 63 Impôts et taxes					
662 Autres charges financières et agios					
- 64 Frais de personnel					
641 Rémunérations du personnel					
- 63 Impôts et taxes					
632 taxe de balayage					
662 Autres charges financières et agios					
Sous-total					

ANNEXE 2
COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Annexe 2

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du Au et budget prévisionnel de l'exercice											
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	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					
- 61 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations											
616 Primes d'assurances											
- 62 Frais d'administration											
621 Frais d'administration											
622 Autres honoraires du syndic											
623 Rémunérations de tiers intervenants											
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel											
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
TOTAL 1						TOTAL 1					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux					
671 à 673 Travaux						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						705 Affectation du fonds de travaux					
678 Charges exceptionnelles						Autres produits					
68 Dépréciation sur créances douteuses						711 Subventions sur travaux					
						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels					
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
TOTAL 2						TOTAL 2					

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

L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE HAUTE

Produits pour opérations courantes

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	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
701 Provisions sur opérations courantes					
711 Subventions frais de fonctionnement					
713 Indemnités d'assurances					
714 Produits divers					
716 Produits financiers					
Sous-total					

ANNEXE 2 COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du Au et budget prévisionnel de l'exercice Annexe 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)	PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	N-1	N	N	N+1	N+2
- 60 Achats de matières et fournitures					
601 Eau (compteur général)					
602 Electricité					
603 Chauffage, énergie et combustible					
- 64 Services extérieurs					
611 Nettoyage des locaux					
613 Locations mobilières					
614 Contrats de maintenance					
615 Entretien et petites réparations					
616 Primes d'assurances					
- 62 Frais d'administration					
621 Frais d'administration					
622 Autres honoraires du syndic					
623 Rémunérations de tiers intervenants					
- 63 Impôts et taxes					
662 Autres charges financières et agios					
- 64 Frais de personnel					
Sous-total					
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
TOTAL 1					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
N-1	N	N	N+1	N+2	N-1
661 Remboursement d'annuités d'emprunts					
671 à 673 Travaux					
677 Pertes sur créances irrécouvrables					
678 Charges exceptionnelles					
68 Dépréciation sur créances douteuses					
Sous-total					
Solde (excédent)					
TOTAL 2					

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

L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE HAUTE

Charges pour opérations courantes						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
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent) sur opérations courantes affecté aux copropriétaires						Solde (insuffisance) sur opérations courantes affectée aux copropriétaires					

Ce montant correspond aux charges totales réelles de l'exercice

Si le solde se trouve de ce côté, (en vert) 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.

Si le solde (en rose) 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.

ANNEXE 2
COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du Au et budget prévisionnel de l'exercice												Annexe 2	
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)	N-1					N					Sous-total	Sous-total	
	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							
- 61 Services extérieurs						716 Produits financiers							
611 Nettoyage des locaux													
613 Locations mobilières													
614 Contrats de maintenance													
615 Entretien et petites réparations													
616 Primes d'assurances													
- 62 Frais d'administration													
621 Frais d'administration													
622 Autres honoraires du syndic													
623 Rémunérations de tiers intervenants													
- 63 Impôts et taxes													
662 Autres charges financières et agios													
- 64 Frais de personnel													
Sous-total						Sous-total							
Solde (excédent) s/opérations courantes affecté aux copropriétaires						Solde (insuffisance) s/opérations courantes affecté aux copropriétaires							
TOTAL 1						TOTAL 1							
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	N-1					N					Sous-total	Sous-total	
	N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2			
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux							
671 à 673 Travaux						703 Avances versées par copropriétaires							
677 Pertes sur créances irrécouvrables						704 Remboursement d'annuités d'emprunts							
678 Charges exceptionnelles						705 Affectation du fonds de travaux							
68 Dépréciation sur créances douteuses						Autres produits							
						711 Subventions sur travaux							
						712 Emprunts à utiliser sur travaux							
						713 Indemnités d'assurances							
						714 Produits divers							
						716 Produits financiers							
						718 Produits exceptionnels							
Sous-total						Sous-total							
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)							
TOTAL 2						TOTAL 2							

L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE BASSE

Annexe 2 (partie basse) : COMPTES DES TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TABLEAU PAR TYPE DE CHARGES)											
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget		Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
671 à 673 Travaux						702 Provisions sur travaux					
678 Charges exceptionnelles						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					
SOUS TOTAL						SOUS TOTAL					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
TOTAL II						TOTAL II					

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

somme appelée aux copropriétaires pour les travaux

RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 2

PARTIE HAUTE DE L'ANNEXE 2 :

- Vérifier la colonne exercice clos à approuver ;
- Vérifier si le budget appelé est bien celui qui a été voté ;
- Comparer le budget voté avec l'exercice réalisé ;
- Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire ;
- Vérifier que tous les produits ont bien été comptabilisés.
- Vérifier que l'excédent ou le déficit de l'exercice est identique sur l'annexe 2 et l'annexe 3

PARTIE BASSE DE L'ANNEXE 2 :

- Cette annexe 2 partie basse est renseignée uniquement si des travaux art. 14-2 ou opérations exceptionnelles sont terminés sur l'exercice,
- Vérifier si le budget appelé est bien celui qui a été voté ;
- Comparer le budget voté avec l'exercice réalisé ;
- Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire,
- Vérifier que le déficit ou l'excédent des travaux est identique à l'annexe 4

L'ANNEXE 3 : COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES

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	Exercice clos budget voé	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					

L'ANNEXE 3 : COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES

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	Exercice clos budget voé	Ex. clos réalisé à approuver	Budget 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					

CLES DE REPARTITION : Les clés de répartitions 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 règlement de copropriété.

TOTAL CHARGES NETTES					
PROVISIONS COPROPRIETAIRES					
SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires					

Solde excédentaire ou déficit constaté sur l'exercice : provisions appelées moins charges. Ce déficit ou cet excédent doit être identique au déficit, ou excédent de l'annexe 2 partie haute

RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 3

- **Cette annexe 3, est dédiée uniquement aux charges courantes**
- **Vérifier si le budget appelé est bien celui qui a été voté ;**
- **Comparer le budget voté par clé de répartition avec l'exercice réalisé ;**
- **Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire, et si il est identique à celui de l'annexe 2 ;**
- **Vérifier si les produits affectés se trouvent dans la bonne clé de répartition.**

L'ANNEXE 4 : COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX & OPERATIONS EXCEPTIONNELLES TERMINEES SUR L'EXERCICE

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)

ANNEXE 4 : 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 travaux N	Solde (excédent ou insuffisance) N+1
CHARGES COMMUNES GENERALES				
671002 --- REFECTIION CAGE D'ESCALIERS Total net pour la clé : GENERALE	1 000,00 €	950,00 €	1 000,00 €	50,00 €
Total travaux article 14-2	1 000,00 €	950,00 €	1 000,00 €	50,00 €
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	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
CHARGES COMMUNES GENERALES				
673001- HONORAIRES AVOCATS	1 500,00 €	1 490,00 €	1 500,00 €	10,00 €
Total opérations exceptionnelles	1 500,00 €	1 490,00 €	1 500,00 €	10,00 €
TOTAL	2 500,00 €	2 440,00 €	2 500,00 €	60,00 €

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

RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 4

- Cette annexe 4, est dédiée uniquement aux charges travaux ou opérations exceptionnelles art. 14-2 terminés sur l'exercice clos réalisé ;
- Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire, et si il est identique à celui de la partie basse de l'annexe 2 ;
- Vérifier si les travaux sont véritablement terminés (tous les appels effectués, toutes les factures comptabilisées).

L'ANNEXE 5 : ETAT DES TRAVAUX & OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES A LA FIN DE L'EXERCICE

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

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)

RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 5

- Cette annexe 5, est dédiée uniquement aux charges travaux ou opérations exceptionnelles art. 14-2 non terminés sur l'exercice clos réalisé.
- Comparer le montant des appels avec la colonne travaux réalisés ;
- Vérifier sur l'annexe 1, le compte 12 (solde en attente sur travaux) qui doit être identique au solde de l'annexe 5.
- Vérifier si les travaux ne sont pas figés depuis des années dans l'annexe 5, laissant apparaître un excédent,

Merci pour votre attention !

Pour aller plus loin notre guide sur les annexes
comptables
&
nos vidéos



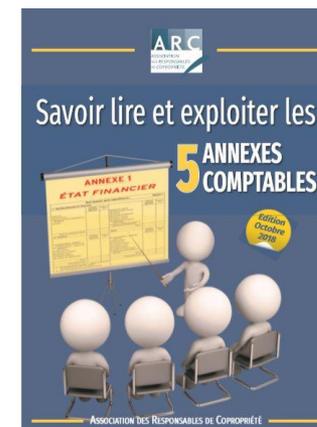
<https://www.youtube.com/watch?v=9sqQ90TePUc&t=84s>



<https://www.youtube.com/watch?v=gpv724ld1x4>



<https://www.youtube.com/watch?v=dbNtLoGcoQw&t=108s>




Syndicat des copropriétaires		Etat financier après répartition au 31/12/2016		Annexe 1
3. Situation financière et solvabilité		exercice précédent	exercice clos	exercice clos
Actif		Passif		Prévisions et provisions
40.7 Fonds propres	40.7 Fonds propres	40.7 Fonds propres	40.7 Fonds propres	40.7 Fonds propres
41.2 Réserve au fonds en banque	41.2 Réserve au fonds en banque	41.2 Réserve au fonds en banque	41.2 Réserve au fonds en banque	41.2 Réserve au fonds en banque
42.1 Trésorerie	42.1 Trésorerie	42.1 Trésorerie	42.1 Trésorerie	42.1 Trésorerie
Total		Total		Total
43.1 Créances		43.1 Créances		43.1 Créances
44.1 Immobilisations		44.1 Immobilisations		44.1 Immobilisations
45.1 Immobilisations dépréciées		45.1 Immobilisations dépréciées		45.1 Immobilisations dépréciées
46.1 Comptes d'attente		46.1 Comptes d'attente		46.1 Comptes d'attente
47.1 Comptes de régularisation		47.1 Comptes de régularisation		47.1 Comptes de régularisation
Total passif		Total passif		Total passif

ARC Abonder le fonds travaux grâce à un excédent du budget prévisionnel

<https://www.youtube.com/watch?v=SoCEuk85OZM&t=87s>



COMPRENDRE LES ANNEXES COMPTABLES

Merci pour votre attention !

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelardherent.fr