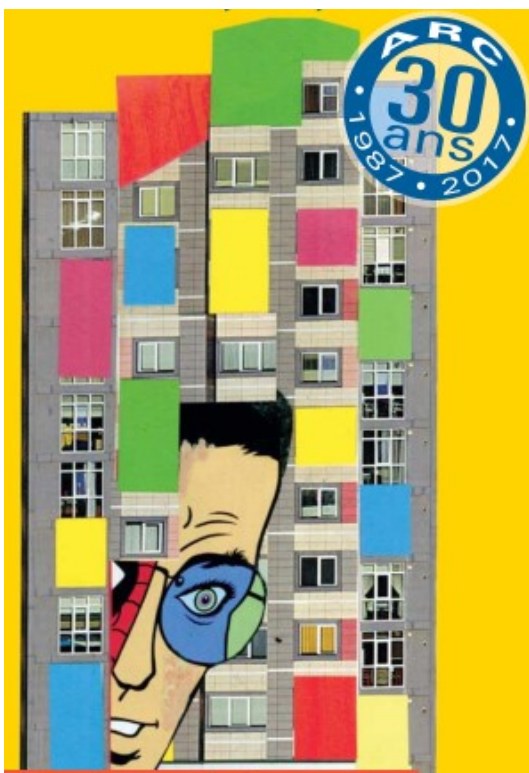


**« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017**



**ATELIER : APPRENDRE À
DÉCHIFFRER LES ANNEXES
COMPTABLES**

Annexes comptables : aperçu d'ensemble

Issues du décret du 14/03/2005 et applicables depuis 2007, les 5 annexes comptables constituent le support remis aux copropriétaires pour l'approbation des comptes :

Annexe 1 : Comptes de bilan (classes 1, 4 et 5), après répartition

Annexe 2 : Comptes de gestion (classes 6 et 7) par nature

Annexe 3 : Comptes de gestion (classes 6 et 7) par affectation

Annexe 4 : Comptes de gestion (classes 6 et 7) : Travaux finis

Annexe 5 : Comptes de gestion (classes 6 et 7) : Travaux non finis

Annexe 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES							
	exercice précédent approuvé	approbation des comptes			pour le vote du budget prévisionnel			exercice précédent approuvé	approbation des comptes			pour le vote du budget prévisionnel	
		exercice clos budget voté	exercice clos réalisé à approuver	exercice clos réalisé à approuver	budget prévisionnel en cours	budget prévisionnel à voter			exercice clos budget voté	exercice clos réalisé à approuver	exercice clos réalisé à approuver	budget prévisionnel en cours voté	budget prévisionnel à voter
	2013	2014	2014	2014	2015	2016		2013	2014	2014	2015	2016	
60 Achats de matières et fournitures													
601 Eau			3 500,00				701 Provisions copro.			23 100,00			
602 Electricité			500,00				714 Produits divers			12,00			
604 Achats prdts d'entretien et petits équips			120,00				716 Produits financiers			8,00			
606 Fournitures			150,00										
61 Services extérieurs:													
614 Contrats de maintenance			500,00										
615 Entretien et petites réparations			2 400,00										
616 Primes d'assurances			550,00										
62 Frais d'administration													
6211 Rémunération du syndic			4 000,00										
6212 Débours			155,00										
6213 Frais postaux			50,00										
63 Impôts et taxes													
633 Taxe foncière			250,00										
64 Frais de personnel													
641 Salaires			6 800,00										
642 Charges sociales et organismes sociaux			5 720,00										
sous-total	0,00 €	0,00 €	24 695,00 €	0,00 €	0,00 €		sous-total	0,00 €	0,00 €	23 120,00 €	0,00 €	0,00 €	
Solde (excédent/ opérations courantes affecté aux copropriétaires)							Solde (insuffisance : opérations courantes affectée aux			1 575,00			
total I	0,00 €	0,00 €	24 695,00 €	0,00 €	0,00 €		total I	0,00 €	0,00 €	24 695,00 €	0,00 €	0,00 €	
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES							
661 Remboursement d'annuités d'emprunt							702 Provisions travaux			4 000,00			
671 à 673 Travaux			5 680,00				703 Avances versées par les copropriétaires						
677 Pertes sur créances irrécouvrables							704 Remboursement d'annuités d'emprunt						
							705 Affectation du fonds de travaux						
							711 à 718 Autres produits						
							78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses						
sous-total	0,00 €	0,00 €	5 680,00 €				sous-total	0,00 €	0,00 €	4 000,00 €			
Solde (excédent)							Solde (insuffisance)			1 680,00			
total II	0,00 €	0,00 €	5 680,00 €				total II	0,00 €	0,00 €	5 680,00 €			

Annexe 2 : commentaires généraux

- **Reprise des soldes des comptes de charges et produits (classes 6 et 7)**
 - Colonnes de gauche : charges (comptes 6)
 - Colonnes de droite : produits (comptes 7)
- **Mise en évidence de deux résultats / soldes**
 - Sur opérations courantes
 - Sur travaux (terminés) et opérations exceptionnelles
- **Les 2 x 5 colonnes**
- **Observations**
 - Dans cette annexe, le détail par clés de répartition n'apparaît pas
 - Il est étonnant qu'un même compte (711, 713, 714, 716) puisse être classé « au choix » en opérations courantes ou en opérations exceptionnelles.
Recommandation : dédoubler ces comptes.
 - Pas de budget des opérations exceptionnelles

Annexe 3

Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations de l'exercice clos réalisé du 01/01/2014 Au 31/12/2014

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget previsionnel	
	exercice précédent approuvé	exercice clos budget voté	exercice clos réalisé à approuver	budget prévisionnel en cours voté	budget prévisionnel à voter
	2013	2014	2014	2015	2016
Charges communes générales					
regroupements de comptes 60 à 64 (détail par compte facultatif)			20 311,00 €		
produits affectés (sauf 701)			20,00 €		
net			20 291,00 €		
Charges spéciales parking					
regroupements de comptes 60 à 64 (détail par compte facultatif)			1 000,00 €		
produits affectés (sauf 701)			0,00 €		
net			1 000,00 €		
Eau froide répartie selon compteurs (net)			3 384,00 €		
TOTAL CHARGES NETTES			24 675,00 €		
Provisions copropriétaires			23 100,00 €		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	0,00 €		-1 575,00 €		

Annexe 3 : commentaires généraux

- **Annexe voisine de l'Annexe 2, sauf :**
 - Approche par clé de répartition
 - Détail nécessaire à chaque copropriétaire pour vérifier le montant des appels trimestriels
 - Produits affectés (= hors appels) déduits des charges pour chaque clé
 - Charges et produits exceptionnels non repris
- **Les montants totalisés sur la dernière ligne (« excédent ou insuffisance s/ opérations courantes affecté aux copropriétaires ») doivent être identiques à ceux portés sur la dernière ligne du premier bloc de l'annexe 2**

Annexe 4

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé du 01/ 01/2014 Au 31/12 /2014					
travaux de l'article 14-2		Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver		
			dépenses	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	solde
Remise en peinture escalier résolution AG 15/04/2014 Charges communes générales	01/07/2014 : appel copropro.	4 000,00 €		4 000,00 €	4 000,00 €
	31/07/2014 : facture Dupont		4 100,00 €		-4 100,00 €
	15/09/2014 : indemnité syndic		80,00 €		-80,00 €
	Produits affectés	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	Net	4 000,00 €	4 180,00 €	4 000,00 €	-180,00 €
changement canalisation EU crevée. Charges communes générales	30/11/2014 : facture Dupont	0,00 €	1 500,00 €	0,00 €	-1 500,00 €
	Produits affectés	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Net	0,00 €	1 500,00 €	0,00 €	-1 500,00 €
Total travaux article 14-2		4 000,00 €	5 680,00 €	4 000,00 €	-1 680,00 €
Opérations exceptionnelles		Exercice clos dépenses votées	dépenses	provisions appelées	solde
Total operations exceptionnelles					
Total travaux de l'article 14-2 et operations exceptionnelles		4 000,00 €	5 680,00 €	4 000,00 €	-1 680,00 €

En bleu, les chiffres à retrouver tels quels en annexe 2

Annexe 4 : commentaires généraux

- **Cette annexe détaille les opérations exceptionnelles vues en annexe 2:**
 - Détail par clés de répartition
 - Détail par travaux / natures de charges (et éventuellement produits affectés)
 - Mise en comparaison des montants votés, appelés et engagés
- **Inclure les charges annexes aux travaux votés (assurance, honoraires architecte et syndic, ...)**
- **Le montant porté sur la dernière ligne (colonne « solde ») doit être identique à celui porté sur la dernière ligne du second bloc de l'annexe 2**

Annexe 5

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2014 au 31/12/2014

	TRAVAUX VOTES		TRAVAUX PAYES		TRAVAUX REALISES		PROVISIONS APPELEES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR	
	MONTANT	DATE	MONTANT	DATE	MONTANT	DATE	MONTANT	DATE	MONTANT	MONTANT	DATE
Remise en état porte parking Charges parkings	1 000,00 €	15/04/2014	200,00 €	15/11/2014	1 050,00 €	30/11/2014	1 000,00 €	01/11/2014	-50,00 €		
TOTAL	1 000,00 €		200,00 €		1 050,00 €		1 000,00 €		-50,00 €		

En vert, les chiffres à retrouver tels quels en annexe 1 (solde compte 12)

Annexe 5 : commentaires généraux

- **Ne peuvent être soumis à répartition les travaux terminés dont les factures n'ont pas toutes été acquittées (colonne « travaux payés »)**
- **Le total de la colonne «solde en attente» doit être identique au solde du compte 12 repris en annexe 1**
- **Détail par clés de répartition**
- **Détail par travaux / natures de charges (et éventuellement produits affectés)**
- **Mise en regard des montants votés, appelés et engagés**
- **Cas particulier des travaux :**
 - Appelés mais non encore démarrés
 - Votés, mais non encore ni appelés ni démarrés
- **Inclure les charges annexes aux travaux votés (assurance, honoraires architecte et syndic, ...)**

Annexe 1

I- Situation financière et trésorerie						
		exercice précédent approuvé	exercice clos			exercice précédent approuvé
Tresorerie			Provisions et avances			
50	Fonds placés		2 008,00 €	102	Provisions pour travaux	
				103	Avances	
51	Banques ou fonds disponibles en banque		452,00 €	1031	Avances de trésorerie	2 000,00 €
				1032	Avances travaux	
53	Caisse			1033	Autres avances	
				105	Fonds de travaux	
				131	Subventions en instance d'affectation	
				12	Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	-50,00 €
Trésorerie disponible Total I		0,00 €	2 460,00 €	Total I		0,00 €
II- Créances			Dettes			
		exercice précédent approuvé	exercice clos			exercice précédent approuvé
45	Copropriétaires - sommes exigibles restant recevoir		3 310,00 €	45	Copropriétaires - excédents versés	
459	Copropriétaires - créance(s) douteuse(s)					
Comptes de tiers			Comptes de tiers			
				40	Fournisseurs	2 850,00 €
42 à 44	Autres créances			42 à 44	Autres dettes	1 620,00 €
46	Débiteurs divers			46	Créditeurs divers	
47	Compte d'attente		500,00 €	47	Compte d'attente	
48	Comptes de régularisation		150,00 €	48	Comptes de régularisation	
				49	Dépréciation des comptes de tiers	
Total II		0,00 €	3 960,00 €	Total II		0,00 €
Total général (I) + (II)		0,00 €	6 420,00 €	Total général (I) + (II)		0,00 €

Emprunts : montant restant du

En vert, les chiffres à retrouver tels quels en annexe 5 (travaux non terminés)

Annexe 1 : commentaires généraux

- **Reprise des soldes des comptes de bilan (classes 1 à 5)**
 - Colonne de gauche
 - Soldes débiteurs = signe positif
 - Soldes créditeurs = signe négatif (ex : découvert bancaire)
 - Colonne de droite
 - Soldes créditeurs = signe positif
 - Soldes débiteurs = signe négatif (ex : malis sur travaux, fournisseurs débiteurs, provisions pour dépréciation des comptes de tiers)
- **Après répartition (anticipation de l'approbation des comptes tels que joints à la convocation).**
 - La différence entre les appels (budget appelé) et les charges réelles est portée au débit (insuffisance des appels) ou au crédit (excédent des appels) des comptes 45
 - Le total des colonnes doit donc être identique (partie double)
- **Bizarreries**
 - Fournisseurs débiteurs imputés sur les comptes créditeurs (compensation interdite par ailleurs)

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