



UN EXEMPLE POSSIBLE D'ANALYSE DES COMPTES

Immeuble LE FRANCE
lot A 204
73 Avenue du CHATEAUD'EAU
33700 MERIGNAC

PRÉAMBULE



QUELQUES PETITES NOTIONS QUI PERMETTENT DE NE PAS APPLIQUER DES RECETTES « PAR CŒUR » MAIS RÉFLÉCHIR A CHAQUE SITUATION :

Droits personnels et droits réels:

- les 1ers sont attachés à la personne, sans valeur économique,
- les 2° comprennent les contrats (synallagmatiques). Ces contrats correspondent à des échanges avec obligations réciproques.

Flux réels et flux financiers: dans un échange un contractant fourni souvent un bien ou un service en contrepartie d'un paiement.

Les agents économiques: sont les entreprises, les administrations, les institutions financières, et les ménages. Les syndicats de copropriétaires sont des consommateurs... donc des ménages.

La comptabilité retrace des flux que l'on peut analyser avec les termes:

Destination	<	Origine
Emploi	<	Ressource,

les termes comptables sont,

DÉBIT	<	CRÉDIT
--------------	---	---------------

La comptabilité permet de connaître la situation financière à un instant T

Destination	<	Origine
Emploi	<	Ressource,

les termes comptables sont,

ACTIF	<	PASSIF
--------------	---	---------------

La première phase d'un contrôle des comptes

- + consiste à s'assurer que les factures qui sont reportées dans l'état des dépenses correspondent bien à la copropriété, que leur ventilation respecte les clés de répartition liées aux différentes catégories de charges.

Cette opération est en principe effectuée par le conseil syndical chez le syndic. En effet, un pointage par une personne extérieure à la copropriété ne permet pas toujours de s'assurer de la bonne imputation des factures en fonction des clés de répartition des charges, ou de savoir si une charge est mise sur le compte d'un copropriétaire particulier.

Chez le syndic:

- + à deux conseillers, l'un prend la facture matérielle en main; l'autre pointe le relevé des dépenses.

De plus, les copropriétaires résidents ont en mémoire les opérations effectuées dans la copropriété, et peuvent rapidement pointer par rapport à la zone correspondante des clés de répartition des charges.

Le syndicat de copropriété est un ménage au sens économique du terme, c'est un consommateur final.

Sauf le cas particulier des bailleurs professionnels, il n'y a pas de récupération de la TVA, l'analyse s'intéresse aux montants TTC.

ANNEXE 3

Ce document reprend les mêmes informations que le relevé général des dépenses, en ce qui concerne le budget général de fonctionnement, sous forme d'un tableau réglementé par décret.

Ce document **permet d'analyser les charges par catégories de dépenses et différentes clés de répartition.**

C'est la comptabilité « analytique » du syndicat.

Sur cette annexe, on trouve:

- + les colonnes N-1 (réalisé),
- + N (prévisionnel voté),
- + N (réalisé - comptes à voter),
- + N+1 (année en cours, budget déjà voté, à ajuster),
- + N+2 (budget à établir).

La comparaison des colonnes pour chaque catégorie de dépense, en tenant compte d'informations extracomptables qui peuvent influencer la situation économique du syndicat permet de se rendre compte si le syndic présente un budget cohérent.



ANNEXE 2

Cette annexe présente les comptes classés en fonction des charges par natures telles que prévu par la réglementation spécifique aux syndicats de copropriété.

C'est le compte de résultat de la comptabilité « générale ».

1. Partie haute, correspondant au budget courant :

On y retrouve **les charges courantes à gauche**, dans l'ordre du plan comptable, mais ne figure pas en diminution le montant des éventuels produits accessoires. Ce montant est donc éventuellement différent de celui de l'annexe 3

Les provisions pour charges courantes (appels de fonds) sont à droite et, on trouve en complément le montant des produits divers pour le syndicat de copropriétaires.

Ce sont les mêmes éléments que ceux de l'annexe 3, le résultat est le même.

L'annexe 2 est conforme à l'annexe 3 : les sommes correspondent, même si la présentation est différente. Il convient de faire un appel de fonds complémentaire après l'approbation des comptes lorsque se dégage une insuffisance de provision.

2. Partie basse, charges et opérations exceptionnelles :

Cette partie de l'annexe 2 reprend la synthèse de l'annexe 4.

ANNEXE 4

Cette annexe permet de **connaitre la ventilation des sommes budgétées pour les travaux terminés au cours de l'exercice comptable**, par catégories d'opérations et les montants effectivement facturés.

Elle permet aussi de présenter les opérations exceptionnelles autres, dont le dossier est clos au cours de l'exercice.

ANNEXE 5

Cette annexe renseigne sur les travaux ou opérations exceptionnelles votés au cours des exercices précédents et non encore totalement réalisés.

Le montant total figurant au bas de la colonne « E » devra correspondre avec les sommes portées sur l'annexe 1 dans les comptes 12....



ANNEXE 1

Ce document permet de connaître la situation financière de la copropriété à la clôture des comptes.

Il se décompose en 4 zones.

De plus, avec pour ces 4 zones, 2 colonnes, ont trouve:

- + sur l'annexe établie l'année N, dans la première colonne, les chiffres correspondant à l'année N-1.

Il est bien évident que ces chiffres sont les mêmes que ceux inscrits dans la colonne N du document établi l'année N-1 !

Pourquoi ces deux colonnes ?

- + comme sur de nombreux documents à caractère financiers ou statistiques, cela permet de voir sur une même page l'évolution sur un an, sans avoir à rechercher dans ses archives le document de l'année précédente.

Si le report est incorrect, la comparaison est faussée. De plus, on peut légitimement se poser la question de la valeur d'une comptabilité qui ne donne pas le même montant pour le solde d'un même compte à une même date, suivant qu'on l'écrit un jour ou un autre !

Situation financière et trésorerie

- **50, fonds placés** : il s'agit du livret d'épargne ouvert au nom du syndicat. Il doit recueillir au minimum la provision pour travaux prévue par la loi ALUR.
- **51, banque** : doit être un compte séparé, on peut souvent avoir des doutes, mais il est très difficile de prouver que ce n'est pas un vrai compte séparé.

Provisions. Il s'agit de :

1. l'avance de trésorerie,
2. du fonds de travaux.
3. Le compte 120 (ou 121) doit être du même montant que le total de la colonne E de l'annexe 5.

Créances

- + L'analyse plus détaillée est faite à partir du détail des comptes copropriétaires et du grand livre, pour les comptes 45 et 40.
- + Le montant porté sur le compte d'attente (47) doit être justifié ligne par ligne. Il faut également être attentif au contenu du compte de régularisation des charges (48).

Dettes: Idem que pour les créances.

Pourquoi le législateur a prévu un document après répartition :

- + Un syndicat est un groupement de personnes.
- + Un syndicat de copropriétaire est un groupement de personnes qui jouissent d'un ensemble immobilier.

Ils doivent chacun participer aux dépenses de cet ensemble, proportionnellement à leur part (tantièmes dans la copropriété).

Ce n'est pas une entreprise, ni même une association.

On ne fait ni bénéfice ni perte.

L'AG ne décide donc pas de l'affectation de résultat. L'AG approuve les comptes, une fois ceux-ci approuvés, s'il y a excédent on ne discute pas de ce que l'on va en faire, il faut restituer à chacun ce qu'il a trop payé de charges en fonction de ses tantièmes.

De même en cas d'insuffisance, il faut demander à chaque copropriétaire de compléter ses versements pour couvrir sa part de charge proportionnellement à ses tantièmes.

Avant l'AG, chaque copropriétaire doit donc connaître s'il est débiteur ou créancier de la copropriété, en fonction des sommes qu'il a versé et des dépenses mises à sa charge.

Ce tableau est parfois appelé annexe 1 bis ou annexe 6.

Il satisfait à l'obligation de communiquer la situation de chaque copropriétaire débiteur ou créancier vis-à-vis du syndicat de copropriété.

Certains copropriétaires sont débiteurs d'une somme telle qu'il convient d'en faire le point avec le syndic.



Les textes permettent de penser que le solde du compte de chaque fournisseur est à présenter, mais il n'y a aucune précision.

Quelques syndics présentent un document comparable à celui relatif aux copropriétaires, mais ce n'est pas obligatoire, ni courant.



Document qui permet de connaître:

- + les totaux débits,
- + totaux crédits,
- + soldes débiteurs et soldes créditeurs de chaque compte, dans l'ordre du plan comptable, à une date donnée.

Souvent le document communiqué est avant répartition.

Il peut servir de contrôle pour comparer avec les comptes correspondants du grand livre, et les sommes portées sous ces numéros dans les annexes.

En principe, il ne doit pas y avoir de différence (sauf pour les comptes de copropriétaires en fonction de avant, ou après répartition).

GRAND LIVRE

C'est l'ensemble des opérations enregistrées dans chaque compte.

Il permet de recouper les soldes en fin de période figurant dans les annexes 1, 2, 4, et 5.

Inutile de reprendre tous les comptes « 45 copropriétaires » si on a un tableau de leur situation dans les annexes.

On doit trouver un compte 40... par fournisseur.

Certains syndicats ne tiennent qu'un seul compte pour tous...

S'il n'y a pas un **livre annexe présentant un sous compte par fournisseur** (méthode utilisée avant l'informatique), c'est inadmissible.

Cela peut masquer des mouvements financiers peut-être pas sur un compte séparé.

+ Sur un compte fournisseur, on peut vérifier que la date de paiement n'est pas trop éloignée de la date de facture : un trop grand décalage est signe d'accumulation de trésorerie... sur un compte non séparé ?

En cas de nécessité d'approfondir le délai de paiement, reprendre la facture pour voir sa date d'émission, et le relevé de banque pour trouver la date de paiement.

C'est dans le grand livre que l'on peut prendre connaissance des détails des comptes 47 et 48.

D'une façon générale, on doit trouver dans le grand livre l'information permettant de justifier le solde des comptes portés en annexes.



PIECES DE BANQUE

- + Elles permettent de tenter de recouper les informations portées dans le grand livre.
- + Elles ne permettent pas de lever le doute quand on en a un, sur le fait que le compte est séparé ou non.
- + Si l'entreprise du syndic est prospère, le seul inconvénient est qu'il bénéficie de la trésorerie du syndicat pour faire des placement financiers, si le compte est un faux compte séparé.
- + Par contre, si l'entreprise du syndic est en difficulté et si le compte n'est pas réellement séparé, la trésorerie du syndicat peut servir à dédommager les créanciers du syndic.

AUTRES DOCUMENTS

- a. Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. On y trouve les clés de répartition des différentes charges
- b. Le PV des AG précédentes (et même les convocations) qui permettent de savoir ce qui a été voté et a une incidence sur les comptes.
- c. Le contrat de syndic qui permet de vérifier que le syndic ne facture pas des prestations non prévues en se reportant au grand livre, l'état des dépenses et les annexes 3 et 2.
- d. Les arrêté et décret de 2005 relatifs à la comptabilité des syndicats de copropriété.
- e. La loi de 1965 et le décret de 1967 relatifs au droit de copropriété

Merci de votre attention

Visitez régulièrement notre site :

➤ <https://accsudouest.org/://arc-so.org>

