

J255/03-09

## COPROPRIETE : LES COMPTES DU SYNDICAT

*Chaque année, les copropriétaires votent un budget de fonctionnement pour les dépenses courantes et éventuellement des travaux exceptionnels. Le compte de l'exercice est annuel. Le conseil syndical contrôle les comptes toute l'année et l'assemblée générale approuve ou non les comptes qui lui sont soumis et la gestion du syndic.*

### LE VOTE DU BUDGET ANNUEL

Le syndic prépare le budget pour les dépenses courantes avec le conseil syndical. Certains professionnels ont tendance à reprendre les mêmes chiffres en ajoutant un pourcentage d'inflation. Il vaut mieux y consacrer un peu de temps et s'interroger sur les variables. Il ne faut pas prévoir trop juste, ni gonfler systématiquement les postes. Pour les menues réparations et l'entretien courant il ne faut pas oublier de compter les dépenses engagées après la clôture de l'exercice comptable.

A côté du budget pour les charges courantes, le syndic aura préparé les devis pour les travaux ou dépenses qui seront votés séparément même lorsqu'ils sont d'un faible montant dès

lors qu'ils ne peuvent plus être classés dans la rubrique budget prévisionnel. La raison de cette séparation présentée dans le tableau ci-dessous est de faciliter le suivi des charges courantes en les séparant des travaux ponctuels.

Pour les dépenses hors budget annuel, l'assemblée devra indiquer la date d'exigibilité pour celles qui justifient des appels de fonds supplémentaires. Lorsque la dépense est faible il est préférable d'éviter le recours systématique aux appels de fonds et d'appeler les provisions avec les charges trimestrielles ; ce qui évite les frais administratifs supplémentaires pour le syndic et la multiplication des chèques pour les débiteurs.

Budget prévisionnel	Dépenses hors budget
Travaux de maintenance : - menues réparations - entretien courant - travaux inclus dans un contrat annuel forfaitaire - vérifications périodiques obligatoires (ascenseur, incendie, portes de garage...)	Travaux d'entretien Travaux de conservation Travaux sur des éléments d'équipement Travaux d'amélioration- Etudes techniques (diagnostic, consultations...) Travaux non compris dans les contrats annuels d'entretien

En exercice annuel, il est fréquent que se produise un décalage entre l'enveloppe financière votée et celle qui a été dépensée ; ce qui se traduit en fin d'exercice par un solde positif ou négatif. La logique comptable veut que le budget soit voté avant le début de l'exercice auquel il s'applique. Cette exigence est difficilement conciliable avec le nécessaire contrôle par l'assemblée de l'exercice comptable précédent et le temps de préparation de l'assemblée. Dans bien des copropriétés, l'application de cette mesure nécessiterait de déplacer la date des assemblées. Le nouveau texte laisse une latitude de six mois, puisqu'il permet au syndic de continuer la pratique comptable qui consiste à appliquer le nouveau budget en cours d'exercice. Il met un terme à la confusion chez les comptables qui raisonnaient toujours en exercice trimestriel et qui après l'assemblée, révisaient les trimestres réglés entre la fin d'un exercice et le vote du nouveau budget.

### Mise en concurrence et délégation

. La mise en concurrence est réalisée lorsque le syndic sollicite des devis ou lorsqu'il interroge plusieurs entreprises à partir d'un devis descriptif.

. Toute délégation doit être votée et donc être inscrite à l'ordre du jour et ne peut porter que sur une résolution qui relève de l'article 24 (dépenses d'entretien). Le projet de résolution doit indiquer l'objet de la délégation et le montant maximum de l'engagement de dépense. Le délégataire rendra compte à l'assemblée de sa mission.

## LES APPELS DE FONDS

Les fonds appelés par le syndic en application du vote de l'assemblée ou du règlement portent le nom de provisions ou d'avances.

### LES PROVISIONS

Après le vote du budget annuel, le syndic est autorisé à faire des appels de provisions trimestriels qui représentent le quart du budget voté. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre, ou de la période fixée par l'assemblée (si le syndic a voté d'autres dates). Comme le montant est connu, le copropriétaire peut s'acquitter de ses charges même s'il ne reçoit pas l'appel de fonds dans les temps habituels.

D'autres appels seront effectués si le syndic a voté des travaux exceptionnels. C'est l'assemblée qui détermine les modalités de paiement des travaux votés hors budget. Pas de calendrier, pas d'appel de fonds possible. Il faudrait que le syndic et le conseil syndical y soient attentifs.

Le syndic doit disposer des fonds à temps pour verser le premier acompte à l'entreprise et les versements ultérieurs, mais sans pour autant trop anticiper sur les besoins. Le planning des appels sera donc fixé en fonction de la date de signature du marché, et des versements suivants et enfin selon la date prévisible de réception du chantier.

### LES AVANCES

● Le règlement de copropriété peut prévoir une avance de trésorerie dont le montant ne peut excéder le 1/6 du montant du budget annuel. Cette réserve permet de faire face à d'éventuelles difficultés de trésorerie.

● Pour l'entretien de l'immeuble, le syndicat peut voter une avance pour des prévisions de travaux dans les trois années à venir, sans que le dossier technique ou la désignation de l'entreprise soient faits. Le syndic doit mettre le projet de constituer ces provisions spéciales à l'ordre du jour de l'assemblée tous les trois ans ou lors de sa première désignation.

● Troisième type d'avances : le syndicat vote une avance de trésorerie pour financer un plan pluriannuel des travaux. Cette fois les travaux sont décrits et votés et il peut s'agir de travaux d'amélioration.

### Le sort du fonds de roulement

Dans l'ancien système budgétaire, certaines copropriétés étaient en comptes trimestriels et les copropriétaires payaient leur charge à terme échu. Le syndic disposait d'une avance de trésorerie appelée fond de roulement. Depuis l'uniformisation de la tenue de la comptabilité et le passage au compte annuel, tous les copropriétaires paient leurs charges par anticipation. Le fonds de roulement doit donc être reversé aux copropriétaires. Si ceux-ci désirent conserver ce fonds en le transformant en avance de trésorerie, l'assemblée doit le voter à la majorité de l'article 26 (double majorité).

### En cas de vente

Les provisions appartiennent à la copropriété car ce sont des charges votées. Les avances de trésorerie ne sont pas affectées, ce ne sont pas des provisions pour charges. En cas de vente, elles sont remboursées au vendeur.

## LE CONTROLE DES COMPTES

### LE COMPTE SÉPARÉ

La règle c'est le compte séparé : le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat sans qu'il soit nécessaire de faire délibérer l'assemblée générale sur ce point. Il s'agira d'un compte bancaire ou postal sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Le risque pour le syndic qui ne respecte pas cette règle c'est la nullité de son mandat à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation.

Si le syndicat souhaite déroger à cette règle, il votera au cours de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25. Il revient aux copropriétaires – et non au syndic – de mettre cette déro-

gation à l'ordre du jour. L'assemblée fixera également la durée qu'elle veut donner à son vote. Elle peut renouveler la dispense, mais en cas de changement de syndic, la dispense tombera d'elle-même ; elle ne vaut que pour le syndic en fonction à l'époque du vote.

Certains syndicats cherchent à dissuader les copropriétaires d'opter pour le compte séparé en affichant dans le contrat un comparatif de ses honoraires avec ou sans compte séparé. Mais ce procédé n'est pas correct car le choix du compte séparé fait partie des différentes données que le syndic examine avant de fixer ses honoraires de base. Si le syndic veut compter un supplément, il l'intègre une fois pour toute dans ses honoraires.

Le compte séparé permet un rapprochement bancaire et atteste de la véracité des règlements effectués. Si non, il suffit d'apposer un tampon sur la facture pour faire croire qu'elle a été réglée. Avec un compte séparé, les copropriétaires ont une meilleure connaissance des fonds disponibles et peuvent demander le placement des sommes en excédant sur un compte d'épargne facilement mobilisable. Les relevés de banque et les états de rapprochement bancaire attestent de la situation de trésorerie du syndicat ; ce qui lui permet de justifier sa créance en cas de recours pour récupérer les fonds du syndicat.

### Vrai et faux compte séparé

Un vrai compte bancaire séparé doit être ouvert au nom du syndicat seul.

Si le syndic vous demande un chèque, un virement ou un TIP au nom du cabinet ou au nom du syndic suivi de celui du syndicat, méfiance. Ce n'est probablement pas un compte séparé. Il faut vérifier. Demandez au syndic « la convention d'ouverture de compte » qui seule vous renseignera sur les accords passés avec la banque.

Exemples de faux comptes séparés :

- le compte du syndicat fonctionne séparément de tous les autres comptes ouverts par le syndic auprès de la même agence bancaire et n'enregistre que les opérations propres à cette copropriété, mais le syndic fait établir les appels de fonds au nom de son agence. Il y a risque que le syndic signe une convention de compte qui permette une compensation ou une fusion avec d'autres comptes.
- sous-compte individualisé dans le cadre du compte ouvert au

nom du syndic Le syndicat dispose d'un chéquier et de relevés bancaires à son nom mais le syndic peut utiliser un compte pivot pour faire transiter les virements sur son compte.

### UN CONTRÔLE TOUTE L'ANNÉE

Le conseil syndical doit contrôler les comptes à la clôture de l'exercice annuel. Mais s'il attend cette date sans s'y préparer, il aura du mal à boucler son contrôle en quelques heures, et il lui sera difficile d'obtenir d'éventuels avoirs pour des règlements erronés.

C'est tout au long de l'année qu'il faut suivre la gestion du syndic. Avant même l'engagement de dépense, demander les devis (pour les interventions ponctuelles d'entretien, la réparation des pannes...), vérifier les factures. Le jour du contrôle annuel, le conseil n'aura plus qu'à vérifier l'imputation de la facture, la date à laquelle le règlement a été opéré (il est important de veiller à ce que les prestataires soient réglés à temps) et si le règlement était justifié.

Le conseil syndical peut se faire aider par une personne de son choix dont les honoraires seront imputés au chapitre des dépenses d'administration.

Voici le type d'erreurs que le conseil peut relever :

- erreurs de TVA : le gestionnaire ne vérifie pas la facture et transmet directement sans contrôle préalable au service comptabilité.
- erreur d'imputation : la facture n'est pas classée selon les règles prévues par le règlement (charges spéciales, charges générales...)
- facture réglée pour une prestation non réalisée et qui ne peut plus l'être
- facture concernant une autre copropriété
- pénalités de retard imputable au syndic

Dans les copropriétés où il existe une bonne entente entre le syndic et le conseil syndical, celui-ci n'hésite pas à confier les originaux des factures pour permettre un examen des pièces dans de meilleures conditions qu'au bureau du syndic.

### Le contrôle avant l'assemblée générale

Tout copropriétaire est autorisé à contrôler les comptes avant l'assemblée générale annuelle. Ce doit être rappelé dans la convocation avec les modalités de la consultation.

## LA PRESENTATION DES COMPTES

Pour faciliter le passage d'un syndic à un autre, tous les cabinets doivent utiliser un plan comptable unique pour la tenue des comptes.

Une exception est prévue pour les petites copropriétés qui comportent moins de dix lots et dont le budget moyen pour les dépenses courantes est inférieur à 15 000 euros sur une période de trois exercices consécutifs.

### LES DOCUMENTS COMPTABLES

L'historique de la tenue de la comptabilité de la copropriété se trouve dans plusieurs documents. Certains sont consultables chez le syndic, d'autres sont annexés à l'ordre du jour de l'assemblée. Les registres comptables sont cotés sans discontinuité. Ils peuvent être informatisés.

● **Le livre journal** : les opérations comptables sont enregistrées par date, dans l'ordre chronologique avec indication du nom du prestataire, du numéro de la facture, de la référence des comptes à débiter et à créditer.

● **Le grand livre** : les informations du livre journal sont reprises et classées comptes par comptes également par ordre chronologique ; ce qui permet d'avoir l'ensemble des opérations pour un même compte, quelque soit le mode de fonctionnement en compte séparé ou en compte unique.

● **Les 2 balances générales des comptes**. Elles doivent concorder. L'une est tenue selon la nomenclature comptable, l'autre selon les clés de répartition des charges du règlement de copropriété.

● **Les factures** : elles comportent la date de réception et de paiement ainsi que leur imputation selon le règlement. Le gestionnaire doit les viser avant de les passer au service comptable afin d'éviter des erreurs : imputation erronée, règlement alors que la prestation n'a pas été effectuée ; toutes choses que le service comptable ne peut pas deviner.

### ● Les cinq tableaux comptables

Ces tableaux sont destinés à l'information de tous les copropriétaires et sont donc joints à la convocation de l'assemblée générale annuelle. Ils retracent les mouvements opérés par le service comptable.

#### Annexe 1- Etat financier après répartition

Ce tableau reprend les résultats de l'annexe 2 quant à l'équilibre entre les produits et les charges.

. Le compte 51, Banque est important à vérifier lorsque la copropriété ne dispose pas d'un compte séparé. Le conseil syndical doit regarder les mouvements dans le grand livre et obtenir pour l'information des copropriétaires un extrait bancaire spécifique ou une attestation de la banque, voire une certification par un comptable. A défaut, le contrôle des comptes du conseil serait insuffisant.

. Le compte 53, Caisse, peut servir lorsqu'une somme est mise à la disposition de la personne chargée de l'entretien pour de menues dépenses qu'elle justifiera bien entendu.

. Le compte 459, Créances douteuses concerne une créance jugée douteuse par le syndicat c'est-à-dire peut-être irrécouvrable en partie ou en totalité. Tant que le débiteur n'a pas réglé sa dette, toutes les écritures le concernant figurent dans ce compte et non dans celui du dessus 450.

. Le compte 42 à 44, Autres créances : ce sont des avoirs, des aides ou subventions.

. Le compte 46 Créanciers divers. On peut y trouver les intérêts des sommes placées, les retenues de garantie faites en cas de réserves sur des travaux (ou sur le compte 40).

. Le compte 47, Compte d'attente : on peut trouver des badges de parking mis à la disposition des résidents et qui sont vendus au fur et à mesure des besoins, ou des factures non réglées ou contestées.

. En cas de travaux avec appels de fonds, le compte 450 des copropriétaires est débité pour alimenter le compte 702 de l'annexe 2. Le compte 12 de la colonne de droite représente le solde lorsque les travaux chevauchent deux exercices comptables. Ce solde apparaît dans le dernier tableau de l'annexe 5, colonne E. Il additionne les soldes du compte 102 de l'annexe 1 et des comptes 702 et 671 de l'annexe 2 et éventuellement les comptes 712 à 718.

#### Annexe 2 - Compte de gestion générale de l'exercice clos et réalisé

Ce tableau enregistre les opérations effectuées par le syndicat avant répartition et le résultat est reporté dans le tableau de l'annexe 1. Le résultat est positif si le total des produits est supérieur au total des charges et le compte copropriétaires de l'état financier sera créancier

Les comptes de charges dans la colonne de gauche du tableau portent des numéros 6 tandis que les produits indiqués dans la colonne de droite portent des numéros 7.

Les classes de comptes sont les seuls utilisables par le syndicat. Il peut ouvrir une subdivision supplémentaire mais non ajouter une nouvelle classe.

Exemple : le compte 622 concerne les honoraires du syndicat hors prestations courantes. Le syndicat peut créer un sous-compte 6221, mais pas un compte 628. Les honoraires pour travaux exceptionnels seront inscrits dans ce sous-compte.

Le tableau sépare les charges courantes des charges exceptionnelles puisque la réglementation exige maintenant cette séparation pour le vote du budget prévisionnel.

#### Annexe 3 – Compte de gestion pour opérations courantes et budget prévisionnel

Ce tableau est plus familier aux copropriétaires puisqu'il développe la partie charges courantes. Les informations de ce tableau sont résumées dans l'annexe 2.

#### Annexe 4 – Compte de gestion travaux

Compte-tenu de la division entre travaux courants et travaux hors budget annuel, ce tableau reprend les travaux hors budget votés.

#### Annexe 5 Etat des travaux et opérations exceptionnelles

Ce dernier tableau permet de voir rapidement l'avancement des travaux et leur règlement au fur et à mesure de leur réalisation, avec le rappel d'éventuelles subventions ou emprunts.

## LA COMPTABILITE D'ENGAGEMENT

Dans la comptabilité d'engagement, le comptable inscrit toutes les dépenses à venir dès lors que le syndicat s'est engagé à les régler en raison d'un contrat annuel par exemple. Ainsi, pour un contrat d'entretien annuel d'ascenseur, si la dernière facture n'est pas arrivée à la date de la clôture de l'exercice, la comptabilité la passera tout de même dans les charges, à condition toutefois que la visite d'entretien ait été faite. Cette règle comptable est dans la logique de la volonté de faire apparaître les évolutions des consommations mais elle n'est pas sans risque. Pour les factures qui seraient contestées par le conseil syndical le jour du contrôle des comptes, qui est réalisé après la clôture de l'exercice, il faudra veiller à ce qu'une rectification comptable soit bien faite sur l'exercice comptable suivant.

Pour les travaux exceptionnels ou les fournitures, l'engagement sera inscrit si la prestation a été faite ou la livraison effectuée. De la même façon, les sommes remboursées ou les indemnités à percevoir seront inscrites dès qu'elles seront acquises de façon certaine.

#### Le compte d'attente

C'est dans ce compte que sont enregistrées les factures qui n'ont pas été réglées, qu'elles soient ou non contestées.

## L'APPROBATION DES COMPTES

Pour que le syndicat puisse voter sur les comptes annuels, la convocation à l'assemblée générale comporte les documents comptables suivants :

- l'état financier et son compte de gestion général avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

- le projet de budget présenté avec le comparatif du dernier budget voté
- les annexes au budget prévisionnel ;
- l'état détaillé des sommes perçues par le syndic ;

L'assemblée vote sur l'approbation des comptes à la majorité de l'article 24. Le vote peut s'accompagner de réserves lorsque des erreurs ou des imprécisions sont relevées au cours de l'assemblée. Le syndic devra lever ces réserves. Il est important que les remarques faites figurent dans le procès-verbal de l'assemblée afin de permettre un recours éventuel si le syndic ne corrigeait pas son erreur ou ne vérifiait pas ses comptes.

C'est seulement à partir du vote de l'assemblée que le syndic peut clôturer définitivement le compte de l'exercice. Il pourra réclamer un supplément de charges si le budget voté l'année précédente a été dépassé en raison d'imprévus. A l'inverse, il doit rembourser l'excédent perçu lorsque les dépenses ont été moindres (travaux d'entretien non réalisés ou consommations inférieures aux prévisions). Il ne peut pas y avoir de report des provisions d'un exercice sur un autre.

L'approbation des comptes par l'assemblée n'empêche pas le recours d'un copropriétaire qui constaterait ultérieurement une erreur dans la tenue de son compte individuel.

**I** Payer c'est renoncer à son droit. En cas de contestation, mieux vaut ne pas payer et surtout, il ne faut jamais donner son Rib. Payer par chèque est plus sûr pour éviter les prélèvements erronés.

### **FAUT-IL VOTER UN QUITUS AU SYNDIC ?**

Les syndics mettent le vote du quitus à l'ordre du jour. La loi n'en fait pas mention, donc un tel vote n'est pas obligatoire. Elle évoque simplement l'obligation pour le syndic de rendre compte de sa mission lors de l'assemblée générale annuelle. Certains craignent par leur vote de perdre tout recours contre le syndic en cas de découverte d'anomalies dans sa gestion. Mais en cas de dissimulation, les copropriétaires auront toujours la possibilité de mettre en cause sa responsabilité. Cependant, on peut comprendre l'hésitation des copropriétaires qui craignent de donner à tort leur quitus « en toute connaissance de cause ».

Le vote sur les comptes est différent de celui sur le quitus qui concerne l'ensemble de la gestion du syndic. L'assemblée peut approuver les comptes et refuser le quitus. Ce sont deux votes séparés.

**Chantal Martin**

#### **A lire**

« Le décret comptable » : brochure sur internet ([www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr), rubrique Publications », Location/ac-cession ».

Recommandation n°8 de la Commission copropriété relative aux appels de fonds. Ministère de la Justice.

. Recommandation n°6 de la Commission à la copropriété relative aux comptes du syndicat. Ministère de la Justice.

Décret n°2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

Arrêté du 14 mars 2005 : nomenclature et fonctionnement des comptes

## Etat financier après répartition au ... (date de clôture de l'exercice)

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE				
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>				
50 Fonds placés			Provisions et avances 102 Provisions pour travaux 103 Avances 1031 Avances de trésorerie 1032 Avances travaux 1033 Autres avances	
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			131 Subventions en instance d'affiliation	
53 Caisse			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	
			Total I	
<b>II - CREANCES</b>				
Trésorerie disponible Total I				
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)			46 Copropriétaires - excédents versés (2)	
459 Copropriétaires - 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 Créateurs divers	
47 Compte d'attente			47 Compte d'attente	
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation	
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)	
			Total II	
			Total général (I) + (II)	

(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 dû**

Date et références du syndicat



Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N)du ..... au .....  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du .... au ....

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES			
Exercice précédent approuvé	Pour approbation des comptes		Budget prévisionnel en cours, voté	Exercice clos approuvé	Pour le vote du budget prévisionnel		Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N			N	N + 1	
60 Achats de matières et fournitures 601 Eau (compteur général) 602 Electricité 603 Chauffage, énergie et combustible 60 X Autres 61 Services extérieurs 611 Nettoyage des locaux 612 Locations immobilières 613 Locations mobilières 614 Contrats de maintenance 615 Entretien et petites réparations 616 Primes d'assurance 62 Frais d'administration 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété 622 Autres honoraires du syndic 62...Autres (autres que 621 et 622) 63 Impôts et taxes 64 Frais de personnel							
Sous-total				Sous-total			
Solde (excédent) d'opérations courantes affecté aux copropriétaires				Solde (insuffisance) opérations courantes affectée aux copropriétaires			
<b>Total I</b>				<b>Total I</b>			
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
661 Remboursement d'annuités d'emprunt 671 à 673 Travaux 677 Pentes sur créances irrécouvrables  678 Charges exceptionnelles 68 Dépréciations sur créances douteuses				701 Provisions copropriétaires 711 Subventions sur frais de fonctionnement 713 Indemnités d'assurances 714 Produits divers 716 Produits financiers 718 produits exceptionnels 78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses			
Sous-total				Sous-total			
<b>Total II</b>				<b>Total II</b>			

Date et références du syndic

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du ..... au .....  
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du ..... au .....

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1
		Exercice clos réalisé à voter N	Budget prévisionnel à voter N + 2
<b>Charges communes générales</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges communes à un groupe d'immeubles</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges bâtiment</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges cage d'escalier ou d'entrée</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges d'ascenseurs</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges d'eau froide</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges d'eau chaude</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges de chauffage</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
<b>Charges de parkings</b>			
Charges (1)			
Produits Affectés (1) (2)			
Net			
(3)			
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>			
Provisions copropriétaires			
<b>Solde (excédent ou insuffisance opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>			

(1) A détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de comptes

(2) Autres que les appels de provisions pour charges courantes

(3) Autre nature de charges

Date et références du syndic



Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du ..... au .....

	Exercice clos dépenses votées (N)		Exercice clos réalisé à approuver (N)	
	DEPENSES	PROVISIONS APPELEES	DEPENSES	SOLDE (4)
<b>TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>				
TRAVAUX DE ..... (2)				
Charges communes générales				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
Charges communes à un groupe d'immeubles				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
Charges bâtiment ou escalier				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
(3)				
<b>TOTAL TRAVAUX DE .....</b>				
TRAVAUX DE ..... (2)				
(3)				
<b>TOTAL TRAVAUX DE .....</b>				
<b>TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14-2</b>				
<b>OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges communes générales				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
Charges bâtiment				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
(3)				
<b>TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>				
<b>TOTAL TRAVAUX DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>				

(1) A détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de compte

(2) A détailler par marché de travaux

(3) A détailler sur l'ensemble des clés de répartition concernées par le marché de travaux ou produits et charges exceptionnelles

(4) Excédent ou insuffisance

Debt et références du syndi

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 31/12/2019 AU 31/12/2019

	TRAVAUX VOTES (montant et date) A	TRAVAUX PAYES (montant et date) B	TRAVAUX REALISES (montant et date) C	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date) D	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX E = D - C	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date) F
TRAVAUX RAVALEMENT						
TRAVAUX TOITURE						
[1]						
<b>TOTAL</b>					[2]	

[1] A détailler par marchés de travaux ou opérations exceptionnelles et par clé de répartition

[2] Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe n°1

Date et référence du syndic