

ARCNA

Formation du 3 Juin 2024

Contrôle des comptes

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

Dispositions imposées par le décret du 14 mars 2005

- **La tenue d'une comptabilité d'engagement**
- **La tenue d'une comptabilité en partie double**
- **Le respect d'une nomenclature comptable**
- **Des procédures de clôture d'exercice**
- **L'édition de certains documents comptables**
 - Les 5 annexes comptables
 - Le grand-livre
 - La balance générale des comptes
 - Les journaux des différentes écritures

De la comptabilité de « trésorerie » à la comptabilité « d'engagement »

- Finie la comptabilité simple dite « de trésorerie »
 - **Charges** (*dépenses*) enregistrées uniquement lors du paiement
 - **Produits** (*recettes*) enregistrés uniquement lors de leur encaissement

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

La loi allège les obligations comptables des petites copropriétés de :

- moins de **10 lots**
- dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à **15 000 €**

Ces copropriétés ne sont pas tenues à une comptabilité en partie double et peuvent constater leurs engagements en fin d'exercice

.

Comptabilité d'engagement

Les **CHARGES** (dépenses)

et les **PRODUITS** (recettes)

sont enregistrés **dès leur engagement,**

indépendamment de leur encaissement ou décaissement

Notions de base – Les comptes

- **Les comptes**

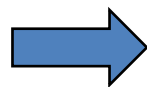
- Pour enregistrer un événement financier, on utilise des comptes.
- Le compte permet d'enregistrer tous les événements financiers qui concernent, par exemple :
 - tel fournisseur ou tel copropriétaire
 - des opérations précises telles que les appels de fonds sur budget ou sur appels de fonds travaux

Plan comptable

Comptabilité en partie double

- Les écritures comptables sont passées selon le système dit « **en partie double** ».
 - Dans ce système, tout mouvement enregistré dans la comptabilité est représenté par une écriture qui établit une équivalence entre ce qui est porté au « **débit** » et ce qui est porté au « **crédit** » des différents comptes affectés par cette écriture.
 - Cette équivalence est la « **contrepartie** »

Tout mouvement doit être équilibré



DEBIT = CREDIT

Notions de base – Ecriture comptable

- **Qu'est-ce qu'une « écriture » comptable ?**
 - C'est un enregistrement qui regroupe les différentes informations relatives à une opération; soit au moins :
 - La date d'enregistrement de l'écriture
 - Les numéros des 2 comptes concernés
 - Le libellé de l'opération
 - Le montant à débiter ou à créditer
 - La date de la facture
 - La référence du document (facture / avoir / virement / chèque ..)
 - La clé de charges (*seulement pour les charges et les produits*)
 - Charges récupérables ou non récupérables

Un contrôle toute l'année

Le conseil syndical doit contrôler les comptes au moins une fois par an , à la clôture de l'exercice annuel.

Mais il est conseillé, selon la taille de la copropriété, de faire des contrôles intermédiaires

- tous les mois
- tous les trimestres
-

C'est tout au long de l'année qu'il faut suivre la gestion du syndic .

- Avant même l'engagement des dépenses (non urgentes) , il faut demander les devis (pour les interventions ponctuelles d'entretien, la réparation des pannes,)
- Vérifier les factures

Le conseil syndical peut se faire aider par une personne extérieure de son choix dont les honoraires seront imputés en charges communes générales

Qui a accès à la comptabilité de la copropriété ?

Le conseil syndical

Aux termes de l'Art. 26 du décret de 1967, le Conseil Syndical assiste et contrôle la gestion du syndic

C'est donc lui qui a vocation à accéder à l'ensemble des documents comptables relatifs à la gestion de la copropriété.

Le syndic ne peut l'en empêcher, ni lui dissimuler des éléments de comptabilité , sans commettre une faute professionnelle.

Qui a accès à la comptabilité de la copropriété ?

Les copropriétaires

Aux termes de l'Art.18-1 de la loi de 1965, pendant le délai qui sépare la convocation de la tenue de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes, le syndic doit tenir à la disposition de **tous les copropriétaires**, les pièces justificatives de charges et, notamment, les factures.

Modalités de consultation

Les nouvelles obligations (Art. 9-1 du décret du 17 mars 1967, créé par le décret du 30 décembre 2015) prévoient que :

- ce n'est plus l'assemblée générale qui fixe les modalités de consultation des comptes, mais le syndic
- La durée de consultation est au minimum d'une journée et doit être adaptée à la taille de la copropriété (*cependant l'Art. 9-1 ne donne aucune autre précision sur ce qui semble « adapté » à la taille de la copropriété*)
- Les jours et les heures d'accueil doivent être conformes aux dispositions du contrat de syndic définissant les jours et heures d'accueil physique
- Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical

Les documents nécessaires pour un contrôle « efficace » des comptes

RELEVÉ GENERAL
DES DEPENSES
TRAVAUX

RELEVÉS GENERAL
DES DEPENSES
GESTION COURANTE

ANNEXES 2 et 3

**COMMANDES
TRAVAUX**

FACTURES

CONTRATS

P.V A.G

**RELEVÉS
BANCAIRES**

ENTRETIEN

ASSURANCES

ASCENSEURS

CHAUFFAGE

V.M.C

ESPACES VERTS

SYNDIC

AUTRES ...

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Enregistrement des dépenses (charges) ou recettes (produits)

Enregistrement d'une facture (ou d'un avoir)

Les informations à saisir sont :

- Date de la facture
- Nom du fournisseur (compte fournisseur)
- Imputation de la facture à 1 (*ou plusieurs*) compte (*s*) de charges
- Choix de la (*ou des*) clé (*s*) de répartition des charges correspondante (*s*)
- Libellé (objet) de la facture
- Référence de la facture
- Montant TTC de la facture (*à ventiler, le cas échéant, entre les différents comptes de charges*)

Clés de répartition des charges – Catégories de charges

Les clés de répartition des charges résultent :

- du règlement de copropriété
- d'une décision d'assemblée générale

Selon l'importance de la copropriété, elles peuvent comprendre :

- Charges communes générales
- Charges communes à un groupe de bâtiments
- Charges bâtiment
- Charges d'escalier ou d'entrée
- Charges ascenseur
- Charges chauffage
- Charges eau froide
- Charges eau chaude
- Charges garages
- Charges piscine
- etc...

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

Il faut distinguer différents types de factures :

- **petits travaux ou fournitures**
- **contrat de maintenance**
- **honoraires de syndic**
- **consommations d'énergie ou de fluide**
- **frais de personnel**

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

FACTURES LIEES A DE PETITS TRAVAUX OU FOURNITURES

Liste des problèmes « classiques » rencontrés

Petits travaux

- pas d'ordre de service
- nature des travaux effectués pas assez, ou non précisée sur la facture
- la facture est forfaitaire (pas de détail : main d'œuvre / fournitures)
- le conseil syndical n'a pas été consulté
- le taux de TVA n'est pas le bon (20,00% au lieu de 10%)

Fournitures

- prix des fournitures non négociés par le syndic
- prix facturés non compétitifs, ne tenant pas compte des « prix de marché »

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

FACTURES LIEES A DE PETITS TRAVAUX OU FOURNITURES

	Les contrôles	Commentaires
1	La facture a-t-elle été bien mise au nom de votre copropriété ?	<i>Imputation par erreur d'une facture concernant une autre copropriété</i>
2	Le conseil syndical a-t-il été consulté pour les dépenses dépassant le seuil des marchés et les devis votés par l'AG ?	<i>Le syndic a obligation de consulter le conseil syndical en cas de dépassement du seuil des marchés ou de devis votés en A.G</i>
3	Est-ce que l'objet (nature / localisation des travaux) de la facture est bien précisé ?	<i>Bien souvent, l'objet de l'intervention reste flou, ne permettant au conseil syndical d'identifier la prestation</i>

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

FACTURES LIEES A DE PETITS TRAVAUX OU FOURNITURES

	Les contrôles	Commentaires
4	La clé de répartition des charges est-elle la bonne ?	<i>Clé de charges fonction de la nature et de la localisation des travaux</i>
5	Les travaux facturés correspondent-ils à ceux commandés ?	<i>Il peut arriver que le prestataire facture des travaux et des fournitures non prévus</i>
6	Est-ce que les coûts de main d'œuvre facturés sont cohérents avec les travaux réalisés ?	<i>Les prestataires ont tendance à majorer le nombre d'heures d'intervention</i>
7	Quid fréquence des factures pour une même réparation ?	<i>Plusieurs interventions au cours de l'exercice pour une même réparation initialement pas bien faite</i>

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

FACTURES LIEES A DE PETITS TRAVAUX OU FOURNITURES

Rappel

Les textes obligent à présenter des devis et des factures claires et détaillées , en particulier :

- nombre d'heures et prix horaire
- détail des fournitures et prix unitaire de celles-ci

Précisions

Les factures refusées par le conseil syndical feront soit l'objet d'un retrait des charges par le syndic (..reconnaissant ainsi un dysfonctionnement), soit , si le syndic refuse de reconnaître son erreur , l'objet d'un refus motivé lors du vote des comptes par l'assemblée générale.

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

FACTURES LIEES A DES CONTRATS DE MAINTENANCE

Liste des problèmes « classiques » rencontrés

- les contrats sont anciens
- le syndic ne vérifie pas les indexations (qui justifient les augmentations annuelles)
- certains contrats ont été signés par le syndic sans accord du conseil syndical ou de l'assemblée générale
- des contrats concernant des contrôles sont présentés (par le syndic) comme étant obligatoires alors qu'ils ne le sont pas.

REVISION DES PRIX

Exemple des contrats d'ascenseurs

La formule d'actualisation appliquée est la suivante :

$$P = P_o \times [0,15 + 0,85 \times (BT48 / BT48o)]$$

P = prix actualisé

P_o = prix mentionné sur le contrat

BT 48 = dernier indice connu au premier janvier de l'année à réviser

BT 48_o = valeur initiale de l'indice au mois « zéro ». Dernier indice connu le jour de la signature du contrat

REVISION DES PRIX

Indice BT-48 – Indice contrat ASCENSEURS

Paramètres de l'indice BT 48

Salaires + charges	: 60 %
Matériaux	: 25 %
Matériel	: 3 %
Transport	: 2 %
Frais divers	: 10 %

Evolution de l'indice BT 48

01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2014
925,4	981,6	1001,2	1016,1	1009,8

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

FACTURES LIEES A DES CONTRATS DE MAINTENANCE

	Les contrôles	Commentaires
1	Les augmentations de tarifs sont-elles justifiées ?	<i>Augmentations non conformes aux formules de révision et aux indices, ou bien calcul erroné</i>
2	Prix des fournitures liés aux contrats	<i>Il s'agit de la marge prise par rapport au « prix de marché » de certaines fournitures telles que les extincteurs</i>
3	Contrats signés sans accord de l'assemblée générale ou du conseil syndical	<i>Certains syndicats signent des contrats soi-disant obligatoires (termites, plomb, amiante, ..)</i>

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

LES FACTURES DU SYNDIC

Certains syndics arrivent à majorer de façon très importante leurs honoraires de base grâce à des honoraires de gestion particulière et à divers frais qu'ils facturent .

Liste des problèmes les plus fréquents

- **photocopies** – désormais les photocopies sont incluses dans les honoraires forfaitaires
- **vacations** – facturation d'un nombre d'heures supérieur à la durée de la réunion
- **honoraires / lot -** calcul sur un nombre de lot supérieur à la réalité
-

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

LES FACTURES DU SYNDIC

	Les contrôles	Commentaires
1	Vérifier que les honoraires de base facturés sont conformes à ceux définis dans le contrat de syndic	<i>Les honoraires de base sont négociés chaque année par le conseil syndical et validés en A.G</i>
2	Veiller à ce que les factures concernant les honoraires de prestations particulières ou de frais soient dissociées de celles des honoraires de base	<i>Certains syndics ont tendance à amalgamer les factures. Le relevé des dépenses doit présenter de façon distincte les différents types d'honoraires</i>
3	Les prestations facturées ne sont elles pas déjà comprises dans les honoraires de base	<i>Facturations d'honoraires pour des tâches prévues dans le contrat de base – Lettres de relance / carnet d'entretien / ...</i>

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

LES FACTURES DU SYNDIC

	Les contrôles	Commentaires
5	Vérifier qu'il n'y a pas de factures abusives ou injustifiées	Facturations non justifiées : -Présence d'une 2^{ème} personne pour la tenue de l'AG - Honoraires pour envoi des appels de fonds - Réunion : facturation d'un nombre d'heures supérieur à la réalité
6	Vérifier que les factures ne sont pas imputables à un seul copropriétaire	Les actes (recouvrement de charges / état daté / ..) imputables à un copropriétaire ne doivent pas figurer comme charges effectives sur le relevé des dépenses de la copropriété

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

LES FACTURES D'EAU

La maîtrise du poste « eau » est essentielle si l'on veut maîtriser les charges.

	Les contrôles	Commentaires	Que faire ?
1	Comparer les consommations d'eau de l'exercice avec celles des exercices précédents	<i>Il faut comparer les informations en m3 et non seulement en €</i>	Si augmentation importante il faudra rechercher les causes (fuites / compteurs défectueux / ...)
2	Vérifier l'évolution et la part de la consommation des compteurs individuels par rapport à la consommation totale	<i>1) Relevé du compteur général non effectué à la même date que celui des compteurs individuels 2) Précision des compteurs individuels inférieure à celui du compteur général</i>	Si anomalie: -> compteurs individuels à remplacer ? --> fuites sur parties communes ? -> consommations individuelles anormales ?

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

LES FACTURES DE CHAUFFAGE

La maîtrise du poste « chauffage » est également essentielle si l'on veut maîtriser les charges.

	Les contrôles	Commentaires
1	Si vous êtes au fioul, relever sur les factures les prix du litre par date de livraison	<i>Demander au syndic comment il négocie les prix du fioul</i>
2	Si vous êtes au gaz, regarder si vous êtes toujours en <i>tarif réglementé</i>	<i>Quelle que soit votre situation, relever les prix du kWh et les prix de l'abonnement</i>

Le contrôle des factures de charges (les « dépenses »)

LES FACTURES DE CHAUFFAGE

	Les contrôles	Commentaires
3	Comparer les consommations de combustible avec celles des exercices précédents	<i>Comparaison à faire en litres de fioul ou kWh, et non seulement en €, en prenant en compte les DJU - (Degrés Jours Unifiés)</i>

Le contrôle des produits – « les recettes »

Il faut vérifier que tous les « **produits** » ont bien été comptabilisés

Les produits peuvent être notamment :

- les indemnités d'assurances
- les indemnités de sécurité sociale
- les loyers
- les intérêts de retard de paiement
- les indemnités dues par les débiteurs après leur condamnation
- les produits exceptionnels
- les produits financiers

A noter :

Ces produits doivent être enregistrés en comptabilité dès qu'ils sont certains et non seulement quand le chèque ou le virement est adressé au syndic

Le contrôle des produits - « les recettes »

LES INDEMNITES D'ASSURANCES

	Les contrôles	Commentaires
1	Vérifier que l'indemnité notifiée par la compagnie d'assurances est bien prise en compte dans les produits	<i>Le décret comptable prévoit expressément que l'enregistrement du produit doit se faire dès réception de la notification indépendamment de la réception de l'indemnité sur le compte bancaire</i>
2	Vérifier que le produit indiqué correspond à la somme indiquée sur la notification	<i>Certains syndicats n'indiquent pas le somme intégrale prévue dans la notification</i>
3	Vérifier la corrélation entre les déclarations et les indemnités indiquées	<i>Les indemnités indiquées peuvent être inférieures à celles prévues dans le contrat</i>

Le contrôle des produits - « les recettes »

LES INDEMNITES DE LA SECURITE SOCIALE

	Les contrôles	Commentaires	Que faire ?
1	En cas de maladie de l'employé d'immeuble ou du gardien, vérifier que les indemnités versées par la Sécurité Sociale sont bien prises en compte	<i>Certains syndicats créditent le compte bancaire du syndicat des copropriétaires sans constater le « produit », ne permettant pas ainsi de l'affecter – c'est-à-dire de le prendre en compte lors de la clôture de l'exercice</i>	Rechercher la contrepartie au crédit d'un compte, ou demander au syndicat où est comptabilisée l'indemnité

Le contrôle des produits - « les recettes »

LES LOCATIONS

	Les contrôles	Commentaires
1	Vérifier que les sommes perçues sont bien conformes au contrat	<i>Il peut arriver que le syndic ne se soit pas aperçu que les loyers versés étaient inférieurs à ceux prévus dans le contrat</i>
2	Vérifier que l'intégralité des loyers perçus est bien imputée sur les « produits »	<i>Le syndic peut n'affecter en « produits » qu'une partie des sommes réellement dues</i>

Le contrôle des produits - « les recettes »

LES INTERÊTS DE RETARD

RAPPEL

Les intérêts légaux sont dus à compter de l'envoi de la première lettre de mise en demeure restée infructueuse

	Les contrôles	Commentaires
1	En cas de copropriétaires débiteurs, vérifier que des intérêts débiteurs sont bien indiqués en « produits »	<i>Fréquemment les syndicats n'imputent pas d'intérêts de retard aux copropriétaires débiteurs</i>

Le contrôle des produits - « les recettes »

LES PRODUITS FINANCIERS

	Les contrôles	Commentaires
1	En cas de fonds placés (Livret A /) vérifier la présence de « produits » émanant de ce placement	<i>Certains syndics n'indiquent pas les produits financiers du fait que les intérêts ne seront perçus que sur l'exercice suivant</i>

Plan comptable applicable aux copropriétés

Classe 1 Provisions, avances, subventions et emprunts

10 Provisions et avances :

- 102 Provisions pour travaux décidés
- 103 Avances
 - 1031 Avances de trésorerie
 - 1032 Avances travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa de la loi susvisée (supprimé)
 - 1033 Autres avances
- 105 Fonds de travaux
- 106 Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée

12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles

- 121 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles
- 122 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée

13 Subventions :

- 131 Subventions accordées en instance de versement

Classe 4 Copropriétaires et tiers

40 Fournisseurs :

- 401 Factures parvenues
- 408 Factures non parvenues
- 409 Fournisseurs débiteurs

42 Personnel :

- 421 Rémunérations dues

43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux :

- 431 Sécurité sociale
- 432 Autres organismes sociaux

44 Etat et collectivités territoriales :

- 441 Etat et autres organismes - subventions à recevoir
- 442 Etat - impôts et versements assimilés
- 443 Collectivités territoriales - aides

45 Collectivité des copropriétaires :

- 450 Copropriétaire individualisé

Si l'assemblée générale en décide la création, les sous-comptes suivants :

- 450-1 Copropriétaire - budget prévisionnel
- 450-2 Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles
- 450-3 Copropriétaire - avances
- 450-4 Copropriétaire - emprunts
- 450-5 Copropriétaire - fonds de travaux
- 459 Copropriétaire - créances douteuses

46 Débiteurs et créditeurs divers :

- 461 Débiteurs divers
- 462 Crédeurs divers

47 Compte d'attente :

- 471 Compte en attente d'imputation débiteur
- 472 Compte en attente d'imputation crédeur

48 Compte de régularisation :

- 486 Charges payées d'avance
- 487 Produits encaissés d'avance

49 Dépréciation des comptes de tiers :

- 491 Copropriétaires
- 492 Personnes autres que les copropriétaires

Classe 5 Comptes financiers

50 Fonds placés :

- 501 Compte à terme
- 502 Autre compte

51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat :

- 512 Banques
- 514 Chèques postaux

53 Caisse

Classe 6 Comptes de charges

60 Achats de matières et fournitures :

- 601 Eau
- 602 Electricité
- 603 Chauffage, énergie et combustibles
- 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
- 615 Entretien et petites réparations
- 616 Primes d'assurances

62 Frais d'administration et honoraires :

- 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété
 - 6211 Rémunération du syndic
 - 6212 Débours
 - 6213 Frais postaux
- 622 Autres honoraires du syndic
 - 6221 Honoraires travaux
 - 6222 Prestations particulières
 - 6223 Autres honoraires
- 623 Rémunérations de tiers intervenants
- 624 Frais du conseil syndical

63 Impôts - taxes et versements assimilés :

- 632 Taxe de balayage
- 633 Taxe foncière
- 634 Autres impôts et taxes

64 Frais de personnel :

- 641 Salaires
- 642 Charges sociales et organismes sociaux
- 643 Taxe sur les salaires
- 644 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)

65 Montant spécifique alloué au conseil syndical, au sein du budget prévisionnel, pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-1 de la loi susvisée

66 Charges financières des emprunts, agios ou autres :

- 661 Remboursement d'annuités d'emprunt
- 662 Autres charges financières et agios

67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :

- 671 Travaux décidés par l'assemblée générale
- 672 Travaux urgents
- 673 Etudes techniques, diagnostic, consultation
- 674 Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée
- 677 Pertes sur créances irrécouvrables
- 678 Charges exceptionnelles

68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses

Classe 7 Comptes de produits

70 Appels de fonds :

- 701 Provisions sur opérations courantes
- 702 Provisions sur travaux du I de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
- 703 Avances
- 704 Remboursements d'annuités d'emprunts
- 705 Affectation du fonds de travaux
- 706 Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée
 - 7061 Provisions sur opérations courantes
 - 7062 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles

71 Autres produits :

- 711 Subventions
- 712 Emprunts
- 713 Indemnités d'assurances
- 714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)
- 716 Produits financiers
- 718 Produits exceptionnels
- 78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses

Relevé Général des Dépenses

N° Imm. : 1

Résidence ARCNA

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Date	Libellé	Dépenses	Récupérable	Déductible	Dont TVA
1 - CHARGES COMMUNES GENERALES					
604100 - Produits d'entretien - Petits équipements					
27/06/2014	Fournitures diverses entretien (Droguerie Montoise)	99.35	99.35		
<i>Total du compte :</i>		99.35	99.35	0.00	0.00
604200 - Fournitures et petits équipements (R)					
27/05/2014	Achat 6 néons 150 cm + 6 starters (Mr Bricolage)	67.65	67.65		
23/08/2014	Achat de 5 ampoules (Mr Bricolage)	37.11	37.11		
06/09/2014	Achat 3 tubes fluo + 4 starters (Mr Bricolage)	30.15	30.15		
<i>Total du compte :</i>		134.91	134.91	0.00	0.00
604201 - Fournitures et petits équipements (NR)					
12/03/2014	Achat Vis/Equerres/Cutter + visseuse (Mr Bricolage)	71.10			
<i>Total du compte :</i>		71.10	0.00	0.00	0.00
605000 - Matériel					
04/06/2014	Nettoyeur HP - KARCHER K5 compact (Mr Bricolage)	279.90			
<i>Total du compte :</i>		279.90	0.00	0.00	0.00
611000 - Nettoyage des locaux					
30/06/2014	Remplacement PADIOLLEAU Nelly (Impec Entretien)	224.56	224.56		
<i>Total du compte :</i>		224.56	224.56	0.00	0.00
614500 - Maintenance des extincteurs					
23/12/2014	Maintenance annuelle 2014 des extincteurs (VPI)	118.84	118.84		
<i>Total du compte :</i>		118.84	118.84	0.00	0.00
614600 - Maintenance des VMC					
18/06/2014	Maintenace annuelle 2014 des VMC (Milcendeau)	253.75	253.75		
<i>Total du compte :</i>		253.75	253.75	0.00	0.00
614700 - Entretien canalisations					
30/06/2014	Hydrocurage canalisations EU-EP (Vendée Hydrocurag)	202.95	202.95		
<i>Total du compte :</i>		202.95	202.95	0.00	0.00
614800 - Entretien local poubelles					
21/11/2014	Nettoyage/Blanchiment locaux poubelles - (I.S.S)	142.73	142.73		
<i>Total du compte :</i>		142.73	142.73	0.00	0.00
615101 - Travaux divers - Charges communes (NR)					
12/11/2014	Fabricaion et pose support d'échelle (Pajot)	146.58			
<i>Total du compte :</i>		146.58	0.00	0.00	0.00
621200 - Débours & Frais administratifs					
09/01/2014	Chocolats pour personnel Hôtel Atlantic Thalasso	39.40			
04/03/2014	2 Classeurs+3 feutres+50 enveloppes (Bureau Vallée)	32.47			
17/03/2014	Photocopies convocation AG 2014- (Ecrivain Public)	65.80			

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Date	Libellé	Dépenses	Récupérable	Déductible	Dont TVA
19/04/2014	Location salle - Réunion du Conseil Syndical	60.00			
26/04/2014	Location salle - AG du 19.04.2014 (Golf)	90.00			
19/12/2014	3 Ramettes papier A4+100 enveloppes (Bureau Vallée	18.36			
<i>Total du compte :</i>		306.03	0.00	0.00	0.00
621201 - Logiciel comptabilité					
26/02/2014	Abonnement 2014 Logiciel Coprolib (JLB Logiciels)	300.00			
<i>Total du compte :</i>		300.00	0.00	0.00	0.00
621300 - Frais postaux					
03/03/2014	3 carnets de timbres+1 courrier LRAR à Mornet	27.56			
04/03/2014	Courrier LRAR du 04/03/2014 à Koné (La Poste)	4.55			
19/03/2014	39 courriers LRAR - Convocation AG (La Poste)	253.45			
15/04/2014	Envoi convocation AG du 19/04/2014	2.65			
29/04/2014	Envoi PV AG 2014 - 2 LRAR + 3 courriers "simple"	13.30			
19/06/2014	100 enveloppes pré-affranchies+ timbres (La Poste)	79.92			
07/07/2014	Courrier LRAR -MORNET Assurances du 07.07.2014	4.55			
29/10/2014	Courrier LRAR à MORNET Assurances	4.55			
30/10/2014	Envoi contrat d'assurance à MMA La Roche sur Yon	1.65			
15/11/2014	Affranchissement envoi CD à Catherine BOUQUET	2.65			
19/12/2014	Envoi A.Fonds du 01/01/2015 à 2 copropriétaires	2.04			
19/12/2014	2 carnets de timbres - Envoi A.Fonds du 01/01/2015	12.20			
<i>Total du compte :</i>		409.07	0.00	0.00	0.00
624000 - Frais du conseil syndical					
03/02/2014	Cotisation Adhésion ARCNA 2014	230.65			
<i>Total du compte :</i>		230.65	0.00	0.00	0.00
633000 - Taxe foncière					
10/10/2014	Taxes foncières 2014	628.00			
<i>Total du compte :</i>		628.00	0.00	0.00	0.00
641000 - Salaires					
31/01/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Janvier 2014	274.23	274.23		
28/02/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Février 2014	274.23	274.23		
31/03/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Mars 2014	274.23	274.23		
30/04/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Avril 2014	280.87	280.87		
31/05/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Mai 2014	280.87	280.87		
30/06/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Juin 2014	280.87	280.87		
31/07/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Juillet 2014	280.87	280.87		
31/08/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Août 2014	280.87	280.87		
30/09/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Septembre 2014	280.87	280.87		
31/10/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Octobre 2014	280.87	280.87		
30/11/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Novembre 2014	280.87	280.87		

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Date	Libellé	Dépenses	Récupérable	Déductible	Dont TVA
31/12/2014	Paie PADIOLLEAU Nelly - Décembre +13è mois 2014	561.73	561.73		
<i>Total du compte :</i>		3 631.38	3 631.38	0.00	0.00
642000 - Charges sociales et organismes sociaux					
11/02/2014	Cotisations sociales - Janvier 2014	190.00	190.00		
11/03/2014	Cotisations sociales - Février 2014	190.00	190.00		
11/04/2014	Cotisations sociales - Mars 2014	190.00	190.00		
12/05/2014	Cotisations sociales - Avril 2014	200.00	200.00		
11/06/2014	Cotisations sociales - Mai 2014	200.00	200.00		
11/07/2014	Cotisations sociales - Juin 2014	200.00	200.00		
11/08/2014	Cotisations sociales - Juillet 2014	200.00	200.00		
12/09/2014	Cotisations sociales - Août 2014	200.00	200.00		
13/10/2014	Cotisations sociales - Septembre 2014	199.00	199.00		
12/11/2014	Cotisations sociales - Octobre 2014	200.00	200.00		
11/12/2014	Cotisations sociales - Novembre 2014	200.00	200.00		
<i>Total du compte :</i>		2 169.00	2 169.00	0.00	0.00
644000 - Autres (médecine du travail, mutuelles, e					
09/02/2014	AGEFOS - Formation- Contribution sur salaires 2013	25.33	25.33		
<i>Total du compte :</i>		25.33	25.33	0.00	0.00
671016 - Travaux recherche infiltrations d'eau- Ap					
13/05/2014	Recherche infiltrations d'eau+ réparation (Voyau)	1 229.12			
<i>Total du compte :</i>		1 229.12	0.00	0.00	0.00
671017 - Réfection murets et joint de dilatation					
16/06/2014	Réfection murets et joints dilatation (Palvadeau)	2 741.20			
29/07/2014	Réfection murets et joints dilatation (Gouraud)	940.90			
<i>Total du compte :</i>		3 682.10	0.00	0.00	0.00
673001 - Diagnostic Technique Amiante - Mise à jour					
19/06/2014	Diagnostic amiante-Mise à jour juin 2014 (Adexima)	336.00			
<i>Total du compte :</i>		336.00	0.00	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		14 621.35	7 002.80		
2 - CHARGES INFRASTRUCTURE					
602200 - EDF-Compteur 781- INFRASTRUCTURE					
13/02/2014	EDF - 781 - Facture du 13/02/2014	86.29	86.29		
12/06/2014	EDF - 781 - Fact.10004269717 du 12/06/2014	63.74	63.74		
12/08/2014	EDF - 781 - Fact.10007442953 du 12/08/2014	47.34	47.34		
12/10/2014	EDF - 781 - Fact.10010767432 du 12/10/2014	128.08	128.08		
10/12/2014	EDF - 781 - Fact.10014005537 du 10/12/2014	77.68	77.68		
<i>Total du compte :</i>		403.13	403.13	0.00	0.00
614200 - Maintenance porte automatique					
26/01/2014	Maintenance porte garage 1er sem.2014 (Koné)	170.55	170.55		

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Date	Libellé	Dépenses	Récupérable	Déductible	Dont TVA
03/07/2014	Maintenance porte garage - 2ème sem.2014 (Sachot)	99.00	99.00		
<i>Total du compte :</i>		269.55	269.55	0.00	0.00
616000 - Primes d'assurances					
01/01/2014	Assurance-Période Janvier à Novembre 2014 (Sada)	613.11			
20/02/2014	Avoir sur cotisation d'assurance 2014 (Mornet)	-23.48			
13/11/2014	Prime assurance du 01/12/2014 au 30/11/2015 (MMA)	619.58			
31/12/2014	Assurance- Période Janvier à Novembre 2015 (MMA)	-567.95			
<i>Total du compte :</i>		641.26	0.00	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		1 313.94	672.68		
3 - CHARGES JARDIN ET PISCINE					
601000 - Eau					
11/06/2014	Facture estimative d'eau du 11/06/2014 (Saur)	82.03	82.03		
<i>Total du compte :</i>		82.03	82.03	0.00	0.00
604300 - Fournitures diverses - Espaces Verts					
26/05/2014	Achat de 5 géraniums (Chardonneau)	8.75	8.75		
<i>Total du compte :</i>		8.75	8.75	0.00	0.00
604500 - Produits pour traitement eau - Piscine					
11/03/2014	Achat Chlore Choc 20G-5 KG (Mr Bricolage)	28.30	28.30		
14/06/2014	2 Bidons pH Plus en poudre - 5Kgs (Mr Bricolage)	19.80	19.80		
22/12/2014	Chlore liquide+Chlore lent+pH minus (Pisc. Océanes)	255.36	255.36		
<i>Total du compte :</i>		303.46	303.46	0.00	0.00
614300 - Maintenance Piscine					
22/12/2014	Estivage+Hivernage+ 5 visites de contrôle - 2014	468.18	468.18		
<i>Total du compte :</i>		468.18	468.18	0.00	0.00
614400 - Entretien - Espaces Verts					
22/06/2014	Entretien Espaces Verts- Printemps 2014 (Bonneau)	1 233.17	1 233.17		
10/12/2014	Entretien Espaces Verts- Automne 2014 (Bonneau)	1 233.17	1 233.17		
<i>Total du compte :</i>		2 466.34	2 466.34	0.00	0.00
615200 - Travaux divers - Piscine (R)					
03/07/2014	Graissage des gonds des portes piscine (Raballand)	133.10	133.10		
<i>Total du compte :</i>		133.10	133.10	0.00	0.00
615201 - Travaux divers - Piscine (NR)					
13/06/2014	Fourniture et pose pompe Eurostar (Pisc. Océanes)	739.30			
<i>Total du compte :</i>		739.30	0.00	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		4 201.16	3 461.86		
4 - CHARGES ESCALIER MARIE GALANTE					
602300 - EDF-Compteur 837 - MG (Escalier+Ascens.)					
13/02/2014	EDF - 837 - Facture du 13/02/2014	572.75	572.75		
12/06/2014	EDF - 837 - Fact. n°10004268962 du 12/06/2014	284.62	284.62		

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Date	Libellé	Dépenses	Récupérable	Déductible	Dont TVA
12/08/2014	EDF - 837 - Fact. n°10007439107 du 12/08/2014	227.39	227.39		
12/10/2014	EDF - 837 - Fact.10010763691 du 12/10/2014	699.02	699.02		
10/12/2014	EDF - 837 - Fact.10014002677 du 10/12/2014	429.16	429.16		
<i>Total du compte :</i>		2 212.94	2 212.94	0.00	0.00
616000 - Primes d'assurances					
01/01/2014	Assurance-Période Janvier à Novembre 2014 (Sada)	1 306.90			
20/02/2014	Avoir sur cotisation d'assurance 2014 (Mornet)	-50.05			
13/11/2014	Prime assurance du 01/12/2014 au 30/11/2015 (MMA)	1 320.71			
31/12/2014	Assurance- Période Janvier à Novembre 2015 (MMA)	-1 210.65			
<i>Total du compte :</i>		1 366.91	0.00	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		3 579.85	2 212.94		
5 - CHARGES ESCALIER DESIRADE					
602100 - EDF- Compteur 581- DESIRADE (Escalier+Asc					
13/02/2014	EDF - 581 - Facture du 13/02/2014	309.22	309.22		
11/04/2014	EDF - 581 - Fact. n° 1097036 du 11/04/2014	112.65	112.65		
12/06/2014	EDF - 581 - Fact. n°10004274430 du 12/06/2014	168.04	168.04		
12/08/2014	EDF - 581 - Fact.10007445960 du 12/08/2014	134.80	134.80		
12/10/2014	EDF - 581 - Fact.10010770126 du 12/10/2014	298.18	298.18		
10/12/2014	EDF - 581 - Fact.10014011390 du 10/12/2014	237.92	237.92		
<i>Total du compte :</i>		1 260.81	1 260.81	0.00	0.00
616000 - Primes d'assurances					
01/01/2014	Assurance-Période Janvier à Novembre 2014 (Sada)	1 306.90			
20/02/2014	Avoir sur cotisation d'assurance 2014 (Mornet)	-50.05			
13/11/2014	Prime assurance du 01/12/2014 au 30/11/2015 (MMA)	1 320.71			
31/12/2014	Assurance- Période Janvier à Novembre 2015 (MMA)	-1 210.65			
<i>Total du compte :</i>		1 366.91	0.00	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		2 627.72	1 260.81		
6 - CHARGES ASCENSEUR MARIE GALANTE					
614100 - Maintenance ascenseurs					
31/01/2014	Maintenance 1er trim. 2014 - MG (Sachot)	472.75	345.11		
15/04/2014	Contrat maintenance 2ème trim.2014 (MG) - (Sachot)	331.41	241.93		
03/07/2014	Maintenance 2ème trim. 2014 - MG (Sachot)	331.41	241.93		
14/10/2014	Maintenance 4 ème trim. 2014 - MG (Sachot)	331.41	241.93		
<i>Total du compte :</i>		1 466.98	1 070.90	0.00	0.00
614110 - Téléphone ascenseur					
10/01/2014	Orange - Fact.du 10/01/2014 (M.G)	34.08	34.08		
06/03/2014	Orange - Fact.du 06/03/2014 (M.G)	34.44	34.44		
07/05/2014	Orange - Fact.du 07/05/2014 (M.G)	34.02	34.02		
08/07/2014	Orange - Fact.du 08/07/2014 (M.G)	34.12	34.12		

Du 01/01/2014 au 31/12/2014

Date	Libellé	Dépenses	Récupérable	Déductible	Dont TVA
08/09/2014	Orange - Fact.du 08/09/2014 (M.G)	34.00	34.00		
06/11/2014	Orange - Fact.du 06/11/2014 (M.G)	34.10	34.10		
<i>Total du compte :</i>		204.76	204.76	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		1 671.74	1 275.66		
7 - CHARGES ASCENSEUR DESIRADE					
614100 - Maintenance ascenseurs					
31/01/2014	Maintenance 1er trim. 2014 - D (Sachot)	472.75	345.11		
15/04/2014	Contrat maintenance 2ème trim.2014 (D) - (Sachot)	331.41	241.93		
03/07/2014	Maintenance 2ème trim. 2014 - D (Sachot)	331.41	241.93		
14/10/2014	Maintenance 4 ème trim. 2014 - D (Sachot)	331.41	241.93		
<i>Total du compte :</i>		1 466.98	1 070.90	0.00	0.00
614110 - Téléphone ascenseur					
08/01/2014	Orange - Fact.du 08/01/2014 (D)	34.29	34.29		
04/03/2014	Orange - Fact.du 04/03/2014 (D)	34.12	34.12		
05/05/2014	Orange - Fact.du 05/05/2014 (D)	34.22	34.22		
02/07/2014	Orange - Fact.du 02/07/2014 (D)	34.08	34.08		
02/09/2014	Orange - Fact.du 02/09/2014 (D)	34.00	34.00		
04/11/2014	Orange - Fact. du 04/11/2014 (D)	34.09	34.09		
<i>Total du compte :</i>		204.80	204.80	0.00	0.00
<i>Total de la clé :</i>		1 671.78	1 275.70		
Total de l'immeuble		29 687.54	17 162.44	0.00	0.00