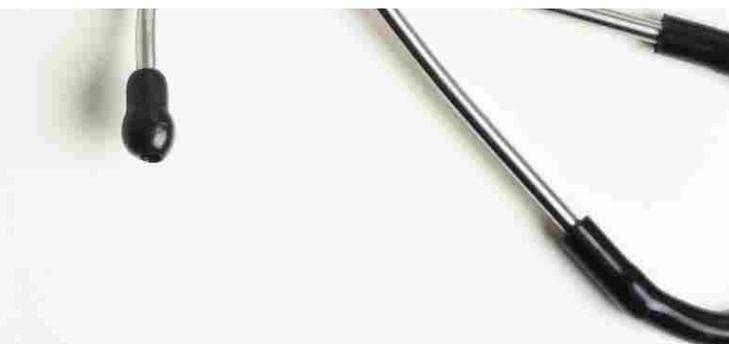




Le contrôle des comptes de la copropriété



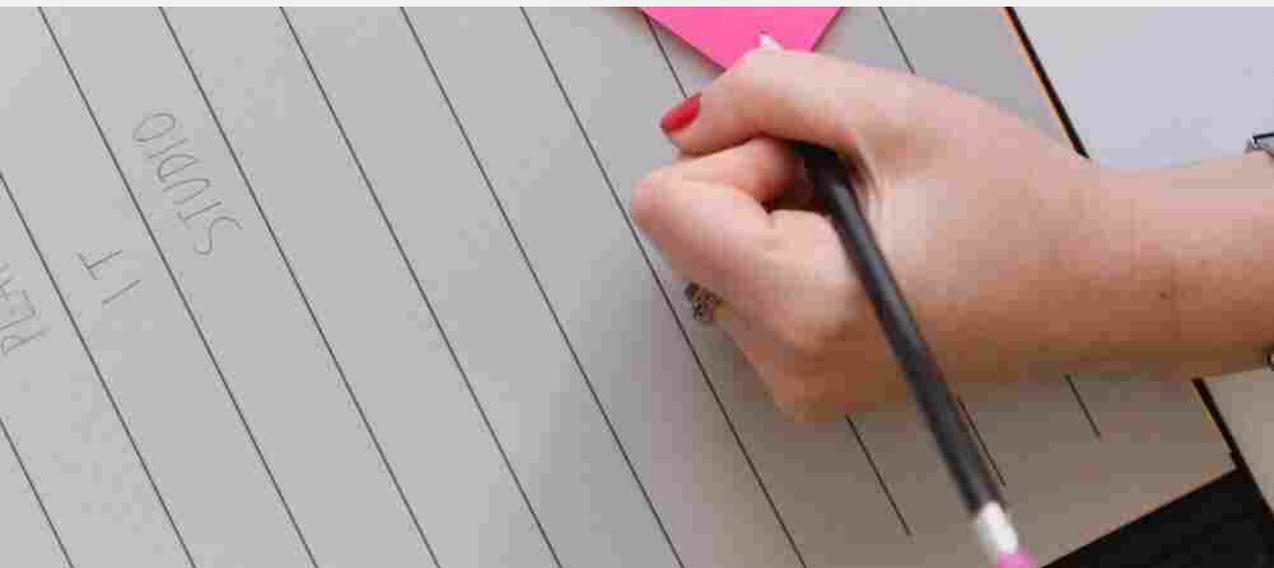
ACC – SUD OUEST
Immeuble le France
73, Avenue du Château d'Eau
– 33700 MERIGNAC

www.accsudouest.org - contact@accsudouest.org

Membre de la FNACC – SIREN 411 866 056 –
Association à but non lucratif (Loi 1901)



La méthodologie



RAPPEL SUR LES DROITS ET DEVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

LE CONTEXTE LEGISLATIF COMPTABLE

QUELS SONT LES DOCUMENTS NECESSAIRES ?

LA TRESORERIE

LA BALANCE

LE GRAND LIVRE

LE CONTRÔLE DU RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES DES EXERCICES N-1 ET N

LES CHARGES

LES PRODUITS

SUIVI DES TRAVAUX VOTÉS

LE RAPPORT DE CONTRÔLE

**RAPPROCHEMENTS
AVEC LES ANNEXES**

LES DROITS ET LES DEVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

- Le Conseil Syndical doit assister et contrôler le syndic (art. 21 loi 1965).
- Il contrôle notamment :
 - La comptabilité du syndicat
 - Conditions des marchés et contrats
 - L'élaboration du budget prévisionnel.



- Un ou plusieurs conseillers syndicaux habilités à cet effet peuvent prendre connaissance et copie à tout moment chez le syndic de tout document relatif à la gestion du syndicat (art. 26 décret 1967).
- Le conseil syndical peut prendre conseil et demander un avis technique à toute personne ou tout professionnel. La prestation sera demandée par le conseil syndical. Elles sont supportées par le syndicat des copropriétaires et réglée par le syndic (Art 27 décret 1967).

LE CONTEXTE LEGISLATIF COMPTABLE



- La comptabilité des syndicats de copropriétaires s'inscrit dans un cadre légal qui doit nous servir de référence pour le contrôle des comptes.

Il s'agit :

- Du décret du 14 mars 2005 qui fixe des règles pour une comptabilité normalisée pour permettre de pouvoir faciliter la compréhension du fonctionnement de la copropriété et créer de meilleures conditions pour voter en assemblée générale ;
- De l'arrêté du 14 mars 2005.
- Cette législation doit permettre à chaque copropriétaire d'avoir un état précis des produits et des charges courantes, des travaux et de la situation financière de la copropriété.
- Il est rappelé que la comptabilité doit produire des états normalisés qui seront transmis avec la convocation à l'assemblée générale et permettre des comparaisons dans le temps (art 14-3 de la loi de 1965).

Les documents nécessaires à demander au syndic



LE(S) DERNIER(S) RELEVÉ(S) BANCAIRE(S) (FIN DE L'EXERCICE ET MOIS SUIVANT(S) ET L'ÉTAT DE RAPPROCHEMENT DE FIN D'EXERCICE

LA BALANCE COMPLÈTE DES COMPTES

LE GRAND LIVRE COMPLET DES COMPTES

LE RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES DES EXERCICES N-1 ET N

LES FACTURES DE L'EXERCICE

LES 5 ANNEXES OBLIGATOIRES

LE PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'EXERCICE N-1

LE PROJET DE RÉPARTITION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE N

A modern meeting room with a large window and a white conference table. The room is bright and clean, with a white wall and a white ceiling. The window is large and has a black frame, providing a view of a city street. The conference table is white and rectangular, with several black chairs around it. There are small potted plants on the table. The text "RENDEZ VOUS CHEZ LE SYNDIC POUR LE CONTRÔLE DES COMPTES" is overlaid on the right side of the image.

RENDEZ VOUS CHEZ LE SYNDIC
POUR LE CONTRÔLE DES
COMPTES

DATE	Date de Valem	Operation	Debit	Credit
26/04	26/04/2023	VIR INST de 1er avril 2023 1er avril 2023		718,25
26/04	26/04/2023	23118IP1RT075947811 VIR AQUIT AQUIT 03-04-2023/1013-0001 AQUIT 2T RUS027080 VIR/1725-04-2023/2924		20 398,41
28/04	28/04/2023	2311746964680733 VIR AQUIT 1013-0001 AQUIT AQUITA-0002300237-1		1 047,91
28/04	28/04/2023	2311746964680743 VIR AQUIT 1013-0001 AQUIT AQUITA-0002300238-1		1 416,27
TOTAL DES OPERATIONS DU RELEVÉ			7 388,70	43 190,07
NOUVEAU SOLDE CRÉDITEUR AU 30 AVRIL 2023				125 536,08 €

Le(s) relevé(s) bancaire(s) et leur(s) état(s) de rapprochement (1)

Avant de commencer le contrôle des dépenses, je vérifie que j'ai le(s) relevé(s) de compte(s) au dernier jour de l'exercice comptable et celui (ceux) du mois suivant.



Si le(s) solde(s) du ou (des) relevé(s) bancaire(s) corresponde(nt) au(x) montant(s) qui figure(nt) sur la balance ou sur l'annexe 1 « Etat financier » au niveau de la trésorerie, il faut interroger le syndic pour savoir si vraiment **toutes les charges et produits de l'exercice ont bien été comptabilisés.**

Il est intéressant de consulter les relevés de banque des mois postérieurs à la clôture pour voir si des opérations de l'exercice passé ne s'y trouveraient pas. (Ex: Intérêts des placements....)

Votre compte relève de la Garantie des Dépôts du FODR (www.garantiedesdepots.fr)	
--	--

Services et frais facturés	TOTAL facturé	0,00 €	0,00 €
----------------------------	---------------	--------	--------

Le(s) relevé(s) bancaire(s) et leur(s) état(s) de rapprochement (2)

Page No 1 Le 17/05/2023

Rapprochement Bancaire au 30/04/2023

Compte : 0678688124013

BANQUE COMMERCIALE DE MARCHÉ D

Date	No Viscé	Libellé	Débit	Crédit	Saldo
30/04/2023		Solde bancaire	125536,00		125536,00
25/04/2023	800001695	Benluc Ch. Nord. 0007695 de 25	3228,89		122307,11
27/04/2023		DEEL	1491,17		120815,94
28/04/2023		9981	384,90		120430,04
28/04/2023	V10002793	Vir. GALLES / P00029157 RICH F		89,90	120520,00
28/04/2023	V10002794	Vir. LEAU BUREAUX METROPOLE /		559,38	121079,38
28/04/2023	V10002795	Vir. LEAU BUREAUX METROPOLE /		117,56	121196,94
28/04/2023	V10002796	Vir. EIFFAGE ENERGIE AQUITAINE		224,00	121420,94
28/04/2023	V10002797	Vir. EIFFAGE ENERGIE AQUITAINE		120,00	121540,94
28/04/2023	V10002798	Vir. EIFFAGE ENERGIE AQUITAINE		2517,90	124058,84
28/04/2023	V10002799	Vir. MONTICABR / 7123011406		1136,25	125195,09

Total			5196,96	9374,27	121358,77
-------	--	--	---------	---------	-----------

Ecritures non présentes au 30/04/2023

Date	No Viscé	Libellé	Débit	Crédit	Saldo
30/04/2023		En nos livres au 30/04/2023	121358,77		121358,77

Total Non			5196,96	9374,27	121358,77
-----------	--	--	---------	---------	-----------

On vérifie le solde du (es) compte(s) bancaire(s) dans le(s) compte(s) de trésorerie qui commence(nt) par un code comptable « 51 » (Ex : 512000 Banque X) et celui qui figure sur l'état de rapprochement de ce compte.

Il faut se focaliser sur la date de l'écriture non pointée car elle peut indiquer un retard de paiement qui doit être expliquer.



Ne pas oublier de vérifier les mouvements sur le **compte bancaire spécifique** utilisé pour les provisions sur le fonds de travaux qui doit être rémunéré. (Article 58 loi 24/03/2014). Les intérêts de ce compte doivent être inclus dans ce compte bancaire spécifique.

Date	Date de Valem	Operation	Débit	Credit
25/04	26/04/2023	VIR INST de Charges ter 1er avril 2023		718,25
26/04	28/04/2023	23118IP1RT075947811 VIR AQUIT AQUIT 03-04-2023/1013-0001 AQUIT 2T R5027080 VIR/125-04-2023/2924		26 398,41
28/04	28/04/2023	2311746964680733 VIR AQUIT 1013-0001 AQUIT AQUITA-0002300237-1		1 047,91
28/04	28/04/2023	2311746964680743 VIR AQUIT 1013-0001 AQUIT AQUITA-0002300238-1		1 416,27
TOTAL DES OPERATIONS DU RELEVÉ			7 388,70	49 190,07
NOUVEAU SOLDE CRÉDITEUR AU 30 AVRIL 2023				125 536,08 €

Garantie des dépôts
Votre compte relève de la Garantie des Dépôts du FODR (www.garantiedesdepots.fr)

Services et frais facturés	Montant
TOTAL facturé	0,00 €

Relevé → Etat de Rapprochement → Grand Livre

Rapprochement Bancaire au 30/04/2023

Compte : 0678688124013 BDC BANQUE COMMERCIALE DE MARCHÉ D

Date	No pièce	Libellé	Débit	Credit	Saldo
30/04/2023		Solde bancaire	125536,08		125536,08
25/04/2023	900002695	Banque Ch. Nord. 0002695 de 25	3322,89		128858,97
27/04/2023		PREL	1491,17		130350,14
28/04/2023		PREL	386,90		130737,04
28/04/2023	VI0002793	Vir. CALLED / F00029157 RICH P		89,98	130827,02
28/04/2023	VI0002794	Vir. LEAU BUREAUX METROPOL /		5559,38	125267,64
28/04/2023	VI0002795	Vir. LEAU BUREAUX METROPOL /		117,56	125385,20
28/04/2023	VI0002796	Vir. EIFFAGE MEMOIRE AQUITAINE		234,00	125619,20
28/04/2023	VI0002797	Vir. EIFFAGE MEMOIRE AQUITAINE		120,00	125739,20
28/04/2023	VI0002798	Vir. ESPACE PAYSAGE AQUITAINE		2117,00	122622,20
28/04/2023	VI0002799	Vir. MONTICABER / 71230317406		1136,35	121485,85

Total	5194,96	9374,77	121358,77
-------	---------	---------	-----------

Ecritures non présentes au 30/04/2023

Date	No pièce	Libellé	Débit	Credit	Saldo
30/04/2023		En nos livres au 30/04/2023	121358,77		121358,77

Total Hors	5194,96	9374,77	121358,77
------------	---------	---------	-----------

La Balance des comptes

BALANCE EN DATE DE VALEUR (DU 01/01/2023 AU 31/12/2023)

Compte	Libellé	Debit 2023	Credit 2023	Balance 2023	Balance 2022
4110.21000011	COMPTES RCH LES ELAN	150,00	0,00	150,00	0,00
4210.21110000	MISE EN MCE PARALLELE	07 986,20	0,00	07 986,20	0,00
4310.21110011	ASSISTANCE MCE PARRALLELE	0,00	0,00	0,00	0,00
4710.21110012	MISE EN COMPTES TECHNIQUE PARAL	8 800,00	0,00	8 800,00	0,00
4710.22000000	CHARGES D'EXPLOITATION	3 000,00	0,00	3 000,00	0,00
4710.22000000	RELIEVES-PLAN COMPLEXES ET SAVIS	4 700,00	0,00	4 700,00	0,00
4710.22000000	SAT A-AUDIT QUINQUENNALE ASCENSEUR	0,00	0,00	0,00	0,00
4710.22000000	SAT B-AUDIT QUINQUENNALE ASCENSEUR	0,00	0,00	0,00	0,00
4710.22000004	PROJET PLAN PARRALLELE TR	541,32	0,00	541,32	0,00
4710.22000007	SAT A-DETECTEUR PRESENCE	11 500,00	0,00	11 500,00	0,00
Total Classe 1 87	CHARGES FINANCIERES ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	64 807,06	0,00	64 807,06	0,00
4710.22000000	PRODUITS D'OPERATIONS COURANTES	0,00	88 000,00	88 000,00	400 000,00
4710.21000011	COMPTES RCH LES ELAN	0,00	1 000,00	1 000,00	0,00
4710.21110000	AUDIT ANCIENNES MCE	0,00	200,00	200,00	0,00
4710.21110000	MISE EN MCE PARALLELE	0,00	88 100,00	88 100,00	84 100,00
4710.21110011	ASSISTANCE MCE RESIDENTIEL	0,00	10 000,00	10 000,00	14 500,00
4710.21110012	MISE EN COMPTES TECHNIQUE PARAL	0,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00
4710.21110004	AUDIT ANCIENNES MCE B	0,00	800,00	800,00	0,00
4710.22000004	CHARGES D'EXPLOITATION	0,00	2 200,00	2 200,00	0,00
4710.22000000	RELIEVES-PLAN COMPLEXES ET SAVIS	0,00	4 700,00	4 700,00	0,00
4710.22000000	SAT A-AUDIT QUINQUENNALE ASCENSEUR	0,00	400,00	400,00	0,00
4710.22000000	SAT B-AUDIT QUINQUENNALE ASCENSEUR	0,00	600,00	600,00	0,00
4710.22000004	PROJET PLAN PARRALLELE TR	0,00	4 601,32	4 601,32	0,00
4710.22000007	SAT A-DETECTEUR PRESENCE	0,00	11 000,00	11 000,00	0,00
Total Classe 1 78	APPELS DE FONDS	0,00	174 004,72	174 004,72	0,00
4710.22000000	INDICENTES ASSURANCES COURANT	0,00	3 000,00	3 000,00	0,00
4710.22000000	PRODUITS DIVERS - COURANT	0,00	0,00	0,00	0,00
4710.22000000	PRODUITS DIVERS - EXCEPTIONNELS	4 707,34	0,00	4 707,34	0,00
4710.22000000	PRODUITS FINANCIERS COURANT	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Classe 1 71	AUTRES PRODUITS	7 710,37	18 247,20	18 247,20	40 000,00
TOTAL GENERAL		3 793 374,01	3 793 374,01	999 185,86	880 185,86



Question : Différence entre le grand livre et la balance ?

La balance des comptes permet d'avoir le solde de tous les comptes utilisés dans l'ordre du plan comptable avec souvent des regroupements par sous classe de comptes.

Tout d'abord, il faut vérifier s'il s'agit d'une balance complète Ou une avec le solde des comptes différents de 0.



Question : Pourquoi ?

Cet état synthétique permet d'avoir une vue globale sur les comptes utilisés et peut attirer l'attention pour examiner plus en détail des écritures sur un (des) compte(s) donné(s).

Avec l'habitude, on a tendance à focaliser son attention sur les mêmes éléments d'un exercice à un autre.

3 793 374,01

999 185,86

MG 05/11/23

L'Etat des Dépenses (1)

20/09/2023	REGIONAL ASCENSEURS - période 05.08 au 30.09.2023	✓	24.00	44				
04/10/2023	REGIONAL ASCENSEURS - 4me trimestre 2023		36.00	46	145.63	145.63	24.27	
62300200 Convention suivi ascenseur								
31/07/2023	S.C.E. - fre 13.07.2023	✓	180.00	50				
05/10/2023	S.C.E. - fre 25.09.2023	✓	226.72	51	406.72	406.72	67.79	
Total récupérable					2789.43	2789.43	401.02	
CHARGES ASCENSEUR (4) à répartir en 10000 parts					2789.43	2789.43	401.02	
1500 TRAVAUX VOTES A.G. 29.06.2022								
62301000 M.E.O. decret tertiaire ACCEO								
13/12/2023	ACCEO - fre 27/10/2023	✓	2100.00	52	2100.00	2100.00	350.00	
TRAVAUX VOTES A.G. 29.06.2022 (1) à répartir en 10000 parts					2100.00	2100.00	350.00	
1700 TRAVAUX VOTES AG 08.06.2023								
62210200 Honoraires sur travaux								
31/12/2023	Honoraires sur travaux 31.12.2023	✓	160.65	53	160.65	160.65	26.77	
67100200 Nettoyage toiture arrière								
22/08/2023	GILBERT P. - fre 03.08.2023	✓	2222.40	54	2222.40	2222.40	370.40	
67101000 Réparation garde-corps maçonné								
05/10/2023	R.T.S.O. - fre 26.09.2023	✓	1794.00	55	1794.00	1794.00	299.00	
TRAVAUX VOTES AG 08.06.2023 (1) à répartir en 10000 parts					4177.05	4177.05	696.17	
Total					34643.43	35204.41	5155.48	

Il est classé selon les postes de budget qui ont été définis dans le règlement de copropriété.

Pour éviter des comparaisons délicates, des **affectations d'écritures dans des comptes comptables et/ou des postes budgétaires** sont souvent opérées, soit par **méconnaissance du règlement de copropriété pour imputation dans le bon budget** (Ex : électricité pour les ascenseurs affectés dans le budget de charges communes), soit il s'agit d'un **problème d'affectation dans un compte comptable** (Ex honoraires de ACC affectés en « entretien et réparation », des factures de travaux affectés dans les charges communes au lieu des travaux votés à l'article 14-2).

TOTAL GENERAL		
	Charges	Dont TVA
Total des charges	34643.43	5155.48
Part locative	35204.41	4781.50
Part propriétaire		

L'Etat des Dépenses (2)

Date	Description	Montant	Montant	Montant
01/07/2023	entretien - Facture 2023-01-008 du 01/07/2023 Registre des PV	13.12		
18/07/2023	Entretien essence 1 tonne de 2023 Minc 1000	30.00		
20/07/2023	CAPEM - Facture N°9977411 du 20/07/2023 Divers matériels nettoyage	774.72		
17/11/2023	BUREAU VERD - Facture N°23631604 du 17/11/2023 Remboursement	643.20		
29/11/2023	GALLOUX - Facture N°FA2023110103 du 29/11/2023 ARC	24.00		
31/12/2023	WELDOM BLT DISTRI - Facture N°10103019 du 31/12/2023	188.61	2076.00	0.00
31/12/2023	60600200 Achat Fournitures récupérables			
31/12/2023	CAHEM - Facture N°9974129 du 31/12/2023 Achat produits entretien	289.76	289.76	289.76
31/12/2023	61100100 Contrat Entretien Ménager			
02/10/23	Facture N°13352-01 du 02/10/2023 Remplissage bidons	900.00		
19/11/2023	- Facture N°FC4272 du 19/11/2023 Sortie des containers ponctuelle	72.00	972.00	972.00
31/03/2023	61400100 Contrat curage des égouts			
31/03/2023	- Facture N°OP1854521 du 31/03/2023 Curage 2023	2626.06	2626.06	2626.06
31/01/2023	61400200 Téléphone			
31/01/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°81092965 du 31/01/2023 63179569	15.60		
28/02/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°81455210 du 28/02/2023 63179569	15.60		
31/03/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°81798000 du 31/03/2023 63179569	15.60		
30/04/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°82156772 du 30/04/2023 63179569	15.60		
31/05/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°82510995 du 31/05/2023 63179569	16.20		
30/06/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°82871683 du 30/06/2023 63179569	16.20		
31/07/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°83229633 du 31/07/2023 63179569	16.20		
31/08/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°83582547 du 31/08/2023 63179569	16.20		
30/09/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°83935987 du 30/09/2023 63179569	16.20		
31/10/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°84293089 du 31/10/2023 63179569	16.20		
30/11/2023	ORANGE BUSINESS - Facture N°84650422 du 30/11/2023 63179569	184.40	344.00	344.00
24/01/2023	61400300 Contrat Entretien esp.verts			
24/01/2023	MA - Facture N°F2301-00544 du 24/01/2023 01/2023	1344.00		
23/05/2023	MA - Facture N°F2305-00579 du 23/05/2023 05/2023	1344.00		
28/07/2023	PAYSAI - Facture N°F2307-00609 du 28/07/2023 07/2023	1008.00		
20/09/2023	PAYSAI - Facture N°F2309-00621 du 20/09/2023 09/2023	1344.00		
18/10/2023	PAYSAI - Facture N°F2310-00642 du 18/10/2023 10/2023	1344.00		
24/11/2023	PAYSAI - Facture N°F2311-00661 du 24/11/2023 11/2023	1344.00		
24/11/2023	PAYSAI - Facture N°F2311-00662 du 24/11/2023 Evacuation déchets verts	456.00	8184.00	8184.00
29/05/2023	61500100 Entretien Récupérable			
29/05/2023	3L AMENAGEMENT - Facture N°FAC 2023-38 du 29/05/2023 Travaux peinture	2405.00	2405.00	2405.00
31/08/2023	61500200 Entretien non Récupérable			
31/08/2023	DMS - Facture N°FAC000532 du 31/08/2023 Divers Trvx	1250.81		
06/10/2023	3L AMENAGEMENT - Facture N°FAC2023-61 du 06/10/2023 Renfort grillage	540.00	1790.81	0.00
10/01/2023	61500300 Travaux Sinistres			
10/01/2023	DARET - TURPIN - Annul. Facture N°13324 du 05/12/2022 Rec herche de fuite sur colonne Facture N°13	-3213.09		
02/02/2023	3L AMENAGEMENT - Facture N°FAC 2023-14 du 02/02/2023 Réparation sinistre Drivet	250.00		
23/05/2023	ANDRIHUX ET MAUMON - Facture N°F23050093 du 23/05/2023 Recherche de fuite	119.00	-2844.09	0.00
01/01/2023	61500400 Entretien Plomberie			
01/01/2023	DMS - Facture N°21061325 du 30/06/2021 Recherche de fuite	516.00		

Exemples d'erreurs d'affectation et de double enregistrement de dépenses sur 2 exercices

FORMATION

Vu and clone

double enregist
en 2022

defect? fondé
+201 aucun
ref) bien collabote



L'Etat des Dépenses (3)

Les libellés mentionnés sur cet état sont en général plus longs que ceux figurant dans les écritures comptables. Ils peuvent être utilisés pour remplir des états annexes de suivi de certaines charges (ex : suivi des dépenses d'électricité, de l'eau).

On peut déjà vérifier le nombre de factures pour les factures habituelles (ex : électricité, eau, chauffage, honoraires de gestion du syndic,.....).

05/10/2023	APAVE - fre 25.09.2023		466,24	16			
13/12/2023	CHRONOFEU - fre 30.11.2023		449,57	17			
28/12/2023	CHRONOFEU - fre 07.12.2023		296,08	18	1974,83	1974,83	287,47
61401900 Contrat toitures terrasses							
26/01/2023	GILBERT P. - fre 12.01.2023		330,00	19			
26/10/2023	BTE - fre 25/09/2023		660,00	20			
31/12/2023	BTE - Annul. fre 04.11.2022	1/ Vu droit info: 188523 et 1151-22	-660,00	21	330,00	0,00	55,00
61501900 Travaux d'entretien							
08/02/2023	V.M.C. ELEC - fre 27.01.2023		449,40	22			
08/03/2023	CHRONOFEU - fre 28.02.2023	Rapport. Sicut site encaisse	865,82	23			
08/03/2023	CHRONOFEU - fre 28.02.2023		650,66	24			
17/04/2023	APS* - fre 28.03.2023	Intervalle Sitaro	129,65	25			
12/06/2023	SAPIAN ISS HYGIENE & PREVENTIO - fre 30.04.2022	Signature	148,02	26			
22/08/2023	AVIPUR - fre 31.07.2023	Idi sign local Sicut	214,50	27			
26/10/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 11.10.2023	suivent plusieurs	330,97	28			
26/10/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 16.10.2023	Rapport. Sicut	433,87	29			
31/10/2023	V.M.C. ELEC - fre 18.10.2023	Mix à base de caoutchouc	222,99	30			
21/11/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 06.11.2023	Fait d'eau chaude	118,18	31			
20/12/2023	APS* - fre du 15.12.2023	plus petit journal	640,30	32			
20/12/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 25.09.2023	Il s'agit d'un local Sicut	67,10	33	4271,46	4271,46	595,57
61600200 Primes d'assurances							
02/01/2023	GAN ASSURANCES / Mr SAVARY - échéance 01.01.2023		3801,18	34	3801,18	3801,18	0,00
62110100 Rémunération du syndic							
04/01/2023	- Honoraires janvier 2023		569,37	35			
09/02/2023	- Honoraires février 2023		569,33				
02/03/2023	- Honoraires mars 2023		569,33				
13/04/2023	- Honoraires avril 2023		569,33				
04/05/2023	- Honoraires mai 2023		569,33				
02/06/2023	- Honoraires Juin 2023		569,33				
20/07/2023	- Honoraires juillet 2023		569,33				
07/08/2023	- Honoraires aout 2023		569,33				
22/09/2023	- Honoraires septembre 2023		569,33				
03/10/2023	- Honoraires octobre 2023		569,33				
02/11/2023	- Honoraires novembre 2023		569,33				
07/12/2023	- Honoraires Décembre 2023		569,33				
	Total récupérable				6832,00	6832,00	1138,69
			26467,93		26137,93		3389,31
CHARGES COMMUNES GENERALES (1) à répartir en 10000 parts			25576,95		26437,93		3708,29
1300 CHARGES ASCENSEUR							
récupérable							
60200100 E.D.F. ascenseur							
18/01/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.01.2023	260 kWh 10.11/11.03	137,93	36			
23/03/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.03.2023	233 10.11/11.03.23	139,17	37			
23/05/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.05.2023	143 10.3/11.05	121,95	38			
27/07/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.07.2023	233 10.5/11.07	141,71	39			

12 factures

L'Etat des Dépenses (4)

Ces derniers peuvent être complétés pour permettre une meilleure connaissance du dossier et être utile pour la comparaison avec les exercices antérieurs et ultérieurs.

Chauffage + réchauffage ECS avant bouclier tarifaire		Ecart		
Consommations en kWh	2022	2023	en kWh	en %
Bâtiment A	298 639	215 852	-82 787	-27,72%
Bâtiment B	389 348	298 318	-91 030	-23,38%
Total	687 987	514 170	-173 817	-25,26%
Consommation en €	2022	2023	en €	en %
Bâtiment A	35 242,70	25 379,41	-9 863	-27,99%
Bâtiment B	45 724,86	40 082,54	-5 642	-12,34%
Total	80 967,56	65 461,95	-15 506	-19,15%
Prix du kWh	2022	2023	en €	en %
Bâtiment A	0,118	0,118	0,000	-0,37%
Bâtiment B	0,117	0,134	0,017	14,41%
Total	0,118	0,127	0,010	8,18%



Ne pas hésiter à **mettre des annotations** sur l'état des dépenses pour une meilleure compréhension des comptes et son utilité pour les contrôles ultérieurs pouvant être réalisé par d'autres personnes.

05/10/2023	APAVE - fre 25.09.2023	466,24	16			
13/12/2023	CHRONOFEU - fre 30.11.2023	449,57	17			
28/12/2023	CHRONOFEU - fre 07.12.2023	296,08	18	1974,83	1974,83	287,47
61401900 Contrat toitures terrasses						
26/01/2023	GILBERT P. - fre 12.01.2023	330,00	19			
26/10/2023	BTE - fre 25/09/2023	660,00	20			
31/12/2023	BTE - Annul. fre 04.11.2022	-660,00	21	330,00	0,00	55,00
61501900 Travaux d'entretien						
08/02/2023	V.M.C. ELEC - fre 27.01.2023	449,40	22			
08/03/2023	CHRONOFEU - fre 28.02.2023	865,82	23			
08/03/2023	CHRONOFEU - fre 28.02.2023	650,66	24			
17/04/2023	APS* - fre 28.03.2023	129,65	25			
12/06/2023	SAPIAN ISS HYGIENE & PREVENTIO - fre 30.04.2022	148,02	26			
22/08/2023	AVIPUR - fre 31.07.2023	214,50	27			
26/10/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 11.10.2023	330,97	28			
26/10/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 16.10.2023	133,87	29			
31/10/2023	V.M.C. ELEC - fre 18.10.2023	222,90	30			
21/11/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 06.11.2023	118,18	31			
20/12/2023	APS* - fre du 15.12.2023	640,30	32			
20/12/2023	V.M.C. PLOMBERIE - fre 25.09.2023	67,10	33	4271,66	4271,46	595,57
61600200 Primes d'assurances						
02/01/2023	GAN ASSURANCES / Mr SAVARY - échéance 01.01.2023	3801,18	34	3801,18	3801,18	0,00
62110100 Rémunération du syndic						
04/01/2023	- Honoraires janvier 2023	569,37	35			
09/02/2023	- Honoraires février 2023	569,33				
02/03/2023	- Honoraires mars 2023	569,33				
13/04/2023	- Honoraires avril 2023	569,33				
04/05/2023	- Honoraires mai 2023	569,33				
02/06/2023	- Honoraires Juin 2023	569,33				
20/07/2023	- Honoraires juillet 2023	569,33				
07/08/2023	- Honoraires aout 2023	569,33				
22/09/2023	- Honoraires septembre 2023	569,33				
03/10/2023	- Honoraires octobre 2023	569,33				
02/11/2023	- Honoraires novembre 2023	569,33				
07/12/2023	- Honoraires Décembre 2023	569,33				
	Total récupérable			6832,00	6832,00	1138,69
		26467,93		26137,93		3389,31
CHARGES COMMUNES GENERALES (1) à répartir en 10000 parts						
		25576,95		26437,93		3708,29
1300 CHARGES ASCENSEUR						
récupérable						
60200100 E.D.F. ascenseur						
18/01/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.01.2023	137,93	36			
23/03/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.03.2023	139,17	37			
23/05/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.05.2023	121,95	38			
27/07/2023	E.D.F. ENTREPRISES - fre 11.07.2023	141,71	39			



VOTRE FACTURE SEMESTRIELLE DU 02 FEVRIER

Votre référence : 0123456789

Adresse desservie :
15 rue de la Fontaine
35352 SOURCES

ABONNE TITULAIRE DU CONTRAT

M. Pierre BOMHEUR
15 rue de la Fontaine
35352 SOURCES

Catégorie d'abonnement : LOCAL À USAGE D'HABITATION

Facture n° 000000000000

Montant à régler **439,81 €** avant le 28 février

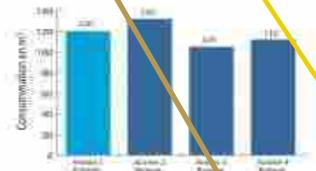
Prix TTC : 3,67 € au m³ soit 0,00367 € au litre (abonnement compris)

Distribution de l'eau potable	302,45 €
Collecte et traitement des eaux usées	128,31 €
Organismes publics	59,05 €
Montant antérieur restant dû	0 €

Répartition de votre facture



Evolution de votre consommation



Prochaine facture : Juin

Prochain relevé : Decembre

Information usager : Votre abonnement «LOCAL À USAGE D'HABITATION» bénéficie de la gratuité des 10 premiers m³ (hors parts Agence de l'Eau et SMG 35) pour les habitants de Rennes Métropole (pour les abonnés hors Rennes Métropole, sur la part eau potable uniquement).

VOS CONTACTS

DISTRIBUTION D'EAU POTABLE
pour le compte de



Par internet : www.eauidubassinrennais.fr

Par téléphone : 02.00.00.00.00 (prix d'un appel local)

Du lundi au vendredi de 8 h à 18 h

Urgence : 02.01.00.00.00 (prix d'un appel local)

Par courrier : TSA 20013 - 35426 LE PUIT
BRETELLEN

Accueil physique : 3 rue de la Pompe à LE PUIT
BRETELLEN - Du lundi au vendredi de 8 h à 18 h

COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES
pour le compte de



Par internet : www.metroperennes.fr

ou autre structure intercommunale compétente

Par téléphone : 02.00.00.00.00 (prix d'un appel local)

Du lundi au vendredi de 8 h à 18 h

Urgence : 02.01.00.00.00 (prix d'un appel local)

Par courrier : TSA 20013 - 35426 LE PUIT
BRETELLEN

Accueil physique : 3 rue de la Pompe à LE PUIT
BRETELLEN - Du lundi au vendredi de 8 h à 18 h

Modalités de paiement

Plan de mensualisation **OU** TIP **OU** prélèvement automatique

Le rapprochement des factures avec l'état des dépenses (1)

Afin de contrôler les enregistrements comptables effectués, il s'avère indispensable de rapprocher les factures avec l'état des dépenses et le grand livre.

Il faut commencer par vérifier **la date de la facture**, éventuellement rechercher la date d'intervention en cas de travaux, la période de facturation pour les prestations récurrentes (Ex Honoraires de gestion du syndic,...), le **destinataire de la facture**, le **lieu de l'intervention** quand il y a plusieurs bâtiments, les **références des compteurs** notamment pour l'électricité ou l'eau, le **mode de règlement** et la **date limite de paiement** pour éviter des pénalités de retard.

Il faut aussi vérifier **le montant de la facture** pour voir s'il ne dépasse pas le seuil des marchés voté par l'AG.

Le contrôle des Produits (1)

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0139	Appt T4 Escalier: 02 Etage: 7eme étage Porte: 68					
	*** CHARGES GENERALES ***	24262.50	100000	1028	249.42	
	*** CHARGES PARTS EGALES ***	875.00	146	1	5.99	
	*** CHARGES BATIMENT 1 ***	3282.75	100000	994	32.63	
	HONORAIRES	2189.50	39991	1028	56.28	
	*** CHARGES ENTREE/ESC.(2) ***	762.50	100000	3683	28.08	
	*** CHARGES ASCENSEUR (2) ***	687.50	100000	4067	27.96	
	*** EAU FROIDE (1) ***	6750.00	7271	59	54.77	
	*** FONDS TVX ALUR (105000)***	2400.20	100000	1028	24.67	
	TOTAL DU LOT				479.80	303.11
0189	Cellier Etage: Rez de Jardin					
	*** CHARGES GENERALES ***	24262.50	100000	13	3.15	
	*** CHARGES BATIMENT 1 ***	3282.75	100000	25	0.82	
	HONORAIRES	2189.50	39991	13	0.71	
	*** CHARGES ENTREE/ESC.(1) ***	762.50	100000	24	0.18	
	*** CHARGES ENTREE/ESC.(2) ***	762.50	100000	18	0.14	
	*** CHARGES ENTREE/ESC.(3) ***	762.50	100000	30	0.23	
	*** CHARGES ENTREE/ESC.(4) ***	762.50	100000	22	0.17	
	*** CHARGES ENTREE/ESC.(5) ***	762.50	100000	26	0.20	
	*** CHARGES ASCENSEUR (1) ***	645.00	100000	23	0.15	
	*** CHARGES ASCENSEUR (2) ***	687.50	100000	17	0.12	
	*** CHARGES ASCENSEUR (3)***	686.25	100000	28	0.19	
	*** CHARGES ASCENSEUR (4) ***	685.00	100000	21	0.14	
	*** CHARGES ASCENSEUR (5) ***	645.00	100000	26	0.17	
	*** FONDS TVX ALUR (105000)***	2400.20	100000	13	0.31	
	TOTAL DU LOT				6.68	4.10

Il est important de vérifier les produits comptabilisés sur l'exercice :

- Les provisions copropriétaires pour opérations courantes
- Le fonds de travaux

Se rapprocher de son règlement de copropriété pour vérifier les tantièmes affectés.

ACC SUD OUEST propose régulièrement une formation sur les appels de fonds.

Montant de l'appel de fonds 486.48 €

Le contrôle des Produits (2)

Il est important de vérifier les produits comptabilisés sur l'exercice :

- Le fonds de travaux (Prendre le montant du budget prévisionnel voté et multiplié par le taux approuvé en AG)

Trimestre	Base Appel	Base Budget	
		Prévisionnel 5%	Budget Voté en AG
1 T 2023	2 249,64		
2 T 2023	2 249,64		
3 T 2023	2 249,64		
4 T 2023	2 249,64		
Total	8 998,56	179 971	179 971

Le contrôle des Produits (3)

.11°) Démoussage et nettoyage de la toiture arrière du bâtiment pour un montant de 2 100 euros selon le devis de l'entreprise GILBERT ci-joint (Art. 24). Date d'exigibilité des appels de fonds.

Les copropriétaires présents et représentés votent le démoussage et nettoyage de la toiture arrière du bâtiment pour un montant de 2 100 euros selon le devis de l'entreprise GILBERT.

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 10/08/2023.

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés
- Totalisant : 7634 /7634°

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

.12°) Réparation du garde-corps maçonné de la terrasse de l'appartement du 7ème étage pour un montant de 1 794 euros TTC selon le devis de l'entreprise R.T.S.O. (Art. 24). Date d'exigibilité des appels de fonds.

Les copropriétaires présents et représentés votent la réparation du garde-corps maçonné de la terrasse de l'appartement du 7ème étage pour un montant de 1 794 euros TTC selon le devis de l'entreprise R.T.S.O. (Art. 24).

La date d'exigibilité des appels de fonds est fixée de la manière suivante : 100% le 10/08/2023.

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés
- Totalisant : 7634 /7634°

- Les provisions pour travaux à rapprocher avec les PV des AG

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
LES HERBAUX
70000 VIMOGNE

Le Bilan au 31 Mai 2023

ANNEXE 4
Compte de gestion pour travaux de l'article 24-2 et opérations exceptionnelles
Selon budget prévisionnel de l'exercice clos (N° du 03/03/2023 en 03/11/2023)

TRAVAUX EN COURS	BILAN DES TRAVAUX A RAPPROCHER (01)		
	TRAVAUX EN COURS	TRAVAUX EN COURS	TRAVAUX EN COURS
TRAVAUX DE L'ARTICLE 24-2			
Travaux : Travaux sans budget			
000000 : Travaux sans budget			2100,00
10 TRAVAUX VOTES A.G. 2022/2023	2100,00	2100,00	
020000 : M.E.G. (sans autres ACCES)			
Total 10 TRAVAUX VOTES A.G. 2022/2023	2100,00	2100,00	
Travaux : Travaux sans budget			
000000 : Travaux sans budget			4010,76
11 TRAVAUX VOTES A.G. 2022/2023	215,76	210,00	
020000 : Réparation garde-corps	2100,00	2100,00	
030000 : Réparation garde-corps	1794,00	1794,00	
Total 11 TRAVAUX VOTES A.G. 2022/2023	4015,76	4010,00	
Total Travaux : Travaux sans budget	4015,76	4010,00	4010,76
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 24-2	6149,76	6270,00	6149,76
TOTAL DE L'ART 24-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	6149,76	6270,00	6149,76

Annotations sur le tableau :

- 2100 (en rouge) pointe vers la ligne "000000 : Travaux sans budget" de la section "TRAVAUX DE L'ARTICLE 24-2".
- 1794 (en bleu) pointe vers la ligne "030000 : Réparation garde-corps" de la section "11 TRAVAUX VOTES A.G. 2022/2023".
- 6149,76 (en rouge) pointe vers le total "TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 24-2".
- 6277,05 (en rouge) pointe vers le total "TOTAL DE L'ART 24-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES".
- 6149,78 (en rouge) pointe vers le total "TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 24-2" de la colonne "TRAVAUX EN COURS".
- 127,27 (en rouge) pointe vers la différence entre 6149,76 et 6149,78.

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2023 au 30/09/2024 et budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) du 01/10/2025 au 30/09/2026

Le contrôle des Produits (4)

- Les indemnités d'assurances (A rapprocher avec les dépenses impliquées (frais de grosses réparations,...))
- Les produits financiers (Bien vérifier leur nature (comptes à terme, intérêts du livret pour le fonds travaux).....)

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 2022/2023	Exercice clos budget voté 2023/2024	Exercice clos réalisé à approuver 2023/2024	Budget prévisionnel en cours voté 2024/2025	Budget prévisionnel à voter 2025/2026		Exercice précédent approuvé 2022/2023	Exercice clos budget voté 2023/2024	Exercice clos réalisé à approuver 2023/2024	Budget prévisionnel en cours voté 2024/2025	Budget prévisionnel à voter 2025/2026
de matières et fournitures u (compteur général) ctricité auffage, énergie et combustible itres : extérieurs ttoyage des locaux cations immobilières cations mobilières intrats de maintenance tretien et petites réparations imes d'assurance administration numération du syndic sur gestion copropriété itres honoraires de syndic itres (autres que 621 et 622) it taxes ersonnel : spécifique alloué au CS Article 21-1 financières et agios	177868.76 35971.92 231882.69 5002.77 4086.00 530.00 75624.64 -7853.52 25974.66 62394.49 1333.95 5271.09 11510.00 112391.80 139.00	161500.00 39826.00 215000.00 12100.00 3300.00 5340.00 68450.00 13700.00 24100.00 57364.00 2000.00 800.00 11200.00 116500.00 136.00	99887.24 42690.24 173908.40 5383.73 5340.00 78831.02 68279.35 30759.38 63342.76 18654.41 16357.83 23942.00 100206.09 204.30	161500.00 39826.00 215000.00 12100.00 3300.00 68450.00 35200.00 24100.00 61087.00 1000.00 800.00 11200.00 112277.00 136.00	161500.00 39826.00 215000.00 12100.00 3300.00 68450.00 35200.00 24100.00 61087.00 1000.00 800.00 11200.00 112277.00 136.00	701 Provisions copropriétaires 706-1 Provision délégation au CS Art.21-1 711 Subventions sur frais de fonctionnement 713 Indemnités d'assurances 714 Produits divers 716 Produits financiers	745976.00 745976.00 1408.88	745976.00 745976.00 21591.41	745976.00 745976.00	745976.00 745976.00	
Sous-total	742128.25	745976.00	727846.75	745976.00	745976.00	Sous-total	747384.88	745976.00	767567.41	745976.00	745976.00
ient s/opérations courantes affecté aux es)	5256.63		39720.66			Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)					
Total I	747384.88	745976.00	767567.41	745976.00	745976.00	Total I	747384.88	745976.00	767567.41	745976.00	745976.00
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
ursement d'annuités d'emprunt Travaux x délégués au CS Article 21-1 sur créances irrécouvrables	19228.00					702 Provisions sur travaux du I de l'art. 14-2 et opérations exceptionnelles 703 Avances versées par les copropriétaires 704 Remboursement d'annuités d'emprunts 705 Affectation du fonds de travaux 706-2 Provision délégation au CS Art.21-1 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 78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses	19600.00				
is exceptionnelles ations sur créances douteuses						Solde (insuffisance)					
Solde (excédent)						Total II	19600.00				
Total II	19228.00					Total II	19600.00				

68 279

21 591

Le rapprochement de l'annexe 2 avec l'annexe 4 (1)



Question : Pourquoi passer de l'annexe 4 à l'annexe 2 ?

Pointer le résultat de l'exercice de l'annexe 4 avec celui **EXCEPTIONNEL** de l'annexe 2.



Le rapprochement de l'annexe 2 avec l'annexe 4 (Résultat Exceptionnel)

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/01/2025 au 31/12/2025

N-1	N		N+1		N-1	N		N-1	N	
	Prévisions exercice	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel au vote		Budget Prévisionnel à voter	Prévisions exercice		Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver
1941.05 1789.26	3000.00 1830.00	b) 1914.30 1656.70	3000.00 2400.00	3000.00 2400.00	701	38391.00 0.00	0.00 0.00	38391.00 0.00	38391.00 0.00	714 Provisions sur opérations courantes 714 Provisions divers (dont intérêts Négus)
9400.40 4592.81 3342.80 3558.73	6200.00 2940.00 2300.00 3830.00	a) 6572.68 3823.66 4371.69 3001.18	6200.00 4435.00 2300.00 4180.00	7200.00 4950.00 2300.00 4270.00						
6603.00 221.88	6832.00 330.00	6632.00 436.72	7036.00 250.00	7047.00 320.00						
0.00	0.00	0.01	0.00	0.00						
7798.44	38802.00	36237.17	30226.00	31817.00	Solde initial	21265.00	0.00	21265.11		
1232.42		435.34								
3698.08	38802.00	39272.51	30226.00	31817.00	Total I	38391.00	0.00	38391.11		
0.00 0.00 0.00	155.76 3190.00 3804.00	160.65 3190.00 4016.40			PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
					702 Provisions sur travaux de l'article 14-2	0.00		6149.78		
					Solde (Bout/Besoin)			127.27		
					Total II			4277.05		

Charges Exceptionnelles
6277,05

6149,78

127,27

① 29057,37
② < 820,99)
③ 28366,38
Annex 3

① 28802
② 6149
③ 3495
Annex 4

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
LES BUREAUX
15000 BOUSCAT

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
avec budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE 4	BUDGET CLOS EXERCICE VOTÉ	Finances des travaux à approuver (N)		Solde
		TRAV. COURANTS	TRAV. D'AMENAGEMENTS	
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
Travaux : Travaux hors budget				
100000 Travaux hors budget				3100,00
15 TRAVAUX VOTES A.G. 20.06.2023				
621000 M.E.D. départ territoire ACCO	2100,00	2100,00		
Total 15 TRAVAUX VOTES A.G. 20.06.2023	2100,00	2100,00		
Total Travaux : Travaux hors budget	2100,00	2100,00	2100,00	0,00
Travaux : Travaux hors budget				
100000 Travaux hors budget				4000,78
17 TRAVAUX VOTES A.G. 08.06.2023				
6211000 Honoraires sur travaux	155,76	160,65		
6710000 Honoraires autres articles	2100,00	2222,40		
6710000 Honoraires pour-crois travaux	1794,00	1790,00		
Total 17 TRAVAUX VOTES A.G. 08.06.2023	4049,76	4173,05		
Total Travaux : Travaux hors budget	4049,76	4173,05	4049,78	-127,27
TOTAL DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	6149,76	6149,78	6149,78	-127,27

Provision Travaux
6149,78

6277,05
Résultat Exceptionnel

127,27

Le contrôle de l'état financier (Annexe 1)

Il est important de vérifier la situation financière

J. ET PH.
Administration de Biens
49, 51,
33492 LE BOUSCAT Cedex
Tel.: 05 561... Fax: 05 561...

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
LES BUREAUX
33000 BORDEAUX

Le Bouscat, le 22 Mai 2024

- 1 -
14:19:09
viii

ANNEXE 1

Etat financier apres repartition au 31/12/2023

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		Exercice précédent	Exercice clos			Exercice précédent	Exercice clos
Trésorerie				Provisions et avances			
50 Fonds placés		7261.33	9540.93				
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		6040.01	2293.36				
Trésorerie disponible Total I		13301.34	11834.29				
				105 Fonds travaux		8245.10	9685.30
				121 Travaux décidés par l'assemblée générale		2100.00	0.00
				Total I		10345.10	9685.30
II - CREANCES		Exercice précédent	Exercice clos	DETTES		Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)		4143.88		45 Copropriétaires Excédents versés (2)		1488.11	1058.50
47 Compte d'attente		0.01	4908.70	40 Fournisseurs		4206.61	5221.97
48 Compte de régularisation				47 Compte d'attente		1405.41	777.22
Total II		4143.89	4908.70	Total II		7100.13	7057.69
Total général I + II		17445.23	16742.99	Total général I + II		17445.23	16742.99

Vérifier lors du contrôle de la trésorerie

Page 15/12

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

(2) Liste individualisée (noms et montants) ci-jointe

Le contrôle de l'état financier (Annexe 1)

(1)

Soldes des copropriétaires

Il est important de vérifier les comptes suivants :

- Les comptes de copropriétaires (vérifier le total des sommes dues en créances pour vérifier si le seuil de 15% (<200 lots) ou 25% (autres) du budget n'est pas dépassé)

PLATEAU VII

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2023

Noms de copropriétaires	A		B	C	D = A+B+C	E	F	G = E-F	H = D+G		I = D+E
	Solde au début d'exercice		Appels de fonds déposés	Régularités et divers autres	Solde de fin d'exercice	Charges réparties	Appels de la période	Solde de régularisation	Solde à approuver		
	Débiteur	Créancier							Débiteur	Créancier	
0003 FQU		280.14	0.00	-280.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0018 BAH	0.00		2900.45	2900.45	0.00	2581.89	2906.15	-24.26			24.26
0019 BOU		150.84	0.00	0.00	-150.84	0.00	0.00	0.00			150.84
0012 COL	2932.52		8260.10	11192.62	0.00	8345.31	8416.20	-70.89			70.89
0008 DIS3	0.00		2820.25	2820.25	0.00	2849.26	2873.85	-24.60			24.60
0011 LEE		446.28	2018.39	1572.11	0.00	2099.26	2056.39	42.87			17.13
0030 MAR	1211.26		2458.54	4669.80	0.00	3494.45	3522.94	-28.49			28.49
0004 GAR	0.00		10323.06	10323.06	0.00	10426.58	10332.24	94.34			103.66
0006 QUA		610.85	0.00	-610.85	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
0013 ROU	0.00		2163.72	3162.89	-999.17	2290.26	2610.44	-320.18			619.05
0022 SOFI	0.00		1995.59	1995.59	0.00	2016.10	2033.59	-17.49			17.49
	4143.88	1488.11	34340.10	37745.88	-750.01	34643.41	34951.90	-308.49		0.00	1038.50

RESULTAT : 308,49

Le contrôle de l'état financier (Annexe 1)

(2)

GALLEGO (Plombier)	-942,93		
ASB (Recollage marches)	0,00		
SYNDIC	9 735,61		
REFACTURATION	64 826,47		
ISTA (Relevé des compteurs)	1 686,30		
L EAU BX METROPOLE (Borne incendie)	1 869,62		
EIFFAGE (Travaux électricité)	0,00		
CAIDELEC (Eclairage minuterie)	0,00		
ESPACE PAYSAGE AQUITAINE (Entretien espaces verts)	2 000,03		
AFORIS (Vérification incendie)	577,00		
MIROITERIE DU SUD OUEST (Casse vitrage)	0,00		
AZMA (Portes automatiques)	0,00		
TU CONNAITRAIS PAS QUELQU UN (Peinture)	1 950,00		
SMS (Pose miroir)	0,00		
ASH (Groupe VMC)	2 508,00		
RQHB (Enlèvement des encombrants)	0,00		
ACS (Débouchage)	0,00		
ARQC (Enlèvement des encombrants)	0,00		
SUD OCEANE (Entretien des locaux 3 T 2022)	0,00		
FDAM (Réglage des portes d'entrée)	0,00		
DECLIC SERRURERIE (Porte accès sous soi)	309,10		
SODITEL (Réparation interphones)	429,00		
NUMERICABLE (TV)	1 151,06		
MCS (Changement + entretien VMC)	0,00		
TOTAUX	86 099,26	85289,16	-810,10

- Les comptes de tiers :
 - les fournisseurs créditeurs et débiteurs (vérifier s'il n'y a pas de facture des exercices antérieurs ou s'il n'y a pas d'acompte versé non imputé)
 - les charges à payer
 - Les autres dettes et créances
 - Les comptes de régularisation
 - Les comptes d'attente qui normalement doivent être soldés (sinon demander le justificatif)

Il est intéressant de contrôler le détail des comptes fournisseurs avec celui mentionné sur l'annexe 1.

(1013)

	Date	Libellés	No Facture	Débits	Crédits	Pièce No
02 cba	01/01/2022	0416202204052376 0416202204052376	FA202207200007		36.00	
04 cvi	01/01/2022	FRAIS BANQ CREDITI TRIM 4221			36.01	
04 cvi	01/01/2022	FRAIS BANQ CREDITI TRIM 4221		36.91		
02 cba	10/01/2022	0416202204052376	FA202207200007	36.00		
02 jna	11/07/2022	Ar N°0416202207053076 Com de gestion Ar N°0416202207053076 Com de gestion	FA202211090006		36.00	
02 jna	09/11/2022	Ar N°0416202207053076 Com de gestion	FA202211090006	36.00		
		Solde ANXA GALLEGO		0.00		
		Solde antérieur			1944.17	
03 cvi	07/02/2022	VI.0000780 GALLEGO P0002638 FUITES SBL	FA202202070014	1029.72		Vir 0780
03 cvi	07/02/2022	VI.0000781 GALLEGO P0002638 FUITES	FA202202070015	914.45		Vir 0781
02 cvi	28/02/2022	P00026902 PLOMBIERIE P00026902 PLOMBIERIE	FA202203180019		86.18	
03 cvi	22/03/2022	VI.0000956 GALLEGO P00026902 PLOMBIERIE	FA202203180019	86.18		Vir 0956
03 cvi	22/03/2022	VI.0000957 GALLEGO P26867 MECANIQUE FUITES	FA202203210030	684.40		Vir 0957
03 cvi	22/03/2022	VI.0000958 GALLEGO P00026868 MECANIQUE FUITES	FA202203210031	884.18		Vir 0958
02 jna	12/05/2022	P00027278 TVH PLOMBIERIE SOUS SOL P00027 279 TVH PLOMBIERIE SOUS SOL	FA202205180030	2832.10		
03 cvi	20/05/2022	VI.0001266 GALLEGO P00027278 TVH PLOMBIERIE SOUS SOL	FA202205180030	2832.10		Vir 1266
02 jna	11/10/2022	P00027979 REPARATION FUITES ALIM EA P000 27979 REPARATION FUITES ALIM EA	FA202211120095		1396.91	
03 cvi	16/11/2022	VI.0001911 GALLEGO P00027979 REPARATION FUITES ALIM EA	FA202211120095	1396.91		Vir 1911
02 jna	28/11/2022	P00028573 REPARATION WC GARDEIN P000285 73 REPARATION WC GARDEIN	FA202212220018		538.03	
02 jna	28/11/2022	P00028574 REPARATION ROBINET APERT P000 28574 REPARATION ROBINET APERT	FA202212220019		89.62	
		Solde GALLEGO		942.93		
		ASH				
03 cvi	07/02/2022	Solde antérieur VI.0000782 ASH FA 2212/21 RECYCLEMENT MARCHE	FA202202070023	275.00	275.00	Vir 0782
		Solde ASH		0.00		
		AGOTY				

Le contrôle de l'état financier (Annexe 1)

(3)

- Les comptes de tiers :
 - les fournisseurs créditeurs et débiteurs (vérifier s'il n'y a pas de facture des exercices antérieurs ou s'il n'y a pas d'acompte versé non imputé)
 - les charges à payer
 - Les autres dettes et créances
 - Les comptes de régularisation
 - Les comptes d'attente qui normalement doivent être soldés** (sinon demander le justificatif)

Le contrôle de l'état financier (Annexe 1)

(4)

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ARCACHON, le 04 Septembre 2024

3333 ARCACHON
Etat financier apres repartition au 31/12/2023

E 1

ERE ET TRESORERIE	Exercice précédent	Exercice clos		Exercice précédent
Provisions et avances	0.00	36899.56		
Banque (1)	0.00	1906.94	1031 Avances de trésorerie	0.00
			105 Fonds travaux	19455.50
			121 Travaux décidés par l'assemblée générale	0.00
Trésorerie disponible Total I	0.00	38806.50	Total I	19455.50
C R S	Exercice précédent	Exercice clos	D E T T E S	Exercice précédent
Montant à recevoir (2)		8507.62	45 Copropriétaires Excédents versés (2)	
		1300.00	40 Fournisseurs	
			47 Compte d'attente	
	22589.09	31690.36		3133.59
Total II	22589.09	41497.98	Total II	3133.59
Total général I + II	22589.09	80304.48	Total général I + II	22589.09

Notes: 1,25 (422396) / 3133,50 (22589)

- Les comptes de tiers :
 - les fournisseurs créditeurs et débiteurs (vérifier s'il n'y a pas de facture des exercices antérieurs ou s'il n'y a pas d'acompte versé non imputé)
 - les charges à payer
 - Les autres dettes et créances
 - Les comptes de régularisation
 - Les comptes d'attente qui normalement doivent être soldés (sinon demander le justificatif ligne à ligne)**

Où en est le litige sur les factures d'eau des nouveaux copropriétaires vu lors du contrôle des comptes 2022 ?

est encore sur le sujet, il faut qu'ils récupèrent toutes les données

J'ai constaté la présence de sommes négatives dans les comptes 614 "Contrats d'ascenseurs" qui sont dues au trop payé sur 2 contrats en 2022 et qui avaient été déduits des comptes fournisseurs en 2022. Merci de bien vouloir régulariser.

Nous régularisons

A votre disposition pour de plus amples renseignements.

Cordialement.

Pour le Conseil Syndical
Gérard BRIN

La synthèse du contrôle (1)

A l'issue du contrôle, il faut adresser au syndic la liste des points qui demandent des approfondissements afin de pouvoir répondre aux éventuelles demandes des copropriétaires.

Suite à la réunion avec _____ chez _____ du 11/10/2023, il a été demandé par mail du 27/11/2023 des précisions sur les documents comptables fournis.

Un premier mail de réponse a été adressé le 8 décembre et après relance le grand livre est parvenu le 18/12/2023.

CONTROLE GRAND LIVRE DU 18/12/2023 :

A) Comptes de Bilan

- Contrôle comptes 102..... Travaux décidés en AG

102007	Trx ELECT - PKG COUVERT		3 162,24	
102010	Trx ELECT -		1 842,28	
102011	Trx ELECT -VOIE EXTER		1 012,44	
	REFECTION ELECTRICITE	0,00	27 018,88	
	<i>(vote AG 14/12/2022)</i>			
102012	Trx Renfort Portail PKG Cvt		3 174,40	
	<i>(vote AG 28/06/2023)</i>			
102013	Trvx Mur Mitoyen		4 155,07	
	<i>(vote AG 28/06/2023)</i>			
102014	Trvx Paillage		3 026,43	
	<i>(vote AG 28/06/2023)</i>			

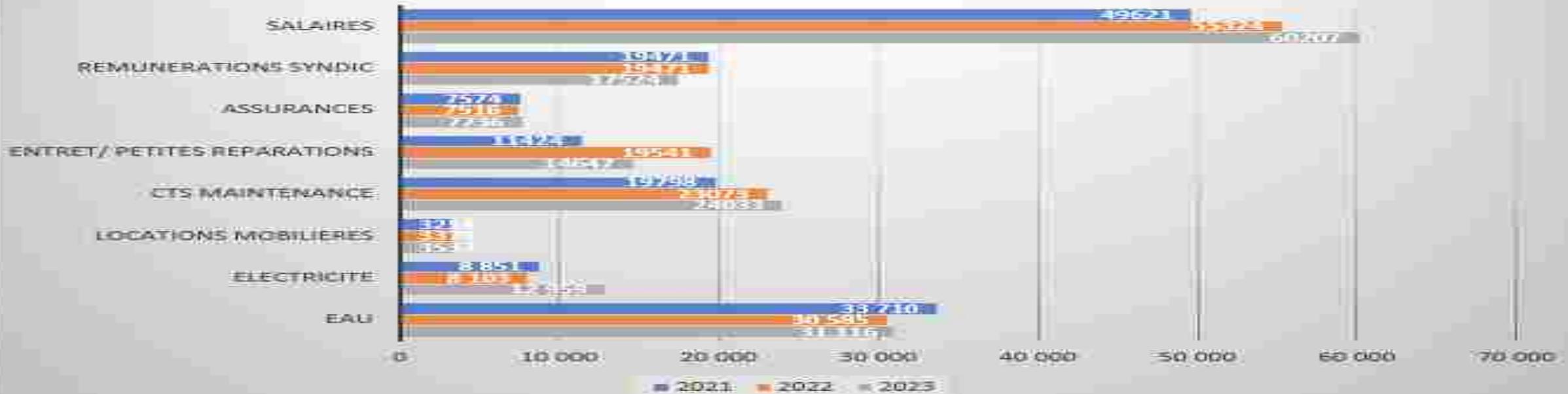
La synthèse du contrôle (2)

- A l'issue du contrôle, il faut adresser un rapport de vos investigations aux copropriétaires.
- Souvent une forme graphique est plus parlante que de longs discours.
- En envoyant ces documents avant l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical met l'accent sur les points comptables qui peuvent poser problème.

Présenter les chiffres clés (1)

	2021	2022	2023
EAU	33 710	30 585	31 116
ELECTRICITE	8 851	8 103	12 959
LOCATIONS MOBILIERES	3214	3373	3537
CTS MAINTENANCE	19798	23073	24033
ENTRET/ PETITES REPARATIONS	11424	19541	14647
ASSURANCES	7574	7516	7736
REMUNERATIONS SYNDIC	19471	19471	17524
SALAIRES	49621	55324	60207

Evolution des principaux postes de charges



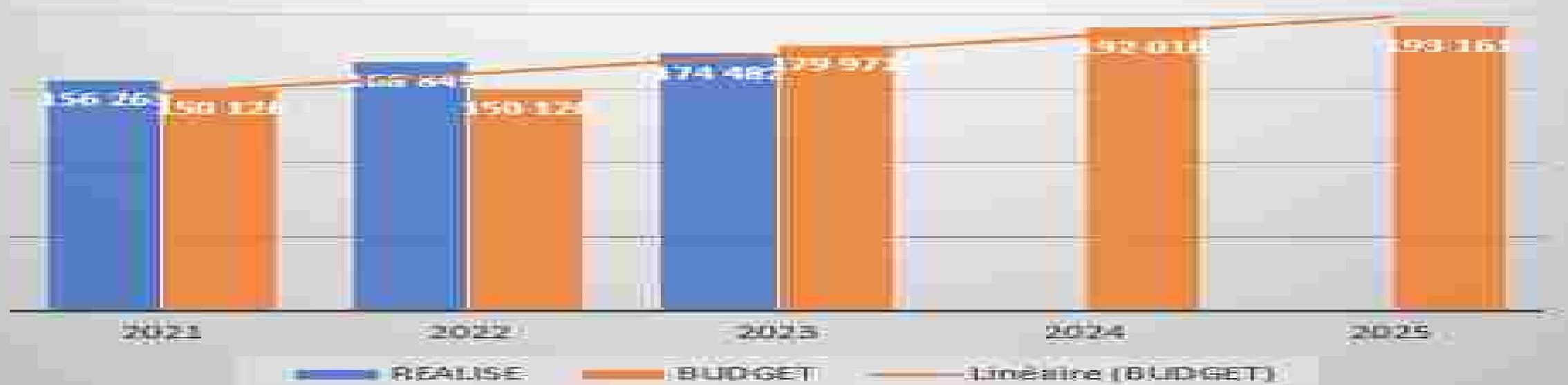
Préserver les chiffres clés (3)

LIBELLE POSTE	Historique 2022	Budget 2023	2024 2023	Budget 2022	Historique 2022	Historique 2021	Budget 2021	Budget 2023	2024 2023	Budget 2023			Budget 2023
													Projeté
CHARGES GENERALES	25 348	74 720	- 628	86 563	74 720	11 845	88 494	90 730	- 2 258	100 630	97 050	- 3 580	98 150
CHARGES PARTS EGALES	3 214	7 500	- 4 286	3 323	7 500	- 4 127	3 537	3 500	32	3 500	3 500	0	3 500
CHARGES BAT 1	16 560	0	16 560	20 613	0	20 613	15 962	28 300	- 12 338	22 400	13 131	- 9 269	13 131
HONORAIRES	7 327	7 327	0	7 327	7 327	0	7 787	7 327	460	8 758	8 758	0	8 758
HONORAIRES SANS TVA	12 144	12 144	0	12 144	12 144	0	9 737	12 144	- 2 407	12 144	10 952	- 1 192	10 952
CHARGES ENTREE ESC 1	368	1 900	- 1 532	175	1 900	- 1 725	2 436	500	- 1 936	500	3 050	2 550	3 050
CHARGES ENTREE ESC 2	515	2 525	- 2 010	821	2 525	- 1 704	2 492	500	- 1 992	500	3 050	2 550	3 050
CHARGES ENTREE ESC 3	1 015	1 550	- 535	398	1 550	- 1 152	2 061	500	- 1 561	500	3 050	2 550	3 050
CHARGES ENTREE ESC 4	455	2 125	- 1 670	1 525	2 125	- 970	3 239	500	- 2 739	500	3 050	2 550	3 050
CHARGES ENTREE ESC 5	565	1 925	- 1 360	0	1 925	- 1 325	1 950	500	- 1 450	500	3 050	2 550	3 050
GARAGES/PARKINGS	0	350	- 350	0	350	- 350	0	0	350	0	0	0	0
PARKINGS S TERRAINS	2 124	1 060	1 064	2 233	1 060	1 173	1 605	1 870	- 810	2 050	2 070	20	2 065
GISES PARKINGS EXTER	618	400	218	0	400	- 400	618	900	- 282	930	930	0	930
CHARGES ASCENS 1	1 595	2 900	- 1 305	1 460	2 900	- 1 440	1 835	1 650	- 1 85	1 650	2 580	930	2 580
CHARGES ASCENS 2	1 768	2 300	- 532	1 820	2 300	- 588	2 091	1 800	- 291	1 800	2 750	950	2 750
CHARGES ASCENS 3	1 788	2 200	- 412	1 820	2 200	- 380	1 837	1 800	- 37	1 800	2 745	945	2 745
CHARGES ASCENS 4	1 758	2 800	- 1 042	1 820	2 800	- 1 190	1 836	1 800	- 36	1 800	2 740	940	2 740
CHARGES ASCENS 5	1 593	2 400	- 807	1 460	2 400	- 940	1 671	1 650	- 21	1 650	2 580	930	2 580
EAL/ FROIDE	27 423	24 000	3 423	25 896	24 000	1 896	25 093	24 000	1 093	27 000	27 000	0	27 000
Total	156 263	150 126	6 137	168 849	150 126	18 723	174 482	179 971	- 5 489	187 181	192 016	- 4 835	193 161

Présenter les chiffres clés (2)

	2021	2022	2023	2024	2025
REALISE	156 263	168 849	174 482		
BUDGET	150 126	150 126	179 971	192 016	193 161

COMPARATIF REALISE/BUDGET





Merci pour votre attention.

**L'ACC SUDOUEST est à
votre disposition pour vous
assister pour ce contrôle**

Gérard BRIN



+05 57 22 87 36



contact@accsudouest.org



ACC SUD OUEST

