



# 2ème Forum de la Copropriété

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

## LES ANNEXES COMPTABLES

---

**VILSALMON LAURENCE**

Responsable comptable pôle syndics non professionnels

- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

## Point Juridique

**Article 11 du décret du 17 mars 1967**

**Les annexes comptables doivent être impérativement jointes à la convocation sous peine d'entraîner la nullité des décisions ayant trait à l'approbation des comptes.**

### **ELLES SONT AU NOMBRE DE 5**

- ✓ **L'annexe 1 : Etat financier après répartition , et la liste des soldes copropriétaires ;**
- ✓ **L'annexe 2 : Les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé et budgets prévisionnels ;**
- ✓ **L'annexe 3 : Les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé, classés par clés de répartitions (analytique) ;**
- ✓ **L'annexe 4 : Les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2 & opérations exceptionnelles, terminés sur l'exercice ;**
- ✓ **L'annexe 5 : L'état des travaux et opérations exceptionnelles non clôturés sur l'exercice .**

## I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et avances</b>		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		
			131		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total 1			Total 1		
<b>II - CREANCES</b>			<b>DETTES</b>		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - 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 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Total 2			Total 2		
<b>Total général 1 + 2</b>			<b>Total général 1 + 2</b>		
(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat	Emprunts : montant restant du				
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe					

## SITUATION FINANCIERE

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>		
502 Fonds placés		
512 Banques ou fonds disponibles en banque (1)		
53 Caisse		
<b>Trésorerie disponible Total 1</b>		

Si le solde du compte 512 banque (512000) comporte un signe négatif, cela signifie un découvert

Etat financier après répartition au 31/12/2019				ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et avances</b>		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		
			131 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			12		
<b>Trésorerie disponible Total 1</b>			<b>Total 1</b>		
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - 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 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
<b>Total 2</b>			<b>Total 2</b>		
<b>Total général 1 + 2</b>			<b>Total général 1 + 2</b>		
(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat			Emprunts : montant restant du		
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe					

Il s'agit de la trésorerie dont dispose la copropriété à la fin de l'exercice comptable. Le compte 502 globalise le ou les comptes rémunérés exemple : LIVRET A.

Le compte 512 globalise le ou les comptes courants.

Le compte 53 globalise les caisses (espèces).

## LES PROVISIONS & AVANCES

	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Provisions et avances</b>		
102 Provisions pour travaux		
<b>103 Avances</b>		
<b>1031 Avances de trésorerie</b>		
<b>1033 Autres avances</b>		
<b>105 Fonds travaux</b>		
Subventions en instance d'affectation		
131 <b>Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles</b>		
12		
<b>Total 1</b>		

Si la case "solde en attente sur travaux" est renseignée, cela signifie qu'il y a des travaux non terminés sur l'exercice. Ce montant doit correspondre au solde de l'annexe 5.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

Toutes ces avances sont remboursables au prorata des millièmes en cas de vente.

## ETAT FINANCIER

Etat financier après répartition au 31/12/2019					
ANNEXE 1					
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et avances</b>		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		
			131 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			12		
Trésorerie disponible Total 1			Total 1		
II - CREANCES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - 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 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Total 2			Total 2		
<b>Total général 1 + 2</b>			<b>Total général 1 + 2</b>		
(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat			Emprunts : montant restant du		
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe					

## LES DETTES

DETTES		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45	<b>Copro - Excédents versés (2)</b>		
	Comptes de tiers		
40	<b>Fournisseurs</b>		
	<b>42 à 44 Autres dettes</b>		
46	<b>Créditeurs divers</b>		
47	<b>Comptes d'attente</b>		
48	Comptes de régularisation		
49	Dépréciation des comptes de tiers (2)		
	Total 2		
	<b>Total général 1 + 2</b>		

Pour chacun de ces comptes, (argent que la copropriété doit), il faut demander une explication au syndic.

Il s'agit des fournisseurs et des organismes sociaux : (Urssaf, trésor public ) à qui la copropriété doit encore de l'argent .

Il s'agit des copropriétaires à qui la copropriété doit de l'argent après répartition de l'exercice. Le montant est globalisé, vous retrouverez le détail de chaque solde copropriétaire sur la liste individualisée obligatoirement jointe.

## ETAT FINANCIER

Etat financier après répartition au 31/12/2019				ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et avances</b>		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
			1031 Avances de trésorerie		
53 Caisse			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			105 Fonds travaux		
			Subventions en instance d'affectation		
			131 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
			12		
Trésorerie disponible Total 1			Total 1		
<b>II - CREANCES</b>			<b>DETTES</b>		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)			45 Copro - Excédents versés (2)		
459 Copro - 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 Créiteurs divers		
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente		
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)		
Total 2			Total 2		
<b>Total général 1 + 2</b>			<b>Total général 1 + 2</b>		
(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat			Emprunts : montant restant du		
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe					

# LES CREANCES

## ANNEXE 1 ETAT FINANCIER

II - CREANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)</b>		
Comptes de tiers 42 à 44 Autres créances <b>46 Débiteurs divers</b> <b>47 Compte d'attente</b> 48 Comptes de régularisation		
Total 2		
<b>Total général 1 + 2</b>		

Etat financier après répartition au 31/12/2019		ANNEXE 1	
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE			
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et avances</b>
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie
			1032 Avances travaux
			1033 Autres avances
			105 Fonds travaux
			131 Subventions en instance d'affectation
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles
Trésorerie disponible Total 1			Total 1
<b>II - CREANCES</b>			<b>DETTES</b>
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
45 Copro. - Sommes exigibles restant (2)			45 Copro - Excédents versés (2)
459 Copro - 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 Créiteurs divers
47 Compte d'attente			47 Comptes d'attente
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation
			49 Dépréciation des comptes de tiers (2)
Total 2			Total 2
<b>Total général 1 + 2</b>			<b>Total général 1 + 2</b>
(1) Une somme affectée du signe "-" indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat			Emprunts : montant restant du
(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe			

Il s'agit des copropriétaires restant devoir de l'argent à la copropriété, après répartition de l'exercice..

Le compte de régularisation correspond certainement à une facture qui concerne l'exercice comptable à venir, exemple : la prime d'assurance de l'année suivante.

Pour chacun de ces comptes, ( argent dû à la copropriété) il faut demander une explication au syndic, et consulter un grand-livre .

## SOLDE AVANT REPARTITION AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE COMPTABLE

Compte 4500001 DUPONT (copropriétaire)				
DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
01/01/2022	Appel de fonds du 1 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/01/2022	Appel de fonds trvx du 1 T 2022	20,00 €		-270,00 €
15/01/2022	règlement 1 T 2022		270,00 €	0,00 €
01/04/2022	Appel de fonds du 2 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/04/2022	Appel de fonds trvx du 2 T 2022	20,00 €		-270,00 €
15/04/2022	Règlement 2 T 2022		270,00 €	0,00 €
01/07/2022	Appel de fonds du 3 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/07/2022	Appel de fonds trvx du 3 T 2022	20,00 €		-270,00 €
06/07/2022	règlement du 3 T 2022		270,00 €	0,00 €
01/10/2022	Appel de fonds du 4 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/10/2022	Appel de fonds trvx du 4 T 2022	20,00 €		-270,00 €
Total du compte		1 080,00 €	810,00 €	-270,00 €
31/12/2022	Solde avant répartition au 31/12/2022	270,00 €		

On peut constater ici que M. DUPONT n'a pas payé son appel de fonds du 4 T 2022 à la fin de l'exercice 2022 soit le 31/12/2022 et qu'il est débiteur de 270,00 €



La régularisation des comptes ne pourra être exigible que lorsque l'AG approuvera les comptes, soit pour M. DUPONT une régularisation de 200,00 € en sa faveur puisqu'il a été appelé de 1000,00 € et que sa quote part de charges réelles est de 800,00 €

## SOLDE APRES REPARTITION EN SIMULATION AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE COMPTABLE

Compte 4500001 DUPONT (copropriétaire)				
DATE	LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
01/01/2022	Appel de fonds du 1 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/01/2022	Appel de fonds trvx du 1 T 2022	20,00 €		-270,00 €
15/01/2022	règlement 1 T 2022		270,00 €	0,00 €
01/04/2022	Appel de fonds du 2 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/04/2022	Appel de fonds trvx du 2 T 2022	20,00 €		-270,00 €
15/04/2022	Règlement 2 T 2022		270,00 €	0,00 €
01/07/2022	Appel de fonds du 3 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/07/2022	Appel de fonds trvx du 3 T 2022	20,00 €		-270,00 €
06/07/2022	règlement du 3 T 2022		270,00 €	0,00 €
01/10/2022	Appel de fonds du 4 T 2022	250,00 €		-250,00 €
01/10/2022	Appel de fonds trvx du 4 T 2022	20,00 €		-270,00 €
Total du compte		1 080,00 €	810,00 €	-270,00 €
31/12/2022	Solde avant répartition au 31/12/2022	270,00 €		-270,00 €
31/12/2022	Quote part de répartition des charges réelles	800,00 €		-1 070,00 €
31/12/2022	Annulation des appels de fonds		1 000,00 €	-70,00 €
31/12/2022	Solde après répartition	70,00 €		

L'annexe 1 doit être présentée après répartition art. 8 du décret 14/03/2005, Le comptable va donc simuler la répartition de l'exercice en date du 31/12/2022

# LA LISTE DES SOLDES DES COPROPRIETAIRES (JOINTE AVEC L'ANNEXE 1)

Situation des copropriétaires après répartition pour la période du 01/07/2022 au 31/12/2022						
N°	Nom	Total répartition	Solde précédent	Annulation appels	Solde après répartition débiteur	Solde après répartition créditeur
1	<b>DUPONT JEAN</b>	800,00	-270,00	1 000,00	70,00	0,00
6	CHARPENTIER JACQUES	1 216,55	-790,73	1 334,04	673,24	0,00
8	MARTIN PHILIPPE	1 240,59	-719,93	1 125,26	835,26	0,00
7	LECLERC HENRI	750,96	-479,72	649,98	580,70	0,00
3	VALENTIN ISIDOR	946,67	-522,23	745,40	723,50	0,00
Total		4 954,77	-4 837,56	4 855,38	2 882,70	0,00

il s'agit là des soldes des copropriétaires au dernier jour de l'exercice comptable.

## LES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 1

- Vérifier si cette annexe est bien équilibrée débit/crédit ;
- Vérifier si cet état financier est bien établi au dernier jour de votre exercice comptable ;
- Vérifier si cet état financier est bien établi après répartition ;
- Vérifier le montant de l'avance de trésorerie qui ne doit pas excéder 1/6<sup>ème</sup> du budget prévisionnel (art. 35 du décret du 17 mars 1967) ;
- Vérifier si le fonds travaux art. 14-2 a bien été mis en place et qu'un compte rémunéré a bien été ouvert pour placer les fonds ;
- Vérifier si ils existent des comptes d'attente qu'il faut solder (décision d'assemblée générale)

**ANNEXE 2**  
**COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE**

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé ( N ) du ..... Au .....et budget prévisionnel de l'exercice											Annexe 2
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes					
601 Eau (compteur général)						711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances					
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
- 61 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations											
616 Primes d'assurances											
- 62 Frais d'administration											
621 Frais d'administration											
622 Autres honoraires du syndic											
623 Rémunérations de tiers intervenants											
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel											
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
<b>TOTAL 1</b>						<b>TOTAL 1</b>					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux					
671 à 673 Travaux						703 Avances versées par copropriétaires					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
678 Charges exceptionnelles						705 Affectation du fonds de travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						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					
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
<b>TOTAL 2</b>						<b>TOTAL 2</b>					

# L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE HAUTE

Charges pour opérations courantes					
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Ex. précédent approuvé	Ex. clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
- 60 Achats de matières et fournitures					
601 Eau (compteur général)					
602 Electricité					
603 Chauffage, énergie et combustible					
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					
610 Services extérieurs					
615 Entretien et petites réparations					
616 Primes d'assurances					
- 62 Frais d'administration					
621 Frais d'administration					
622 Autres honoraires du syndic					
623 Rémunérations de tiers intervenants					
624 Frais du conseil syndical					
- 63 Impôts et taxes					
662 Autres charges financières et agios					
- 64 Frais de personnel					
641 Rémunérations du personnel					
- 63 Impôts et taxes					
632 taxe de balayage					
662 Autres charges financières et agios					
<b>Sous-total</b>					

ANNEXE 2  
COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Annexe 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2	
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes					
601 Eau (compteur général)						711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances					
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
- 61 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations											
616 Primes d'assurances											
- 62 Frais d'administration											
621 Frais d'administration											
622 Autres honoraires du syndic											
623 Rémunérations de tiers intervenants											
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel											
641 Rémunérations du personnel											
- 63 Impôts et taxes											
632 taxe de balayage											
662 Autres charges financières et agios											
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent) affecté aux copropriétaires						Solde (insuffisance) affecté aux copropriétaires					
TOTAL 1						TOTAL 1					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2	
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux					
671 à 673 Travaux						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						705 Affectation du fonds de travaux					
678 Charges exceptionnelles						Autres produits					
68 Dépréciation sur créances douteuses						711 Subventions sur travaux					
						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						716 Produits financiers					
						718 Produits exceptionnels					
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
TOTAL 2						TOTAL 2					

A noter : Ces charges sont les charges groupées par nature (toute l'électricité) et non ventilées par clé de répartition (générale, ascenseur) contrairement à l'annexe 3

# L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE HAUTE

Produits pour opérations courantes					
PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Ex. précédent approuvé	Ex. clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
701 Provisions sur opérations courantes					
711 Subventions frais de fonctionnement					
713 Indemnités d'assurances					
714 Produits divers					
716 Produits financiers					
<b>Sous-total</b>					

ANNEXE 2  
COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

Annexe 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes					
601 Eau (compleur général)						711 Subventions frais de fonctionnement					
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances					
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers					
- 64 Services extérieurs						716 Produits financiers					
611 Nettoyage des locaux											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations											
616 Primes d'assurances											
- 62 Frais d'administration											
621 Frais d'administration											
622 Autres honoraires du syndic											
623 Rémunérations de tiers intervenants											
- 63 Impôts et taxes											
662 Autres charges financières et agios											
- 64 Frais de personnel											
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
<b>TOTAL 1</b>						<b>TOTAL 1</b>					
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux					
671 à 673 Travaux						703 Avances versées par copropriétaires					
677 Pertes sur créances irrécouvrables						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
678 Charges exceptionnelles						705 Affectation du fonds de travaux					
68 Dépréciation sur créances douteuses						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					
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
<b>TOTAL 2</b>						<b>TOTAL 2</b>					

Le compte 701000 est le compte qui reçoit les appels de fonds charges courantes

# L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE HAUTE

Charges pour opérations courantes					Produits pour opérations courantes						
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL		PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Ex. précédent approuvé	Ex. clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget		Ex. précédent approuvé	Ex. clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
Sous-total						Sous-total					
Solde (excédent) sur opérations courantes affecté aux copropriétaires						Solde (insuffisance) sur opérations courantes affectée aux copropriétaires					

Ce montant correspond aux charges totales réelles de l'exercice

Si le solde se trouve de ce côté, (en vert) c'est qu'il y a un excédent sur les charges courantes, réparti sur l'ensemble des copropriétaires; cet excédent doit être identique sur l'annexe 3.

Si le solde (en rose) se trouve de ce côté, c'est qu'il y a un déficit sur les charges courantes, réparti sur l'ensemble des copropriétaires; ce déficit doit être identique sur l'annexe 3.

ANNEXE 2  
COMPTE DE GESTION DE L'EXERCICE CLOS REALISE ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE

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

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)	N-1					N					N+1					N+2					
	N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2	
- 60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions sur opérations courantes															
601 Eau (compteur général)						711 Subventions frais de fonctionnement															
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances															
603 Chauffage énergie et combustible						714 Produits divers															
- 61 Services extérieurs						716 Produits financiers															
611 Nettoyage des locaux																					
613 Locations mobilières																					
614 Contrats de maintenance																					
615 Entretien et petites réparations																					
618 Primes d'assurances																					
- 62 Frais d'administration																					
621 Frais d'administration																					
622 Autres honoraires du syndic																					
623 Rémunérations de tiers intervenants																					
- 63 Impôts et taxes																					
662 Autres charges financières et agios																					
- 64 Frais de personnel																					
Sous-total						Sous-total															
Solde (excédent) s/opérations courantes affecté aux copropriétaires						Solde (insuffisance) s/opérations courantes affecté aux copropriétaires															
TOTAL 1						TOTAL 1															
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	N-1					N					N+1					N+2					
661 Remboursement d'annuités d'emprunts						702 Provisions sur travaux															
671 à 673 Travaux						703 Avances versées par copropriétaires															
677 Pertes sur créances irrécouvrables						704 Remboursement d'annuités d'emprunts															
678 Charges exceptionnelles						705 Affectation du fonds de travaux Autres produits															
68 Dépréciation sur créances douteuses						711 Subventions sur travaux															
						712 Emprunts à utiliser sur travaux															
						713 Indemnités d'assurances															
						714 Produits divers															
						716 Produits financiers															
						718 Produits exceptionnels															
Sous-total						Sous-total															
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)															
TOTAL 2						TOTAL 2															

# L'ANNEXE 2 : COMPTE DE GESTION, PARTIE BASSE

Annexe 2 (partie basse) : COMPTES DES TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TABLEAU PAR TYPE DE CHARGES)											
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget		Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2		N-1	N	N	N+1	N+2
671 à 673 Travaux						702 Provisions sur travaux					
678 Charges exceptionnelles						703 Avances versées par copropriétaires					
						704 Remboursement d'annuités d'emprunts					
						705 Affectation du fonds de travaux					
						Autres produits					
						711 Subventions sur travaux					
						712 Emprunts à utiliser sur travaux					
						713 Indemnités d'assurances					
						714 Produits divers					
						718 Produits exceptionnels					
<b>SOUS TOTAL</b>						<b>SOUS TOTAL</b>					
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)					
<b>TOTAL II</b>						<b>TOTAL II</b>					

Il s'agit des charges travaux votés en assemblée générale, clôturés sur l'exercice, dont le détail se trouve en annexe 4

somme appelée aux copropriétaires pour les travaux

# RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 2

## ➤ PARTIE HAUTE DE L'ANNEXE 2 :

- Vérifier la colonne exercice clos à approuver ;
- Vérifier si le budget appelé et bien celui qui a été voté ;
- Comparer le budget voté avec l'exercice réalisé ;
- Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire ;
- Vérifier que tous les produits ont bien été comptabilisés.
- Vérifier que l'excédent ou le déficit de l'exercice est identique sur l'annexe 2 et l'annexe 3

## ➤ PARTIE BASSE DE L'ANNEXE 2 :

- Cette annexe 2 partie basse est renseignée uniquement si des travaux art. 14-2 ou opérations exceptionnelles sont terminés sur l'exercice,
- Vérifier si le budget appelé et bien celui qui a été voté ;
- Comparer le budget voté avec l'exercice réalisé ;
- Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire,
- Vérifier que le déficit ou l'excédent des travaux est identique à l'annexe

# L'ANNEXE 3 : COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES

ANNEXE 3 : Compte de gestion pour opération courantes de l'exercice clos et réalisé ( N ) du ..... au ..... Et budget prévisionnel de l'exercice ( N+2 ) du ..... au .....					
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voé	Ex. clos réalisé à approuver	Buget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
<b>1 GENERALES</b>					
601000 EAU					
602000 ELECTRICITE					
603000 CHAUFFAGE, ENERGIE ET COMBUSTIBLES					
604000 ACHATS PRODUITS D'ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS					
605000 MATERIEL					
606000 FOURNITURES					
611000 NETTOYAGE DES LOCAUX					
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE					
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS					
616000 PRIMES D'ASSURANCES					
621100 REMUNERATION DU SYNDIC					
621200 DEBOURS					
621300 FRAIS POSTAUX					
623000 REMUNERATIONS DE TIERS INTERVENANTS					
<b>PRODUITS AFFECTES</b>					
<b>Total net pour la clé : 1 GENERALES</b>					
<b>2 ASCENSEURS</b>					
602000 ELECTRICITE					
614002 CONTRAT DE MAINTENANCE ASCENSUR					
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS					
<b>PRODUITS AFFECTES</b>					
<b>Total net pour la clé : 2 ASCENSEURS</b>					
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>					
<b>PROVISIONS COPROPRIETAIRES</b>					
<b>SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires</b>					

# L'ANNEXE 3 : COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES

**CLES DE REPARTITION :** Les clés de répartitions servent à répartir les charges entre les copropriétaires compte tenu des pourcentages (millièmes) dont chacun est redevable dans la clé concernée. Ces charges peuvent concerner l'ensemble des copropriétaires (charges communes générales) ou certains d'entre eux (charges ascenseurs). Vous retrouverez ces clés de répartitions dans votre règlement de copropriété.

ANNEXE 3 : Compte de gestion pour opération courantes de l'exercice clos et réalisé ( N ) du ..... au .....					
Et budget prévisionnel de l'exercice ( N+2 ) du ..... au .....					
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Ex. précédent approuvé	Exercice clos budget voé	Ex. clos réalisé à approuver	Budget en cours voté	Pour le vote du budget
	N-1	N	N	N+1	N+2
<b>1 GENERALES</b>					
601000 EAU					
602000 ELECTRICITE					
603000 CHAUFFAGE, ENERGIE ET COMBUSTIBLES					
604000 ACHATS PRODUITS D'ENTRETIEN ET PETITS EQUIPEMENTS					
605000 MATERIEL					
606000 FOURNITURES					
611000 NETTOYAGE DES LOCAUX					
614000 CONTRATS DE MAINTENANCE					
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS					
616000 PRIMES D'ASSURANCES					
621100 REMUNERATION DU SYNDIC					
621200 DEBOURS					
621300 FRAIS POSTAUX					
623000 REMUNERATIONS DE TIERS INTERVENANTS					
<b>PRODUITS AFFECTES</b>					
<b>Total net pour la clé : 1 GENERALES</b>					
<b>2 ASCENSEURS</b>					
602000 ELECTRICITE					
614002 CONTRAT DE MAINTENANCE ASCENSUR					
614003 LIGNE ASCENSEUR					
615000 ENTRETIEN ET PETITES REPARATIONS					
<b>PRODUITS AFFECTES</b>					
<b>Total net pour la clé : 2 ASCENSEURS</b>					
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>					
<b>PROVISIONS COPROPRIETAIRES</b>					
<b>SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires</b>					

<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>				
<b>PROVISIONS COPROPRIETAIRES</b>				
<b>SOLDE excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires</b>				

Solde excédentaire ou déficit constaté sur l'exercice : provisions appelées moins charges. Ce déficit ou cet excédent doit être identique au déficit, ou excédent de l'annexe 2 partie haute

## RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 3

- Cette annexe 3, est dédiée uniquement aux charges courantes ;
- Vérifier si le budget appelé est bien celui qui a été voté ;
- Comparer le budget voté par clé de répartition avec l'exercice réalisé ;
- Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire, et si il est identique à celui de l'annexe 2 ;
- Vérifier si les produits affectés se trouvent dans la bonne clé de répartition.

# L'ANNEXE 4 : COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX & OPERATIONS EXCEPTIONNELLES TERMINEES SUR L'EXERCICE

Sont distingués les gros travaux (visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) et les opérations exceptionnelles terminés sur l'exercice comptable. **Travaux terminés** = tous les appels votés effectués, et toutes les factures relatives aux travaux reçues (payées ou non)

ANNEXE 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé				
Exercice clos réalisé à approuver ( N )				
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	Ex. clos dépenses votées N	Dépenses N	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux N	Solde ( excédent ou insuffisance ) N+1
<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>				
671002 --- REFECTIION CAGE D'ESCALIERS Total net pour la clé : GENERALE	1 000,00 €	950,00 €	1 000,00 €	50,00 €
<b>Total travaux article 14-2</b>	<b>1 000,00 €</b>	<b>950,00 €</b>	<b>1 000,00 €</b>	<b>50,00 €</b>
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	Ex. clos dépenses votées N	Dépenses N	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux N	Solde ( excédent ou insuffisance ) N+1
<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>				
673001- HONORAIRES AVOCATS	1 500,00 €	1 490,00 €	1 500,00 €	10,00 €
<b>Total opérations exceptionnelles</b>	<b>1 500,00 €</b>	<b>1 490,00 €</b>	<b>1 500,00 €</b>	<b>10,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 500,00 €</b>	<b>2 440,00 €</b>	<b>2 500,00 €</b>	<b>60,00 €</b>

Le solde général des travaux art. 14-2 & opérations exceptionnelles réparti sur l'ensemble des copropriétaires. Ce solde doit être identique au solde de l'annexe 2 partie basse

## RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 4

**Cette annexe 4, est dédiée uniquement aux charges travaux ou opérations exceptionnelles art. 14-2 terminés sur l'exercice clos réalisé ;**

**Vérifier si votre exercice est déficitaire ou excédentaire, et si il est identique à celui de la partie basse de l'annexe 2 ;**

**Vérifier si les travaux sont véritablement terminés (tous les appels effectués, toutes les factures comptabilisées ).**

# L'ANNEXE 5 : ETAT DES TRAVAUX & OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES A LA FIN DE L'EXERCICE

Annexe 5 Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du ..... Au.....											
	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux E=D-C	Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D			F	
	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Montant	Date	Montant
TRAVAUX DE RAVALEMENT											
TRAVAUX DE TOITURE											
TOTAL											

Sont indiqués dans cette annexe les travaux ou opérations exceptionnelles non encore achevés ou engagés sur l'exercice . Cette annexe permet de savoir ce qui a été fait ou non, ce qui a été payé ou non, et les sommes éventuelles restant à appeler auprès des copropriétaires, ou celles qui ont été appelées mais non utilisées.



Le total de ce solde doit être en adéquation avec le compte 12 solde en attente sur travaux de l'annexe 1 (rubrique provisions et avances)

## RECAPITULATIF DES POINTS DE CONTRÔLE DE L'ANNEXE 5

- Cette annexe 5, est dédiée uniquement aux charges travaux ou opérations exceptionnelles art. 14-2 non terminés sur l'exercice clos réalisé.
- Comparer le montant des appels avec la colonne travaux réalisés ;
- Vérifier sur l'annexe 1, le compte 12 (solde en attente sur travaux) qui doit être identique au solde de l'annexe 5.
- Vérifier si les travaux ne sont pas figés depuis des années dans l'annexe 5, laissant apparaître un excédent,

## Questions & échanges

Merci pour votre attention

**Prochain rendez-vous**  
**18<sup>ème</sup> Salon indépendant de la copropriété**  
 **20 et 21 octobre 2026**  
 **Espace Charenton**



**18<sup>ème</sup> Salon indépendant  
de la Copropriété**

**20 & 21 OCTOBRE 2026**  
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12<sup>ème</sup>. (Entrée libre de 9h à 18h)



<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>  
Salon indépendant  
de la copropriété