

## Copropriétaires: Pourquoi et comment analyser l'annexe 1 : « *Le bilan de la santé financière de votre copropriété* »

Chaque année les syndicats doivent adresser à **TOUS** les copropriétaires les 5 annexes comptables obligatoires qui sont jointes à la convocation de l'assemblée générale conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Malheureusement, l'analyse de ces 5 annexes comptables et notamment l'annexe 1 n'est pratiquement jamais effectuée par le conseil syndical et les copropriétaires au vu de sa complexité. **Pourtant, il s'agit de documents comptables très importants, car lorsque les copropriétaires approuvent les comptes en assemblée générale, ils approuvent les 5 annexes comptables.**

Dans le présent article, nous allons analyser l'annexe 1 pour que vous puissiez la comprendre, et ainsi connaître l'état de santé de votre copropriété.

Nous ferons de même pour les autres annexes dans les prochains articles.

### 1. Rappel du contenu des 5 annexes comptables

Avant de rentrer dans le détail de l'analyse de l'annexe 1, nous vous rappelons tout d'abord brièvement ce que contiennent les 5 annexes comptables.

- **Annexe 1 : Etat financier après répartition**
  - En première partie : l'état financier,
  - En deuxième partie: l'état des dettes et des créances.
- **Annexe 2 : les comptes de gestion de l'exercice clos réalisé et des budgets prévisionnels de l'exercice :**
  - En première partie : les charges et les produits pour opérations courantes
  - En deuxième partie : les charges et les produits pour les travaux et opérations exceptionnelles.
- **Annexe 3 :** les comptes de gestion pour opération de l'exercice clos réalisé, par clés de répartition.
- **Annexe 4:** les comptes de gestion pour les travaux de l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice.
- **Annexe 5 :** l'état des travaux de l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles votés, non encore clôturés à la fin de l'exercice.

### 2. Comment exploiter et analyser l'annexe 1

L'exploitation de l'annexe 1 vous permet d'analyser le bilan financier de votre copropriété, c'est-à-dire « **l'état de santé financière de votre copropriété** ».

Comme on l'a vu plus haut, cette annexe se compose en deux parties : l'état financier de la copropriété, et l'état des dettes et des créances. Et elle vous permet d'avoir une comparaison entre le dernier exercice comptable approuvé et l'exercice comptable à approuver.

## Analyse globale de l'Annexe 1

L'analyse de l'annexe 1 est nécessaire afin de vérifier que la copropriété ne rencontre pas de problèmes de trésorerie et qu'elle n'est pas en difficulté. Il s'agit du bilan financier de la copropriété.

En effet, il est nécessaire de faire une première analyse globale entre ce que la copropriété doit (total des dettes) et ce qu'elle devrait recevoir (total des créances). Plus le montant des créances est important (exemple : copropriétaires en impayés), plus la copropriété aura des dettes vis-à-vis des tiers (exemple : fournisseurs non réglés). Il faudra également faire le lien avec le solde de la banque, afin d'avoir une situation exacte de la copropriété.

De plus, lorsque la copropriété est fragile ou en difficulté les syndics « utilisent les avances et les provisions travaux » pour payer le fournisseur. Mais attention mis à part l'avance de trésorerie, les autres avances et provisions ne doivent pas être utilisées comme des comptes de « compensation ».

Dans ce cas nous vous conseillons de demander à votre syndic des explications concernant sa gestion et sa responsabilité dans le cadre de la dégradation financière de la copropriété.

Enfin, il est également possible que votre copropriété n'ait pas de problème de trésorerie et dispose d'importantes sommes d'argent notamment grâce aux avances et provisions, nous conseillons dans ce cas au syndicat des copropriétaires de placer ces fonds. Vous pouvez également prévoir en assemblée générale, le remboursement d'une partie des fonds.

## **Analyse des comptes de l'annexe 1**

### **➤ Avances et Provisions**

***Il s'agit des capitaux dont dispose le syndicat des copropriétaires. C'est à dire de l'ensemble des provisions et avances constituées par la copropriété suite aux différents appels de fonds effectués par le syndic de copropriété, conformément aux résolutions votées en assemblées générales.***

- **Compte 1020- provisions pour travaux :**

Il s'agit de provisions appelées aux copropriétaires par exemple pour des travaux précis mais non encore réalisés. Vous devez donc vérifier ce compte à partir de vos procès-verbaux d'assemblée générale afin d'analyser son contenu.

- **Compte 1031-avances de trésorerie :**

Il s'agit de l'avance de trésorerie. Cette avance de trésorerie doit être plafonnée à 1/6 du budget prévisionnel conformément à la loi du 10/07/1965 et son décret d'application (article 35 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967).

- **Compte 1032 - L'avance travaux :**

Il s'agit d'une provision spéciale qui permet de faire face aux travaux d'entretien et de conservation non encore décidées par l'Assemblée Générale et ce conformément aux dispositions de l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965

- **Compte 1200 - Solde en attente de répartition :**

Normalement, au sens du décret comptable, le compte 1200 concerne uniquement les soldes des opérations sur travaux ou opérations exceptionnelles qui ne peuvent pas être clôturées en fin d'exercice. Il s'agit de la différence entre des sommes appelées auprès des copropriétaires et celles payées aux entreprises. Il convient de vérifier l'état d'avancement des travaux et des paiements faits aux entreprises conformément aux modalités contractuelles.

### ➤ Situation de trésorerie

***Il s'agit de la trésorerie dont dispose le syndicat des copropriétaires à la clôture des comptes. Si vous êtes en compte séparé ou individualisé, vous avez la possibilité de vérifier les comptes de trésorerie (demander les relevés de banque ainsi que le rapprochement bancaire).***

#### • **Compte 50 - Banque (fonds placés) :**

Ce compte correspond aux fonds placés au profit du syndicat: Attention dans la colonne « Exercice clos », le montant doit être, en principe, plus important que celui de la colonne « Exercice précédent approuvé ». Si ce n'est pas le cas :

- Vérifiez que les intérêts ont bien été calculés.
- Vérifiez qu'une partie des sommes placées n'a pas été utilisée.
- Vérifiez alors qu'une résolution d'assemblée générale a bien autorisé cette dépense.

#### • **Compte 51 - Banque (compte courant du SDC) :**

Ce compte correspond au solde bancaire du compte courant de la copropriété. Attention la copropriété ne peut pas avoir un solde banque créditeur car il s'agirait alors d'un compte à « découvert ».

#### • **Compte 53 - Caisse :**

Ce compte correspond à des liquidités mises à disposition (du gardien et du conseil syndical) pour effectuer des menues dépenses. Vérifier que les dépenses sont justifiées.

### ➤ Etat des dettes

***Il s'agit des dettes que le syndicat des copropriétaires a vis-à-vis de tous les tiers (fournisseurs non réglés, copropriétaires créditeurs, salaires gardien, charges sociales non réglées ...)***

#### • **Compte 40 - Fournisseurs ou prestataires :**

Comme son nom l'indique, il s'agit des dettes que la copropriété a vis à vis des tiers (fournisseurs créditeurs...) non réglé à la clôture des comptes en fin d'exercice comptable. Vous devez demander à votre syndicat la raison des non paiements des factures.

#### • **Compte 42 à 46 - Compte divers créditeur et autres dettes :**

Ces comptes correspondent à des dettes relatives aux employés d'immeuble, qui se distinguent de la façon suivante :

- compte 42 : Salaires à verser auprès du personnel ;
- compte 44 : Dettes auprès d'organismes sociaux et impôts. Il est absolument nécessaire de vérifier le contenu de ces comptes auprès de votre syndic afin de justifier le solde en fin d'exercice.

- **Le compte 45 – Copropriétaires Crédeurs :**

Il s'agit, des dettes que la copropriété a auprès des copropriétaires en fin d'exercice comptables. Rappelons qu'il n'y a plus de raison d'en avoir, lors de mutations de solde copropriétaire vendeur crédeur.

**Rappelez au syndic que l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié et complété depuis septembre 2004, prévoit :**

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes »

- **Le compte 47– Compte d'attente crédeur:**

Le compte 47 est un «Compte provisoire», il doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne par le syndic, en effet en général il s'agit d'un compte « **fourre-tout** » utilisé par le syndic concernant des sommes non réparties.

- **Le compte 48– Compte de régularisation :**

Le compte 48 «Compte de régularisation» comprend deux comptes : le compte 486 «Charges constatées d'avance» et le compte 487 « Produits encaissés d'avance ».

**Information générale : Arrêté du 14 mars 2005 :**

Le compte 47 «Compte d'attente» doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne. Le compte 48 «Compte de régularisation» comprend deux comptes 486 «Charges constatées d'avance» et 487 «Produits encaissés d'avance». Les charges ou produits se rapportant en totalité ou en partie à l'exercice suivant sont à inscrire dans ces comptes pour les montants correspondants.

➤ **Etat des créances**

**Il s'agit des créances que le syndicat des copropriétaires a vis-à-vis de tous les tiers (des avoirs auprès de fournisseurs ou prestataires, de copropriétaires débiteurs, de remboursements des organismes sociaux...)**

- **Le compte 42 à 46 - comptes Autres créances et débiteurs :**

Ces comptes correspondent à des créances que la copropriété détient auprès d'autres tiers extérieurs à la copropriété. Cela reste très limité. Il peut s'agir par exemple, des organismes sociaux ayant reçu un trop perçu de cotisations ou bien d'un prestataire faisant appel aux services de la copropriété (encart publicitaire, relais antenne payant un loyer).

- **Compte 45- «copropriétaires débiteurs» :**

Il s'agit de la totalité des dettes des copropriétaires à la clôture des comptes. « Rappelons qu'à la clôture des comptes si le montant des impayés atteint 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %.... »

- **Compte 459 - «copropriétaires créance douteuses» :**

Ce compte correspond aux montants des charges ET travaux non réglés par les copropriétaires en fin d'exercice et qui font l'objet d'un recouvrement judiciaire. Comme pour le compte précédent, il doit être fourni de façon nominative, avec leur solde respectif, la liste des copropriétaires présentant en fin d'exercice une créance douteuse (c'est à-dire, les charges et travaux qui risquent de ne pas être récupérées intégralement).

C'est dans ce compte que vous retrouvez les soldes débiteurs des copropriétaires les plus endettés, en lieu et place des comptes 450.

- **Le compte 47– compte d'attente débiteur:**

Comme évoqué plus haut l'utilisation des comptes d'attente doit rester exceptionnel; les comptes d'attentes doivent être justifiés ligne par ligne par votre syndic et doivent être soldés en fin d'exercice normalement.

- **Le compte 48– compte de régularisation :**

**Information générale : Arrêté du 14 mars 2005 :** Le compte 47 «Compte d'attente» doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne. Le compte 48 «Compte de régularisation» comprend deux comptes 486 «Charges constatées d'avance» et 487 «Produits encaissés d'avance». Les charges ou produits se rapportant en totalité ou en partie à l'exercice suivant sont à inscrire dans ces comptes pour les montants correspondants.

# Analyse de la situation financière de la copropriété « Copro

## 3 »

COPRO (3)

Etat financier après répartition au 31.12.2013

ANNEXE 1

Etat financier après répartition au 31.12.2013					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
<b>Trésorerie</b>			<b>Provisions et Avances</b>		
50 Fonds placés	0,00	0,00	102 Provisions pour travaux	0,00	0,00
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	7.210,96	30.134,61	103 Avances	29.977,96	29.977,96
53 Caisse	0,00	0,00	1031 Avances de trésorerie	0,00	0,00
			1032 Avances travaux	0,00	0,00
			1033 Autres avances	0,00	0,00
			131 Subventions en balance d'affectation	0,00	0,00
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles	14.765,77	86.173,61
<b>Trésorerie disponible Total I</b>	<b>7.210,96</b>	<b>30.134,61</b>	<b>Total I</b>	<b>39.843,93</b>	<b>112.247,67</b>
-----					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
450 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)	77.974,51	184.654,57	450 Copropriétaires - excédents versés (2)	3.652,50	5.693,13
Répartition exercice clos	2.413,64	14.234,60	Répartition exercice clos	0,00	0,00
Apurement travaux réalisés	0,00	0,00	Apurement travaux réalisés	0,00	0,00
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)	0,00	0,00	459 Copropriétaires - créances douteuses (2)	0,00	0,00
<b>Comptes de Tiers</b>			<b>Comptes de Tiers</b>		
40 Fournisseurs	8.672,10	0,00	40 Fournisseurs	43.471,94	100.773,61
42 & 44 Autres créances	0,10	0,10	42 & 44 Autres dettes	1.195,78	1.195,78
46 Débiteurs divers	1.329,28	1.320,28	46 Créiteurs divers	8.426,08	11.680,62
47 Compte d'attente	0,21	2.413,65	47 Compte d'attente	0,00	0,00
48 Comptes de régularisation	0,00	0,00	48 Comptes de régularisation	0,00	0,00
			48 Dépréciation des comptes de tiers (2)	0,00	0,00
<b>Total II</b>	<b>82.794,46</b>	<b>202.623,40</b>	<b>Total II</b>	<b>57.748,20</b>	<b>118.810,54</b>
<b>Total général (3) + (6)</b>	<b>103.495,47</b>	<b>232.758,01</b>	<b>Total général (3) + (8)</b>	<b>87.591,43</b>	<b>232.758,61</b>
-----					
<b>Emprunts : montant restant dû</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(1) Une somme égale du signe "+" indique un découvert bancaire correspondant à une date de clôture.  
 (2) Valeur individualisée (mont et montant) en jans.  
 688 N 02.12.2014 (10/31)

## La situation financière de la copropriété « Copro 3 »

Au premier abord, vous pouvez penser que la situation financière de cette copropriété est plutôt saine, notamment au vu du solde créditeur en banque de 30.134,61€, de l'avance de trésorerie de 25.077,86€ ainsi que du solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles de 88.170,01€.

Pourtant, la situation financière de cette copropriété est loin d'être satisfaisant, nous allons voir pourquoi :

Afin d'analyser correctement l'annexe 1, il vous faut connaître impérativement :

- *le montant du budget de fonctionnement de votre copropriété ( sur l'annexe 2 ou l'annexe 3),*
- *Les soldes copropriétaires ( sur l'annexe 1 bis )*
- *Le solde pour travaux et opérations exceptionnelles (sur l'annexe 5)*

**Nous allons analyser ensemble la situation :**

Le budget de fonctionnement de cette copropriété est de 367.000€

### La situation des dettes du SDC est la suivante :

- *le montant des factures des fournisseurs impayées s'élève à 100.776,61€. Il faudra demander à votre syndic à quoi correspondent les factures non réglées, ainsi que le motif du non règlement.*
- *La copropriété a également des dettes vis à vis d'autres tiers (copropriétaires créditeurs et autres dettes) pour un total de 7.089,02€. Demandez à votre syndic les extraits de comptes, afin d'analyser le contenu des soldes créditeurs*
- *Il existe également un compte d'attente créditeur de 11 650,62€ (il s'agit d'un solde relatif à une dette non encore répartie par le syndic). N'oubliez pas que le syndic doit vous justifier le contenu des comptes d'attente (ligne par ligne).*

### La situation des créances du SDC est la suivante :

- *Le montant total des impayés s'élèverait à 198.888,57€. ( le cumul du montant des comptes 450 et 459). Etant donnée que la copropriété à un taux d'endettement supérieur à 25%, il faudra demander à votre syndic les actions de recouvrement qu'il aurait engagées auprès des copropriétaires et leur avancement.*
- *Nous vous rappelons qu'à la clôture des comptes, si le montant des impayés atteint 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical, et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. Donc vérifiez le taux d'endettement. (cf dossier sur la procédure d'alerte). <http://arc-copro.fr/documentation/la-procedure-dalerte-declenchee-par-les-collectivites-une-experimentation-de-grande>*
- *Au vu du solde divers débiteurs, la copropriété serait en attente d'un remboursement provenant de tiers (divers débiteurs) pour une somme de 1.320,28 €. Demandez au syndic des explications, il s'agit peut-être d'avoirs en attente de remboursement pour la copropriété.*
- *Il existe également un compte d'attente débiteur de 2.413,85€. Il vous faudra demander au syndic de justifier le contenu du compte.*
- *Cette annexe est en partie fautive, car sur l'exercice antérieur approuvé, les totaux généraux ne sont pas identiques et ce conformément au décret comptable (le principe partie double, le débit doit être égale au crédit).*
- **En conclusion cette copropriété serait endettée à plus de 25%, il existe plusieurs comptes d'attente à justifier, et des fournisseurs non réglés à la fin de l'exercice comptable. Et enfin, une partie de cette annexe est fautive car les totaux généraux ne sont pas identiques concernant l'exercice antérieur approuvé.**

## Les problèmes que vous pouvez rencontrer :

Vous trouverez dans le tableau ci-dessous, la liste des 10 pratiques que les syndicats utilisent et auxquelles il faut prêter attention pour la bonne gestion financière de votre copropriété.

Problèmes rencontrés	Explication
Répartition des exercices non approuvés par l'AG	Avant même la décision de l'assemblée générale, certains syndicats répartissent le solde de l'exercice
Comptes d'attente non justifiés	Présence de comptes d'attente sans justification
Nomenclature non respectée ou détournée	Création par certains syndicats de comptes non prévus dans la nomenclature comptable
Honoraires masqués	Eparpillement dans plusieurs comptes de tiers ou de charges des honoraires de syndicats ou des frais de syndicats
Soldes travaux ou opérations exceptionnelles non répartie	Le syndic ne peut pas justifier les écarts
Compensations entre débit et crédit	Fusion des comptes d'attente débiteurs et créditeurs ou encore des comptes des copropriétaires débiteurs et créditeurs
Ex-copropriétaires créditeurs oubliés ou détournés	Les comptes des copropriétaires vendeurs sont soldés sans justification apparente
Seuil d'impayés JAMAIS calculé et opacité du recouvrement avec frais cachés	Malgré l'obligation légale (loi du 10 juillet 1965), le calcul du seuil des impayés de charges n'est pas fait
Avances non réglementaires	Multiplication des comptes d'avance sans justification apparente ou non utilisés
Absence de présentation de l'ensemble des annexes comptables	Certains syndicats ne joignent pas avec la convocation d'assemblée générale les cinq annexes comptables

### O

#### Les services et outils de l'ARC

- L'ARC met à votre disposition de nombreux guides afin de vous aider à analyser et à contrôler vos 5 annexes et plus généralement les contrôles des comptes de votre copropriété. Vous les trouverez dans l'**espace Librairie** du site de l'ARC ([www.arc-copro.com/mjiv](http://www.arc-copro.com/mjiv)).
- L'ARC peut vous assister dans le cadre de l'article 27 du décret de 1967, en mettant à votre disposition un **contrôleur des comptes**. Vous trouverez le détail de cette assistance en suivant les liens suivants :
  - Contrôle de comptes chez le syndic : [www.arc-copro.com/nb12](http://www.arc-copro.com/nb12)
  - Contrôles de comptes et de gestion (et contrôles ciblés) : [www.arc-copro.com/vvhd](http://www.arc-copro.com/vvhd)
  - Contrôle des comptes de votre copropriété : tous les outils et moyens mis à votre disposition par l'ARC : [www.arc-copro.com/m66q](http://www.arc-copro.com/m66q)
- **Et enfin utilisez notre comparateur de charges oscar + afin de comparer vos charges et cibler les charges non maîtrisées**<http://arc-copro.fr/les-services-outils/site-oscar>





[www.arc-copro.com/6p2g](http://www.arc-copro.com/6p2g)



[www.arc-copro.com/fi8y](http://www.arc-copro.com/fi8y)



[www.arc-copro.com/utie](http://www.arc-copro.com/utie)



[www.arc-copro.com/492b](http://www.arc-copro.com/492b)

## GLOSSAIRE

- **Annexes comptables** - Documents comptables obligatoires que doit joindre le syndic à la convocation de l'assemblée générale. Elles sont au nombre de cinq :
  - **L'Annexe 1** présente le bilan de la copropriété après répartition des charges.
  - **L'Annexe 2** présente les soldes d'exploitation de l'exercice, tant des opérations courantes que des travaux et opérations exceptionnelles.
  - **L'Annexe 3** présente les charges par clés de répartition, c'est-à-dire par affectations (charges d'ascenseur du bâtiment A, de parking, etc.)
  - **L'Annexe 4** présente les travaux et opérations exceptionnelles, par clé de répartition.
  - **L'Annexe 5** présente les travaux non terminés.
- **Appels de fonds** - Sommes demandées aux copropriétaires, soit pour régler leurs charges (appels de charges), soit pour régler des travaux ou toute autre dépense.
- **Approbaton des comptes** - Validation des comptes lors de l'assemblée générale.
- **Assemblée générale ordinaire** - Réunion annuelle obligatoire au cours de laquelle les comptes sont approuvés et le budget prévisionnel voté.
- **Avance dite de solidarité** - Sommes appelées auprès des copropriétaires quand il y a de gros impayés et que le syndicat des copropriétaires se trouve dans l'incapacité de payer ses fournisseurs pour cause d'impayés de charges. Attention : le syndic ne peut appeler ces sommes que si cette « avance » a été votée par une assemblée générale.
- **Avance de trésorerie** - Réserve financière qui doit être prévue au règlement de copropriété et qui ne peut dépasser deux douzièmes du budget annuel des charges.
- **Avance de travaux** - Constitution de provisions spéciales en vue de travaux futurs non encore votés en assemblée générale.
- **Balance** - Document comptable qui permet de faire le point sur les crédits et les débits que la copropriété a vis-à-vis des tiers. Elle doit être équilibrée. Il vaudrait mieux appeler cette balance « situation de trésorerie » (l'annexe 1).

- **Budget prévisionnel** - Budget établi et voté avant le début de l'exercice qui permet de calculer les appels de fonds provisionnels. Il peut être ajusté en cours d'exercice.
- **Clôture (exercice clos)** - Procédure permettant de valider les écritures d'un exercice, à la fin de celui-ci, garantissant ainsi leur intangibilité.
- **Compensation** - Écriture comptable qui permet d'annuler ou de diminuer le solde d'un compte par un autre.
- **Comptes de charges** - Comptes enregistrant les charges de la copropriété (classe 6).
- **Comptes de produits** - Comptes présentant les sommes que la copropriété est censée recevoir (classe 7).
- **Comptes d'attente** - Comptes présentant toutes les sommes en attente d'affectation.
- **Créances** - Somme que le SDC peut exiger au tiers (copropriétaires...)
- **Créances douteuses** - Dettes faisant l'objet d'une procédure judiciaire.
- **Créances irrécouvrables** - Dettes qui ne seront pas récupérées, même à la suite d'une saisie immobilière.
- **Date d'exigibilité** - Date à partir de laquelle un tiers est dans l'obligation de payer.
- **Dépenses courantes** - Dépenses correspondant aux charges indiquées dans le budget prévisionnel, par exemple : eau, gaz, électricité, assurances, honoraires du syndic, etc.
- **Dépenses non courantes** - Dépenses votées qui concernent les travaux et les opérations exceptionnelles. Elles ne sont pas intégrées dans la proposition du budget prévisionnel.
- **Dettes** - Somme due par un tiers à la copropriété (pour le tiers, c'est une dette, pour la copropriété, il s'agit d'une créance).
- **Etat financier** - Document qui permet de présenter les dettes et les créances que la copropriété a contractées vis-à-vis de tiers (annexe comptable n° 1).

- **Exercice comptable** - Période sur laquelle sont présentés les comptes de la copropriété. En règle générale, il est de douze mois.
- **Facture** - Document fourni par un fournisseur, qui lui permet d'exiger le règlement de sa prestation.
- **Fonds placés** - Sommes mises sur un compte rémunéré qui doit générer des produits financiers.
- **Fonds travaux** - Sommes provisionnées pour faire face au financement de travaux.
- **Fournisseurs** - Tiers de la copropriété, qui offrent leurs prestations contre paiement.
- **Grand-livre** - Registre reprenant et ventilant selon le plan comptable les écritures du livre-journal. Il reclasse, par natures de comptes, les informations saisies chronologiquement dans un premier temps.
- **Gros travaux et opérations exceptionnelles** - Dépenses qui n'ont pas été prises en compte dans le budget prévisionnel, mais qui sont définies par les textes de loi : on parle aussi de « travaux de l'article 14-2 » (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui définit les travaux « non courants »).
- **Imputation** - Inscription d'un mouvement comptable sur un compte, soit au débit, soit au crédit.
- **Journal d'opérations diverses (OD)** — Document qui enregistre toutes les écritures non répertoriées ci-dessus, par exemple les écritures de régularisation, d'enregistrement des produits financiers, des loyers, d'indemnité d'assurance...
- **Nomenclature comptable** - Présentation des différents comptes comptables utilisés pour tenir la comptabilité de la copropriété.
- **Plan comptable** — Voir *Nomenclature comptable*.
- **Provisions pour «travaux»** - Sommes appelées permettant de faire face aux travaux votés.

- **Produits exceptionnels** - Sommes que la copropriété perçoit de façon non courante.
- **Produits financiers** - Intérêts émanant de fonds placés rémunérés.
- **Provision de charges** - En copropriété, les copropriétaires payent chaque trimestre des provisions de charges (selon le budget prévisionnel voté), qui sont régularisées en fin d'exercice.
- **Quote-part** - Part que chacun des copropriétaires doit payer (en fonction de ses millièmes de copropriété). On dit qu'il paye « sa quote-part de charges ».
- **Réalisé (budget)** - Charges effectivement constatées sur un exercice.
- **Régularisation** - Méthode de répartition consistant à ajuster, auprès des copropriétaires et en fin d'exercice comptable, les provisions appelées comparées aux charges effectivement constatées. En cas de trop-appelé, le copropriétaire pourra déduire du prochain appel de fonds le montant excédentaire. En cas de solde déficitaire, il devra procéder à un règlement complémentaire.
- **Répartition** - Technique de ventilation des dépenses et des recettes auprès des copropriétaires, qui respecte les quotes-parts qui leur sont affectées dans chaque catégorie de charges et qui sont liées aux tantièmes attribués à chaque lot principal et secondaire.
- **Répartition des charges** - C'est le fait, après la fin d'un exercice, de faire supporter les charges réelles de l'exercice à l'ensemble des copropriétaires en fonction des clés de répartition et de leurs millièmes.
- **Situation de trésorerie** - Document comptable qui fait le point sur les dettes et les créances d'une copropriété, et qui permet donc de connaître la situation exacte de cette copropriété. Voir aussi *Balance*.
- **Solde** - Différence entre les opérations mises au crédit et celles mises au débit.
- **Solde d'exploitation** - Différence entre les produits et les charges recensés au cours d'un exercice. Le résultat est soit nul - si les produits et les charges sont identiques -, soit excédentaire - si les produits sont plus importants que les charges -, soit déficitaire - si les charges sont plus importantes que les produits.

- **Super privilège** - Ordre prioritaire de passage prévu par la loi permettant de réclamer lors d'une procédure judiciaire sa créance avant d'autres créanciers. On parle de « super » privilège car le syndicat des copropriétaires a un ordre de priorité supérieur à celui des banques ou des impôts (qui ont un simple privilège) pour les dettes remontant aux deux années antérieures plus l'année en cours.
- **Ventilation** - Décomposition d'une facture en plusieurs comptes de charges et clés de répartition. du dernier trimestre.