

# Annexes comptables



Mieux  
comprendre  
pour bien  
décider...



# Mieux maîtriser les enjeux économiques de la copropriété

**Les annexes comptables** sont le reflet de la réalité économique de votre copropriété. Bien les comprendre est très important car leur lecture vous renseigne sur la santé économique et financière de votre copropriété.

1001 Vies Habitat a souhaité commenter ces documents comptables pour vous en simplifier la lecture et vous permettre d'aller rapidement à l'essentiel.



## Annexe 1 La santé financière de votre copropriété

ÉTAT FINANCIER APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2008 (date de clôture de l'exercice)

I - situation financière et trésorerie					
	Exercice précédent	Exercice 2008		Exercice précédent	Exercice 2008
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux	27 539,00	27 539,00
51 Banque ou fonds disponibles en banque			103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		
			1032 Avances travaux		
			1033 Autres avances		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
<b>Trésorerie disponible Total I</b>			<b>Total II</b>	<b>110 275,92</b>	<b>50 275,92</b>
II - Créances				Dettes	
	Exercice précédent	Exercice 2008		Exercice précédent	Exercice 2008
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir	1 124,21	5 000,00	45 Copropriétaires - excédents versés	16 939,21	0,00
455 Régularisation charges en attente	1 124,21	5 000,00	455 Régularisation charges en attente	27 951,67	119 600,92
459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00	459 Copropriétaires - créances douteuses	0,00	0,00
41 Comptes de tiers	0,00	0,00	40 Fournisseurs	60 985,38	9 799,13
42 Autres créances (Personnel)	0,00	0,00	42 Autres dettes (Personnel)	0,00	0,00
43 Autres créances (Organismes sociaux)	0,00	0,00	43 Autres dettes (Organismes sociaux)	0,00	0,00
44 Autres créances (Impôts et taxes)	0,00	0,00	44 Autres dettes (Impôts et taxes)	646,74	709,05
46 Débiteurs divers	0,00	0,00	46 Créiteurs divers	2 468,00	0,00
47 Comptes d'attente	0,00	0,00	47 Comptes d'attente	228,67	0,00
48 Comptes de régularisation	0,00	0,00	48 Comptes de régularisation	0,00	0,00
<b>TOTAL II</b>			<b>Total II</b>	<b>130 171,96</b>	<b>130 309,97</b>
<b>Total général (I)+(II)</b>	<b>254 427,17</b>	<b>190 275,92</b>	<b>Total général (I)+(II)</b>	<b>254 427,17</b>	<b>190 275,92</b>

**!** Ce qui devrait entrer sur le compte prochainement

**!** Ce qui devrait sortir du compte prochainement

## Annexe 2

# Le suivi synthétique de votre budget d'exploitation et des opérations exceptionnelles

COMPTE DE GESTION GÉNÉRAL DE L'EXERCICE CLOS RÉALISÉ (N) ET BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2)

	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		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2	
60 Achats de matières de fournitures											
601 Eau (compteur général)											
602 Electricité											
603 Chauffage énergie et combustible											
60X Autres											
61 Services extérieurs											
611 Nettoyage des locaux											
612 Locations immobilières											
613 Locations mobilières											
614 Contrats de maintenance											
615 Entretien et petites réparations											
616 Primes d'assurance											
62 Frais d'administration											
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété											
622 Autres honoraires du syndic											
62X Autres (autres que 621 et 622)											
63 Impôts et taxes											
64 Frais de personnel											
Sous-total	424 422,33	426 500,00	424 368,40	0,00	0,00	452 404,20	0,00	468 314,06	0,00	0,00	
Solde (Excédent/supérations courantes affectées aux copropriétaires)	27 981,87		43 925,60			0,00		0,00			
<b>Total I</b>	<b>452 404,20</b>	<b>0,00</b>	<b>468 314,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>452 404,20</b>	<b>0,00</b>	<b>468 314,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>						<b>PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES</b>					
661 remboursement d'annuités d'emprunt											
671 Travaux											
672 Travaux											
673 Travaux											
677 Pertes											
678 Charge											
68 Déprécié											
Solde (excédent)	0,00		75 674,97			0,00		0,00			
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>352 090,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>352 090,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

**Charges d'exploitation générées par l'exécution du budget**

**Recettes courantes**

**Total des quittancements mensuels au titre du budget d'exploitation**

**Recettes qui ne rentrent pas dans le budget (indemnités d'assurances, quittancement des appels de fonds clôturés)**

**Dépenses courantes**

**Dépenses qui ne rentrent pas dans le budget (sinistres, travaux sur appels de fonds clôturés)**

**Ces totaux indiquent si la copropriété vous doit de l'argent ou si c'est vous qui lui en devez !**

**Tenir compte des résultats de l'exercice clos pour voter le prochain !**

**Certains postes ont pu augmenter : vérifier lesquels et demander pourquoi**

## Annexe 3

# Le suivi détaillé du budget d'exploitation par clé de répartition

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS RÉALISÉ (N) ET BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE (N+2)

DÉTAIL DES DÉPENSES ET RECETTES COURANTES DE L'ANNEXE 2 ventilées selon les clés de répartition en vigueur dans votre copropriété, tantièmes généraux, bâtiment, escalier...	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos Budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à Voter
	N-1	N	N	N+1	N+2
<b>01 PARTIES COMMUNES</b>					
Charges					
6010021 Eau froide	3732,35	4511,00	354,00	4514,00	4811,00
6020061 ELECTRICITE minuterie	163,08	227,00		1590,00	1590,00
6063112 FOURNITURES DIVERSES			182,83		
6110031 SERV. EXT ESPACES VERTS	3197,34	3095,00	3205,67	3294,00	3095,00
6110051 SERV. EXT NETTOYAGE parties communes	3463,12	3884,00	7889,00	8954,00	8854,00
6110062 SERV. EXT HYGIENE et SECURITE	68,88	25,00		116,00	116,00
			899,58	486,00	486,00
			201,54	894,90	895,00
			1188,78	1459,00	1459,00
			1855,10	1637,00	1637,00
6211092 REMUNERATION DU SYNDIC	2922,73	2037,00	2918,00	2037,00	2037,00
6212092 SERV. EXT Frais tenues AG	575,87	178,00		178,00	178,00
6223192 HONORAIRES AVOCATS N.R Net			698,00		
	20693,87			25162,00	25162,00
<b>02 CHAUFFAGE</b>					
Charges					
6020011 ELECTRICITE chauffage	7198,29		8015,48	1279,00	1279,00
6030001 SERV. EXT PRES .CHAUFFAGE P1	1472,80		1832,96		
6110001 SERV. EXT PRESTATIONS P2		8051,00	7900,00	6651,00	8551,00
		8899,00		9537,94	7930,00
7930,00					
<b>03 BATIMENT C</b>					
Charges					
6020061 ELECTRICITE minuterie	662,00	1083,00	1057,94		
6110062 SERV.EXT HYGIENE et SECURITE	362,06	91,00		120,35	
6151061 ENTRETIEN Répar. cour. Immeuble	193,00		-103,30		
6151062 ENTRETIEN Répar. cour. Immeuble	348,92	629,00	976,50		
Total charges nettes	118 489,00	123 770,00	-123 771,24	<b>-127 600,00</b>	<b>-129 000,00</b>

**Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la copropriété a payé au titre du budget d'exploitation**

**La régularisation individuelle des charges se fait à partir de cette annexe**

**Retrouvez ces totaux sur l'annexe 2**

**COURANT**

## Annexe 4

# Le suivi détaillé des opérations hors budget par clé de répartition

COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

DÉTAIL DES DÉPENSES ET RECETTES EXCEPTIONNELLES DE L'ANNEXE 2 ventilées selon les clés de répartition en vigueur dans votre copropriété, tantièmes généraux, bâtiment, escalier...	Exercice clos Dépenses votées	EXERCICE CLOS RÉALISÉ À APPROUVER		
		DEPENSES	PROVISIONS APPELÉES	SOLDES
<b>Travaux de l'article 14-2</b> TRAVAUX N°0029 RENOVATION RESEAUX PLUVIA				
<b>01 PARTIES COMMUNES</b>				
Charges 671002901 RENOVATION RESEAUX PLUVIA 671002902 RENOVATION RESEAUX PLUVIA Net	33,08 3907,38 3940,46	3940,46	3940,46	0,00
<b>Cette annexe vous permet de visualiser plus précisément ce que la copropriété a payé au titre des dépenses exceptionnelles</b>				
Charges 671003001 RENOVATION RESEAUX PLUVIA 671003002 RENOVATION RESEAUX PLUVIA Net	2110,10 2110,10 0,00	2110,10	2110,10	0,00
TOTAL TRAVAUX N°0030	2131,10	2131,10	2131,10	0,00
<b>TRAVAUX N°0032 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA</b>				
<b>01 PARTIES COMMUNES</b>				
Charges 671003201 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA 671003202 BUR.ETUDE / CREAT.PLACES PA Net	6039,80 6039,80 0,00	6039,80	6041,51	1,71
TOTAL TRAVAUX N°0032	6039,80	6039,80	6041,51	1,71
<b>TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>	<b>17228,08</b>	<b>17228,08</b>	<b>17230,51</b>	<b>2,43</b>
<b>OPERATIONS EXEPTIONNELLES</b>				
OPERATION N°9999 REMBOURSEMENTS SINISTRES				
<b>01 PARTIES COMMUNES</b>				

**La régularisation individuelle des charges se fait à partir de cette annexe**

**Retrouvez ce total sur l'annexe 2**

**EXCEPTIONNEL**

## Annexe 5

# Le suivi des investissements votés par l'assemblée générale

ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES VOTÉS ET NON ENCORE CLÔTURÉS À LA FIN DE L'EXERCICE

DÉTAIL DES APPELS DE FONDS TRAVAUX EN COURS NON CLÔTURÉS	ÉTAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXEPTIONNELLES VOTÉES NON ENCORE CLOTURÉES À LA FIN DE L'EXERCICE DU 01.01.2009 AU 31.12.2009					
	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Appel travaux, emprunts et subventions reçues	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir
	A	B	C	D	E=D-C	F
<b>Travaux de l'article 14-2</b> TRAVAUX N°0016 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE						
<b>01 PARTIES COMMUNES</b>						
Charges 671001601 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE 671001602 DESIGN.MAÎTRE D'OEUVRE Net	12079,60 12079,60 0,00	3767,10 3767,10 0,00	3767,10 3767,10 0,00	12081,36 12081,36 0,00	8313,96 8313,96 0,00	
TOTAL TRAVAUX N°0016	12079,60	3767,10	3767,10	12081,36	8313,96	
<b>TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>	<b>12079,60</b>	<b>3767,10</b>	<b>3767,10</b>	<b>12081,36</b>	<b>8313,96</b>	
<b>TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXEPTIONNELLES</b>	<b>12079,60</b>	<b>3767,40</b>	<b>3767,40</b>	<b>12081,36</b>	<b>8313,96</b>	

**Cette annexe vous permet de suivre avec précision la réalisation de chaque appel de fonds**

**Trésorerie non encore consommée, avancée par les copropriétaires au titre des travaux votés en AG et que l'on retrouve sur l'annexe 1**

**1001 Vies Habitat** construit et gère des logements sociaux au sein de résidences qui accueillent souvent des copropriétaires et des locataires. Ces compétences sont un véritable atout dans les missions de syndic qui lui sont confiées. Elles confèrent aux équipes de 1001 vies habitat une grande maîtrise des problématiques de l'habitat : technique, réglementaire, sociale.

Nous adoptons dans l'exercice de nos métiers une démarche de transparence et défendons les valeurs que sont le dialogue et le respect des engagements.

Notre action repose sur l'efficacité économique et la vocation sociale. Notre ambition est de développer avec vous des solutions efficaces pour entretenir et valoriser les immeubles tout en maîtrisant les coûts. Nous avons à cœur de travailler étroitement avec les syndicats de copropriétaires.

**Une copropriété bien gérée,  
c'est un bien immobilier valorisé, ce sont aussi  
de meilleures relations entre les résidents  
et un cadre de vie plus agréable.**



Lors de l'assemblée générale, vous participez aux décisions relatives au budget, aux travaux, au fonctionnement général de la copropriété. Qu'il s'agisse des charges d'exploitation ou des investissements nécessaires pour assurer la pérennité de la copropriété, la compréhension des enjeux économiques par chacun est une nécessité. Elle nous permet d'avoir ensemble un débat constructif et de prendre les bonnes décisions en assemblée générale.

**Des questions sur les annexes** ou sur tout autre sujet ?

**Des interlocuteurs privilégiés sont à votre écoute**

pour vous répondre



### **Le responsable activité syndic**

Il assure la fonction de syndic avec l'appui de son équipe. Il assure les relations avec les interlocuteurs locaux (conseils syndicaux, associations de locataires, élus...)

Vous pouvez le rencontrer en prenant rendez-vous auprès de l'unité locale de gestion

### **Le gestionnaire syndic**

Il coordonne les actions mises en place dans votre copropriété et veille à leur bonne exécution, pour vous apporter un service de qualité au quotidien. Il gère les sinistres, commande et suit la réalisation des travaux d'entretien, etc. Pour toute question, il est votre interlocuteur privilégié.

### **Les chargés de gestion copropriété**

Ils vous accueillent et vous renseignent. Selon la nature de votre demande, ils vous orientent vers l'interlocuteur compétent pour vous répondre. Ils participent également à la gestion administrative des copropriétés.

