

**ANNEXE 10****Extrait de l'arrêt du 14 Mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires****Article 1**

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

**Article 2**

Le syndic tient le livre journal et le grand livre des comptes du syndicat.

Le livre journal, tenu selon les dispositions du décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.

Le grand livre des comptes regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, opération par opération.

Le livre journal et le grand livre des comptes sont cotés sans discontinuité.

Un livre journal et un grand livre tenus sur supports informatiques numérotés et datés dès leur établissement, par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve, peuvent tenir lieu de livre journal et de grand livre des comptes.

Des comptabilités auxiliaires peuvent être ouvertes en tant que de besoin.

Le syndic édite deux balances générales des comptes, l'une éditée selon la nomenclature comptable du présent arrêté, l'autre selon les clés de répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Les deux balances sont en concordance.

**Article 3**

Les opérations sont enregistrées toutes taxes comprises dans les comptes dont l'intitulé correspond à leur nature. Le montant et le taux des taxes sont indiqués lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires ont déclaré être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

**Article 4**

Tout enregistrement comptable comporte un libellé permettant une identification de la pièce justificative qui l'appuie, notamment date et numéro de facture, date et référence du paiement, période de l'appel provisionnel et son objet.

La date à laquelle le paiement est intervenu peut être mentionnée sur les factures, mémoires et situations.

**Article 5**

Les documents comptables sont tenus sans altération et sans blanc. Une écriture erronée est annulée par une écriture contraire.

Une procédure de clôture destinée à figer la chronologie et à garantir l'intangibilité des enregistrements est mise en oeuvre à la date d'arrêté des comptes.

**ANNEXE 10****Extrait de l'arrêt du 14 Mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires  
(suite)****Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires  
Section 2 Règles spéciales d'utilisation des comptes  
Article 10**

Les comptes sont utilisés selon les règles spéciales suivantes :

**Classe 1 Provisions, avances, subventions et emprunts**

Le compte 103 « Avances » est utilisé pour enregistrer les sommes réservées prévues au règlement de copropriété ou décidées par l'assemblée générale pour faire face aux dépenses courantes imprévues (compte 1031 « Avances de trésorerie ») et les sommes à valoir sur les travaux au titre de l'article 18, sixième alinéa de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (compte 1032).

Les comptes 1031, 1032 et 1033 sont crédités par le débit du compte 450 « Copropriétaire individualisé » ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-3 « Copropriétaires - avances ».  
(...)

Lorsque les sommes figurant au compte 1031 ou éventuellement celles du compte 1033 sont utilisées en règlement de dépenses courantes ou imprévues, le compte 703 est crédité par le débit du compte 1031 ou du compte 1033 selon le cas, des sommes effectivement affectées au règlement de ces dépenses dans la limite du solde disponible de ces comptes.

**Classe 4 Copropriétaires et tiers**

(...)

Le compte 45 « Collectivité des copropriétaires » regroupe l'ensemble des comptes 450 « Copropriétaire individualisé ».

Si l'assemblée générale le décide, le compte 450 est ventilé en quatre sous-comptes : 450-1 « Copropriétaire - budget prévisionnel », 450-2 « Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles », 450-3 « Copropriétaire - avances » et 450-4 « Copropriétaire - emprunts ».

Le compte 450 enregistre les créances et, le cas échéant, les dettes du syndicat à l'encontre de chacun des copropriétaires. Le libellé de l'écriture précise le nom du copropriétaire.

**Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires****Section 2 Règles spéciales d'utilisation des comptes Article 10**

(...) Le compte 450 « Copropriétaire individualisé » ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-1 « Copropriétaire - budget prévisionnel » est débité du montant des provisions appelées par le crédit du compte 701 « Provisions sur opérations courantes ». Lors des règlements, il est crédité par le débit du compte de trésorerie. A l'arrêt des comptes, il est débité ou crédité de l'excédent ou de l'insuffisance sur opérations courantes par la contrepartie du compte 701.

**Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires****Article 8**

Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêt des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

**ANNEXE 11****Liste de comptes de la copropriété « Les Mouettes »****Classe 1 Provisions, avances, subventions et emprunts**

- 10 Provisions et avances :
  - 102 Provisions pour travaux décidés
  - 103 Avances
    - 1031 Avances de trésorerie
    - 1032 Avances travaux au titre de l'article 18,
    - 1033 Autres avances
- 12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles
- 13 Subventions :
  - 131 Subventions accordées en instance de versement

**Classe 4 Copropriétaires et tiers**

- 40 Fournisseurs :
    - 401 Factures parvenues
      - 40101 EDF
      - 40102 PIERRE
      - 40103 ROYAN IMMO
    - 408 Factures non parvenues
    - 409 Fournisseurs débiteurs
  - 42 Personnel :
    - 421 Rémunérations dues
  - 43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux :
    - 431 Sécurité sociale
    - 432 Autres organismes sociaux
  - 44 Etat et collectivités territoriales :
    - 441 Etat et autres organismes - subventions à recevoir
    - 442 Etat - impôts et versements assimilés
    - 443 Collectivités territoriales - aides
  - 45 Collectivité des copropriétaires :
    - 450- Copropriétaire -
      - 450-11 Copropriétaire BILLOUJAM
      - 450-12 Copropriétaire KHEZI
      - 450-13 Copropriétaire JOUAN
- .....
- de la loi susvisée et opérations exceptionnelles
- 459 Copropriétaire - créances douteuses
- 46 Débiteurs et créditeurs divers :
  - 461 Débiteurs divers
  - 462 Crédeurs divers
- 47 Compte d'attente :
  - 471 Compte en attente d'imputation débiteur
  - 472 Compte en attente d'imputation crédeur
- 48 Compte de régularisation :
  - 486 Charges payées d'avance
  - 487 Produits encaissés d'avance
- 49 Dépréciation des comptes de tiers :
  - 491 Copropriétaires
  - 492 Personnes autres que les copropriétaires

**Classe 5 Comptes financiers**

- 50 Fonds placés :
  - 501 Compte à terme
  - 502 Autre compte
- 51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat
  - 512 Banques
  - 514 Chèques postaux
- 53 Caisse.

**Classe 6 Comptes de charges**

- 60 Achats de matières et fournitures :
  - 601 Eau
  - 602 Electricité
  - 603 Chauffage, énergie et combustibles
  - 604 Achats produits d'entretien et petits équipements
  - 605 Matériel
  - 606 Fournitures
- 61 Services extérieurs :
  - 611 Nettoyage des locaux
  - 612 Locations immobilières
  - 613 Locations mobilières
  - 614 Contrats de maintenance
  - 615 Entretien et petites réparations
  - 616 Primes d'assurances
- 62 Frais d'administration et honoraires :
  - 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété
    - 6211 Rémunération du syndic
    - 6212 Débours
    - 6213 Frais postaux
  - 622 Autres honoraires du syndic
    - 6221 Honoraires travaux
    - 6222 Prestations particulières
    - 6223 Autres honoraires
  - 623 Rémunérations de tiers intervenants
  - 624 Frais du conseil syndical
- 63 Impôts - taxes et versements assimilés :
  - 632 Taxe de balayage
  - 633 Taxe foncière
  - 634 Autres impôts et taxes
- 64 Frais de personnel :
  - 641 Salaires
  - 642 Charges sociales et organismes sociaux
  - 643 Taxe sur les salaires
  - 644 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)
- 66 Charges financières des emprunts, agios ou autres :
  - 661 Remboursement d'annuités d'emprunt
  - 662 Autres charges financières et agios
- 67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :
  - 671 Travaux décidés par l'assemblée générale
  - 672 Travaux urgents
  - 673 Etudes techniques, diagnostic, consultation
  - 677 Pertes sur créances irrécouvrables
  - 678 Charges exceptionnelles
- 68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.

**Classe 7 Comptes de produits**

- 70 Appels de fonds :
  - 701 Provisions sur opérations courantes
  - 702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
  - 703 Avances
  - 704 Remboursements d'annuités d'emprunts
- 71 Autres produits :
  - 711 Subventions
  - 712 Emprunts
  - 713 Indemnités d'assurances
  - 714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copro.)
    - 716 Produits financiers
    - 718 Produits exceptionnels
- 78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.

**ANNEXE 12****Appel provisionnel de Monsieur David JOUAN**

IMMOBILIERE SUD-EUROPE  
Compte de charges de copropriété  
Immeuble Les Mouettes  
158 rue Sainte Isabelle 17120 Cozes

Royan, le 2 janvier 2009

Monsieur David Jouan  
5, rue des cyprès  
77340 Pontault Combault

M.  
Nous vous adressons ci-dessous, votre appel provisionnel de copropriété de votre appartement (lot 18)

Nature des charges	Montant à répartir annuel	Tantièmes pour toute la copropriété	Tantièmes de vos lots	Votre quote-part annuelle
Charges générales	9 824	1 000	34	334,02 €
Bâtiment	4 567	674	28	189,73 €
Parking	843	34	1	24,79 €
<b>Votre quote-part total</b>				<b>548,54 €</b>

	Montant à répartir	Tantièmes généraux	Tantièmes de vos lots	Votre quote-part
Avance de trésorerie permanente	2 539	1 000	34	86,33 €

*Sommes appelées :*

PERIODE	Montant
PREMIER TRIMESTRE	634,87 €
SECOND TRIMESTRE	548,54 €
TROISIÈME TRIMESTRE	548,54 €
QUATRIÈME TRIMESTRE	548,54 €

Nous vous demandons de bien vouloir nous verser la somme de 634,87 € correspondant au premier trimestre, sous quinzaine par chèque à notre ordre.

**ANNEXE 13****Renseignements concernant l'assemblée générale du 30/4/2009 de la copropriété  
« PUIVEIL »****Tantièmes de la copropriété « PUIVEIL »**

NOM	TYPE	LOT	Tantièmes
AMELIN Pierre (Monsieur)	APPT	01	240
AMELIN Pierre (Monsieur)	Cave	07	80
LAURAIN Sandrine (Madame)	APPT	02	100
LAURAIN Sandrine (Madame)	Cave	08	10
AURELIANE René (Monsieur)	APPT	03	90
ALISEA (Monsieur ou Madame)	APPT	04	80
ALISEA (Monsieur ou Madame)	Cave	09	10
CONCORDE Aurélien (Monsieur)	APPT	05	120
CONCORDE Aurélien (Monsieur)	Cave	10	65
ROME (Monsieur ou Madame)	APPT	06	160
ROME (Monsieur ou Madame)	Cave	11	45
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>1 000</b>

**Notes concernant les résolutions :**

❖ Les résolutions suivantes ont été soumises aux copropriétaires :

1. Approbation des comptes ;
2. Quitus donnée au syndic ;
3. Renouvellement du mandat du syndic ;
4. Installation d'un ascenseur ;
5. Suppression du chauffage collectif.

❖ Absent et non représenté : Monsieur AURELIANE.

❖ Vote des résolutions :

1. Approbation des comptes : abstentions de AMELIN. Les autres copropriétaires présents et représentés ont voté pour la résolution.
2. Quitus donné au syndic : L'ensemble des copropriétaires présents et représentés a voté pour la résolution.
3. Renouvellement du mandat de syndic : opposition d'AMELIN ET LAURAIN. Les autres copropriétaires présents et représentés ont voté pour la résolution.
4. Installation de l'ascenseur : opposition du copropriétaire AMELIN. Les autres copropriétaires présents et représentés ont voté pour la résolution.
5. Suppression du chauffage collectif : opposition des copropriétaires LAURAIN, CONCORDE et ROME. Les autres copropriétaires présents et représentés ont voté pour la résolution.

Session :

Académie :

Examen ou Concours

Série\* :

Repère de l'épreuve :

Spécialité/option\* :

Épreuve/sous-épreuve :

NOM :

(en majuscules, suivi s'il y a lieu, du nom d'épouse)

Prénoms :

Né(e) le :

N° du candidat

(le numéro est celui qui figure sur la convocation ou la liste d'appel)

\* Uniquement s'il s'agit d'un examen.

NE RIEN ÉCRIRE

DANS CE CADRE

Repère : PIE5GIM

SESSION 2009

Durée : 2 H 30

Page 18/18

Coefficient : 2,5

**ANNEXE 14 : Tableau d'analyse des résolutions (à rendre avec la copie)**

Résolutions	Présences		Abstentions		Votes contre		Type de majorité et article correspondant	Nombre de voix nécessaires (1)	Nombre de voix obtenues (1)	Résolutions adoptées (oui ou non)	Second vote (oui ou non). Justifier et préciser le moment du second vote
	Nombre de copropriétaires	Tantièmes	Nombre de copropriétaires	Tantièmes	Nombre de copropriétaires	Tantièmes					
1 Approbation des comptes	5	910	1	320	0	0	Majorité simple, article 24	296 tantièmes	590 tantièmes	Oui	Sans objet
2 Quitus donné au syndic											
3 Renouvellement du mandat du syndic											
4 Installation d'un ascenseur											
5 Suppression du chauffage collectif											

(1) Nombre de tantièmes et éventuellement nombre de copropriétaires.

**B.T.S. PROFESSIONS IMMOBILIÈRES**

CRDP Aquitaine