



Administrateur de biens  
Service Copropriétés

## LETTRE D'INFORMATION DU 3EME TRIMESTRE 2009

### COMPTABILITE DE LA COPROPRIETE: EST-CE CLAIR POUR VOUS?

Le Journal Officiel du 18 mars 2005 a publié le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif au plan comptable des Copropriétés et l'arrêté du 14 mars 2005, mettant en œuvre la réforme du plan comptable applicable aux copropriétés, adoptée par la loi « SRU » de décembre 2000.

Depuis nous sommes dans l'obligation de présenter les comptes de votre immeuble suivant la formule des **annexes 1,2,3,4 et 5**.

Est-ce un progrès ? Nous n'en sommes pas certains, sauf à éliminer progressivement les Syndics bénévoles qui n'auront pas les compétences comptables requises, mais ceci n'est pas l'objet de cette information.

Jusqu'à ce jour, vous aviez :

- 1) un état des dettes et des créances (illisible pour 95 % des copropriétaires)
- 2) un état des charges annuelles que certains découvraient, en ouvrant leur enveloppe le jour de l'Assemblée, si ce n'est après avoir signé la feuille de présence.
- 3) une balance des comptes arrêtés à la date de l'exercice.

Mais ceci était trop facile ! Alors il a fallu se mettre à l'heure de la comptabilité de Société, car le **Syndicat des Copropriétaires** est désormais considéré comme une société qui vote un budget annuel et, en regard des dépenses réelles.

Depuis 2 ans, nous avons fait des efforts et des investissements dont vous n'êtes pas toujours conscients, aussi il faut que nous confirmions les propos que nous avons tenus en Assemblée Générale, aussi souvent que nous avons pu.

A savoir :

- 1) les documents de base énumérés ci-dessus ne sont plus obligatoires
- 2) seules les **annexes 1,2,3,4 et 5** doivent vous permettre d'approuver les comptes

#### **DEMYSTIFICATION**

##### **ANNEXE 1- Situation financière et Trésorerie**

Sans la balance arrêtée à la date de l'exercice, il n'est pas possible de s'y repérer.

Par contre vous avez l'état des débiteurs et créiteurs copropriétaires de l'immeuble, après répartition des charges de l'exercice.

**ANNEXE 2** - Pour les comptes N-1, impossible de revenir en arrière, sauf à modifier les comptes approuvés à l'Assemblée Générale précédente. Il en est de même pour le budget pour ne pas nuire à la répartition des charges de l'exercice.

Les charges sont totalisées **en débit** et il faut rechercher, en **produit**, les éventuelles ventilations de consommations individuelles d'eau froide, d'eau chaude, de chauffage et des résultats sur les procédures (art. 700 et autres).

**ANNEXE 3** - Nous y retrouvons le total des charges de l'exercice précédent approuvé, le total des charges de l'exercice et les budgets des années (année en cours + année suivante).

**ANNEXE 4** – Là il y a un progrès, puisque le Syndic, après avoir procédé aux vérifications avec l'architecte, les

entreprises, le Conseil Syndical, vous propose, en Assemblée Générale, de procéder à la répartition des dépenses de travaux votés antérieurement.

En clair, vous avez voté un montant en résolution X pour réaliser des travaux Z. Ceux-ci ont coûté Y.  
Y – X = le résultat positif ou négatif qui sera réparti.

**ANNEXE 5** - Cela concerne les travaux en cours, non terminés, et à répartir dans les années à venir.

## VACANCES: PARTIR L'ESPRIT LIBRE, C'EST POSSIBLE

### LA SECURITE DE VOTRE LOGEMENT

La période estivale est source d'inquiétudes pour la plupart des français qui partent en vacances. Mais il suffit d'avoir présentes à l'esprit les règles de base d'une absence bien préparée.

En **confiant ses clés** à un membre de la famille, une proche voisine, à la gardienne de l'immeuble, il est recommandé de spécifier les dates de départ et de retour, ainsi que le(s) numéro(s) de téléphone où vous joindre en cas d'urgence.

Le Commissariat de police organise des **rondes régulières** sur demande. « **L'Opération Tranquillité** » est lancée, chaque année, aux mois de Juillet et Août, par la Préfecture de Police, à partir de 15 jours d'absence. Après avoir rempli un formulaire au Commissariat de Police le plus proche, votre logement fait l'objet d'une surveillance particulière. Pensez à signaler si vous avez demandé à un tiers de venir nourrir vos poissons rouges ou en cas de retour anticipé.

**Appareils à mettre hors tension** en débranchant téléviseur, ordinateur, chaudière, climatisation, appareils électroménagers.

**Fermer l'eau, le gaz, l'électricité.** Les absences prolongées peuvent être propices à des désagréments nécessitant le passage en force des pompiers.

Equiper votre maison d'un **système de protection adaptée** ou d'une **alarme** reliée à une centrale.

### RELIRE SON CONTRAT D'ASSURANCE

Les dommages causés par un dégât des eaux peuvent être exclus, si les lieux demeurent inoccupés trop longtemps. Vérifier **la clause d'inhabitation**. Au-delà d'un certain nombre de jours d'absence par an, la plupart des contrats limitent leurs garanties ou le montant de l'indemnisation.

**FERMER LES ROBINETS D'ARRET EN CAS D'ABSENCE PROLONGEE.**

**NB :** A chaque fois qu'un sinistre, par négligence, est enregistré, au titre de l'Assurance Multirisque de l'Immeuble, il faut prévoir en conséquence UNE AUGMENTATION DE LA PRIME POUR CHAQUE COPROPRIETAIRE AU TITRE DE LA COPROPRIETE !!!!

Comme tout contrat d'assurance et spécialement pour **certains des risques évoqués** : - L'incendie, la foudre et les explosions - les intempéries : tempêtes - les dégâts des eaux - les dommages électriques et ménagers - les bris de glaces - le vol, il est nécessaire de **bien consulter ses conditions générales** afin de connaître **les différentes exclusions** de risques prévus par la législation ou par l'assureur et pour la garantie vol, **les moyens de protection du bâtiment** demandés par l'assureur (type de serrure, volets, intervalles entre les barreaux...).

### LE TELEPHONE

La solution du Transfert d'appel, vers le portable ou une ligne fixe, est à étudier en détail avec l'opérateur téléphonique pour la marche à suivre et les coûts induits en cas de séjour à l'étranger.

***Ne laissez pas de message indiquant votre absence sur votre répondeur téléphonique.***

Avoir avec soi tous les numéros indispensables: en cas de vol de carte bancaire ou de téléphone portable, de vos assurances, d'un référentiel famille, ami ou voisin et surtout penser à **VOYAGER AVEC LE CHARGEUR DE VOTRE PORTABLE.**

**L'EQUIPE 3L PARTNERS VOUS SOUHAITE D'EXCELLENTE VACANCES ET UNE METEOROLOGIE DE REVE**