

Ce classeur contient :

- la liste des copropriétaires
- les informations issues du règlement de copropriété
- la fiche récapitulative par copropriétaire
- le relevé des compteurs individuels pour le calcul de l'eau froide et l'eau chaude, si nécessaire...

Classeur Copropriétaires

Report automatique des règlements effectués par le copropriétaire, dans sa fiche individuelle.
Comment ? Grâce à la saisie des écritures et des clés de répartition dans le journal.

Calcul automatique de la quote-part du budget et des charges réelles du par chaque copropriétaire.
Comment ? Grâce à l'annexe 3 (budget prévisionnel) et éventuellement l'annexe 4 (dans le cas de travaux ou d'opérations exceptionnelles).

Etablissement automatique des états de synthèse (annexe 1 à 4)
Comment ? Grâce à la saisie des écritures et des clés de répartition dans le journal.

Classeur Comptabilité

Ce classeur contient :

- le journal à tenir pour sa comptabilité,
- le grand-livre et les deux balances automatisées...

Classeur Etat de synthèse

Ce classeur contient :

- les annexes 1 à 4 automatisées,
- l'annexe 5 (état d'informations sur l'avancement des travaux) à saisir manuellement.

2.1 Informations pratiques : par quoi commencer ?

1^{ère} étape : Paramétrage de l'outil

Liste des copropriétaires

Saisir le nom et les coordonnées de chaque copropriétaires (adresse, téléphone, portable, email).

Description des lots

Saisir les caractéristiques de chaque lot (description, tantièmes généraux, spéciaux...). Il faut bien vérifier la concordance de la saisie des tantièmes avec le total final.

Voici ce que donnerait un exemple dans l'outil une fois mis en place :

Tantièmes des charges attribuées par lot, par copropriétaire											
Code	Copropriétaire	N° lot	Nature du lot	Etage	Tantièmes...						
					Generaux Clé 1	Eau froide Clé 2	Chauffage Clé 3	Ascenseur Clé 4	Piscine Clé 5	Divers 3 Clé 6	
1	JEAN-MARIE	4	4 pièces	2	380	380	400	500	350		
2	ADELINE	1	Studio	RDC	140	140	130	0	150		
		9	Grange	RDC	60	60	0	0	0		
3	DANIELA	2	2 pièces	1	220	220	240	200	250		
		5	Cave	-1	35	35	0	25	0		
		6	Cave	-1	35	35	0	25	0		
		7	Cave	-1	35	35	0	25	0		
4	FRANCOISE	3	2 pièces	1	260	260	230	200	250		
		8	Cave	-1	35	35	0	25	0		



269										
270										
271										
272										
273										
274										
275										
276				TOTAUX	1200	1200	1000	1000	1000	0
277										

Fiche individuelle du copropriétaire

Créer une fiche pour chaque copropriétaire.

Cette fiche reprend toutes les informations financières du copropriétaire sur le budget courant, travaux, éventuellement les travaux urgents, et enfin les avances (ex : avance de trésorerie = ancien fonds de roulement). Par ailleurs, si vous le souhaitez vous pouvez également utiliser les modèles d'appel de fonds à votre disposition, ainsi que le modèle de lettre de relance.

Première remarque, il n'y a qu'un seul onglet alors que votre copropriété se compose de 3, 5 ou 15 copropriétaires, il vous suffit juste de copier cette fiche autant de fois que nécessaire. On peut après donner comme nom au nouvel onglet, le code du copropriétaire (ou son nom). Il est bien sûr obligatoire de tenir une fiche pour chaque copropriétaire.

Extrait de l'a fiche d'un copropriétaire :

Partie gauche de l'extrait : budget voté

Calcul de la quote-part du budget due par le copropriétaire en fonction de ses tantièmes

Budget prévisionnel (ch. cour.) REGBC		Dépenses réelles		
Report année précédente :		290,00	Trimestre report :	
			2	
Charges	Quote-Part Budget	Charges	Quote-Part Budget réel	
Charges communes générales	665,00	Charges communes générales	872,73	
Chauffage	560,00	Chauffage	606,24	
Ascenseur	450,00	Ascenseur	344,50	
Piscine	1 015,00	Piscine	921,20	
Divers 3	0,00	Divers 3	0,00	
Charges d'eau froide (tantièmes)	15,11	Charges d'eau froide	11,34	
Charges d'eau froide (compteurs)	165,14	Charges d'eau froide (compt.)	162,72	
Charges d'eau chaude	286,96	Charges d'eau chaude	365,80	
Autres charges (clés boîte...)		Autres charges		
Montant du pour 2006	3 157,20	Montant du pour 2006	3 284,53	
Utilisation d'avances :		0,00		
Montant réel du :		3 157,20		
Date	Appels de provisions	Montant	Report	A payé
01/01/06	1er trimestre	789,30	0,00	789,30
01/04/06	2e trimestre	789,30	290,00	1 079,30
01/07/06	3e trimestre	789,30	0,00	789,30
01/09/06	4e trimestre	789,30	0,00	789,30
Total		3 157,20	290,00	3 447,20
Montant encaissé ce jour :		3 157,20	Dû à la fin de l'exercice :	
			3 574,53	
Dû au :	31/12/2006	3 447,20	Somme restant à payer :	
			417,33	
Restant à payer à ce jour :		290,00	Différence sur appel :	
			127,33	

Partie droite de l'extrait : charges réelles

Calcul de la quote-part des charges réelles due par le copropriétaire en fonction de ses

Chacune des deux parties s'alimentent automatiquement dans la fiche de chaque copropriétaire, soit par rapport au budget global saisi, soit par rapport aux écritures saisies dans le journal.

2^{ème} étape : Début d'exercice

En début d'exercice, il faut effectuer tous les reports :

- pour le comptage individualisé de l'eau froide et/ou de l'eau chaude, saisir le relevé des années N-2 et N-1. La répartition s'effectue automatiquement dans les fiches individuelles de chaque copropriétaire.
- saisir le budget de l'année pour les charges courantes et pour les travaux et opérations exceptionnelles, s'il y a lieu. Cette saisie s'effectue directement dans les états de synthèse.
- reprendre en début d'exercice une balance équilibrée et saisir les écritures à-nouveaux dans le journal.

3^{ème} étape : Cours d'exercice

Comptabilité

Saisir toutes les écritures ayant une incidence commerciale ou financière sur la copropriété dans le journal. Le journal dans le tableur est présenté sous la forme suivante :

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	Journal									
2										
3										
4										
5									TOTAL	TOTAL
6									26 532,36	26 532,36
7	N°	Date	N° compte	Intitulé	Libellé de l'écriture	Débit	Crédit	Clé		
8	1	01/01/2006	450001	Appels de provisions DUPONT	Appel 1er trimestre	883,09				
9	1	01/01/2006	701000	Provisions sur opérations courantes	Appel 1er trimestre		883,09	PROVC		
10	2	02/01/2006	512000	Banque	Règlt 1er trim DUPONT	883,09				
11	2	02/01/2006	450001	Appels de provisions DUPONT	Règlt 1er trim DUPONT		883,09	REGBC		
12	3	04/04/2006	450001	Appels de provisions DUPONT	Appel 2ème trimestre	883,09				
13	3	04/04/2006	701000	Provisions sur opérations courantes	Appel 2ème trimestre		883,09	PROVC		
14	4	07/04/2006	512000	Banque	Règlt 2ème trim DUPONT	883,09				
15	4	07/04/2006	450001	Appels de provisions DUPONT	Règlt 2ème trim DUPONT		883,09	REGBC		
16	5	08/04/2006	603000	Chauffage, énergie et combustibles	Facture chauffage n°	10 000,00			CHAUF	
17	5	08/04/2006	401000	Factures parvenues	Facture chauffage		10 000,00			
18	6	09/04/2006	601000	Eau	Facture eau N°	12 000,00			EAU	
19	6	09/04/2006	401000	Factures parvenues	Facture eau		12 000,00			
20	7	10/04/2006	615000	Entretien et petites réparations	Achat petites fournitures	1 000,00			CHAUF	
21	7	10/04/2006	401000	Factures parvenues	Achat petites fournitures		1 000,00			

Il n'y a qu'un seul journal pour toutes les opérations¹.

Colonne A : numéro d'enregistrement

Colonne B : date de la saisie de l'écriture en comptabilité

Colonne C : numéro de compte à utiliser pour l'enregistrement en comptabilité.

Colonne D : intitulé. Il est renseigné automatiquement par la saisie du n° de compte

Colonne E : libellé de l'écriture. Il ne faut pas remettre l'intitulé du compte, mais la référence du document justificatif (ex : le n° de la facture...)

Colonne F : le montant à enregistrer au débit

Colonne G : le montant à enregistrer au crédit

Colonne H : la clé de répartition.

La clé de répartition doit se renseigner pour tous les comptes **de la classe 6 et 7**, ainsi que pour les comptes individualisés de chaque **copropriétaire lors d'un règlement**. Dans l'exemple, la clé « GENE » correspond aux tantièmes généraux. Cette charge sera donc répartie entre chaque copropriétaire aux tantièmes généraux. La clé « REGBC » correspond au règlement des charges courantes du copropriétaire DUPONT

Le grand-livre et la balance sont édités sous la forme d'un tableau croisé dynamique. Il suffit simplement de les mettre à jour avec un bouton d'Excel

Extrait du grand livre, d'après un autre exemple, après la mise à jour

Grand-Livre							
N° comp	Intitulé	Date	Libellé de l'écriture	Débit	Crédit	SD	SC
102000	Provisions pour travaux décidés						
		03/01/2006	Utilisation avance pour RC	0,00	1 200,00	0,00	1 200,00
			Appel de prov. 1er trimestre	0,00	3 100,00	0,00	3 100,00
			Total 03/01/2006	0,00	4 300,00	0,00	4 300,00
		05/02/2006	Réalisation règlt copro	2 500,00	0,00	2 500,00	0,00
			Total 05/02/2006	2 500,00	0,00	2 500,00	0,00
		03/04/2006	Appel de prov. 2è trimestre	0,00	3 100,00	0,00	3 100,00
			Total 03/04/2006	0,00	3 100,00	0,00	3 100,00
		02/07/2006	Appel de prov. 3è trimestre	0,00	3 100,00	0,00	3 100,00
			Total 02/07/2006	0,00	3 100,00	0,00	3 100,00

Les états de synthèse se mettent à jour au fur et à mesure de la saisie des écritures dans le journal.

¹ Les logiciels de comptabilité proposent des journaux subdivisés pour les charges, les produits, la trésorerie, les à-nouveaux, Ici, il n'y a qu'un seul journal pour toutes les opérations.