

Table des matières

Introduction	7
Chapitre 1	
Approche synthétique de la matière	9
1. En quoi consiste la gestion financière d'une copropriété ?	10
2. Quels éléments doivent impérativement apparaître dans un décompte de charges de copropriété ?	14
3. Comment définir le budget de fonctionnement de la copropriété ?	18
4. Comment définir le budget d'une nouvelle copropriété ?	21
5. Qu'est-ce que le fonds de roulement ?	22
6. Comment établir la valeur du fonds de roulement ?	23
7. Les terminologies du fonds de roulement	25
8. Les deux grands types de décompte	26
9. Les modalités de contrôle des comptes	27
10. La transparence des décomptes de la copropriété	31
11. Que faire si le budget de l'association des copropriétaires n'est plus suffisant ?	35
12. La comptabilité en partie double : pourquoi ?	37
13. Quelles sont les conséquences comptables d'un changement d'affectation ?	40
14. Quelles sont les conséquences de l'absence d'un bilan dans une copropriété ?	42
15. La prescription	43
16. Le privilège de l'association des copropriétaires	45
17. Les dépenses privatives	46
18. La copropriété et les décomptes locatifs	48
19. Le principe de la TVA en copropriété	50

Chapitre 2

Gestion financière et opérations courantes 55

- 20. Les données essentielles reprises dans le règlement de copropriété en vue d'assurer la gestion financière d'une copropriété 56
- 21. Le parcours de paiement d'une facture de copropriété 63
- 22. Le parcours d'une procédure en recouvrement des charges de copropriété 68
- 23. Les clauses de recouvrement et le règlement de copropriété 72
- 24. La prise en charge des frais de recouvrement et/ou des frais de procédures judiciaires 73
- 25. Un copropriétaire défaillant 74
- 26. Les retenues fiscales et sociales à réaliser sur les factures 75
- 27. Qu'est-ce que le bilan de copropriété ? 78
- 28. Les postes du bilan à éviter 81
- 29. Le cadre général du fonds de réserve 82
- 30. L'historique des mouvements du compte de réserve 85
- 31. Le compte d'attente : ce qu'il faut éviter et ce qu'il faut nettoyer 86
- 32. La gestion financière des sinistres 89
- 33. Une copropriété performante : les évaluations standards 90
- 34. Les modes de contestation des charges par les copropriétaires 93

Chapitre 3

Les évènements de la gestion financière de la copropriété 97

- 35. Les conséquences résultant d'un refus d'approbation des comptes par l'assemblée générale 98
- 36. La régularisation des comptes de bilan 100
- 37. Les défauts visibles des données reprises dans un bilan de copropriété 101
- 38. Les appels de fonds édités lors des assemblées générales 102
- 39. Les mutations et la comptabilité de la copropriété 104

40.	Les consommations discrétionnaires dans le décompte de copropriété	107
41.	Délais portant sur l'établissement des décomptes de charges de copropriété	109
42.	Le financement en copropriété	109
43.	Le changement de syndic et la comptabilité	112
44.	Comment le copropriétaire peut-il vérifier si les comptes sont correctement tenus ?	113
45.	Archivage des documents de la copropriété	114

	Glossaire	115
--	------------------	-----