

ARC



Association de Responsables de Copropriété

**LES NOUVELLES REGLES
COMPTABLES
APPLICABLES AUX
COPROPRIETES**

Le décret comptable applicable aux copropriétés

- Avant-propos
- Pourquoi le décret comptable vous concerne-t-il ?
- Comment et pourquoi, grâce à ce guide, vous allez TOUT comprendre ?

1^{ère} partie - Initiation à la comptabilité et au vocabulaire comptable (pour bien comprendre le décret)

I - De la comptabilité de trésorerie à la comptabilité d'engagement normalisée

II - Comprendre la comptabilité en partie double (notions de base)

III - La tenue d'une comptabilité en partie double (exemple sur une copropriété) et les avantages pour les copropriétaires.

IV - La présentation des comptes d'une copropriété :

- état financier
- état des dettes et des créances
- comptes de gestion.

2^{ème} partie - Pourquoi faut-il des règles spécifiques pour la comptabilité des syndicats de copropriété ?

I - Plan comptable général et plan comptable adapté.

II - Quelles sont les particularités du fonctionnement de la copropriété qui appellent des spécificités comptables ?

III - Quelles sont les pratiques propres à la gestion des copropriétés qui expliquent certaines dispositions ou prescriptions particulières du plan comptable adapté ?

IV- Ce que le décret et l'arrêté comptables vont apporter aux copropriétaires (résumé) ?

V- Le plan comptable et les syndicats : deux questions.

<p>3^{ème} partie - Présentation détaillée et commentée du décret comptable, de l'arrêté comptable et des tableaux de synthèse obligatoires</p>
--

I - Le décret comptable expliqué et commenté article par article

II - L'arrêté comptable : les points principaux commentés.

III - Les tableaux de synthèse expliqués.

ANNEXE

- Commentaires des articles 14-1, 14-2, 14-3 de la loi du 10 juillet 1965

Avant-propos

Voici donc enfin publié le « *plan comptable* » adapté à la copropriété prévue par l'article 14-3 de la loi du 10.07.1967, lui-même institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Il aura fallu quatre ans et trois mois pour que le dispositif (un décret, 5 tableaux, un arrêté) soient publiés. Un record.

Plus de quatre années de négociation, donc, pour aboutir à un texte qui, pour une partie, reste encore « *monstrueux* », comme on va **è** voir et qui fait l'impasse sur la « *petite copropriété* ».

Autant dire que nous sommes loin d'être ravis.

Quatre ans de négociations qui se résument ainsi :

1. En 2001, négociation au Ministère du Logement.
2. En 2002, négociation au Conseil National de la Comptabilité, qui nous donna raison (avec le résultat qu'on sait...) sur le « *régime simplifié* » pour les petites copropriétés.
3. En 2003, négociation au Ministère de la Justice.
4. En 2004, enfin, nouvelle négociation au Ministère du Logement, qui met en place une commission d'experts dont l'ARC fit partie ; cette commission émit d'ailleurs un avis unanime sur un des problèmes les plus épineux du dispositif qui vient d'être publié, avis dont le gouvernement vient de montrer qu'il n'avait fait aucun cas...

Que penser du décret et de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 ?

Pour faire vite, avant de rentrer dans le détail, nous dirons ceci :

I. ABSENCE DE REGIME SIMPLIFIÉ

D'abord on regrettera vivement que les textes n'aient pas prévu (ceci contre l'avis du Conseil National de la Comptabilité - un régime simplifié pour les petites copropriétés). À l'heure de la simplification tous azimuts, ce dispositif sophistiqué et complexe - nécessaire pour les copropriétés en général - frise le ridicule pour les « *petites* » copropriétés dont il faut rappeler que le budget annuel est environ trois fois inférieur à celui d'une famille française moyenne...

II. DOUBLE PRESENTATION DU COMPTE DE GESTION

En second lieu on insistera sur le fait que le gouvernement - malgré l'avis contraire unanime d'un groupe d'experts (dont l'ARC) choisis par le ministre du logement - n'a pas pu renoncer à l'idée saugrenue d'une double présentation des comptes de charges et produits, qui - là encore - va introduire une complexification inutile et stérilisante pour l'immense majorité des copropriétaires.

Et dire que l'objectif recherché par tous était la présentation simple des comptes à tous les copropriétaires.

La question que l'on peut se poser est celle-ci : pourquoi avoir consulté si longtemps ? Pourquoi nous avoir fait perdre des centaines d'heures si c'était pour passer outre l'avis unanime des personnes consultées, hauts fonctionnaires exceptés ?

III. BEAUCOUP DE BONNES DISPOSITIONS , POURTANT

Nos regrets sont d'autant plus vifs et notre amertume profonde que , par ailleurs, ces textes, longuement négociés comme on l'a dit, contiennent des dispositions excellentes, même si elles ne sont pas évidentes au premier abord, comme nous allons le montrer dans ce petit guide.

Pourquoi ce décret comptable vous concerne t-il ?

Beaucoup de copropriétaires - et c'est tout à fait normal - ne comprennent pas grand-chose à la comptabilité. Dès lors ceux-ci se demanderont sans doute : « *Pourquoi est-ce que je devrais faire l'effort de comprendre le décret qui fixe les règles comptables désormais applicables aux copropriétés ?* » .

Sans rentrer dans le détail, mais uniquement pour vous montrer que vous êtes très concernés, nous dirons ceci :

1 - Une comptabilité bien encadrée par des textes ou des règles oblige celui qui tient les comptes à tenir des comptes totalement clairs et transparents. Ainsi le comptable de votre syndic ne pourra, par exemple, NI oublier ou enregistrer avec retard certains événements NI laisser certaines sommes en comptes d'attente, NI appeler des fonds non budgétés.

2 - Mieux encore : il lui faudra également identifier certaines dépenses à part (sans pour cela pouvoir les comptabiliser dans des comptes trop « *généraux* ») ; ainsi en allant consulter certains comptes précis, les copropriétaires pourront rapidement vérifier certains points particulièrement intéressants relatifs à la gestion de leur immeuble (nous verrons lesquels) ; cela incitera donc - au-delà de la transparence - à une certaine rigueur dont tout le monde profitera, syndic comme copropriétaires.

Ainsi, rentrer dans le détail du décret comptable (vous verrez que, grâce à ce guide, cela sera simple, même si vous ne connaissez RIEN à la comptabilité) aura pour vous deux conséquences possibles :

1 - Vous permettre de comprendre quelles règles vont s'imposer et pourquoi ces règles permettront d'assurer une gestion financière des copropriétés plus transparente et, parfois, plus rigoureuse.

2- Vous permettre, si vous êtes syndic bénévole, de commencer à vous familiariser avec des dispositions qui, d'ici quelques mois, s'imposeront à vous.

Comment et pourquoi, grâce à ce guide, vous allez TOUT comprendre? TROIS en UN

- La première partie de ce guide comprend elle-même TROIS parties qui se complètent :

1 - La première partie vous initiera, avec des mots simples et des exemples, aux bases de la **comptabilité d'engagement en partie double** (désormais obligatoire). Ce qui actuellement pour vous ne veut peut-être RIEN dire vous deviendra - en une **vingtaine** de pages - sinon familier, du moins très compréhensible.

2 - La deuxième partie vous expliquera QUELS types de problèmes précis concernant la gestion des copropriétés le décret et l'arrêté comptable entendent résoudre ; ainsi vous rentrerez dans ces textes en comprenant mieux les objectifs.

3 - Enfin, dans une troisième partie, grâce à une explication article par article, vous pourrez comprendre intégralement le texte même du décret et de l'arrêté et leurs subtilités ainsi que les tableaux de présentation des comptes.

**A - INITIATION A LA
COMPTABILITE ET AU
VOCABULAIRE COMPTABLE**

**(POUR BIEN COMPRENDRE
LE DECRET ET L'ARRETE)**

DU 14 MARS 2005

I - DE LA COMPTABILITE DE TRESORERIE A LA COMPTABILITE D'ENGAGEMENT NORMALISEE

La première grande modification qui va s'imposer aux copropriétés est qu'elles vont toutes être obligées d'adopter un système de comptabilité dite d'engagement (rassurez-vous, nous allons expliquer simplement de quoi il s'agit).

Certes, déjà beaucoup de syndicats pratiquaient des comptabilités d'engagement ; mais cela n'était NI obligatoire NI généralisé et, surtout, certains syndicats appliquaient partiellement ou imparfaitement la comptabilité d'engagement ou l'appliquaient à leur manière faute d'obligations impératives et de règles claires adaptées à la copropriété.

Voyons cela.

1) Finie la comptabilité de trésorerie

- **Jusqu'à maintenant et jusqu'au 1^{er} janvier 2006 il est possible de pratiquer une comptabilité simple dite de trésorerie** (même en système de charges « *provisionnelles* ») : cela signifie que les charges sont enregistrées uniquement lors du paiement (exemple : la facture d'eau est prise en compte uniquement lorsqu'elle est réglée) ; de même les produits sont enregistrés uniquement lors de leur encaissement.
- L'avantage de ce système, c'est sa grande simplicité : les comptes ne prennent en effet en considération QUE les décaissements (paiements) et encaissements (rentrée d'argent) ; c'est d'ailleurs pourquoi on appelle cette comptabilité une « *comptabilité de ménagère* » ou « *d'épicier* ».
- L'inconvénient est que ce type de comptabilité ne permet pas de savoir comptablement OU l'on en est ; c'est-à-dire de connaître à tout moment l'état précis des dettes et des créances et donc l'état financier de la copropriété ; en particulier on ne sait pas :
 - à qui on doit de l'argent ;
 - qui nous en doit.
- Certes, on peut le savoir, mais on le sait uniquement de façon, comme on dit, « *extracomptable* ». Nous savons que nous avons consommé de l'eau ; nous savons que nous avons reçu une facture mise de côté en attendant de la payer. Mais cette facture elle-même n'a PAS été enregistrée dans les comptes. Évidemment ce système n'est pas très satisfaisant (ni très sûr), surtout dès que la copropriété a une certaine taille ou que les dépenses sont importantes.
- **Un autre inconvénient majeur de ce type de comptabilité est celui-ci** : dans la mesure où les charges et produits d'un exercice (exemple : année 2005) ne sont pas forcément **rattachés** à cet EXERCICE **précis** (c'est-à-dire une année comptable), on a du mal à comparer une année avec une autre, donc du MAL à repérer les évolutions anormales, à gérer de façon rigoureuse. **Prenons un**

exemple simple : si nous enregistrons la facture d'eau quand nous la payons, la facture correspondante à fin 2004 sera comptabilisée en 2005. Ainsi il y aura décalage entre l'exercice réel et l'exercice comptable. On dira que cela n'est pas très important et que le décalage se retrouvera l'année suivante. Le problème, c'est que ce n'est pas sûr et qu'une année, on pourra avoir trois factures, l'autre année cinq factures.

Par ailleurs certains syndicats peuvent actuellement décider en toute légalité de comptabiliser ou non telle facture sur tel exercice, ce qui contribue aussi à troubler la situation ou à créer un décalage entre celle-ci et la présentation qui en est faite (exemple : tel syndic qui a besoin de trésorerie va comptabiliser la facture même si elle n'est pas payée ; au contraire, un autre syndic va retarder sa comptabilisation).

Il y aura donc désormais une exigence de comptabiliser sur l'exercice concerné l'ensemble des engagements pris ou acceptés par la copropriété pour cet exercice.

2) Passage à la comptabilité dite « d'engagement »

- Cette expression un peu barbare s'explique facilement: dans ce type de comptabilité, on enregistre les charges (ce que l'on consomme) et les produits (les moyens de financement) non pas lorsque l'on paye les factures ou lorsqu'on reçoit l'argent, mais dès le moment où la dépense est engagée et la recette appelée.

Exemple :

- **Les charges** : en début de mois nous recevons une facture de la société qui fait le ménage ; le service est rendu et la facture adressée ; nous comptabilisons la charge à réception de la facture et non la dépense le jour du paiement (qui peut être situé un mois ou deux mois plus tard) ; imaginons que nous ne recevons pas la facture (grève des Postes ou oubli du prestataire) : nous pouvons aussi comptabiliser la charge (qui est due), ce qui évitera d'oublier que nous devons cette somme ;

À noter : le mot « *comptabiliser* » comme vous l'avez compris veut simplement dire : « *entrer dans ses comptes sous la forme d'écriture comptable* », sachant qu'une écriture est constituée au minimum par une date libellée (exemple : « *dépense d'eau* ») du 1^{er} trimestre) un montant.

- **Les produits** : de même nous allons comptabiliser les « *produits* » attendus sur l'exercice (appels de charges auprès des copropriétaires ; loyer d'une ancienne loge ; loyer d'une antenne de téléphonie, etc..) dès que nous aurons effectué l'APPEL (exemple : envoi d'une demande de loyer) et non dès que nous aurons reçu l'argent.
- Comptabiliser « *l'engagement* » et non la dépense ou la recette, cela permet donc de savoir toujours exactement, avec les livres de comptes, quelle est la situation exacte de la copropriété (ce que la copropriété DOIT réellement, ce que l'on DOIT à la copropriété).

- Par ailleurs, cela oblige de **rattacher** les charges et produits à un exercice et donc permet de faire des comparaisons. **Exemple** : si un fournisseur adresse une facture en novembre pour le premier trimestre de l'année suivante (en cas de contrats) on enregistrera la facture à réception mais en l'affectant à l'exercice futur.

3) Passage à une comptabilité d'engagement NORMALISÉE

- Aujourd'hui de très nombreux syndicats pratiquent déjà une comptabilité d'engagement, mais chacun peut avoir des règles « *personnelles* » : par exemple en cas de travaux l'UN considérera qu'il y a engagement dès qu'un contrat est signé, l'autre seulement lorsque les factures arriveront. Il fallait donc **non seulement** imposer l'obligation de tenir une comptabilité d'engagement, **mais aussi** définir des règles CLAIRES s'imposant à TOUS, sans interprétation possible.
- Avant de revenir sur ces problèmes, voyons maintenant COMMENT fonctionne la comptabilité et surtout la comptabilité en partie double imposée par l'article 1 de l'arrêté comptable.
- Nous pourrions ainsi passer en revue et expliquer les différentes notions que vous retrouverez dans le décret comptable (« *livre journal* », « *grand livre des comptes* », « *nomenclature des comptes* », etc.).

Date d'application du décret

Les nouvelles règles sont applicables à partir du 1^{er} janvier 2006.

Cela signifie que si l'exercice comptable de votre copropriété commence au 1^{er} janvier de chaque année, les nouvelles règles s'appliqueront dès l'exercice 2006. MAIS si votre exercice commence au 1^{er} juillet, cela signifie que votre syndic n'aura à appliquer les nouvelles règles que pour l'exercice allant du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007.

III - Comprendre la comptabilité « en partie double » (notions de base)

En effet, pour arriver à comprendre les comptes ou même simplement un « *état des dettes et des créances* » (on verra qu'il s'agit d'un document très intéressant qui permet de découvrir des vrais trésors ou de vrais gouffres), il faut essayer de comprendre les « *mécanismes* » de la comptabilité en partie double, système imposé par le décret comptable à toutes les copropriétés à partir de 2006.

Nous allons vous initier à ces mécanismes, en repartant du départ.

1) Les notions de base

Avant de dire comment fonctionne une comptabilité en partie **une écriture** double nous devons expliquer ce que sont les « *comptes* », les numéros de comptes, **une écriture**, la nomenclature des comptes (ou « *plan de comptes* »), les comptes en T, les soldes d'un compte.

a) À quoi sert la comptabilité ?

Précisons tout d'abord que la tenue des comptes doit permettre d'enregistrer un certain nombre d'événements de nature « *financière* » pour donner une image fidèle de la situation financière d'une entreprise ou, en ce qui nous concerne, d'une copropriété ; ces événements peuvent être :

- des appels de charges (pour payer les charges courantes) ou des appels « *travaux* » (pour financer des travaux) auprès des copropriétaires ;
- le paiement des charges ou des appels « *travaux* » par ces mêmes copropriétaires ;
- la réception des factures ;
- le paiement des factures ;
- les appels complémentaires ou remboursements aux copropriétaires, etc. ;

Les comptes permettent donc de savoir, en fin d'année, tout ce qui a été payé aux uns ou payé par les autres, tout ce qui est DÛ par les copropriétaires et tout ce qui est DU à des **tiers** (entreprises, **prestataires, etc.**) ou même aux copropriétaires (à tous ou à une partie d'entre eux) ; donc de connaître les DETTES et les CRÉANCES et de savoir quelle est la VRAIE situation financière de la copropriété de manière exhaustive et normalisée.

Si la trésorerie disponible de la copropriété est de 3.000 €, mais que la copropriété doit 50.000 € à des fournisseurs, cela veut dire qu'elle est dans une situation très grave ; si elle dispose de 3.000 € mais ne doit rien à personne, elle est dans une situation normale. On voit tout l'intérêt d'une analyse comptable.

Comme on le voit, comprendre la comptabilité n'est pas inutile...

b) Les comptes

Pour enregistrer un événement financier, on utilise des **comptes**. Prenons deux exemples :

- Le syndic vous adresse un appel de charges : il faudra donc créer une fois pour toute un compte qui corresponde à VOUS, copropriétaire ; dans ce compte, on enregistrera l'événement : « *Le syndic a appelé 50 € auprès de Monsieur ou Madame X* ». Lorsque vous payez, on enregistre dans ce compte l'événement : « *Monsieur X a payé 50 €* » ;
- Le syndic reçoit une facture d'un fournisseur : il faudra donc créer un compte pour ce fournisseur et enregistrer l'événement : « *nous recevons une facture à payer à la société X* » ;

Lorsque ce fournisseur sera payé, cet événement sera enregistré dans ce compte (« *Le syndic a payé la société X* »).

Comme nous le voyons le compte est une espèce de « *petite boîte* » où l'on va mettre (enregistrer) TOUS les événements qui concernent, par exemple tel fournisseur ou tel copropriétaire, ou **des** opérations précises (exemple : appels de charges courantes ; fonds travaux, etc...).

c) Débit, crédit, compte en T

- Dans cette « *petite boîte*, il y a des événements de nature opposée ; par exemple un jour le fournisseur adresse sa facture (il demande de l'argent) et un jour il est payé (il reçoit de l'argent).
- Ou encore : un copropriétaire DOIT de l'argent (**lorsqu'il reçoit l'appel de charges**), puis PAYE ses charges.
- Les comptes ont donc deux parties : une partie que l'on appelle débit et une partie que l'on appelle crédit.
- Par convention internationale, les crédits sont toujours à droite, les débits à gauche.
- La forme « *manuscrite* » la plus simple d'un compte est celle-ci :

<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>

- La « *forme* » d'un compte ressemble à un T majuscule (la barre verticale qui coupe la ligne débit/crédit donne l'effet d'un T). C'est pourquoi on parle de « *compte en T* ».
- Un compte qui commence à vivre (qui enregistre des événements) prend cet aspect :

	Copropriétaire DUPONT	
	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
- appel du 1 ^{er} trimestre	100 €	
- paiement du 20 janvier		100 €

- Dans un livre comptable, le compte aura la forme suivante (on verra plus loin qu'elle peut être plus complexe) :

Propriétaire DUPONT	Débit	Crédit
Appel de charge du 1 ^{er} trimestre	100 €	
Règlement du 20 janvier		100 €

d) Le solde d'un compte

Le compte est une « *histoire* » (débit/crédit) dans le sens où il contient les événements qui y sont imputés dans un ordre chronologique. Cette histoire peut être intéressante, mais parfois il suffit de connaître **seulemnet** la situation présente : c'est ce qu'on appelle le solde (la différence entre tous les débits et tous les crédits). **Exemple** :

Monsieur X	Débit	Crédit
1 ^{er} appel	100 €	
Versement		100 €
2 ^{ème} appel	100 €	
Versement		50 €
Total	200 €	150 €
Solde	50 €	

Le solde du compte est « *débiteur* » de 50 €, car Monsieur X n'a payé que 50 € sur son 2^{ème} appel ; les 50 € restants sont au débit car ils restent dus.

Si Monsieur X avait tout payé, son solde serait nul (on dit que le compte est à zéro).

e) Les numéros de comptes

- Pour pouvoir classer les « *boîtes* » et retrouver facilement et rapidement ces « *boîtes* » (pour les ouvrir et mettre dedans ce qu'il faut), on va donner à chaque compte - en plus de son « *libellé* » (**exemple** : « *copropriétaire Monsieur MACHIN* ») - un numéro.
- Plus une comptabilité est précise plus les numéros de compte seront longs.
- Le premier numéro (**en partant de la gauche**) correspond à la « *classe* » ; dans une comptabilité normale l'on a 7 classes. La classe 1 regroupe les comptes dits de « *capitaux* » (exemple en copropriété : « *réserve de trésorerie* »). Les classes 2 et 3 (qui ne sont pas **utilisées** en copropriété) concernent les immobilisations - exemples : gros matériels amortissables - et les stocks. La classe 4 regroupe les comptes des tiers comme les copropriétaires, les fournisseurs. La classe 5 regroupe les comptes « *de banque* ». La classe 6 les comptes de « *charges* ». La classe 7 les comptes de « *produits* ».
- Le deuxième numéro permet de créer des sous-catégories : ainsi en classe 4, on aura les comptes 40 pour « *fournisseurs* », les comptes 45 pour « *copropriétaires* ».
- Le troisième numéro ou le quatrième va permettre d'identifier les comptes. **Exemple** : le compte de charges 601 sera EDF, le compte 602 l'Eau, etc. Le compte 451 sera le compte de « Monsieur MACHIN », le compte 452 « Monsieur TRUC », etc.

L'intérêt de ces numéros est donc qu'ils permettent de retrouver rapidement les comptes et d'y mettre ce qu'on veut, ceci selon un « *langage universel* » (commun à tous les comptables).

f) Le « plan de comptes » ou la « nomenclature comptable »

Il y a un plan comptable général (un plan « *universel* ») mais aussi des plans comptables spéciaux, adaptés à tel ou tel type d'activité. Les événements financiers les plus courants ne sont pas les mêmes dans une entreprise de peinture ou dans une copropriété.

Pour la copropriété il existe désormais (avec le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005) un plan de comptes adapté (que nous étudions plus loin) c'est-à-dire spécifique qu'il faudra obligatoirement utilisé à partir de 2006.

Nous verrons en quoi il est adapté.

g) Qu'est-ce qu'une « écriture » comptable

C'est une ligne comptable qui regroupe les différentes informations relatives à une même opération et, au moins : une date, un libellé, un montant.

Exemple : règlement d'un appel de charges par Monsieur Martin :

N° Compte	Date	Libellé	Débit	Crédit
Compte 451	03/03/05	Charges 1 ^{er} trimestre		100 €

2) La comptabilité en partie double

Maintenant que nous avons vu les notions essentielles de la comptabilité, essayons d'expliquer ce qu'est la **comptabilité en partie double**.

La grande et quasi unique notion de base de la comptabilité en partie double est que lorsque nous comptabilisons un événement dans un compte (au débit ou au crédit) nous DEVONS inscrire la même somme sur un AUTRE compte, mais en sens INVERSE.

On peut dire en effet que « *tout événement* » a une double-face : si, par exemple, on paye un fournisseur, il y aura un DOUBLE événement simultané :

- **face** : le fournisseur reçoit de l'argent ;
- **pile** : la banque de la copropriété sort de l'argent.

De même lorsqu'une facture arrive cela recouvre deux événements :

- **face** : un fournisseur a fait CREDIT à la copropriété ;
- **pile** : le compte des charges est DÉBITÉ de ce montant.

De même encore lorsqu'un copropriétaire paye ses charges :

- **face** : il SORT de l'argent ;

- **pile** : la banque enregistre une RENTRÉE, etc.

C'est pourquoi tout événement va être - dans la comptabilité en partie double - inscrite dans deux comptes simultanément. Ce qu'on impute dans un compte à son équivalent dans un autre compte. Cette équivalence est la CONTREPARTIE, mot que vous aviez peut-être entendu sans le comprendre.

Visuellement, cela se passe ainsi.

Prenons le cas d'un appel de charges :

Compte MARTIN		Compte de produits pour charges
<u>Débit</u> <u>Crédit</u>		<u>Débit</u> <u>Crédit</u>
100 €		100 €

En même temps que le compte « *Martin* » est débité de 100 €, le compte de produit est crédité de 100 €.

Quand Monsieur MARTIN paye, on a :

Compte MARTIN		Compte « Banque »
<u>Débit</u> <u>Crédit</u>		<u>Débit</u> <u>Crédit</u>
	100 €	100 €

Le compte « *Martin* » est crédité de 100 € pendant que le compte « *banque* » est débité de 100 €.

Nous verrons plus loin ce que cela donnera sur un « *cahier comptable* ».

N.B : pourquoi le compte « banque » est-il « *débité* » quand il reçoit de l'argent, ce qui semble le contraire de ce qui est normal ? Nous verrons cela plus loin ; pour l'instant dites-vous que - en comptabilité - quand l'argent rentre dans la banque, celle-ci DOIT cette somme à la copropriété....

Le premier intérêt de la technique dite « *en partie double* » est celui-ci : au final le total des débits doit être équivalent au total des crédits. Les comptes, comme on dit, se BALANCENT. Si ce n'est pas le cas, c'est **que l'on** aura fait une erreur.

Soyons encore plus précis :

- L'obligation d'inscrire chaque événement au débit d'un compte et au crédit d'un autre compte va permettre de détecter rapidement toute erreur : si, en effet le total de nos crédits n'est pas équivalent au total de nos débits, c'est que l'on aura fait une (ou plusieurs) erreurs.
- C'est un peu le même principe que les doubles additions en lignes et en colonnes ; exemple :

				Total
	1	6	3	10
	4	2	5	11
Total	5	8	8	21

- Si on ne trouve pas 21 horizontalement et 21 verticalement c'est **que l'on** s'est trompé.

La comptabilité en partie double est donc d'abord une technique qui permet un autocontrôle permanent.

Le problème sera de savoir, dans de nombreux cas, dans quels comptes classer simultanément le même événement.

C'est à ce genre de problèmes AUSSI qu'un décret comptable doit permettre de répondre, comme nous le verrons.

On verra un peu plus loin que la comptabilité d'engagement en partie double a d'autres avantages : celle de permettre un suivi rigoureux de la vie et de la situation financière des copropriétés, chaque événement (commande, arrivée des factures, règlement, règlement partiel, trop versé, etc.) pouvant être **identifié**.

Encouragement

Vous commencez à perdre pied et à ne pas tout comprendre ? Ce n'est pas grave. Continuez votre lecture. Vous reviendrez sur les notions les plus abstraites une fois que vous aurez vu sur un exemple comment cela fonctionne. Il est tout à fait normal de ne pas tout comprendre du premier coup.

Nous allons montrer sur un mini-exemple ce qu'est une comptabilité.

III - La tenue d'une comptabilité en partie double (exemple)

1) Le journal

- Pour tenir une comptabilité on tient d'abord un « *journal* ».

Le journal comptable est le livre où s'effectue l'enregistrement **chronologique** des « *événements* » comptables (appels de fonds ; réception de factures ; paiements, etc.) sous forme d'écritures comptables.

Ces dernières sont inscrites dans l'ordre chronologique. D'où le nom de « *journal* ».

Une ligne d'écriture, c'est souvent : une date, un numéro de compte (éventuellement), un numéro de pièce, un libellé explicatif, un montant au débit ou au crédit.

On peut avoir un seul journal ou plusieurs journaux (journal des achats, journal de banque, journal de caisse, etc.). Voici comment on enregistre les événements :

- **Exemple** : enregistrement du règlement des charges courantes de Monsieur MARTIN effectué le 3 mars 2005.

Comme on l'a expliqué plus haut, cet événement doit être enregistré dans DEUX comptes, une fois au débit, l'autre fois au crédit. Cela se passe ainsi :

Numéros de compte	Date	Libellé	Débit	Crédit
Compte 451 (MARTIN)	3/03/2005	Règlement du 1 ^{er} trimestre		100 €
Compte 512 (banque)	3/03/2005	Règlement du 1 ^{er} trimestre Monsieur MARTIN	100 €	

À noter : vous comprendrez mieux plus loin pourquoi le compte « *banque* » est DÉBITÉ quand il y rentre de l'argent (rappelez-vous que **c'est** la banque **qui** DOIT désormais cet argent à la copropriété...)

2) Le grand livre comptable

Le « *journal* » fournit une comptabilité chronologique, donc difficile à lire parce que les comptes ne sont pas « *regroupés* » selon leur catégorie. Le regroupement par catégorie se fait dans le « *grand livre des comptes* ».

Pour « *lire* » une comptabilité il faut avoir accès au « *grand-livre* » qui « *classe* » et regroupe les comptes selon le plan de comptes.

Grâce à l'informatique le « *journal* » est ventilé automatiquement en un grand-livre. Voyons maintenant sur un exemple simple comment cela fonctionne.

3) Un exemple simplifié

Pour vous permettre de mettre en pratique les quelques notions de base vues plus haut, voici un tout petit exemple qui reprend une histoire familière à tous les copropriétaires.

Nous allons créer une comptabilité de copropriété avec un scénario simple : appel d'une avance de trésorerie et règlement de cette avance ; appel de charges ; règlement de ces charges puis enregistrement d'une facture fournisseur qui sera réglée partiellement.

Les événements seront ceux-ci :

- 1 - Appel d'une petite « *avance de trésorerie* » de 200 € auprès de quatre copropriétaires.
- 2 - Paiement de cet appel par les copropriétaires.
- 3 - Appel d'un montant de charges provisionnelles de 1.000 € auprès de quatre copropriétaires.
- 4 - Paiement de l'appel par trois d'entre eux seulement.
- 5 - Réception de la facture d'eau envoyée par le fournisseur.
- 6 - Paiement partiel de la facture.

L'inscription dans le « *journal* » sera la suivante :

(Nous mettons les numéros de compte, mais cela ne doit pas vous perturber ; on pourrait très bien ne pas les mettre).

1 - **Avance de trésorerie : appel de 200 €.**

Dans certaines copropriétés, en raison de l'existence de débiteurs ou tout simplement pour pouvoir avoir un peu de réserve en cas de coup dur, on peut créer une « *avance de trésorerie* ».

Cet « *appel* » sera ainsi comptabilisé :

- Le compte « *avance de trésorerie* » sera crédité de 200 €
- Les comptes des copropriétaires seront débités (ils DOIVENT cette somme) de chacun 50 €.

Appel concernant l'avance de trésorerie de 200 €

Numéros de comptes	Date	Avance de trésorerie	Débit	Crédit
103	2 décembre			200 €
451	2 décembre	Compte de Monsieur A	50 €	
452	2 décembre	Compte de Madame B	50 €	
453	2 décembre	Compte de Monsieur C	50 €	
454	2 décembre	Compte de Madame D	50 €	

N.B On voit que « l'avance de trésorerie » est classée dans un compte de la classe 1, qui regroupe les comptes dits « de capitaux » ; en effet, une avance de trésorerie est considérée comme un « capital ». Le numéro du compte (103) est donné par le « plan comptable » (voir plus loin).

2 - Règlement de l'avance de trésorerie :

Imaginons - une fois n'est pas coutume - que chacun règle l'appel ; cela donnera donc :

- au crédit du compte des copropriétaires viennent s'inscrire les sommes versées ;
- au débit du compte « banque » viennent s'inscrire les sommes reçues.

(nous prenons l'hypothèse que les sommes sont versées le même jour).

Cela donne ceci :

Paiement de l'avance de trésorerie

Numéros de comptes	date	Avance de trésorerie	Débit	Crédit
451	15 décembre	Compte de Monsieur A		50 €
452	15 décembre	Compte de Monsieur B		50 €
453	15 décembre	Compte de Monsieur C		50 €
454	15 décembre	Compte de Monsieur D		50 €
512 (banque)	15 décembre	Compte banque	200 €	

3 - Appel de charges courantes de 1 000 €:

Numéro de compte	DATE	Appel de fonds du 1 ^{er} trimestre	Débit	Crédit
701	1 ^{er} Janvier	Appel de charges		1 000 €
451	1 ^{er} Janvier	Compte de Monsieur A	250 €	
452	1 ^{er} Janvier	Compte de Madame B	250 €	
453	1 ^{er} Janvier	Compte de Monsieur C	250 €	
454	1 ^{er} Janvier	Compte de Madame D	250 €	

N.B : on voit que le compte de recette (classe 7) « appel de charges » est crédité de 1.000 € et que les comptes des charges courantes des copropriétaires sont, **en même temps**, débités de 250 € chacun (ils DOIVENT cette somme).

Le compte de classe 7 est quasiment toujours créditeur (on verra plus tard qu'il est soldé en fin d'exercice). De même le compte de classe 6 est toujours débiteur.

4 - Règlement de l'appel de charges :

Numéro de compte	DATE	Règlement de l'appel de fonds	Débit	Crédit
451	28 Janvier	Compte de Monsieur A		250 €
452	31 Janvier	Compte de Madame B		200 €
453	3 Mars	Compte de Monsieur C		250 €
512	28 Janvier	Compte banque	250 €	
512	31 Janvier	Compte banque	200 €	
512	3 Mars	Compte banque	250 €	

Comme plus haut on constate ceci :

- Quand les copropriétaires payent, cela vient **créditer** leur compte.
- Lorsque l'on crédite le compte d'un copropriétaire qui paye ses charges, cela « débite » la banque.

5 - Réception d'une facture :

Numéro de compte	DATE	Réception de la facture d'eau	Débit	Crédit
401-2	3 Mars	Compagnie des Eaux		620 €
602	3 Mars	Compte de charge « eau »	620 €	

Lorsque la copropriété reçoit une facture, le compte du fournisseur (de la classe 4) est crédité (il fait crédit à la copropriété jusqu'à ce qu'on le paye) et le compte de charges (en classe 6) est débité.

6 - Paiement partiel d'une facture :

Numéro de compte	DATE	4 - Paiement de la facture d'eau	D	C
512	25 Mars	Compte banque		500 €
401-2	25 Mars	Compte fournisseur	500 €	

Dans notre exemple, seul un acompte de 500 € est payé sur la facture d'eau. La banque est CREDITÉE, et le compte du fournisseur est débité. Là encore, en ce qui concerne le compte « banque », le profane ne comprend pas toujours du premier coup, ce qui est normal, puisque les notions semblent inversées.

Disons que lorsque l'argent sort de la banque, c'est comme si celle-ci faisait crédit à la copropriété...

*

Nous venons donc, à travers six événements, de remplir le journal de comptes d'une copropriété.

Si l'on essaie de ventiler ce « journal » dans le « grand-livre de comptes » cela donnera ceci :

	Débit	Crédit
Avance de trésorerie		200 €
Comptes des copropriétaires	250 €	250 €
	250 €	200 €
	250 €	250 €
	250 €	0 €
	50 €	50 €
	50 €	50 €
	50 €	50 €
	50 €	50 €
Compte fournisseur	500 €	620 €
Banque	250 €	500 €
	200 €	
	250 €	
	50 €	
	50 €	
	50 €	
	50 €	
Comptes de produits (appel de charges)		1.000 €
Compte de charges	620 €	

Pour éviter d'avoir toutes les écritures, nous n'allons garder que les soldes (ce qui reste sur chaque compte).

Exemple :

- Le solde des comptes copropriétaires (différence entre appels et règlements) c'est :

$$\begin{array}{r}
 (250+250+250+250) \\
 + (50+50+50+50) \quad = \text{débits} \\
 \\
 \text{MOINS} \quad (250+200+250) \\
 + (50+50+50+50) \quad = \text{crédits} \\
 \\
 = 300 \text{ (solde débiteur)}
 \end{array}$$

- il y a 300 € en trop dans la colonne des débits.

- Le solde du compte fournisseur, c'est :

$$\begin{array}{r}
 620 = \text{crédit} \\
 \text{MOINS} \quad 500 = \text{débit} \\
 = 120 \text{ (solde créditeur)}
 \end{array}$$

- il y a 120 € en trop dans la colonne des crédits.

- Le solde de banque (différence entre ce qui rentre et ce qui sort) c'est :

$$\begin{array}{r}
 (250+200+250) \quad = \text{débits} \\
 + (50+50+50+50) \\
 \text{MOINS} \quad 500 € \quad = \text{crédit} \\
 \hline
 = 400 € \text{ (solde débiteur)}
 \end{array}$$

Cela va donc donner une situation comptable ainsi résumée et classée :

Numéros de comptes	Libellés	Débit	Crédit
10	Avance de trésorerie		200 €
45	Comptes des copropriétaires	300 €	
40	Compte fournisseur		120 €
51	Banque	400 €	
60	Comptes de charges	620 €	
70	Appel de charges		1 000 €
		1.320 €	1.320 €

Remarquez d'abord que ce tableau **se** BALANCE, les débits étant équivalents aux crédits. C'est normal puisque chaque écriture a bien été enregistrée au crédit d'un compte et au débit d'un autre. S'il n'y avait pas équivalence, c'est que l'on se serait trompé.

Ce tableau - appelé « *balance générale des comptes* » - est un résumé de la comptabilité de la copropriété. Il apporte diverses informations en particulier :

- 1 - Que sur un appel de 1.000 € il y a 300 € de NON réglés (donc 300 € de charges impayées).
- 2 - Que la copropriété doit encore 120 € à un fournisseur.
- 3 - Que la copropriété dispose de 400 € en banque.
- 4 - Que sur un budget de 1.000 € la copropriété n'a dépensé (à ce jour) que 620 €.

En fait, si vous avez compris ce qui précède - et on ne voit pas pourquoi ça ne serait pas le cas - vous avez à peu près tout compris. Nous allons analyser le décret et l'arrêté comptables. Nous avons néanmoins encore un petit effort à faire : expliquer comment les comptes doivent être présentés et, surtout, POURQUOI ils doivent être présentés ainsi si l'on veut que les comptes présentés reflètent BIEN la réalité, donc informent correctement les copropriétaires.

Avant cela, concluons ce chapitre et résumons notre propos en quelques phrases en répondant à la question suivante :

Quels sont les avantages, pour les copropriétaires, de la comptabilité d'engagement en partie double ?

L'intérêt d'une comptabilité d'engagement en partie double accompagnée d'un plan de comptes rigoureux (nous verrons cela plus loin), est qu'une telle comptabilité permet - à tout moment - non seulement d'avoir une vision claire de la situation de la copropriété vis-à-vis des tiers (exemple : fournisseurs) et des copropriétaires, mais d'avoir aussi une vision très claire de ce qui va et de ce qui ne va pas.

Prenons quelques exemples :

- 1- Puisqu'il faut enregistrer une facture correspondante à une charge dès réception, on saura, grâce à cette comptabilité :
 - si le fournisseur a bien été payé ;
 - à quel moment il a été payé.

- 2- Si un fournisseur est trop payé, ou s'il est payé d'une facture qui ne rentre pas dans les charges de l'exercice, cela se verra aussi : dans le premier cas, le compte du fournisseur présentera un « *débit* » (il devra de l'argent) ; dans le deuxième cas, la facture sera comptabilisée dans un compte « *factures payées d'avance* ».
- 3- Autre point : lorsqu'un fournisseur sera payé mais que cette facture ne sera pas intégrée dans les charges (contestation, erreur, etc.), cela se verra également très facilement.

Ainsi avec une telle comptabilité, on peut d'abord suivre tous les événements qui concernent les engagements financiers et les produits attendus, puis les dépenses et les recettes réelles mais on peut aussi savoir si ces événements sont « *normaux* » ou non et donc soit poser les questions nécessaires au syndic, soit demander les corrections :

- Si le compte d'un fournisseur reste créditeur au-delà d'un certain temps, on demandera pourquoi (la réponse pouvant être soit que le syndic a oublié de payer, soit que le fournisseur a envoyé deux factures !)
- Si le compte d'un fournisseur reste débiteur, cela peut vouloir dire qu'il devait rembourser de l'argent à la copropriété, mais ne l'a pas fait, etc..

Vous pouvez compléter utilement la lecture de ce point en lisant le point IV de la deuxième partie, intitulé : « *Ce que le décret et l'arrêté comptables vont apporter aux copropriétaires ?* ».

IV - La présentation des comptes :

- état financier
- état des dettes et des créances
- comptes de gestion

N'essayez surtout pas de passer cette dernière partie d'initiation. Vous auriez beaucoup de mal, ensuite, à comprendre les tableaux de l'arrêté comptable.

Pour bien comprendre comment doivent être présentés des comptes et pourquoi ils doivent l'être ainsi nous allons reprendre la « *mini comptabilité* » mise en place dans le chapitre précédent.

Reprenons la « *balance générale des comptes* » :

Comptes	Libellé	Débit	Crédit
10	Avance de trésorerie		200 €
50	Banque	400 €	
45	Copropriétaires	300 €	
40	Fournisseurs		120 €
60	Comptes de charge	620 €	
70	Appels de charges		1 000 €
		1 320 €	1 320 €

Remarquons que nous n'avons pas classé tout à fait les comptes dans le même ordre que dans le chapitre précédent. Nous avons remonté le compte « *banque* » en deuxième position de façon à regrouper les comptes financiers.

Cette « *balance* » générale des comptes (qui est, rappelons-le, une synthèse du grand livre comptable et ne reprend que le SOLDE des comptes) présente ainsi TROIS types de comptes :

- 1 - **Les** comptes financiers (classe 1 et 5) : en l'occurrence, c'est « *l'avance de trésorerie* » et le compte « *banque* » ;
- 2 - **Les** comptes de dettes et de créances (classe 4) : en l'occurrence ce que doivent les copropriétaires et ce que la copropriété doit aux fournisseurs ;
- 3 - Les comptes de gestion, également appelés comptes de « *charges et produits* » (classes 6 et 7) (on se rappellera que nous n'avons **pas**, en copropriété, de comptes de classe 2 et 3 - immobilisations et stocks).

Ce qu'il faut comprendre c'est que non seulement le syndic devra désormais présenter ces trois types de comptes mais surtout qu'il est impossible d'avoir une vision claire de la situation financière d'une copropriété si l'on ne vous présente pas ces trois types de comptes. Pourquoi ? Pour les raisons expliquées ci-dessous.

1 - Les comptes financiers

Ceux-ci renseignent bien sûr la **situation financière** à un moment donné de la copropriété, mais pas sur la SANTÉ financière, donc pas sur sa réelle situation financière. Ainsi dans notre exemple nous avons une « *avance de trésorerie* » théorique de 200 € ; mais si aucun copropriétaire n'avait payé, le solde du compte « *avance* » serait aussi de 200 € : la seule différence est que le compte « *copropriétaires* » ne serait pas débiteur de 300 € mais de 500 € et que le compte banque présenterait seulement un solde de 200 €. De même le solde « *banque* » ne signifie rien en lui-même : si, en effet, la copropriété devait 3 000 Euros à un fournisseur le fait qu'elle dispose de 400 € en « *banque* » n'aurait pas de signification positive. On voit donc qu'il faut avoir d'autres informations, données précisément par « *l'état des dettes et créances* » que nous allons évoquer.

Les comptes financiers sont donc indispensables mais insuffisants. Ils doivent être complétés par la présentation des comptes des dettes et créances.

2 - Les comptes de dettes et de créances

Ces comptes sont en effet essentiels pour bien comprendre la situation réelle de la copropriété : savoir QUI doit de l'argent et QUI on en doit est indispensable. Or, actuellement, trop souvent les syndics ne fournissent AUCUNE précision sur ce point ou fournissent des données incompréhensibles (parce que trop regroupées). L'arrêté comptable, on le verra, oblige à fournir un état des dettes et des créances DÉTAILLÉ.

3 - Les comptes de gestion

Aujourd'hui les comptes de gestion se réduisent souvent à fournir le « *compte de charges* » sans fournir le compte des « *recettes ou des produits* ». Là encore, le décret va obliger à améliorer l'information des copropriétaires, comme nous le verrons.

Voilà donc pourquoi :

- il est essentiel, pour avoir une vision claire de la situation financière d'une copropriété, que l'on puisse disposer :
 - de l'état financier avec :
 - les comptes de trésorerie ;
 - les comptes de provisions et avances ;
 - de l'état des dettes et des créances ;
 - de l'état de ce que l'on appelle les comptes de gestion (charges et produits) ;
- il était non moins essentiel que le décret et l'arrêté comptable définissent précisément ce que chacun de ces états doit comporter exactement, ceci pour qu'ils soient vraiment compréhensibles et donc exploitables par les copropriétaires.

Nous étudierons plus loin les TABLEAUX qui devront - à partir des exercices commençant en 2005 - être fournis à tous les copropriétaires et nous donnerons toutes les explications nécessaires à leur compréhension.

Voici donc achevé notre « *initiation comptable* » accélérée. Encore une fois si vous n'avez pas tout compris ou retenu ce n'est pas grave. Ces premières notions vous permettront d'avancer dans votre lecture. Vous y reviendrez après avoir lu ce qui suit et serez alors surpris de mieux comprendre ce qui vous semble peut-être encore un peu obscur.

**B - POURQUOI DES REGLES
SPECIFIQUES POUR LA
COMPTABILITE DES SYNDICATS
DE COPROPRIETE ?**

I - Plan comptable et plan adapté

Lors du vote de la loi S.R.U, le « *législateur* » avait d'abord prévu un « *plan comptable* » adapté à la copropriété.

Suite aux protestations de quelques juristes effondrés par l'expression de « *plan comptable* » (un « *plan comptable* », » c'est beaucoup trop compliqué), ce terme a été retiré pour être remplacé par le synonyme suivant : « *règles comptables spécifiques* ».

Ce qui est le plus drôle est d'ailleurs ceci : les députés ont retiré le mot « *plan comptable* » du premier paragraphe de l'article 14-2 de la loi de 1965, mais ont oublié de le retirer du deuxième paragraphe, qui commence donc ainsi : « *Les charges et produits du syndicat prévu au PLAN COMPTABLE...* ».

Nous avons donc un « *plan comptable adapté à la copropriété* » même si ce mot fait peur à certain.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan comptable ?

1 - Un plan comptable

Un plan comptable, c'est essentiellement TROIS séries de dispositions différentes

a) Un « *plan de comptes* » ou encore une « *nomenclature comptable* ».

Comme on l'a expliqué, pour ranger les événements financiers qui concerne la vie d'une personne morale il faut des « *boîtes* » ou casiers qui ont des noms et des numéros différents et qui sont **rangés** dans l'ordre afin de faciliter leur recherche.

Après bien des tâtonnements une « *nomenclature générale des comptes* » a été mise au point dans le cadre du « *plan comptable général* ».

Il s'agit là d'une architecture générale. Mais chaque secteur d'activité peut :

- soit reprendre ce plan de comptes général ;
- soit, à partir de ce plan de compte, bâtir un plan adapté (on verra pourquoi).

b) **Des règles concernant la tenue et la clôture des comptes**

Un « *plan de compte* » ce n'est évidemment pas suffisant. Il faut aussi des règles, qui sont d'ailleurs de deux natures différentes :

- il y a les règles purement techniques, qui sont en fait des précisions ; exemple : « *À quel moment précis on doit comptabiliser une charge* » ;
- il y a des règles qui sont des obligations (ou des interdictions), du genre :

- « **Vous êtes obligés de** » (exemple : obligés de présenter les comptes de cette manière ; obligés de rendre l'argent aux copropriétaires **dès la clôture** des comptes ; obligés de fournir une liste détaillée des débiteurs, etc..) ;
- ou « **Vous avez l'interdiction de** » (exemple : compenser les comptes ; changer la durée de l'exercice comptable, etc.).

- En cas de non-respect de ces règles celui qui tient les comptes :
 - soit engage sa responsabilité technique (exemple : les comptes ne sont pas exacts parce que certaines dépenses n'ont pas été comptabilisées correctement) ;
 - soit engage sa responsabilité civile voire pénale : si les produits n'ont pas TOUS été répartis en fin d'exercice, par exemple, cela crée, en effet, un PRÉJUDICE aux copropriétaires ;

c) Des règles de présentation des comptes

Enfin un plan comptable prévoit aussi des règles de présentation des comptes.

2 - Un plan comptable adapté

Certains secteurs - c'est le cas de la copropriété - ont des fortes particularités. Et de même qu'un habit de SPORT est très différent d'un habit de travail ou d'un treillis de combat, il faut des plans comptables adaptés à ces secteurs qui vont permettre :

- d'adapter la nomenclature de comptes à l'activité concernée ;
- de prévoir des règles techniques, ainsi que des obligations et interdictions également bien adaptées ;
- d'imposer des dispositions spécifiques concernant la présentation des comptes.

Nous allons montrer très concrètement dans le secteur de la copropriété comment le fonctionnement propre de ce secteur (et les pratiques qui y ont cours) explique et justifie le plan comptable adapté que le décret et l'arrêté instituent.

II - Quelles sont particularités du fonctionnement de la copropriété qui appellent des spécificités comptables ?

Une copropriété n'est pas une entreprise avec des clients. C'est un regroupement de propriétaires « *membres* » d'un même « *syndicat* » et qui bénéficient de « *services* » pouvant aller du gardiennage aux gros travaux permettant de préserver l'immeuble.

Voyons les particularités de ce système.

1 - Des règles particulières pour la gestion financière des copropriétés

- Par rapport à une entreprise, le fonctionnement d'une copropriété est très spécifique.
- La loi a d'ores et déjà et avant même la parution du décret comptable fixé des règles de « *financement* » des dépenses qui vont induire des règles comptables.

Ainsi pour fonctionner les copropriétaires votent obligatoirement un BUDGET annuel pour les dépenses courantes qui fait l'objet d'appels de charges chaque trimestre et d'une régularisation enfin d'exercice.

Naturellement ces règles de fonctionnement financières vont devoir se retrouver dans la comptabilité au niveau collectif comme au niveau individuel.

2 - Pas de clients, mais des « *membres* »

- La copropriété n'a pas de « *clients* » ; elle a des membres qui participent aux dépenses. La particularité est que, parfois ces membres DOIVENT de l'argent à la copropriété et que, parfois c'est la copropriété qui leur en doit.
- Par ailleurs, chaque copropriétaire doit acquitter des montants de nature différente et concernant :
 - soit les charges courantes ;
 - soit les gros travaux ;
 - soit les « *avances* » (pour faire face aux impayés, par exemple) ;
 - soit encore (mais c'est plus rare) des emprunts.
- Or il peut être intéressant - dans certains cas - de savoir ce que chacun doit exactement sur les charges ou sur les travaux.
- Par ailleurs les membres peuvent vendre leur lot ou se faire saisir leur lot judiciairement ; il faut pouvoir solder leur compte ou suivre leur compte APRÈS la vente ; ceci est une autre particularité à intégrer.

3- Des gros travaux étalés sur deux ou trois ans

Une autre particularité d'une copropriété est la suivante : en cas de gros travaux, ceux-ci peuvent être étalés sur deux, voire trois exercices.

Il est évidemment indispensable que des règles précises tenant compte de cette particularité soient mises en place pour permettre une vision comptable rigoureuse et une absence de confusion (entre provisions, acomptes, factures en cours de chantier, clôture, le tout étalé sur deux ou trois exercices).

4- Le syndic

- Les copropriétés ont toutes un « *mandataire* » qui s'appelle le syndic. Ce mandataire a des relations avec la collectivité des copropriétaires mais aussi avec chacun des copropriétaires. Les relations financières avec les uns et les autres doivent donc être clairement identifiées et l'ensemble des honoraires, frais, débours bien séparés pour favoriser une vision simple et rigoureuse.

5 - Des charges spécifiques

- Les copropriétés en général ont des dépenses qui ne sont pas tout à fait celles d'une autre « *organisation* » et leur sont, en partie, spécifiques.
- Il est donc important que la liste des comptes qui leur soient propres permet :
 - de mettre en avant les plus grosses dépenses ;
 - d'identifier certaines dépenses sensibles, même petites, comme par exemple :

frais de syndic (qui ne doivent pas être mélangés avec d'autres frais de gestion) ;
frais de conseil syndical ;
taxes sur salaires ;
expertises hors budget courant ;
frais de procédures judiciaires, etc.

- En étudiant plus loin la liste des comptes adaptés à la copropriété, appelée aussi « *nomenclature comptable* » ou « *plan de comptes* » spécifique, on verra cela de plus près.

6 - Des recettes également spécifiques

- Là encore il faut partir des recettes propres aux copropriétés et surtout bien identifier certaines recettes pour qu'elles ne soient pas MELANGÉES avec d'autres et soient donc bien identifiées dans des comptes précis.
- Ainsi les « *avances* » (exemple : avance de trésorerie) ne doivent pas être mélangées avec des « *provisions* » (provisions pour travaux).

On le voit le fonctionnement propre aux copropriétés explique que l'habit comptable qui est le sien doit être à la fois particulier et bien adapté, sachant que cette adaptation a deux vertus :

- favoriser la tenue des comptes ;
- permettre une meilleure compréhension de ces comptes par les copropriétaires.

Voyons maintenant les autres raisons qui justifient la mise en place du plan comptable adapté.

III - Quelles sont les problèmes propres à la gestion des copropriétés qui expliquent certaines dispositions particulières du nouveau plan comptable ?

Tout plan comptable doit permettre d'inciter à des pratiques normalisées et reconnues bonnes pour tous et par tous.

Il précise donc ce qu'on doit faire et explique pourquoi certaines pratiques anciennes ne doivent plus être mises en oeuvre.

Nous allons passer en revue ces pratiques et reviendrons sur les différents points abordés en commentant ensuite - article par article - le décret et l'arrêté comptables.

1 - Des avances et provisions « mélangées »

Dans de nombreuses copropriétés, des « fonds » de différentes natures **existent** :

- réserve de trésorerie
- fonds de prévoyance
- avances de solidarité
- fonds travaux
- avance de trésorerie exceptionnelle, etc.

Ces fonds n'ont NI le même statut (certains sont permanents ; d'autres provisoires) ni la même fonction (certains sont destinés aux travaux ; d'autres sont destinés à faire face aux impayés, etc.). Ce qui n'empêche pas certains comptables de les mélanger dans un SEUL compte, simplement par facilité.

Au fil des années, plus personne ne sait quel est le statut ou la fonction de ces différents fonds qui restent ainsi INUTILISES, voire difficiles à identifier.

Il était donc important que le « *plan comptable* » crée des comptes SPÉCIFIQUES qui correspondent à chaque nature de fonds et obligent à distinguer :

- les provisions pour travaux votés

- les avances pour travaux non encore votés
- les avances de trésorerie
- les autres avances (de solidarité par exemple).

Ainsi chacun connaîtra précisément le montant exact de chaque FONDS et pourra en demander - si besoin - la liquidation.

2 - Des comptes fournisseurs trop peu précis

- Il n'est pas toujours facile actuellement de savoir ce que recouvrent les soldes des comptes fournisseurs et donc les soldes créditeurs et débiteurs des comptes fournisseurs :
 - s'agit-il de factures reçues et non payées ?
 - s'agit-il de factures non reçues et provisionnées ?

Par ailleurs lorsqu'un compte fournisseur est débiteur, qu'est-ce que cela veut dire :

- s'agit-il d'acompte ?
- s'agit-il de factures non passées en charge ?
- s'agit-il d'avoirs non reçus ?
- etc.

Pour éviter mélange puis confusion, le plan comptable oblige donc les comptables des syndicats à tenir trois types de comptes fournisseurs pour enregistrer des événements de nature différente :

- les factures effectivement parvenues
- les factures provisionnées (non parvenues)
- les acomptes.

Cela obligera à une plus grande rigueur et permettra un suivi plus facile de la part des copropriétaires. Ainsi la consultation des comptes « *factures non parvenues* » permettra-t-elle de vérifier que le comptable n'a pas oublié de comptabiliser certaines charges, ce qui aurait pour effet :

- de minorer les charges de l'exercice en cours ;
- de reporter ces charges sur l'exercice suivant.
- Autre point : certaines charges sont payées d'avance et concernent l'exercice suivant (ex : des ascensoristes peuvent adresser leur facture un mois avant le début du trimestre concerné ; une prime d'assurance peut concerner une partie de l'exercice futur ; des acomptes peuvent être versés aux salariés, etc.) ; certains produits sont, eux aussi (c'est rare), perçus d'avance, etc..

Là encore, le plan comptable, en créant des comptes précis va obliger à comptabiliser ces charges et produits dans des comptes spéciaux, ce qui empêchera de donner involontairement une idée inexacte des comptes de l'exercice.

Le lecteur profane comprend peut-être mieux l'intérêt du plan comptable : il oblige à mettre certains chiffres dans certaines cases, ceci non pas pour le plaisir d'embêter les comptables mais pour assurer à tous (en l'occurrence les copropriétaires et les syndics) que les comptes présentés sont bien conformes à la RÉALITÉ.

3 - Des honoraires de syndics difficiles à repérer

Les Ministères de la Justice et du Logement ont modifié le décret du 17 mars 1967 et introduit une disposition par laquelle le syndic doit mieux informer ses mandants sur les différents honoraires perçus par lui, à savoir que :

- honoraires de gestion
- honoraires sur travaux
- frais postaux
- débours
- honoraires privatifs.

Pour aider les syndics à respecter cette obligation, le plan comptable a donc créé des comptes différents. Là encore, en obligeant les comptables à mettre chaque somme dans une petite boîte, le plan comptable va faciliter la mise en œuvre des nouveaux textes, ce qui est un bien pour tous.

4 - Des excédents non répartis

Avec ce point, nous abordons un des problèmes majeurs de la gestion des copropriétés. Jusqu'à présent, faute de règles claires, des sommes importantes étaient maintenues dans les comptes, alors qu'elles pouvaient être restituées aux copropriétaires.

C'était en particulier le cas des excédents de charges en fin d'exercice.

Ce sera désormais impossible, les organisations de syndics comme les associations de copropriétaires qui ont négocié le décret ayant estimé que cela était préférable pour tout le monde.

On va voir, avec les points cinq et six, que ce n'est pas tout.

5 - Des produits non répartis

- En effet, qu'il s'agisse de loyers, d'intérêts de retard, d'indemnités d'assurance, etc. les comptes des copropriétés présentent des sommes parfois très importantes qui, comme on dit, « *dorment* ».
- Là encore, le plan comptable tranche : ces produits DEVRONT être répartis sur chaque exercice, (ce qui abaissera les charges) ou devront être affectés précisément (exemple : à un compte travaux pouvant donner lieu à des placements financiers).

6 - Des comptes d'attente jamais soldés et jamais justifiés

- Souvent personne ne sait dans une copropriété (ni le syndic ni les copropriétaires) ce que renferme un « *compte d'attente* ». Certains comptes peuvent remonter à dix ans et trois syndics peuvent s'être succédés depuis.

- Ces comptes peuvent accueillir - au crédit mais aussi au débit - toutes sortes de choses.

Le plan comptable a tranché : il n'y aura plus de compte d'attente et si, pour une raison ou pour une autre, certaines sommes ne peuvent être affectées en fin d'exercice, le syndic devra fournir à tous les copropriétaires le détail du compte (détail veut dire : toutes les écritures avec leur libellé).

Là encore, on le voit, cette disposition nouvelle est bonne pour tous et se fera à l'avantage des copropriétaires comme des syndics.

7 - Des changements d'exercice comptable, inopportuns

- Actuellement certains syndics peuvent modifier les exercices comptables sans difficulté, souvent pour de bonnes raisons (exemple : « *embouteillage* » en fin d'année, si toutes leurs copropriétés ont un exercice qui se termine au 31 décembre), parfois pour de moins bonnes....
- La conséquence est qu'il est difficile pour les copropriétaires, dans ces cas, de s'y retrouver (difficile de comparer un exercice à l'autre, et donc de voir si les charges annuelles montent ou descendent).
- Quoi qu'il en soit, le décret rend désormais très difficile toute modification de l'exercice comptable une fois que celui-ci a été déterminé par l'assemblée générale.

8 - Des créances irrécouvrables jamais couvertes

Autre particularité de la gestion des copropriétés : il est rare actuellement que les syndics puissent obtenir des copropriétaires qu'ils prennent en compte les « *créances irrécouvrables* ».

Conséquence : certaines copropriétés voient toute leur trésorerie absorbée par cette situation rendant problématique l'entretien.

Le décret oblige maintenant à en tenir compte et fixe des règles précises concernant les « *créances irrécouvrables* ». Ceci empêchera les assemblées générales de repousser indéfiniment l'obligation de prendre en considération les créances irrécouvrables qui souvent entraînent les copropriétés dans des spirales de dégradations financières (puis physiques) irréversibles.

9 - Des comptes « maison » incompréhensibles

On a dit que l'intérêt d'un plan comptable était d'obliger ceux qui tiennent les comptes à mettre les événements dans des boîtes précises. Aujourd'hui face à des dépenses très particulières, certains comptables sont tentés de « créer » des comptes personnels. Mais cela crée aussi des difficultés de compréhension (y compris entre comptables) peu propice à une saine transparence.

C'est pourquoi le plan comptable a édicté une interdiction rigoureuse : il sera impossible de créer des comptes non prévus par la nomenclature de l'arrêté. Seuls pourront être créés des subdivisions aux comptes ou sous comptes déjà prévus.

10 - Divers

À côté des points déjà examinés signalons rapidement d'autres « *problèmes* » actuels que le décret s'efforce de résoudre :

a) Des justificatifs en « photocopie ».

Il n'est pas rare, actuellement, de ne disposer comme justificatif que d'un document photocopie. Le risque de « *doublon* » ou de facture passée sur deux exercices est alors grand.

Le décret résout le problème : un justificatif est un ORIGINAL. À défaut, il n'y a PAS de justificatif, donc la dépense pourra être rejetée.

b) Des factures comptabilisées à des moments différents.

Aujourd'hui, faute de règles, chaque syndic qui tient une comptabilité d'engagement fait un peu à sa manière en matière de comptabilisation des charges : certains le font dès la commande, d'autres le jour où ils payent la facture ; certains peuvent même pratiquer plusieurs systèmes.

Conséquence : d'une année sur l'autre les charges comptabilisées ne se ressemblent pas. Pour les travaux, c'est encore plus compliqué, surtout quand il y a des acomptes, des factures intermédiaires, etc.

Désormais le moment de la comptabilisation sera précis et le même pour TOUS les syndics.

c) Des engagements sur travaux difficiles à suivre.

Lorsque des gros travaux ont été votés et s'étalent sur plusieurs exercices, il n'est pas toujours facile à la fin de chaque exercice comptable - s'il n'existe pas un document extracomptable récapitulant l'historique complet - de savoir précisément où l'on en est.

Ceci rend difficile le suivi des gros travaux et favorise des dissimulations involontaires ou volontaires.

Le plan comptable a, là encore, prévu des dispositions.

Alors ? Vous comprenez mieux maintenant pourquoi il était nécessaire d'avoir un plan comptable adapté aux spécificités de la vie des copropriétés ? Si oui, vous pouvez continuer votre lecture. Sinon, n'hésitez pas à relire les deux chapitres précédents.

IV- Ce que le décret et l'arrêté comptables vont apporter aux copropriétaires (résumé) ?

Vous êtes pressés et voulez savoir en quelques mots ce que ces nouveaux textes un peu compliqués vont apporter de BON aux copropriétaires ? Ce petit chapitre est fait pour vous.

1- Des exercices de charges réelles et sincères.

Le premier point concerne le fait que, désormais, toutes les charges et produits liés à un exercice comptable devront être comptabilisés sur cet exercice : cela paraît évident, mais ne l'est pas.

La conséquence est que l'on va pouvoir savoir effectivement si les résultats réels de tel exercice (charges et produits), sont supérieurs ou non à ceux de tel autre.

On va donc pouvoir enfin comparer rigoureusement et en toute confiance les années (on dit les « *exercices* ») entre elles, ce qui est essentiel pour améliorer la gestion.

2- L'affectation obligatoire des excédents et produits.

L'un des intérêts majeur des nouveaux textes est que ceux-ci vont contraindre à affecter les excédents et produits, ce qui permettra soit d'alléger les charges payées par les copropriétaires, soit de constituer des provisions pour travaux.

Trop souvent aujourd'hui des sommes importantes « *dorment* » sans profiter directement aux copropriétaires, ceci tout simplement parce que manquait la règle claire qui s'imposera désormais : « *Tout produit devra être affecté ou restitué* ».

Sachons d'ailleurs que, pour nombre de syndicats qui bénéficiaient de ces sommes et pouvaient les placer, il va y avoir un « *manque à gagner* » qu'ils vont sans doute vouloir compenser (voir plus loin la partie intitulée : « *Le plan comptable et les syndicats* »).

3- La suppression des comptes d'attente.

La troisième révolution du plan comptable est la suppression des comptes d'attente.

Les comptes pouvaient non seulement receler des erreurs, voire des horreurs, mais servaient souvent à cacher des problèmes anciens. Exemple :

- comptes anciens vendeurs débiteurs ;
- engagements de travaux non autorisés par l'assemblée générale ;
- prélèvements d'honoraires abusifs de l'ancien syndic ;
- voire même avantages accordés à certains copropriétaires.

(bien sûr ceci était marginal, mais enfin...).

On le voit l'interdiction absolue de ces comptes (sauf si, le syndic fournit le détail de toutes les écritures) va clarifier considérablement la gestion des copropriétés.

4- Un « plan de comptes » adapté et « clarificateur ».

La quatrième révolution apportée par le plan comptable concerne le fait que la Copropriété va enfin bénéficier d'un plan de comptes vraiment adapté permettant que les sommes de nature différentes soient bien distinguées.

Prenons le cas sensible des honoraires de syndic. Ce plan va permettre d'obtenir la distinction immédiate entre :

- honoraires de base ;
- honoraires pour travaux ;
- honoraires privatifs ;
- autres honoraires du syndic.

Mais cela vaut pour tous les comptes. Vive la clarté !

5- Une présentation normalisée des comptes aux copropriétaires, donc identique pour toutes les copropriétés.

Alors qu'aujourd'hui les comptes sont présentés par chaque syndic de façon différente, nous aurons désormais une présentation commune.

Certes, pendant deux ou trois ans beaucoup de copropriétaires vont un peu patauger, comme on dit, le temps de comprendre comment tout cela fonctionne (nous les y aiderons). Mais à terme cette normalisation signifie facilitée de compréhension et transparence.

6- Un véritable état des dettes et des créances.

Au-delà de « l'état des charges » qui permet de connaître quelles sont les dépenses et produits qui concernent la copropriété, il y a un document essentiel qui permet de comprendre la VRAIE situation financière des copropriétés. Ce document est appelé « état des dettes et des créances » (ce qu'on doit à la copropriété ; ce qu'elle doit).

Jusqu'à présent on pouvait avoir des « états des dettes et créances » réduit à deux chiffres, certains comptes étant compactés, ce qui fait que ces « états » ne donnaient aucune véritable information.

Désormais nous aurons un état DÉTAILLÉ et normalisé qui permettra d'accéder en un coup d'œil aux informations essentielles concernant la situation financière des copropriétés et , surtout, de comprendre cette situation.

7- Une obligation de constater et de limiter les pertes irrécouvrables.

De plus en plus de copropriétés subissent des pertes irrémédiables (charges impayées non récupérées lors des ventes judiciaires). Faute de règles claires, ces « créances irrécouvrables » n'étaient NI constatées NI apurées, ce qui fait qu'elles grossissaient progressivement, grignotaient la trésorerie disponible et contribuaient à empêcher le fonctionnement normal des copropriétés, ceci jusqu'à la paralysie.

Désormais, la règle est impérative : ces créances doivent dès le départ être constatées et prises en charges. Ainsi plus personne ne pourra mettre la poussière sous le tapis.

8- Une possibilité de « suivre » les travaux qui s'étalent sur plusieurs exercices.

Un tableau normalisé doit fournir chaque année l'état d'avancement comptable (travaux payés, non payés) et extra comptable (travaux commandés ; travaux finis) des gros travaux qui peuvent s'étaler sur plusieurs exercices.

Là encore, des informations simples, universelles (les mêmes pour tous), essentielles seront données aux copropriétaires, ce qui améliorera forcément les relations entre les copropriétaires et leur syndic et donc améliorera la gestion.

On le voit, ces décrets n'introduisent pas que des règles techniques comptables strictes ; ils introduisent des règles qui sont d'abord des règles de fonctionnement et de transparence garanties d'une meilleure gestion au service des copropriétaires.

V- Le plan comptable et les syndicats : deux questions

1- Le plan comptable va-t-il compliquer la tâche des syndicats ?

2- Le plan comptable va-t-il coûter de l'argent aux syndicats ?

1- Des tâches complexifiées pour les syndicats ?

Aujourd'hui 99 % des syndicats professionnels pratiquent déjà une comptabilité d'engagement en partie double.

Dès lors, fondamentalement, le nouveau décret comptable ne va pas, en ce qui concerne la complexité comptable, modifier beaucoup la situation actuelle pour les syndicats professionnels.

La seule difficulté sera que leur personnel comptable va devoir passer du plan comptable général (ou du plan comptable « *maison* ») au plan comptable adapté à la copropriété.

Il y aura donc une adaptation, non une révolution.

Néanmoins beaucoup de syndicats vont sans doute tenter de le faire croire, ceci pour justifier des honoraires supplémentaires. Nous comprenons bien cette stratégie, mais nous nous devons de mettre en garde les copropriétaires.

Certes, il y aura des adaptations de logiciels, mais ces adaptations pourront se faire à coûts raisonnables, d'autant que les développeurs sont bien au courant des évolutions qui se préparent et travaillent depuis de nombreux mois sur les adaptations nécessaires.

Par contre, le vrai problème est que le plan comptable va entraîner un manque à gagner financier pour de nombreux syndicats, comme on va le rappeler.

2- Un vrai « *manque à gagner* ».

En effet, grâce aux nouvelles règles comptables les syndicats ne vont plus pouvoir garder les « *produits* » dormant des copropriétés, qui finissaient par représenter des masses considérables, dont le placement profitait aux seuls syndicats.

C'est ce manque à gagner que beaucoup de syndicats vont tenter de compenser en appliquant des honoraires nouveaux au prétexte d'une complexité nouvelle que nous devons qualifier d'illusoire...

Maintenant, vous ne direz pas qu'on ne vous aura pas prévenu.

C - PRESENTATION DETAILLEE DU DECRET COMPTABLE, DE L'ARRETE COMPTABLE ET DES TABLEAUX DE SYNTHESES OBLIGATOIRES

Pour finir cette initiation aux subtilités du décret et de l'arrêté comptables, nous allons maintenant commenter article par article ces textes et présenter de façon concrète les « *tableaux de synthèse* » qui devront être adressés à tous les copropriétaires à partir de la clôture des comptes des exercices commençant en 2005 (NB : ceci veut dire concrètement que les premiers tableaux seront adressés dans le courant du 1^{er} semestre 2007...).

PRESENTATION

Le « *plan comptable* » adapté à la copropriété a donné lieu à trois documents :

- un décret assez court de treize articles ;
- un arrêté qui fournit d'une part la nomenclature des comptes, d'autre part certaines règles et précisions techniques qui constituent des sortes d'instructions comptables à l'usage des comptables ;
- enfin des tableaux de synthèse normalisés permettant que les comptes soient présentés à tous les copropriétaires d'une façon unique .

Nous allons donner toutes les explications nécessaires à la compréhension de ces textes et tableaux, sans toujours rentrer dans la technique comptable (que nos adhérents syndics bénévoles ou autres se rassurent : nous préparons un nouveau guide qui permettra bientôt à tous de tenir les comptes d'une copropriété dans les règles).

N.B : Le texte officiel est en gras, nos commentaires sont en maigre.

I- Le décret comptable du 14 mars 2005 expliqué et commenté article par article

Texte du décret

ARTICLE 1^{er} : champ d'application du décret

Les règles comptables spécifiques prévues par le présent décret s'appliquent uniquement aux syndicats de copropriétaires. Elles ne s'appliquent pas à la comptabilité du syndic, qui obéit à ses règles propres, ni à la comptabilité d'autres entités telles que les unions de syndicats ou les associations syndicales régies par l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée. Les statuts de ces dernières peuvent, toutefois, prévoir que leurs comptes sont tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats de copropriétaires, à l'exception des associations assujetties de plein droit au règlement n° 99-01 du Comité de la réglementation comptable.

Commentaires

Cet article donne trois précisions :

- a) le décret comptable ne s'applique PAS à la comptabilité des syndicats (les syndicats, en tant que commerçants, sont depuis longtemps astreints à suivre le plan comptable général) ;
- b) le décret ne s'applique obligatoirement qu'aux syndicats de copropriétaires, cela signifie DONC qu'il ne s'applique pas automatiquement aux ASP (Associations Syndicales de Propriétaires régies au départ par le décret du 21 juin 1865 et depuis peu par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004) dont font partie les A.S.L. (Association Syndicales Libres) ni aux unions de syndicats de copropriétaires ;
- c) par contre, ces associations ou les unions de syndicats peuvent décider (en assemblée générale OU dans les statuts) de se raccrocher à ce décret ; nous incitons d'ailleurs, les adhérents dont la copropriété est membre d'une A.S.L. à faire voter une résolution obligeant l'A.S.L. à se conformer à ce décret, ce qui permettra d'assurer une harmonie comptable et de gestion entre les différentes entités.

ARTICLE 2 : rappel des articles de la loi SRU qui se rattachent au présent décret.

En application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndic des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers. Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles.

En application de l'article 14-3 de la même loi, sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.

Commentaires

- L'article 2 se contente de rappeler les trois articles introduits par la loi SRU dans la loi de 1965 et concernant le fonctionnement financier des copropriétés.
- En quelques mots, il rappelle que ces articles (que nous citons et commentons en annexe) obligent :
 - à voter un budget concernant les charges courantes ;
 - à voter séparément les dépenses concernant les travaux et les opérations exceptionnelles (exemple : diagnostic technique).
- Cet article 2 rappelle aussi que, désormais, les syndicats de copropriétaires sont obligés de tenir une comptabilité d'engagement (c'est le sens du deuxième paragraphe) dont nous avons longuement exposé le sens plus haut.
- La raison en est, comme le rappelle le dernier paragraphe que cela permettra d'affecter les charges ET produits de chaque exercice à l'exercice concerné.
- Nous donnons en annexe le texte intégral de ces articles 14-1, 14-2, 14-3 que nous commentons également ligne à ligne.

ARTICLE 3 : définition des charges et produits qui doivent rentrer dans le budget des charges courantes

Les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat.

Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaires :

L'article 3 qui concerne les charges et produits « *courants* » précise comment il faudra interpréter en copropriété la notion « *d'engagement* ». En fait, le problème est de savoir que comptabiliser et quand.

Nous étions très inquiets sur ce point, car la loi (article 14-3) parle « *d'engagement juridique* », notion qui pouvait être interprétée comme une obligation de comptabiliser les charges DÈS la commande (exemple : signature du marché...).

Grâce au bon sens du Conseil National de la Comptabilité, nous avons échappé au pire et le décret en revient à des notions très simples et très pratiques.

1- Les charges doivent être comptabilisées dès réception des factures (ou dès règlements lorsqu'il y a prélèvement, par exemple) pour des fournitures ou produits dont le syndicat a bénéficié. Si l'entreprise oublie d'envoyer la facture, l'arrêté comptable prévoit une comptabilisation de la charge correspondante dans le compte : « *factures non*

parvenues ». Le syndic ne pourra donc pas, le cas échéant, prétexter une absence de facture pour expliquer une absence de prise en compte de la charge.

2 - Les produits doivent être comptabilisés ainsi :

- à partir de la date d'exigibilité des provisions (trimestrielles en général) de charges, en fait, donc, dès l'envoi des appels de charges adressés aux copropriétaires ;
- s'ils concernent l'exercice, tous les autres produits, qu'ils soient à recevoir ou reçus ; **exemple** : si la copropriété doit recevoir des loyers concernant l'exercice 2005, elle les comptabilise même si elle n'a rien reçu.

Cet article contient par ailleurs une innovation majeure : il oblige à affecter les produits. Très concrètement cela veut dire que les produits ne peuvent pas, comme c'est très souvent le cas aujourd'hui, être laissés sur un compte d'attente sans profiter aux copropriétaires.

Le syndic devra proposer :

- soit de redistribuer ces produits (ce qui viendra donc minorer les charges courantes) ;
- soit de les affecter à un compte précis (exemple : « *compte travaux* »).

Cet article précise en effet que les produits qui sont affectés aux opérations courantes (donc qui viennent minorer les charges courantes) sont les produits que l'assemblée générale aura décidés d'affecter à ces opérations courantes.

L'assemblée générale pourra ainsi décider d'affecter les indemnités d'assurance en déduction des charges courantes ; de même pour les loyers d'une ancienne loge ou la location de la toiture-terrasse pour la pose d'antennes de téléphonie. On verra à l'article 4 qu'elle peut aussi décider d'affecter ces produits sur le compte « *travaux ou opérations exceptionnelles* ».

ARTICLE 4 : charges et produits concernant les travaux et opérations exceptionnelles

Les charges constatées pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes, versées ou à verser, pour les travaux prévus par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Les charges sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.

Lorsque les travaux ou prestations s'effectuent sur plusieurs exercices, les montants correspondant aux travaux et prestations votés sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel les travaux ou prestations sont réalisés.

Les charges comprennent aussi les dépréciations sur créances douteuses à l'encontre des personnes autres que les copropriétaires ; leur estimation est présentée par le syndic et soumise au vote de l'assemblée générale.

Les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en oeuvre les diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Les produits constatés pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chacun des copropriétaires en vertu de l'obligation leur incombant résultant de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, les emprunts contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux, les subventions notifiées, les indemnités d'assurance et les loyers des parties communes, ainsi que les produits divers issus des placements décidés par le syndicat et les intérêts des sommes dues au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de l'exercice de leur exigibilité.

Les subventions sont à constater dès leur notification, à l'exception des subventions dont le versement s'effectue sur plusieurs exercices, qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus au premier alinéa du présent article et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

Commentaires :

Cet article vient d'abord donner le mode d'emploi pour comptabiliser des travaux et opérations NON courantes ou exceptionnelles (exemple : une acquisition de gros matériel ; une étude, etc.). Les quatre premiers paragraphes concernent les charges ; le reste de l'article concerne les produits.

1 - Comment comptabiliser les travaux ?

- En fait, la réponse est la suivante : on comptabilise les travaux « *au fur et à mesure de leur réalisation* » ; dans la pratique, les entreprises adressent des mémoires en fonction de l'avancée du chantier. Dès lors, on comptabilisera les factures ou mémoires **reçus** au fur et à mesure de la réalisation des travaux (donc de la réception des factures partielles).

2 - Travaux votés mais non commencés.

Si des travaux ont été votés mais n'ont pas encore été réalisés entièrement à la clôture de l'exercice, un tableau annexe numéro 5 permettra de savoir précisément où l'on en est. Nous verrons cela en étudiant plus loin ce tableau.

3 - Les créances irrécouvrables

Le décret introduit la notion de charges pour créances irrécouvrables, concernant soit des non-propriétaires (fournisseurs qui ont reçu de l'argent, mais n'ont pas livré les marchandises par exemple, ou fait les travaux) soit des copropriétaires.

En effet, lorsque quelqu'un doit de l'argent à la copropriété, il est possible qu'il ne puisse pas payer ses dettes, s'il est fournisseur en raison d'une faillite et s'il est copropriétaire même après la vente judiciaire de son logement. Un jour ou l'autre, il faut malgré tout **combler le « trou », c'est-à-dire remettre son compte à zéro**. Or, aujourd'hui pratiquement AUCUNE copropriété ne « constate » cette situation NI (encore moins) n'essaye de combler le trou.

À noter : pour être complet sur ce point précisons qu'à l'heure actuelle lorsqu'un syndic courageux met ce point à l'ordre du jour d'une assemblée générale, les copropriétaires - neuf fois sur dix - refusent la prise en charge de cette créance irrécouvrable.

Conséquence : des copropriétés accumulent des impayés irrécouvrables qui pèsent sur la trésorerie et qui en plus, constituent pour les acquéreurs une très désagréable surprise.

Le décret oblige désormais les syndics à faire deux opérations :

- a) estimer les « *créances douteuses* » des personnes autres que les copropriétaires (exemple : une entreprise qui a reçu un acompte travaux et a fait faillite...) et à faire approuver la charge par l'assemblée générale ;
- b) « constater » les créances douteuses des copropriétaires dès lors que la saisie immobilière est votée et, là aussi, à appeler les sommes correspondantes.

Pratiquement cela veut dire que lorsqu'une saisie immobilière sera votée, le syndic devra apprécier le montant de la créance irrécouvrable et faire voter une résolution permettant d'appeler ce montant dans les charges. Nous reviendrons sur ce point dès la mise en place du décret pour éviter les problèmes et inciterons à ce qu'un complément à l'arrêté précise que le montant de la « *créance* » doit être apprécié déduction faite des sommes qui reviendront au syndicat au titre de privilège spécial immobilier.

4 - Produits.

Les trois paragraphes de l'article 4 consacrés aux produits sont beaucoup plus simples que ceux qui sont consacrés aux charges.

- a) D'abord ils définissent ces produits ; appels de fonds ; emprunts contractés ; subventions notifiées, indemnités d'assurance ; intérêts (y compris intérêt de retard) ; loyers. Là encore, le décret précise que - en ce qui concerne les produits non affectés (les produits affectés sont les appels pour travaux, par exemple), leur affectation dépendra de la décision de l'assemblée générale (qui, comme on l'a vu plus haut pourra décider d'affecter ces produits au budget des opérations courantes ou au budget des travaux).
- b) En ce qui concerne les appels de fonds, la comptabilisation de ceux-ci est à faire à partir de leur date d'exigibilité (date qui doit être votée par l'assemblée générale).

Enfin une mention concerne les subventions, qui devront être comptabilisées dès leur notification.

ARTICLE 5 : Durée et intangibilité de l'exercice comptable.

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois.

La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de cinq ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture.

Commentaires :

Aujourd'hui, certains syndics - le plus souvent pour convenance personnelle du cabinet - changent les dates d'exercice de certaines des copropriétés qu'ils gèrent.

Pour les copropriétaires cela peut avoir des conséquences fâcheuses (ex : rendre plus compliqué les comparaisons entre budget et dépenses réelles).

Le décret vient non pas empêcher toutes modifications, mais les permettre sous certaines conditions strictes (changement au maximum une fois tous les cinq ans).

ARTICLE 6 : Pièces justificatives et transmission de ces pièces en cas de changement de syndic.

Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent.

Commentaires :

Selon le décret une pièce justificative est :

- a) un original ;
- b) un document qui concerne un syndicat précis avec le nom et l'adresse de l'immeuble.

Si tel n'est pas le cas, la copropriété pourra désormais refuser la dépense.

Cet article vient par ailleurs résoudre un vieux problème concernant la transmission des archives financières et plus particulièrement des factures. Actuellement les syndics - en cas de changement - se refusent à transmettre à leur successeur les factures du syndicat en expliquant que l'on pourrait les leur demander en cas de contrôle. Désormais les choses seront claires : le syndic sortant transmet les archives originales et s'il veut conserver des copies, il le fera en fonction de ses besoins et, bien évidemment, à ses frais (le décret ne le dit pas, mais cela va de soi puisque ces photocopies seront faites pour satisfaire les besoins du syndic).

ARTICLE 7 : Les comptes des copropriétaires.

Le syndic doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- créances sur opérations courantes ;
- créances sur travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et opérations exceptionnelles ;
- créances sur avances ;
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en quatre sous-comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.

Commentaires :

Tous ceux qui ont suivi les négociations sur le décret sont au courant du fait que les ministères voulaient imposer de façon incontournable quatre comptes par copropriétaires.

Cette solution (idéale dans le principe) aurait posé beaucoup de problèmes et, sous prétexte de clarté, aurait engendré dans de nombreux cas opacité et contentieux (problème d'affectation en cas de paiement partiel ; opposition sur la ventilation des paiements partiels en cas de procédure judiciaire).

Par ailleurs, elle aurait à elle seule justifié des augmentations d'honoraires importantes de la part des syndics liés à cette complexité.

La solution retenue et défendue par l'ARC dès le départ aux côtés des organisations professionnelles de syndics a été celle-ci :

- les syndics n'ont pas l'obligation de tenir quatre comptes comptables par copropriétaire ;
- par contre ils doivent pouvoir, en cas de besoin, (exemple : procédure judiciaire) ventiler les sommes appelées et payées par les copropriétaires, ventilation qui peut se faire de façon comptable ou extra comptable.

C'est cette solution de bon sens, pratique et sécurisée, qui a été retenue et devrait pouvoir satisfaire tout le monde.

D'autre part, pour répondre à certaines demandes ponctuelles de copropriétaires, le texte prévoit que l'Assemblée Générale peut décider d'imposer au syndic l'ouverture de ces quatre sous-comptes. Si cela n'entraîne NI complexité excessive, NI source d'erreurs ou de contentieux, NI augmentation d'honoraires, nous ne pouvons qu'y être favorables. Dans le cas contraire, ...

ARTICLE 8 : La présentation des comptes aux copropriétaires et la répartition en fin d'exercice des charges courantes ou de travaux.

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes **numéros 1, 2, 3, 4 et 5 du présent décret.**

L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.

Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles.

L'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le prévisionnel de chaque opération.

Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.

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

Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées.

Commentaires :

Cet article inclut diverses dispositions :

1) Les documents de synthèses désormais obligatoires.

Cet article peut paraître un peu compliqué. En fait, il dit simplement ceci : le syndic devra établir des documents de synthèse conformes à des modèles annexés au décret. Ces documents sont les suivants :

- 1) Un état financier qui comporte :
 - la situation de trésorerie ;
 - l'état des dettes et des créances ;
 - le montant des emprunts restant dus.

- 2) Deux comptes de gestion distinguant charges et produits, avec un compte pour les opérations courantes et un compte pour travaux ou opérations exceptionnelles. Le compte de gestion courant présente le budget avec comparatif (dernier budget et **derniers comptes approuvés**).

On verra avec l'article 10 que ces comptes seront présentés de DEUX façons différentes, ce que nous répropons.

- 3) Un tableau concernant les travaux votés et permettant d'avoir un point sur la situation (travaux faits ; travaux non faits ; règlements, etc.).

Nous étudierons plus loin les « *tableaux normalisés* » imposés par l'arrêté annexé au décret.

2) Comment opérer la répartition des excédents ou insuffisances en fin d'exercice ?

Pour comprendre l'avant dernier paragraphe de l'article 8 il faut savoir qu'on peut en principe répartir les excédents ou insuffisances (différence entre les budgets votés et les dépenses réalisées) soit AVANT clôture des comptes, soit APRÈS.

Si on le fait AVANT, l'avantage est que l'on présente à l'assemblée générale des comptes définitifs : ainsi on aura « *réparti* » sur les copropriétaires les excédents ou insuffisances. Par ailleurs la répartition se fera en fonction des différentes grilles de charges alors que

les provisions peuvent être appelées sur une grille unique. Dès lors chaque copropriétaire saura AVANT l'assemblée générale quelle sera sa quote-part définitive exacte.

Dans le cas contraire (pourtant plus conforme à la loi, une répartition définitive ne pouvant être fait qu'après approbation de l'assemblée générale), il faut répartir les dépenses réelles APRÈS la clôture ; dans ce cas les comptes adressés pour l'assemblée générale ne font donc pas apparaître la répartition sur chaque copropriétaire ce qui oblige à renvoyer aux copropriétaires une nouvelle situation après l'assemblée générale et surtout les empêche de savoir le jour de l'assemblée générale exactement combien ils devront payer.

Pour plus de facilité, voire de clarté, le décret a donc prévu que la répartition devra se faire AVANT. Cela a aussi pour avantage le fait qu'ainsi les syndics seront obligés de répartir automatiquement les excédents éventuels, ce qu'ils ne faisaient pas tous, certains préférant utiliser pour leur compte cette « trésorerie » (à noter, cependant que l'état de synthèse concernant les charges et produits et adressé pour l'assemblée générale devra faire apparaître clairement le total des excédents ou des insuffisances).

L'INCONVENIENT SERA CELUI-CI: beaucoup de syndics seront peut-être tentés de laisser entendre - en cas d'insuffisance, c'est-à-dire si le budget est en dépassement - que les copropriétaires DOIVENT les sommes réparties. Or, même si ces sommes seront désormais légalement réparties AVANT clôture des comptes, donc AVANT l'assemblée générale appelée à les approuver (ou non), elles ne seront pas DUES avant approbation des comptes par l'assemblée générale.

Dans la réalité, si le syndic clôture un exercice fin février mais convoque l'assemblée générale en juin, il va faire apparaître sur le compte des copropriétaires le solde de l'exercice. Si c'est un remboursement, pas de problème ; mais dans le cas contraire il y a de forte chance que beaucoup de copropriétaires paieront les sommes appelées et DONC paieront le solde de l'exercice avant même son approbation. Les autres seront obligés de retenir eux-mêmes le solde avant l'assemblée générale, ce que peu d'entre eux feront. Il faudra donc faire passer le message, ce qui ne sera pas facile.

ARTICLE 9 : (Budget prévisionnel).

Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires. Ils sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de l'annexe n° 2.

Commentaires :

Cet article ne fait que rappeler l'obligation d'un budget prévisionnel (articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) présenté selon un document normalisé (annexé au décret, voir plus loin).

ARTICLE 10 (double présentation des comptes de charges et produits) :

Les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles font l'objet d'une double présentation :

- présentation par nature au sein du compte de gestion général et du budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 2 ;
- ventilation analytique par catégories de charges pour le compte de gestion général et pour le budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 3 et de l'annexe n° 4, dont les rubriques sont arrêtées en fonction des clauses du règlement de copropriété.

Pour l'approbation des comptes, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2 et le total des charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles de l'annexe n° 4 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Pour le vote du budget prévisionnel, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe no 2.

Commentaires :

Cet article introduit le principe de la double présentation des comptes de charges (courantes et exceptionnelles) contre lequel nous nous sommes battus pendant des mois.

Au départ, les ministères voulaient imposer la présentation des charges selon la nomenclature comptable. Tous ceux qui fréquentent les copropriétaires ayant fait savoir aux ministères que les copropriétaires avaient besoin d'une présentation « *analytiques* » (par catégorie des charges) **mais** ceux-ci (les ministères...) :

- a) résistèrent pendant des mois à ces assauts de bon sens ;
- b) décidèrent d'obliger à une DOUBLE présentation.

Cette solution de compromis n'en était, pour les gens concernés, **pas** une : complexe, inutile, source de confusion et coûteuse, cette solution fut rejetée *una-ni-me-ment*.

Le Ministère du Logement lui-même, pour débloquer la situation nomma une commission d'experts (dont l'ARC) qui - naturellement - condamna cette solution avec la même vigueur : il ne fallait qu'une présentation et, qui plus est, analytique.

Conclusion : les ministères ont gardé les deux présentations ! Voilà le sens de l'article 10.

Petite cocasserie : cet article précise que les tableaux 2,3 et 4 doivent présenter le même total des charges. Hélas, les rédacteurs du décret ont fini par se « *prendre les pieds dans le tapis* », car dans le tableau 2 les charges sont brutes et dans les tableaux 3 et 4 elles sont « *nettes* » (déductions faites, à chaque ligne, des produits) : l'article 10 n'est donc PAS respecté. De ce fait nous allons demander la révision du décret....

ARTICLE 11 : (Renvoi à un arrêté).

Les modalités d'établissement des comptes du syndicat des copropriétaires sont précisées dans l'arrêté conjoint du garde des sceaux et du ministre chargé du logement pris en application du présent décret.

Commentaires :

- Initialement il était prévu uniquement un décret. Puis celui-ci a été découpé, sur proposition du Conseil National de la Comptabilité, en :
 - un décret ;
 - une instruction comptable qui fait l'objet d'un arrêté.

Ce choix est judicieux.

D'une part, cela facilite la lecture d'un décret qui, sans cette présentation aurait été trop complexe. D'autre part, cela permettra peut-être de préciser certains points plus facilement après usage, un arrêté étant plus facile à modifier qu'un décret. Nous présentons et commentons, à la suite de ce décret, l'instruction devenue « *arrêté* ».

ARTICLE 12 (pièces annexées aux procès-verbal d'assemblée générale).

Les annexes mentionnées aux articles 8, 9 et 10 sont conservées avec copie du procès-verbal de l'assemblée générale qui approuve les comptes et qui vote le budget prévisionnel. Ces documents font l'objet d'un classement particulier dans les archives du syndicat.

Commentaires :

Cet article veut simplement dire que les annexes (tableaux de synthèse) sont archivées à part et regroupées (pour favoriser les comparaisons).

Ainsi, lorsqu'un conseil syndical demandera, pour étude de l'évolution des charges, les dix derniers « *paquets* » d'annexes, le syndic n'aura aucun mal à satisfaire cette demande légitime et le travail du conseil syndical en sera facilité.

ARTICLE 13 (FIN !):

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre délégué au logement et à la ville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

II- Arrêté comptable du 14 mars 2005

TEXTE DE L'ARRETE

TITRE I : Dispositions générales (autre).

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.

COMMENTAIRES

Cet article précise simplement que la comptabilité devra être tenue en partie double. Pour ceux qui ne savent toujours pas ce que c'est, une (re) lecture de la première partie de cet ouvrage vous fournira toutes les réponses.

Commentaires : nous regrettons et continuerons de regretter que le Ministère de la Justice ait refusé d'envisager une dérogation sur ce point pour les toutes petites copropriétés.

Rappelons que la comptabilité en partie double facilite la tenue d'une comptabilité d'engagement et donc permet d'avoir simplement un état des dettes et des créances.

Seul problème : quand on a quinze factures par an, ce système - somme tout relativement complexe dans son fonctionnement - n'a strictement aucun intérêt, car il est simple de constater les engagements en fin d'exercice et donc de constater en fin d'exercice les quelques éventuelles dettes et créances (**N.B** : un tel système est toléré pour des professions libérales qui peuvent faire 1.000.000 € de chiffre d'affaire ; pourquoi ne le serait-il pas pour des copropriétés qui ont 10.000 € de dépenses par an ?) .

À noter : si nous revenons sur ce problème, c'est simplement parce que nous pensons qu'il est encore temps de modifier la situation.

En effet, d'ici le 1^{er} janvier 2006 il est encore possible :

- d'obtenir du Gouvernement qu'il tienne compte de la réalité et introduise, dans une des nombreuses lois en préparation sur l'Habitat, un léger modificatif à l'article 14-3 de la loi de 1965 ;
- d'obtenir un décret complété (ceci, d'autant plus facilement qu'il ne s'agit pas d'un décret pris en Conseil d'État).

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.

Commentaires :

Cet article précise que le syndic devra tenir un livre journal et un grand-livre comptable (voir première partie de ce guide).

Il précise dans l'avant dernier paragraphe que - s'il le souhaite - le syndic pourra tenir des journaux auxiliaires (exemple : « *journal de caisse* »). En fait, en copropriété, cela n'est pas vraiment nécessaire.

Le dernier paragraphe peut surprendre. Voici son explication. Au cours des négociations avec les ministères sur la double présentation des charges, nous avons fait la proposition suivante :

- au lieu d'imposer la transmission d'un double tableau des charges à tous les copropriétaires, obligeons les syndicats à sortir deux balances **que** pourront consulter éventuellement ceux qui le souhaitent.

Les ministères acceptèrent cette proposition, puis gardèrent les deux tableaux !! Bretelles ET ceinture...

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).

Commentaires :

Cet article règle un vieux problème entre syndicats et copropriétaires « *commerçants* » (ceux qui récupèrent la TVA). Comme le syndicat des copropriétaires ne récupère pas la TVA certains syndicats n'indiquent PAS la TVA. D'où conflit. L'article 3 oblige désormais les syndicats à faire apparaître la TVA, mais uniquement dès lors qu'un copropriétaire en fait la demande...

N.B : si la demande génère un surcoût et si le règlement de copropriété inclut une « *clause d'aggravation des charges* », ce surcoût devra être imputé au (x) demandeur (s).

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 de fonds et son objet.

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

Commentaires :

- Tout cela va sans dire, mais va encore mieux en le disant.
- On notera que si la date de paiement n'est pas inscrite dans le livre comptable, elle devra, à ce moment, être indiquée sur la facture. A suivre...

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.

Commentaires :

- Même remarque

TITRE II NOMENCLATURE ET FONCTIONNEMENT DES COMPTES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 6

La nomenclature des comptes est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement.

Commentaires :

On notera que la « *nomenclature des comptes* » est définie non seulement comme une LISTE des comptes mais aussi comme un ensemble de règles concernant le fonctionnement de ces comptes

ARTICLE 7

L'article 7 fournit le « *plan de comptes* ».

Nous ne commenterons ci-dessous que les comptes un peu spéciaux. Nous allons découper l'article 7 selon les classes de comptes et faire les commentaires au fur et à mesure.

Les comptes sont répartis comme suit :

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, 6e alinéa de la loi susvisée

1033 Autres avances

12 - Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles

13 - Subventions :

131 Subventions accordées en instance de versement

1 – Commentaires sur les comptes de classe 1

La nomenclature oblige désormais à bien distinguer :

- d'une part les « *provisions* » et les « *avances* » (les provisions sont acquises à la copropriété ; les avances sont restituables au vendeur en cas de vente de son lot) ;
- d'autre part les différents types « *d'avances* » :
 - avance de trésorerie ;
 - avance pour travaux non encore votés ;
 - autres avances.

Parmi ces « *autres avances* » il y a les « *avances de solidarité* » qui servent à pallier la défaillance (provisoire souvent) de certains copropriétaires.

Impossible donc maintenant de « *mélanger* » ces différents « *fonds* ».

Compte 12 : solde en attente sur travaux

- Ce compte fonctionne avec le compte 102. En fait, le compte 12 permet de connaître le montant des travaux provisionnés, commencés mais non encore achevés à la date de clôture d'un exercice : c'est donc un compte très utile à consulter.

Par ailleurs, le chiffre final du tableau de synthèse numéro 5 que nous examinerons plus loin et qui concerne les travaux engagés, mais non terminés doit être équivalent au solde de ce compte, ce qui va enfin permettre aux copropriétaires de bien suivre à la fois de façon comptable et à la fois de façon extracomptable ces problèmes très importants (travaux répartis sur plus d'un exercice).

Classe 4 - Copropriétaires et tiers

40 -Fournisseurs :

401 Factures parvenues

- 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 individualisé
 - Si l'assemblée générale en décide la création, les sous-comptes suivants :
 - 450-1 Copropriétaire - budget prévisionnel
 - 450-2 Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles
 - 450-3 Copropriétaire - avances
 - 450-4 Copropriétaire - emprunts
 - 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 créditeur
- 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.

2 - Commentaires sur les comptes de classe 4

Rappelons - avant de passer à la classe 4 - que les comptes de classe 2 concerne les immobilisations et les comptes de classe 3 les stocks. Ces comptes sont évidemment inutiles en copropriété, sauf cas rares. Le fait que le décret interdise de se référer aux comptes du plan comptable général semble vouloir interdire toute création de compte d'immobilisation ou de stock.

Dès lors, si une copropriété veut acheter du gros matériel (tracteur) elle ne pourra pas le comptabiliser comme le ferait une entreprise.

Fournisseurs (compte 40)

- Le plan oblige à avoir trois comptes :

- factures parvenues ;
- factures non parvenues ;
- fournisseurs débiteurs.

En ce qui concerne ce dernier compte, le commentaire de la section 2 précise que ce compte doit permettre d'enregistrer les « *avances et acomptes versés sur commande* ».

Commentaires sur le compte 45

Dans une première version de ce plan comptable il y avait obligation de tenir quatre comptes par copropriétaire plus un compte de regroupement.

Justifiés par les ministères pour des raisons de clarté et d'efficacité judiciaire (il existe une procédure spéciale de recouvrement sur les charges courantes), ces quatre comptes risquaient de compliquer la tâche des syndics ce qui aurait aussi risqué d'engendrer des honoraires supplémentaires, de créer une source nouvelle de contentieux, d'alimenter la mauvaise foi de certains, de créer de nouvelles injustices et de rendre plus difficile l'accès aux comptes pour le conseil syndical.

Suite à une mobilisation de certaines organisations de copropriétaires et de syndics, cette disposition a été supprimée, fort heureusement. Mais la possibilité reste ouverte, sur décision d'assemblée générale.

Commentaires sur le compte 47 :

Le plan comptable n'a pas pu empêcher complètement l'existence des « *comptes d'attente* ». Ils sont néanmoins réduits à leur plus simple expression, le texte de l'arrêté (article 10) prévoyant impérativement : « *Le compte 47 doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut être justifié ligne à ligne* » (en annexe aux documents de synthèse adressés à tous les copropriétaires).

Commentaires sur le compte 49 :

Il s'agit tout simplement des comptes qui viennent constater le fait que des fournisseurs, employés OU copropriétaires ne pourront pas honorer leurs engagements, nouvelles obligations instituées par le plan comptable pour éviter que ne se créent des « *bombes à retardement* » pour les copropriétés, comme nous l'avons expliqué plus haut.

Ce compte 49 comme le précise l'article 10 de l'arrêté « *enregistre le montant qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont DÉFINITIVEMENT perdues* ».

Classe 6 – Comptes de charges

60 – Achats de matières et fournitures

- 601 Eau**
- 602 Électricité**
- 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'assurance**

62- Frais d'administration et honoraires

- 621 Rémunération 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 Taxes sur salaire**
- 644 (Autre : médecine du travail, mutuelle, etc.)**

66- Charges financières des emprunts, agios ou autres

- 661 Remboursements 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

Commentaires sur les comptes de classe 6 :

62 : Frais d'administration

Pour les honoraires et frais du syndic, le plan obligera désormais à bien distinguer entre :

- frais de gestion commune (avec distinction entre : rémunération, débours, frais postaux) ;
- et autres honoraires avec trois sous comptes :
 - honoraires sur travaux ;
 - prestations particulières ;
 - autres honoraires.

67 : Charges pour travaux et opérations exceptionnelles

Les subdivisions du compte 67 sont, là aussi, bien détaillées et devraient permettre d'empêcher toute confusion entre :

- travaux décidés ;
- travaux d'urgence ;
- étude, diagnostic, consultation.

On notera d'ailleurs que les « *diagnostics* » sont mis en charges « *exceptionnelles* », ce qui veut bien dire qu'ils ne peuvent être commandés par le syndic dans le cadre de budget prévisionnel des charges courantes. Un vote précis préalable doit être pris par l'assemblée générale à ce propos (on voit tout l'intérêt du plan comptable).

Notons l'existence d'un compte 677 : « pertes sur créances irrécouvrables ». En cas de créances irrécouvrables, le syndic désormais, DOIT appeler des charges spéciales pour couvrir ces dettes (**à noter** : nous avons vu dans le décret, article 4, alinéa 4 que le syndic devait constater la créance douteuse dès la décision de saisie immobilière et provisionner en conséquence).

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 copropriétaires)

716 Produits financiers

718 Produits exceptionnels

78 – Reprises de dépréciations sur créances douteuses

4 - Commentaires sur les comptes de la classe 7

Les comptes de cette classe n'appellent pas de commentaires particuliers. Notons simplement que les intérêts **légaux** de retard comptés sur les débiteurs devront être comptabilisés dans le compte 714.

Article 8

Les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seules utilisables par le syndic pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires.

Les règles du plan comptable général des entreprises ne peuvent pas être appliquées pour détailler les comptes retenus par le présent plan comptable. Lorsque les comptes prévus par la présente nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.

Article 9

Aucune compensation ne doit être effectuée entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créditeur. Conformément à l'article 1256 du code civil, les versements des copropriétaires sont affectés, à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne.

Commentaires sur les articles 8 et 9 :

Ces articles précisent deux règles générales du fonctionnement des comptes déjà évoquées plus haut :

a) Article 8

- le plan de comptes de l'article 7 est obligatoire ;
- si le syndic a besoin de nouveaux comptes, il ne peut créer des comptes nouveaux, mais simplement des subdivisions à la nomenclature adaptée à la copropriété.

Cela pour éviter la création de nouveaux comptes qui pourraient empêcher de retrouver simplement certaines écritures.

b) Article 9

Cet article rappelle l'impossibilité de faire des compensations entre les comptes débiteurs et créditeurs. Cette règle est un des piliers de la comptabilité, précisément pour éviter une image déformée de la réalité : ainsi, s'il y a un compte « *copropriétaires débiteurs* » dont le solde est de 10.000 € et si par ailleurs il y a un compte « *copropriétaires créditeurs* » dont le solde est aussi de 10.000 €, cela ne donne pas ZÉRO (ce qui laisserait croire qu'il n'y a AUCUN débiteur).

Article 10

Les comptes sont utilisés selon les règles spéciales suivantes :

Classe 1 - Provisions, avances, subventions et emprunts

Le compte 102 « *Provisions pour travaux* » est utilisé pour enregistrer les sommes appelées pour financer les travaux décidés par l'assemblée générale en attendant le paiement des travaux correspondants, conformément au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est crédité des provisions appelées par le débit du compte 450 « Copropriétaire individualisé » ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-2 « *Copropriétaires - travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles* ». Il est débité par le crédit du compte 702 « *Provisions pour travaux* » au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

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 travaux sont décidés et que leur financement est en partie réalisé par imputation des sommes figurant en avance pour travaux au compte 1032, le compte 1032 est débité du montant affecté à ce financement par le crédit du compte 102.

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.

Le compte 12 reçoit le solde des opérations sur travaux ou opérations exceptionnelles qui ne peuvent pas être clôturées en fin d'exercice.

Ce compte est débité en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles intéressés. Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit des mêmes comptes.

Ce compte est crédité en fin d'exercice par le débit des comptes de produits sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles. Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit de ces mêmes comptes.

Son solde et son détail apparaissent dans l'annexe n° 5 « *Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice* ». Son solde est repris dans l'annexe n° 1 « *Etat financier* ».

Le compte 131 « *Subvention accordée en instance de versement* » est utilisé pour enregistrer, en fonction de leur origine, les subventions sur travaux notifiées au cours de l'exercice.

Il est crédité, au moment de la notification de la décision accordant la subvention, du montant de *la participation accordée, par le débit, selon l'origine des fonds, du compte 441 « État - autres organismes - subventions à recevoir », ou du compte 443 « Collectivités territoriales - Aides ».*

La constatation en produit au compte 711 est effectuée au fur et à mesure de la réalisation de la charge qu'elle couvre.

Classe 4 - Copropriétaires et tiers.

Les comptes de la classe 4 enregistrent les créances et les dettes afférentes au budget prévisionnel du syndicat ainsi que celles relatives aux opérations hors budget prévisionnel. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

Le compte 40 « *Fournisseurs* » comprend trois comptes : 401 « *Factures parvenues* », 408 « *Factures non parvenues* » et le compte 409 « *Fournisseurs débiteurs* ».

Le compte 401 « *Factures parvenues* » enregistre les factures et mémoires d'achats de biens et services du budget prévisionnel ainsi que les factures, mémoires et situations des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles sans distinguer la nature des opérations. La nature des opérations est précisée par le libellé de l'écriture qui indique le compte de charges concerné.

Le compte 401 est crédité du montant des factures, mémoires, situations, parvenus avant la clôture de l'exercice, par le débit des comptes de charges concernés.

Le compte 408 « *Factures non parvenues* » enregistre le montant de fournitures réceptionnées, de prestations de services effectués ou de travaux réalisés au cours de l'exercice et dont la facture n'a pas été reçue au cours de l'exercice.

Le compte 409 « *Fournisseurs débiteurs* » enregistre les avances et acomptes versés sur commande. Il est débité du montant des avances et acomptes versés par le crédit d'un compte de trésorerie.

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.

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. À l'arrêté des comptes, il est débité ou crédité de l'excédent ou de l'insuffisance sur opérations courantes par la contrepartie du compte 701.

Le compte 459 « *Copropriétaire - créances douteuses* » est débité par le crédit du compte 450 concerné au moment où la créance est considérée comme douteuse par le syndic.

Le compte 47 « *Compte d'attente* » doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne.

Le compte 48 « *Compte de régularisation* » comprend deux comptes 486 « *Charges constatées d'avance* » et 487 « *Produits encaissés d'avance* ». Les charges ou produits se rapportant en totalité ou en partie à l'exercice suivant sont à inscrire dans ces comptes pour les montants correspondants.

Le compte 49 « *Dépréciation des comptes de tiers* » comprend deux comptes : 491 « *Copropriétaires* » et 492 « *Personnes autres que les copropriétaires* ». Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont estimées définitivement perdues. Le montant à provisionner, pour le compte 491, résulte de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Le compte 49 « *Dépréciation des comptes de tiers* » est crédité par le débit du compte 68 « *Dotation aux dépréciations sur créances douteuses* » et il est débité par le crédit du compte 78 « *Reprise de dépréciation sur créances douteuses* ».

Classe 5 - Comptes financiers.

L'enregistrement comptable des emprunts se limite à traiter les flux de trésorerie correspondants. Les écritures sont les suivantes.

A réception des fonds empruntés, le compte 712 « *Emprunt* » est crédité par le débit du compte 51 « *Banques, établissements financiers et assimilés* » avec le libellé « *Emprunt travaux* ».

Préalablement au paiement de l'annuité dont le montant s'entend du capital et des intérêts :

– le compte 450 « *Copropriétaire individualisé* » ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-4 « *Copropriétaire - emprunt* » est débité par le crédit du compte 704 « *Remboursement des annuités d'emprunts* » ;

– le compte 450 « *Copropriétaire individualisé* » ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-4 « *Copropriétaire - emprunts* » est crédité par le débit du compte 51 au moment du paiement par les copropriétaires des sommes appelées en couverture des annuités d'emprunt.

Au moment du paiement des annuités d'emprunt :

Le compte 661 « *Remboursement d'annuités d'emprunt* » est débité de la totalité du montant de l'annuité par le crédit du compte 51 « *Banques* ».

Le montant des annuités restant dû à la clôture de l'exercice au titre de l'emprunt est porté sur l'état financier (annexe n° 1 du décret no 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires).

Commentaires sur l'article 10 :

Ce long article vient apporter des commentaires parfois précieux, parfois un peu superflu sur le fonctionnement des comptes.

Il répond à des questions pratiques et permettra aux comptables et contrôleurs des comptes de vérifier que les écritures sont bien passées dans les règles.

Nous avons déjà évoqué, en étudiant la nomenclature, ces problèmes. Aussi nous n'y revenons pas sauf sur un point, le compte 401.

Compte 401 :

Notons en effet que l'arrêté précise que les comptes « fournisseurs » devront bien indiquer à chaque fois quel « compte de charge est concerné ». Ainsi on connaîtra pour chaque facture la contrepartie exacte dans le compte de charges, ce qui, là aussi, facilitera le suivi par les copropriétaires.

TITRE III INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES

ARTICLE 11

Les documents comptables sont établis au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble. Ils précisent leur contenu et la référence de l'exercice comptable auquel ils se rapportent.

Le syndic tient à disposition, à l'occasion de toute vérification, le grand livre, le livre journal, les deux balances et, le cas échéant, les journaux auxiliaires.

Les rubriques utilisées pendant l'exercice pour l'enregistrement des opérations sont reproduites clairement dans les documents dressés pour l'information des copropriétaires. Il en est de même pour les codes comptables, sauf pour l'établissement des annexes n° 3 et 4.

Commentaires sur l'article 11 :

Cet article vient simplement préciser que les numéros de comptes utilisés par le syndic pour enregistrer les écritures sont repris, s'il le souhaite, dans les documents de synthèses numéros 3 et 4 (dont nous allons parler un peu plus bas) fournis par le syndic à tous les copropriétaires (sur la base de l'article 8 du décret étudié plus haut), mais qu'ils sont obligatoires dans le document numéro 2. A notre avis cela va compliquer un peu plus ce tableau numéro 2 que nous estimons de toute façon, comme nous l'avons déjà dit, inutile et complexifiant.

ARTICLE 12

Le directeur des affaires civiles et du sceau et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française

CONCLUSION :

Nous voilà donc arriver au terme des commentaires concernant le décret et l'arrêté.

Il ne nous reste plus qu'à expliquer, maintenant, les documents de synthèse ou TABLEAUX qui devront être obligatoirement fournis à TOUS les copropriétaires.

TABLEAUX DE SYNTHÈSE : PRÉSENTATION, EXPLICATIONS ET COMMENTAIRES

Les cinq tableaux de synthèse

Nous avons expliqué dans la première partie de ce guide qu'il était nécessaire, pour favoriser la compréhension des comptes par les copropriétaires, que le syndic puisse leur fournir simultanément QUATRE séries d'informations qui se complètent l'une et l'autre :

- a) une série d'informations concernant la situation financière brute ;
- b) une série d'informations concernant l'état des dettes et des créances : si nous savons de quelle somme la copropriété dispose en banque mais ne savons pas à qui nous devons de l'argent ni qui nous en doit et pour combien, quel est l'intérêt de l'information suivante : « *vous avez 5.000 € en banque* » ?
- c) une série d'informations sur les charges et les produits (aussi bien courants qu'exceptionnels) ; là encore, l'information doit être rigoureuse : il faut que les charges soient BIEN les charges de l'exercice et les produits soient TOUS recensés ; à défaut nous ne pouvons pas vérifier que les charges appelées sont bien justifiées ;
- d) enfin une série d'informations concernant les gros travaux en cours non achevés en fin d'exercice.

Les tableaux obligatoires prévus par le décret et que les différentes organisations (au premier rang desquels l'ARC) ont négociés pendant trois ans essayent donc de répondre à ces exigences.

Ils sont au nombre de cinq alors que nous avons demandé qu'il n'y en ait que quatre. On va voir en effet que le Gouvernement a souhaité introduire un tableau numéro 2 aussi inutile que « *complexifiant* », voire sur certains points « *monstrueux* » ce qui explique que nous allons continuer à en demander la suppression.

Nous allons présenter rapidement ces cinq tableaux sachant que, au mieux, vous ne verrez ceux-ci dans la réalité, qu'au premier semestre 2007 (comptes 2006 présentés en 2007). Il n'y a donc pas lieu de se précipiter.

L'état financier (tableau n°1)

- Cet état - qui est très important et un peu complexe - se décompose en deux parties différentes qui font DEUX sous tableaux : l'un concernant la situation financière et l'autre concernant l'état des dettes et des créances.

1 - La situation financière (sous tableau supérieur)

Cette situation se présente avec :

- à gauche les fonds réels dont la copropriété DISPOSE (fonds placés, disponibles en banque et en caisse)
 - à droite les fonds théoriques (correspondant aux capitaux d'une entreprise).
- Ce tableau ne présente pas de difficulté particulière de compréhension.
 - Comme on le constate, les informations concernant l'exercice clos sont doublées par les mêmes informations pour l'exercice antérieur, ce qui est une excellente disposition.

2 - L'état des dettes et des créances (sous tableau inférieur)

- Cet état présente en détail les créances et les dettes de la copropriété.
- Comme on sait, un état des dettes et des créances peut être plus ou moins « compacté », exemple :

CREANCES	DETTES
• Copropriétaires : ...	copropriétaires : ...
• autres : ...	autres : ... »...

Quand il est ainsi « compacté », un tel état ne veut plus rien dire et n'apporte que peu d'informations sur « l'origine » des dettes et des créances, donc sur la situation financière réelle de la copropriété (à qui elle doit de l'argent, pour quelle raison ; qui lui en doit). C'est pourquoi nous avons beaucoup négocié avec les ministères pour que l'état désormais obligatoire soit détaillé sans être pour autant trop complexe. Le résultat nous semble satisfaisant même si la lecture de ce tableau demande un peu d'attention au départ.

Pour savoir ce que recouvrent précisément les numéros de compte (42 à 46 et 48 en particulier) il suffit de vous reporter à la nomenclature comptable présentée plus haut. Le syndic devra, comme on l'a déjà vu, renseigner tous ces comptes, s'ils ne sont pas soldés (c'est-à-dire à « zéro ») en fin d'exercice.

Une expression va peut-être vous faire hurler et vous donner l'envie de jeter ce tableau, c'est l'expression : « *dépréciation des comptes de tiers* ». Sous cet affreux vocable se cache tout simplement la réalité suivante : il s'agit des sommes nécessaires pour compenser les pertes irrécouvrables (fournisseurs mais aussi copropriétaires). Si par exemple, la copropriété est « sûre » qu'elle ne recouvrera pas -même après vente du

logement - les impayés de charges de tel copropriétaire, il lui faudra « provisionner » ce compte. Nous avons suggéré d'intituler ce compte « *Provisions pour pertes* » (plus simple) mais n'avons pas été entendus.

Notons que nous avons obtenu que ce tableau soit complété par la fourniture d'informations essentielles ; ainsi :

- a) la liste des débiteurs et des créditeurs devra être annexée à ce tableau ;
- b) si un compte d'attente est maintenu (ce qui devra rester exceptionnel) il devra être justifier ligne à ligne (par une annexe jointe au tableau).

À noter également : le total des sommes figurant à gauche doit être égal au total des sommes figurant à droite (I+II). Nous retrouvons donc notre « *balance générale des comptes* » dont nous vous avons fourni les clefs dans la première partie de ce guide.

3 - Montant des emprunts restant dus.

À la fin de ce tableau, mais « *hors tableau* », devra, si besoin, figurer un chiffre important (y compris pour les acheteurs...) concernant les emprunts restants dus. Cela devrait éviter les mauvaises surprises.

Etat financier après répartition au... (date de clôture de l'exercice)

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice clos
Trésorerie					
50 Fonds placés					
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)					
53 Caisse					
		Provisions et avances 102 Provisions pour travaux 103 Avances 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			
		Total I/			
II - CREANCES					
		DETTES			
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)		45 Copropriétaires - excédents versés (2)			
459 Copropriétaires - créances douteuses (2)		Comptes de tiers			
Comptes de tiers		40 Fournisseurs			
42 à 44 Autres créances		42 à 44 Autres débits			
46 Débiteurs divers		46 Crédeurs divers			
47 Compte d'attente		47 Compte d'attente			
48 Comptes de régularisation		48 Comptes de régularisation			
		49 Dépréciation des comptes de tiers (2)			
		Total II/			
		Total général (I) + (II) *			
		Total III/			
		Total général (I) + (III) *			

(1) Une somme affectée du signe « - » indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

Emprunts : montant restant dû

Date et références du syndicat

Le compte de gestion général (tableau n° 2)

Ce tableau est ce qu'on peut appeler une « *poire de discorde* ». Rejeté par tout le monde il a été maintenu par le Gouvernement. Il présente les caractéristiques suivantes :

- 1- Il est très complexe puisqu'il présente en fait QUATRE sous tableaux (et DIX colonnes) :
 - charges courantes ;
 - produits pour opérations courantes ;
 - charges exceptionnelles ;
 - produits pour opérations exceptionnelles.
- 2- Il est très peu utile : en effet il présente les charges non pas selon la catégorie (charges d'ascenseurs ; charges d'escalier, etc.), mais selon la nature (toutes les charges d'électricité, etc.). On notera que tous les contrats de maintenance, par exemple, sont confondus !
- 3- Il va créer de la confusion (le tableau suivant - tableau numéro 3 - présente en effet les charges, selon les catégories, mais sans que cela soit les mêmes chiffres...).
- 4- Il fournit des chiffres qui peuvent s'avérer trompeurs. Les soldes ne veulent, en effet, pas dire grand-chose puisqu'ils sont « *globaux* » et ne correspondent pas aux charges ni aux grilles de charges. Dans la réalité, le solde pourra être positif pour tel copropriétaire bien qu'il soit négatif globalement. C'est le cas par exemple s'il y a eu un fort déficit sur le poste ascenseur masquant un excédent sur le reste...

Pendant des mois et des mois nous avons expliqué aux ministères que très peu de copropriétaires étaient intéressés par cette présentation des charges et que les copropriétaires préféraient une présentation dite « *analytique* ».

Or les ministères, au lieu d'admettre l'évidence, ont imposé un compromis qui, pour nous, n'a aucun sens : ils ont imposé une présentation PAR nature ET par catégorie (tableaux 2, 3 et 4). Ainsi les copropriétaires devront examiner et comprendre, pour les charges, DEUX séries de chiffres différents.

Nous sommes évidemment très mécontents de ce résultat car cette double présentation - outre sa complexité pour les copropriétaires - va peut-être entraîner, de la part de certains syndics, l'application d'honoraires supplémentaires. Bien sûr nous expliquerons que ce n'est pas justifié, mais nous nous serions bien passés de ce problème.

Par ailleurs, les copropriétaires qui veulent accéder à la présentation des charges par nature auraient très bien pu le faire grâce au grand livre comptable (qui donne d'ailleurs beaucoup plus d'informations) accessibles le jour du contrôle des comptes et à la double balance des comptes introduite par l'article 2 de l'arrêté.

Une fois de plus se vérifie le **dicton** selon lequel l'enfer est pavé de bonnes intentions....

Charges courantes :

Dix colonnes.

- Ce tableau est, **comme on l'a dit**, assez complexe.
- La complexité de ce tableau tient au fait qu'il comprend, **dans sa partie supérieure**, deux fois cinq colonnes pour les charges courantes :

Trois colonnes
concernent les comptes
à approuver (a)

Deux colonnes
concernent budget **prévisionnel** de charges
courantes à approuver ou corriger (b).

- a) Pour pouvoir approuver les comptes il faut en effet que les copropriétaires disposent (c'est **l'article 11 du décret du 17 mars 1967** qui le prévoit) :
- du rappel des comptes de l'exercice précédent approuvé (exemple : si l'on est en 2005 ce sera 2003)
 - du rappel du budget voté pour l'exercice à approuver (2004 si l'on est en 2005)
 - de la présentation des résultats de l'exercice clôt (2004).

Précisons que l'exercice à approuver (ou non) s'appelle exercice N (exemple, en 2005, ce sera 2004).

- b) En ce qui concerne le budget **prévisionnel** il y a un petit problème qui explique qu'il y ait deux colonnes.

En effet, le « *budget* » c'est le « *budget de l'exercice futur* » (si on est en 2005, c'est le budget 2006).

Mais comme on l'a déjà vu, la loi impose de réunir les assemblées générales dans les six mois de la clôture de l'exercice ; se pose alors un problème : comment voter en mai 2005 les dépenses 2006 alors qu'on n'a encore qu'une vague idée des dépenses réelles 2005 ?

Ce problème avait complètement échappé au législateur (on ne peut pas penser à tout).

Mais il y a pire : si les copropriétaires ne votent pas le budget 2006 en 2005 le syndic ne pourra pas appeler les fonds au 1^{er} trimestre **voire** même au 2^{ème} trimestre 2006.

Conséquence, dans la pratique il a fallu trouver une astuce que les deux dernières colonnes traduisent ainsi :

- a) on revote le budget de l'année en cours (ce qui permet de corriger le budget voté) : c'est le N+1 du tableau (rappelons-nous que l'exercice N est l'exercice à approuver donc l'année **précédant** l'assemblée générale ; c'est pourquoi, dans notre tableau l'année N+1 renvoie à l'année en cours (lors de l'assemblée de 2005, ce sera le budget de 2005) ;
- b) on vote le budget de l'année à venir (N+2) sachant qu'à la prochaine assemblée générale, ce budget (qui sera devenu le budget N+1) pourra également être corrigé.

Comme on le voit tout ceci est simple et facilite grandement la vie des copropriétaires...

Travaux et opérations exceptionnelles.

Pour finir, disons un mot des sous-tableaux de la partie inférieure du tableau. On s'apercevra vite qu'ils ne servent à rien. Pourquoi ? Parce qu'ils globalisent des opérations qui sont votées une par une et devraient être justifiées une par une.

Exemple : on va voter tels travaux pour tel montant ; il faut vérifier que c'est bien ce montant qui a été appelé et dépensé. Or ces tableaux globalisent tout et ne fournissent aucun détail (contrairement au tableau numéro 4).

Plus on avance dans l'analyse de ces tableaux, plus on se rend compte que le tableau numéro 2 est un « *monstre* »...

NE DESESPERONS CEPENDANT PAS !

Les premières présentations de comptes avec ces tableaux ne se feront, en effet, qu'en 2007 (comptes 2006 présentés en 2007). Nous ne désespérons pas, d'ici là, de faire modifier la situation et de revenir à quatre tableaux (donc d'obtenir la suppression du tableau numéro 2).

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (Ndu) au
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du au

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes				Pour le vote du budget prévisionnel					
	Exercice précédent approuvé N-1	Exercice clos sur vote N	Exercice des réalisés à approbation N	Budget prévisionnel en cours de vote N+1	Budget prévisionnel à voter N+2	Exercice précédent N-1	Exercice des budgets N	Exercice obs réalisés N	Budget prévisionnel à voter N+1	Budget prévisionnel à voter N+2
80 Achats de matières et fournitures										
801 Eau (compteur général)										
802 Electricité										
803 Chauffage, énergie et combustible										
80 X 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										
52 Frais d'administration										
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété										
622 Autres honoraires du syndic										
62...Autres (autres que 621 et 622)										
53 Intérêts et taxes										
54 Frais de personnel										
Sous-total										
Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)										
Total I										
	CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
661 Remboursement d'annuités d'emprunt										
671 à 673 Travaux										
677 Pertes sur créances recouvrables										
678 Charges exceptionnelles										
68 Déplacements sur créances douteuses										
Solde (excédent)										
Total II										

Date et références du syndic

Le compte de gestion pour charges courantes (tableau n° 3)

Ce tableau aurait suffi à notre bonheur puisqu'il présente les charges et produits par catégorie.

Ce tableau - le résultat de l'exercice (ou les prévisions sur un exercice) concernant les charges et produits courants - est beaucoup plus simple à comprendre que le précédent.

Il fournit deux types d'indications sur :

- 1) Les charges courantes par catégorie (**classement analytique**), c'est-à-dire en fonction de l'usage et des grilles de charges du règlement de copropriété (**les 3 colonnes de gauche**) ;
- 2) Les produits pour charges courantes affectés à chaque catégorie (**les 2 colonnes de droite**).

Le tableau numéro 4, comme on le verra, fournira les mêmes informations pour les charges et produits exceptionnels (gros travaux et opérations non courantes).

L'intérêt du tableau n° 3 est qu'il force à mettre en dessous de chaque charge les PRODUITS correspondants et TOUS les produits.

Avec de telles informations, maintenant, les copropriétaires vont pouvoir avoir la garantie que les produits sont bien affectés au financement des charges.

Redisons que ce tableau, couplé avec le suivant suffisait à donner une présentation complète, claire et utile à tous les copropriétaires pour comprendre leurs comptes, libres à eux d'aller chercher (lors de la vérification des comptes chez le syndic) plus d'informations.

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) de Ml
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) de Ml

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES			
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé N-1	Exercice des budgets votés N	Exercice des réalisations à approuver N	Budget prévisionnel en cours vote N+1
				Budget prévisionnel à voter N+2
Charges communes générales				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges communes à un groupe d'immeubles				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges bâtiment				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges cage d'escalier ou d'entrée				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges d'accès sûrs				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges d'eau froide				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges d'eau chaude				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges de chauffage				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
Charges de parking				
Charges (1)				
Produits Affiliés (1) (2)				
Net				
(3)				
TOTAL CHARGES NETTES				
Provisions copropriétaires				
Solde (excédent ou insuffisance) opérations courantes affiliés aux copropriétaires				

(1) A déduire par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de comptes
(2) Autres que les appels de provisions pour charges courantes
(3) Autre nature de charges

Le compte de gestion pour gros travaux et opérations exceptionnelles réalisés (tableau n° 4)

En complément du compte de gestion courante seront présentés dans ce quatrième tableau les comptes de gestion des gros travaux et opérations exceptionnelles réalisés.

La notion de gros travaux n'existe pas ; en fait on parle maintenant des travaux et opérations visés par l'article 14-2 (de la loi du 10 juillet 1965), expression qui renvoie à un décret (le nouvel article 44 du décret du 17 mars 1967) qui lui-même fixe la liste des travaux non courants (c'est-à-dire qui ne rentrent pas dans le cadre du budget normal).

Les comptes des travaux et des opérations exceptionnelles (exemple : diagnostic technique ; modification du règlement de copropriété, etc.) sont donc présentés dans ce tableau.

Là encore on remarquera que l'on a une présentation par type de travaux ou par type d'opération, ce qui permet à chacun de savoir si les sommes appelées sont suffisantes ou insuffisantes, par opération. Ainsi le copropriétaire qui ne participe pas à toutes les opérations (exemple : copropriétaire du rez-de-chaussée pour les travaux d'ascenseur) pourra ne consulter que les seules informations le concernant.

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du au

	Exercice clos dépenses votées (N)		Exercice clos réalisés à approuver (N)	
	DEPENSES		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES
				SOLDE (4)
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
TRAVAUX DE (2)				
Charges communes générales				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
Charges communes à un groupe d'immeubles				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
Charges bâtiment ou escalier				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
(3)				
TOTAL TRAVAUX DE				
TRAVAUX DE (2)				
(3)				
TOTAL TRAVAUX DE				
(3)				
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2				
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
Charges communes générales				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
Charges bâtiment				
Charges (1)				
Produits Affectés (1)				
Net				
(3)				
TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
TOTAL TRAVAUX DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				

(1) A. détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de compte

(2) A. détailler par marché de travaux

(3) A. détailler sur l'ensemble des clés de répartition concernées par le marché de travaux ou produits et charges exceptionnelles

(4) Excédent ou insuffisance

Date et références du syndi

Les gros travaux et opérations exceptionnelles en cours (tableau n° 5)

Le dernier tableau permettra aux copropriétaires de « *suivre* » les gros travaux ou grosses opérations qui se déroulent sur plusieurs exercices.

Il n'est, en effet, pas toujours facile de savoir, lorsque des travaux ont été votés :

- où l'on en est au niveau comptable (appels de fonds effectués ; appels restant ; paiement effectués, etc.) ;
- où l'on en est au niveau « *technique* » (ce qui est fait ; ce qui reste à faire).

Il est encore plus difficile d'avoir une vision simultanée à la fois comptable et technique.

Le présent tableau (mise au point par la commission de sept experts dont faisait partie l'ARC) répond à ce souci.

Par ailleurs l'intérêt de ce tableau extracomptable est qu'il doit pouvoir fournir un chiffre - un solde - en parfaite cohérence avec le solde d'un des nouveaux comptes de la nomenclature comptable, le compte de la classe 12 (provisions pour travaux en attente).

Ainsi, présentation de bon sens accessible à tous les copropriétaires et présentation comptable rigoureuse cohabiteront-elles grâce à ce cinquième tableau.

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 31/12/2019 ,AU 31/12/2021

	TRAVAUX VOTES (montant et date) A	TRAVAUX PAYES (montant et date) B	TRAVAUX REALISES (montant et date) C	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date) D	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX E = D - C	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date) F
TRAVAUX RAVALEMENT						
TRAVAUX TOITURE						
[1]						
TOTAL					[2]	

[1] A détailler par marchés de travaux ou opérations exceptionnelles et par clé de répartition

[2] Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe n°1

Date et référence du syndic

ANNEXE

ANNEXE : PRÉSENTATION COMMENTÉE DES ARTICLES 14-1, 14-2 et 14-3 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 (issus de la loi SRU)

Pour ceux qui auraient besoin de se rafraîchir un peu la mémoire, nous donnons ci-dessous le texte commenté des trois articles « *financiers et comptables* » intégrés par la loi SRU du 13 décembre 2000, dans la loi du 10 juillet 1965 (loi sur la copropriété). Ces articles ont d'une part institué les nouvelles DISPOSITIONS COMPTABLES et FINANCIÈRES applicables aux copropriétés et d'autre part prévu qu'un décret préciserait ces règles (décret qui s'est, en fait, transformé en un décret et un arrêté, ceux du 14 mars 2005).

Il est donc nécessaire pour bien comprendre le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005 de revenir sur la loi.

Article 14-1

- ***Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.***
Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.
La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Cet article a introduit l'obligation de mise en place dans toutes les copropriétés d'un système d'appel de charges PROVISIONNELLES (le syndic appelle des provisions en début de trimestre).

Pour déterminer les PROVISIONS l'assemblée vote un budget prévisionnel. La provision sera, en principe, et sauf décision contraire de l'assemblée générale égale au quart du budget annuel.

Ainsi, si une copropriété vote un budget de 160.000 €, la provision trimestrielle appelée sur les copropriétaires sera de 40.000 €.

Rappelons que ce système s'est, dans de nombreuses petites copropriétés, substitué au système dit des « *charges réelles* » (les charges étaient payées avec le fonds de roulement et appelées auprès des copropriétaires en fin de trimestre sur la base des dépenses réelles).

Plusieurs remarques doivent être faites :

- 1) **Le nouveau système est obligatoire**. Certains ont cru ou croient encore à tort que la deuxième phrase du deuxième paragraphe de l'article 14-1 (« *toutefois l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes* ») permet d'échapper à ce système. Il n'en est rien. Cette phrase signifie simplement que la copropriété peut décider que les provisions seront semestrielles et non trimestrielles, ou bien qu'elles seront plus fortes en hiver (chauffage) qu'en été.
- 2) **Le budget prévisionnel ne concerne QUE les charges courantes**. On notera que l'article commence ainsi : « *Pour faire face aux dépenses courantes* », cela signifie que le budget prévisionnel ne peut PAS inclure de dépenses de travaux non courants (on verra ce dont il s'agit plus bas) et de dépenses dites « *exceptionnelles* » (là encore nous verrons ce que cela veut dire).
- 3) **Le budget prévisionnel doit être voté dans les six premiers mois de l'exercice en cours** : Cette disposition, en apparence anodine, est en fait assez complexe dans ses conséquences.
 - a) Dans un premier temps, on comprend à tort que le budget de l'exercice en cours doit être voté au plus tard six mois après la fin de l'exercice précédent (exemple : avant le 30 juin si l'exercice précédent finit le 31 décembre), ceci

pour éviter que le budget 2005, par exemple, ne soit voté le 10 novembre 2005.

- b) Dans un deuxième temps, on se rappelle qu'un budget prévisionnel doit être voté AVANT le début de l'exercice. Ainsi le budget voté en 2005 ne peut PAS être le budget 2005 mais le budget 2006 (c'est ce que confirme le nouvel article 43 du décret du 17 mars 1967).
- c) Dans un troisième temps, on se demande comment les copropriétaires peuvent voter le budget 2006 en mai ou juin 2005, et alors qu'ils n'ont encore aucune idée de leurs charges réelles 2005.
- d) Dans un quatrième temps, on se dit que - même si c'est absurde - il faut bien voter en 2005 le budget 2006 car, à défaut, on ne pourrait appeler les charges au début de l'année 2006 (avant que n'ait lieu l'assemblée générale)...
- e) Dans un cinquième temps, on comprend qu'il faudra donc procéder comme ceci :
 - voter en 2005 le budget 2006 ;
 - voter éventuellement un rectificatif en 2006 du budget en cours (budget voté en 2005).

Comme on le voit tout ceci est très simple une fois qu'on l'a compris !

Passons...

- 4) **Les appels de charges sont exigibles au premier jour du trimestre, sauf dispositions différentes votées par l'assemblée générale.** Cette disposition (dernier paragraphe) veut dire en fait ceci : même si le syndic n'adresse pas un appel de charges aux copropriétaires, celles-ci sont dues dès le premier jour du trimestre.

Cette disposition a néanmoins paru dangereuse à de nombreux praticiens ; en effet, les copropriétaires sont habitués à recevoir un avis ou un appel de charges. Dès lors dire que les charges sont dues SANS appel aurait pu créer des surprises et mésaventures. C'est pourquoi le décret modifiant le décret du 17 mars 1967 a corrigé ce point et prévu l'envoi obligatoire d'un AVIS ou appel de charges indiquant le montant de la provision exigible.

L'assemblée pourra cependant décider d'une autre période (exemple : si elle décide que les charges seront appelées par semestre, ce sera le premier jour du semestre).

Article 14-2

- ***Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.***

Cet article complète le début de l'article 14-1. Il précise que ne doivent pas être inclus dans le budget courant les « travaux » qui feront l'objet d'une liste fixée par décret. En fait, aucune liste n'a été établie, mais une définition de ces travaux a été donnée par le décret du 27 mai 2004 qui a modifié le décret du 17 mars 1967 (articles 44 et 45).

Cette définition est la suivante :

- **« Article 44 :** Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles qui sont afférentes :
 - aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
 - aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
 - aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
 - aux études techniques, tels que les diagnostics et consultations ;
 - et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance, et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

- **Article 45 :** Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courants exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance, les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs ».

Cette dissociation (entre charges courantes et charges non courantes) voulue par le législateur a deux justifications :

- 1) la première est de rendre plus claire la situation financière en matière de charges courantes et d'éviter les confusions (par exemple du fait que des gros travaux seraient inclus de façon non explicite dans le budget courant) ;
- 2) la deuxième vient du fait que la procédure de référé mise en place par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne peut s'appliquer qu'aux impayés de charges courantes. Il fallait donc bien obliger à dissocier les deux types de charges et les votes correspondants.

Enfin l'article 14-2 précise que le syndic non seulement doit faire voter ces décisions À PART mais qu'il doit aussi faire voter sur les modalités d'exigibilité : calendrier et montant (exemple : 30 % le.... ; 30 % le ; 40 % le). À défaut, le syndic commet un oubli regrettable qui empêchera d'appeler valablement ces charges.

Conclusion pratique : Pour tous ces travaux et toutes dépenses NON courantes, donc exceptionnelles (étude ; diagnostic ; adaptation du règlement de copropriété, etc), le syndic doit donc :

- faire voter ces dépenses À PART ;
- faire voter un calendrier concernant les appels ; à défaut, il n'y aurait pas de date d'exigibilité, donc nous serions dans le flou...

Article 14-3

- ***Les comptes du syndicat, comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel, sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.
Les charges et les produits du syndicat prévus au plan comptable sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement.
Les dispositions des articles 1^{er} à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.***

Le rôle essentiel de cet article est de renvoyer à un futur décret (celui finalement signé le 14 mars 2005) qui s'est transformé en un décret et un arrêté et que nous présentons et commentons de façon exhaustive dans le présent guide.

Le commentaire de cet article n'est cependant pas inutile, ne serait-ce que pour montrer que les lois ne sont pas toujours bien faites.

- 1) **Les comptes de syndicat** : Dans la définition des comptes, on note que manque « *l'état des dettes et des créances* ». L'ARC avait soulevé cette incongruité avant même le vote définitif de la loi, mais n'avait pas été entendue. Conséquence il a fallu batailler pour que le décret réintroduise ce document en douceur, voire « *par la bande* ». « *L'état des dettes et des créances* » est intégré dans « *l'état financier* », expression qui a été préférée à celle de « *situation de trésorerie* » trop restrictive (mais pourtant seule prévue par la loi). Là encore on aura eu chaud ! On note aussi que les comptes comprennent les « *annexes au budget* ». Cette notion est tellement floue que le décret ne l'a pas reprise, ce qui fait que la loi vise des « *annexes* » dont personne ne saura jamais ce qu'elles sont !
- 2) **Obligation de tenir une comptabilité d'engagement** : Le deuxième paragraphe est important puisque c'est lui qui va obliger tous les syndicats - à partir du 1^{er} janvier 2006 - à tenir une comptabilité d'engagement en lieu et place de la comptabilité de trésorerie possible jusque-là (pour les curieux qui veulent savoir ce qu'est une comptabilité d'engagement, nous vous [renvoyons](#) à la lecture des développements du présent guide qui lui sont consacrés).

Ce qui est particulièrement cocasse est ceci : la loi a en effet prévu que les charges et produits devraient être comptabilisés dès leur « *engagement juridique* », notion FLOUE, peu pratique et source d'erreurs. Naturellement le décret (suite aux travaux du Conseil National de la Comptabilité et aux protestations des uns et des autres, au premier rang desquels l'ARC) a totalement balayé cette notion d'engagement juridique pour lui substituer une notion simple d'engagement tout court (voir nos commentaires du décret). Ce qui fait que, là encore, le décret a, dans les faits, corrigé la loi qui reste lettre morte sur ce point.

- 3) **Le troisième paragraphe** de cet article signifie simplement et rapidement que les règles comptables qui seront applicables à la copropriété n'ont pas à être

approuvées par le Conseil National de la Comptabilité, qui n'a donné qu'un simple avis.

*