

# NOTE SIMPLIFIEE A PROPOS DU NOUVEAU DECRET COMPTABLE QUI REGIT DORENAVANT VOTRE COPROPRIETE



## INTRODUCTION

« 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 »

C'est en ces termes que fut promulgué le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 et son arrêté daté du même jour. Un syndicat de copropriétaires, qu'il soit géré par un syndic professionnel ou par un copropriétaire (syndic bénévole ou président-syndic d'un syndicat coopératif), est soumis dorénavant (sauf exception) à l'application de ce décret et de son arrêté.

Cette note va tenter de vous fournir un éclairage simple sur des notions comptables qui pourraient demeurer obscures si vous êtes mal aguerri aux principes de la comptabilité.

## LES AVANTAGES POUR VOUS

- ✔ Une compréhension du fonctionnement de votre copropriété PLUS FACILE
- ✔ Conditions de vote en assemblée générale BIEN MEILLEURES
- ✔ Gestion collective de votre immeuble PLUS AISEE

## Sommaire

- ✔ Introduction
- ✔ Les avantages pour vous
- ✔ Les règles comptables
- ✔ Comprendre l'annexe n° 1
- ✔ Comprendre l'annexe n° 2
- ✔ Comprendre l'annexe n° 3
- ✔ Comprendre l'annexe n° 4
- ✔ Comprendre l'annexe n° 5
- ✔ Comprendre l'annexe n° 6
- ✔ Comprendre l'annexe n° 7
- ✔ Champ d'application
- ✔ Le plan comptable



## AVANTAGES POUR VOUS



### Les mots clés

**PRODUITS** ces sont les sommes perçues ou à percevoir (provisions charges courantes & travaux)

**CHARGES** c'est l'argent qui est dépensé ou qui doit être dépensé (Ex : travaux décidés)

**SOLDE DE L'EXERCICE ECOULE** s'il reste de l'argent, on parle alors D'EXCEDENT. S'il en manque, on parle alors D'INSUFFISANCE

**SITUATION FINANCIERE-TRESORERIE** C'est l'argent encaissé ou décaissé

**DETTES** c'est l'argent que la copropriété doit encore à des tiers (essentiellement les fournisseurs)

**CREANCES** c'est l'argent que l'on doit à votre copropriété (ex : impayés des copropriétaires)

## DES DOCUMENTS PRECIS

Ces documents font clairement apparaître

- ✓ les **PRODUITS et les CHARGES** de votre copropriété ; la différence entre ces produits et ces charges donnant le **SOLDE DE L'EXERCICE ECOULE**,
- ✓ la **SITUATION FINANCIERE-TRESORERIE**,
- ✓ les **DETTES et CREANCES**,
- ✓ les opérations de gestion courante – budget prévisionnel –,
- ✓ les gros travaux et opérations exceptionnels votés en assemblées – HORS budget prévisionnel –,
- ✓ La rémunération de votre syndic en terme de gestion courante (budget prévisionnel) et de gestion particulière (honoraires travaux et exceptionnels – hors budget) telle que stipulée dans le contrat.
- ✓ Les problèmes rencontrés par votre copropriété 



## UN MEILLEUR SUIVI

Tous les copropriétaires peuvent comparer avec une plus grande facilité les évolutions d'une année sur l'autre, poste de dépense par poste de dépense.

Cette comparaison peut éclairer sur :

- ✓ le choix des éventuelles questions à porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ;
- ✓ le résultat du vote en assemblée générale des copropriétaires .

## VOUS ETES MIEUX INFORMES

Les copropriétaires et les membres du conseil syndical disposent d'éléments précis pour suivre, d'une année sur l'autre, les opérations exécutées par le syndic et ceci grâce à des documents qui distinguent les opérations :

- ✓ du budget prévisionnel et celles hors budget prévisionnel (les travaux autres que de maintenance ainsi que les opérations exceptionnelles) .
- ✓ en fonction de leur nature ( eau, chauffage...);
- ✓ en fonction des bases de répartition prévues au règlement de copropriété ;
- ✓ année après année (n-1 pour l'exercice précédent, n pour l'exercice écoulé à approuver et n+1 pour l'exercice à voter, sont représentés).



**Les créances** (argent dû à la copropriété) : M. DUPONT est en retard d'un trimestre de charges

**Les créances douteuses** : M. DURAND doit encore de l'argent après que le syndicat ait fait valoir tous ses droits (relances, mise en demeure, ...) sur le ou les lots concernés.



Si un copropriétaire constate l'augmentation du poste « Chauffage », il est alerté en année N. Il peut alors demander au syndic les variations de consommation et peut, le cas échéant, décider de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale N+1 une résolution proposant des mesures correctives : meilleure isolation ou acquisition d'un système de chauffage plus économique.



Les copropriétaires peuvent suivre l'avancement des différents travaux votés (ravalement de l'immeuble, réfection du hall d'entrée...) depuis le vote jusqu'à la réalisation et sont informés de l'avancée des paiements ainsi que des éventuelles subventions ou emprunts à recevoir..

Cette description donne aussi le moyen aux copropriétaires de vérifier la correspondance entre les dates d'appels de charges travaux, le montant de ces travaux et les dates des versements des fonds au fournisseur.



### PRINCIPALES REGLES COMPTABLES

**UNE COMPTABILITE NORMALISEE** : Les comptes de votre copropriété doivent désormais être présentés selon des règles identiques : c'est ce qu'on appelle une **COMPTABILITE NORMALISEE**.

C'est une technique OBLIGATOIRE d'enregistrement et de classement des opérations de la copropriété. La présentation de ces opérations est elle aussi normalisée selon **5 documents** qui devront vous être adressés avec la convocation à l'assemblée générale ordinaire devant approuver les comptes

**UNE NOMENCLATURE DES COMPTES**  : l'ensemble des opérations effectuées par votre syndic s'inscrit dans une comptabilité identique pour toutes les copropriétés. Elle est issue de la comptabilité générale.

Cette nomenclature est directement utilisée dans les annexes 1 et 2 du décret que nous verrons plus bas.

Il est INTERDIT de créer des comptes en dehors de la structure de cette nomenclature.

**UNE COMPTABILITE EN PARTIE DOUBLE**  : chacune des opérations portée au débit ou crédit d'un compte doit avoir son reflet identique (même date, même intitulé, même montant) au débit ou au crédit d'un autre compte.

Ce système sécurisé évite ainsi de compenser le solde d'un compte débiteur par celui d'un compte créditeur (Exemple : les copropriétaires débiteurs sont bien différenciés des copropriétaires créditeurs). Il permet également de bien tracer les paiements déjà effectués et mettre en évidence ceux qu'il reste à traiter, les sommes reçues des copropriétaires et celles qui sont à recevoir.

**UNE COMPTABILITE D'ENGAGEMENT**  : Le principe consiste à rattacher à l'exercice de la copropriété tout produit (Exemple : appels de provisions) ou toute charge (Exemple : factures des fournisseurs) afin de refléter le plus précisément possible la situation de l'immeuble tout au long et jusqu'à la fin de l'exercice.

 La nomenclature des comptes de la copropriété comporte 5 chapitres appelés CLASSES :

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

**Classe 4** : Copropriétaires et tiers

**Classe 5** : Comptes financiers

**Classe 6** : Comptes de charges

**Classe 7** : Comptes de produits

Une classe peut être subdivisée en sous-classe et la sous-classe en comptes.

Extrait d'une classe :

**Classe 7 Comptes de produits**

- 70 Appels de provisions :
  - ✓701 Provisions sur opérations courantes
  - ✓702 Provisions sur travaux
  - ✓703 Avances
  - ✓704 Remboursement d'emprunt

 Le système de la partie double consiste à inscrire deux fois la même valeur (même date, même intitulé et même montant) dans deux comptes différents : un compte de débit et un compte de crédit. Il n'est pas possible, par cette écriture en partie double, de compenser le solde d'un compte débiteur par celui d'un compte créditeur, ou inversement, et d'annuler ainsi les écritures.

 Comptabilité d'engagement

1) **Le syndic engage les PRODUITS** dès que les sommes sont exigibles (décision d'assemblée générale).

Exemple : au PREMIER jour de chaque trimestre, l'appel de provision du copropriétaire est porté sur son compte (au débit) et au crédit du compte « PROVISION »

2) **Le syndic engage les CHARGES** à la livraison des fournitures (exemple : fuel de la chaudière) et à la réalisation des services (exemple : honoraires d'avocats).

Exemple : A la réception de la facture de fuel, le syndic impute sur le compte « 603 – Combustible » (au débit) le montant à payer. Ce montant est rattaché à l'exercice en cours.



## LES DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Le décret prévoit cinq annexes  obligatoires. Ce sont :

- ✓ Etat financier après répartition
- ✓ Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé et du budget prévisionnel de l'exercice futur
- ✓ Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) et budget prévisionnel de l'exercice (N + 1 & N+2)
- ✓ Compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés)
- ✓ Etat des travaux et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice

## ANNEXE N° 1 (1<sup>ère</sup> partie : Situation financière)

**Etat financier après répartition**  (1) : c'est le bilan de la copropriété. Il permet de mettre en relief la situation financière de la copropriété. Cet état regroupe en un seul document les deux états que l'on appelait antérieurement : Etat des dettes & créances + Situation de trésorerie.

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		
Trésorerie  (2)	Exercice précédent APPROUVE	Exercice CLOS
502 Autres comptes	5 100.00	5000.00
512 Banques	136 112.35	158 063.15

Ce symbole indique que cette partie du document doit être juxtaposée à la suivante.

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		
Provisions & Avances  (3)	Exercice précédent APPROUVE	Exercice CLOS
103 1 Avances de trésorerie	3 265.00	3 265.00
103 2 Avances Travaux Art.18-6	5 000.00	5 000.00
120 Solde en attente travaux	118 754.36	142 008.14
131 Subvention en instance de versement	15 000.00	5 000.00

 Remarquons que les comptes provisions charges courantes et provisions travaux ne sont pas mentionnés dans le tableau. C'est normal. Cet état est une situation APRES répartition. Hors ces comptes provisions charges courantes et travaux ont été soldés par le traitement de répartition.

 **Annexe 6** : Cette annexe sera fournie par le syndic en complément de l'annexe 1. Elle est la liste nominative des copropriétaires débiteurs et créiteurs dont le total est indiqué dans les parties CREANCES & DETTES de l'annexe 1.

 **Annexe 7** : Cette annexe complémentaire permet de lister par copropriétaire le solde des charges de l'exercice en attente d'affectation (compte 471/472) et qui pourra devenir EXIGIBLE si l'assemblée générale approuve les comptes.

 (1) : Ce tableau est une PHOTOGRAPHIE de la situation financière de votre copropriété à la date de clôture, c'est-à-dire APRES LA REPARTITION DES CHARGES.

 (2) : **CLASSE 5** : C'est le disponible REEL de la copropriété à la date de clôture. Elle regroupe les fonds disponibles (512) et les fonds placés en banque (502). Si le montant est négatif (signe -), il s'agit d'un découvert bancaire.

 (3) : **CLASSE 1** : Ce sont les RESERVES de la copropriété. On y distingue essentiellement : **Les Avances** : ces montants, contrairement aux provisions travaux, seront remboursés au copropriétaire si celui-ci vend son bien. Il s'agit du fonds de roulement ou avances travaux, prévus par le règlement de copropriété ou votés en assemblée. **Solde en attente travaux** : Concerne les travaux qui courent sur plus d'un exercice. C'est la différence entre les appels travaux et les dépenses déjà réalisés à la fin de l'exercice (cf. annexe N° 5-colonne E) **Les Subventions** : Aides accordées à la copropriété (ANAH, ...)



## ANNEXE N° 1 (2<sup>ème</sup> partie : Dettes & Créances)

II – CREANCES  (1)		
	Exercice précédent APPROUVE	Exercice CLOS
450 1 Copropriétaires - Budget prévisionnel	297.70	3 723.92
450 2 Copropriétaires – Travaux & opérations exceptionnelles 	58 914.22	20 941.34
450 3 Copropriétaires – Avances	2 139.34	284.90
461 Débiteurs Divers		221.92
470 Rompus (arrondi répartition)	0.27	0.19

 Notons dans notre exemple que les provisions exigibles auprès des copropriétaires ont été ventilées dans les compte 450 1-450 2 -450 3 -450 4, en respect avec le décret qui stipule :

« ...la tenue des comptes des copropriétaires devra permettre de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- ✓ créances sur opérations courantes ;
- ✓ créances sur travaux et opérations exceptionnelles ;
- ✓ créances sur avances ;
- ✓ créances sur emprunts. »

La tenue par copropriétaire de ces sous-comptes est soumise à une décision d'assemblée générale.

II - DETTES  (2)		
	Exercice précédent APPROUVE	Exercice CLOS
401 Factures parvenues	31 948.56	31 246.00
450 1 Copropriétaires - Budget prévisionnel	7 743.88	5 446.80
450 2 Copropriétaires – Travaux & opérations exceptionnelles	19 699.46	
450 4 Copropriétaires – Emprunts	493.76	
472 Compte en attente d'imputation (créditeur)  (3)	697.07	29.28
487 Produits constatés d'avance	100.00	

 (1) : **LES CREANCES - CLASSE 4** : C'est le disponible **POTENTIEL** à la date de clôture. Ce sont des sommes dues à la copropriété, de la trésorerie en puissance. Il s'agit principalement des impayés copropriétaires. Ceux-ci ont une dette vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

 (2) : **LES DETTES - CLASSE 4** : Ce tableau montre les sommes dues **PAR** la copropriété **AUX** copropriétaires, **AUX** fournisseurs.

Exemple :

✓ **Le compte 401 – Factures parvenues** - montre que le syndicat des copropriétaires doit régler 31 246.00 euros à des fournisseurs qui ont livré leur marchandise ou effectué leur prestation dans l'exercice clôturé.

✓ **Le compte 450 1- Copropriétaires** – montre le total du trop perçu (copropriétaire ayant des règlements supérieurs aux appels de provisions). Ces sommes remboursables aux copropriétaires sont une **DETTE** de la copropriété

 (3) : le compte 472 montre le résultat de la répartition des charges de l'exercice en attente d'imputation. Ce montant deviendra exigible dès **L'APPROBATION DES COMPTES** et sera ventilé sur les comptes des copropriétaires.



## ANNEXE N° 2 (1<sup>ère</sup> partie : Les charges)

**Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé et du budget prévisionnel de l'exercice futur** : c'est le compte de résultat de la copropriété. Il retrace les opérations courantes (budget prévisionnel) ainsi que les charges liées aux travaux et opérations exceptionnelles.

### CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos REALISE à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1 (1)	N (2)	N (3)	N +1 (4)	N + 2 (5)
601 Eau	131.69	135.00	<b>220.95</b>	135.00	<b>138.00</b>
602 Electricité	742.75	690.00	<b>1180.89</b>	690.00	<b>704.00</b>
606 Fournitures	175.87	200.00	<b>163.58</b>	200.00	<b>204.00</b>
611 Nettoyage des locaux	8060.18	8050.00	<b>8200.06</b>	8050.00	<b>8211.00</b>
614 Contrats de maintenance	2302.75	2500.00	<b>2650.37</b>	2500.00	<b>2550.00</b>
615 Entretien- petits travaux	3479.16	4590.00	<b>3158.77</b>	4590.00	<b>4682.00</b>
616 Primes d'assurance	2157.93	1700.00	<b>2188.02</b>	1700.00	<b>1734.00</b>
621 1 Rémunération du syndic	3560.06	3750.00	<b>4837.50</b>	3750.00	<b>3825.00</b>
.....					
<b>Sous total</b>	<b>20 610.39</b>	<b>21 615.00</b>	<b>22 600.14</b>	<b>21 615.00</b>	<b>22 048.00</b>
<b>Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)</b>			<b>2539.74</b> (1)		
<b>Total I</b>	<b>20 610.39</b>	<b>21 615.00</b>	<b>25 139.88</b>	<b>21 615.00</b>	<b>22 048.00</b>

### CHARGES POUR TRAVAUX & AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

<b>AUDIT ASCENSEUR</b>			
671 Travaux décidés en AG	(2)	37 000.00	<b>38 958.00</b>
<b>CONFORMITE ASCENSEUR</b>			
671 Travaux décidés en AG		6254.76	<b>6254.76</b>
<b>ANTENNE COLLECTIVE</b>			
671 Travaux décidés en AG		9500.00	<b>10 052.36</b>
<b>Sous total</b>		<b>52 754.76</b>	<b>55 265.12</b>
<b>Solde (excédent)</b>			
<b>Total II</b>			<b>55 265.12</b>

## ANNEXE N°2 (1<sup>ère</sup> partie)



Ce tableau détaille les produits (recettes) et les charges (dépenses) de la copropriété en les classant par nature de dépenses ou de recettes. Il vous permet d'avoir une vision générale des montants versés/à verser et des produits reçus/à recevoir.

**i** Se repérer dans les exercices

**Exemple** : L'assemblée générale se réunit le 15/04/2008 pour approuver les comptes de l'exercice du 01/01/2007 au 31/12/2007.

**N-1 (1)** : Dépenses du 01/01/2006 au 31/12/2006

**N(2)**: Rappel du budget de l'exercice à approuver (01/01/2007 au 31/12/2007)

**N (3)** : Dépenses de l'exercice à approuver (01/01/2007 au 31/12/2007)

**N+1 (4)** : Budget voté à la précédente assemblée (budget du 01/01/2008 au 31/12/2008)

**N + 2 (5)** : Budget de l'exercice suivant (01/01/2009 au 31/12/2009) qui doit être voté à l'assemblée du 15/04/2008.

Cette comparaison sur plusieurs exercices et par nature de dépenses permet de plus facilement détecter les postes qui ont évolués de manière significative (eau, chauffage...)

**💡 (1) Excédent** : C'est la différence entre les produits et les dépenses engagées. Ici, le montant des provisions et autres produits est SUPERIEUR aux charges constatées (25 139.88 – 22600.14). Le budget appelé aux copropriétaires a permis de couvrir les dépenses courantes.

**💡 (2)** Le suivi des décisions importantes prises en assemblée est aisé. Le tableau présente pour chaque décision le montant prévu des travaux et les factures qui leur sont affectées.

**i Petit contrôle** : Le total des charges pour travaux de cette annexe doit être égal au total des charges de l'annexe 4



## ANNEXE N°2 (2<sup>ème</sup> partie)



### ANNEXE N° 2 (2<sup>ème</sup> partie : Les produits)

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos REALISE à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
💡 (1)	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
701 Provisions Op. Courantes	22 950.00	22950.00	22 944.00	22950.00	23 410.00
713 Indemnité d'assurance	190.00		1132.76		
714 Produit divers	950.00	950.00	963.12	950.00	969.00
716 Produits financiers		100.00	100.00	100.00	102.00
.....			💡 (2)		
<b>Sous total</b>	24 090.00	24 000.00	25 139.88	24 000.00	24 481.00
<b>Solde (insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires)</b>					
<b>Total I</b>	24 090.00	24 000.00	26 164.66	24 000.00	24 481.00
PRODUITS POUR TRAVAUX & AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
<b>AUDIT ASCENSEUR</b>					
702 Provisions Travaux		37 000.00	37 000.00		
<b>CONFORMITE ASCENSEUR</b>					
702 Travaux décidés en AG		6254.76	6254.76		
<b>ANTENNE COLLECTIVE</b>					
712 Emprunts		4500.00	4500.00		
702 Provisions travaux		5000.00	5000.09		
<b>Sous total</b>		52 754.76	52 754.85		
<b>Solde (insuffisance)</b>			💡 (3) 2510.27		
<b>Total II</b>			55 265.12		

💡 (1) Cette partie du tableau, présente les produits (sommes reçues ou à recevoir). Comme nous l'avons indiqué plus haut, c'est dans cette partie de l'annexe II qu'apparaissent les provisions appelées au titre du budget prévisionnel (701).

Les autres produits (dans notre exemple 1132.76 - 963.12 - 100.00) viendront en déduction dans l'annexe 3 et seront précédés du signe moins.

Ce sont des recettes perçues par la copropriété : produits financiers, remboursements d'assurance, loyers reçus (panneaux publicitaires ...).

💡 (2) Les montants affectés aux comptes 713 -714 -716 dans le tableau ci-contre apparaissent dans l'annexe 3 précédés du signe moins.

💡 (3) **Insuffisance** : C'est la différence entre le total des produits pour travaux et les dépenses engagées pour les réaliser. Ici, le montant des provisions et autres produits est INFÉRIEUR aux charges constatées (52 754.85 - 55265.12). Ce qui crée une insuffisance.

📘 **Petit contrôle** : Le total des charges courantes (annexe 2 : 22600.14) diminué du total des classes 713, 714, 716 (annexe 2 : 2195.88) doit être égal au total des charges de l'annexe 3 (20 404.26).



## ANNEXE N° 3

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) et budget prévisionnel de l'exercice (N + 1 & N+2)** : c'est le suivi des budgets et du réel des charges courantes de fonctionnement classées suivant les clefs de répartition du règlement de copropriété. Cette annexe regroupe ce qui était auparavant 2 états : le budget prévisionnel et le relevé général des dépenses.

Ce tableau permet de comparer sur plusieurs exercices les charges budgétées et le réel constaté. Il permet aux copropriétaires de se faire une idée claire de l'évolution des charges courantes.

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	POUR APPROBATION DES COMPTES			POUR LE VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos REALISE à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
<b>CHARGES TOUS BATIMENTS</b>					
<i>Charges communes générales</i>					
<i>Base CCG pour 10000 millièmes</i>					
100 Eau	131.69	135.00	<b>220.95</b>	135.00	<b>138.00</b>
110 Electricité (1)	142.75	190.00	<b>375.87</b>	190.00	<b>104.00</b>
120 Fournitures	175.87	200.00	<b>163.58</b>	200.00	<b>204.00</b>
130 Nettoyage des locaux	8060.18	8050.00	<b>8200.06</b>	8050.00	<b>8211.00</b>
140 Contrats de maintenance	2302.75	2500.00	<b>2650.37</b>	2500.00	<b>2550.00</b>
150 Entretien- petits travaux	1700.00	2450.00	<b>1400.00</b>	1878.00	<b>1880.00</b>
160 Primes d'assurance	2157.93	1700.00	<b>2188.02</b>	1700.00	<b>1734.00</b>
170 Rémunération du syndic	3560.06	3750.00	<b>4837.50</b>	3750.00	<b>3825.00</b>
951 Produits financiers		-100.00	<b>-100.00</b>	-100.00	<b>-102.00</b>
952 Indemnités assurance	-190.00		<b>-1132.76</b>		
958 Recettes locations	-950.00	-950.00	<b>-963.12</b>	-950.00	<b>-969.00</b>
<b>APPARTEMENTS</b>					
<i>Charges Habitation</i>					
<i>Base CCG pour 9430 millièmes</i>					
150 Entretien- petits travaux	1510.00	1600.00	<b>1500.00</b>	1977.00	<b>2017.00</b>
<i>Ascenseur</i>					
<i>Base ASC pour 10000 millièmes</i>					
110 Electricité	600.00	500.00	<b>805.02</b>	500.00	<b>600.00</b>
150 Entretien petits travaux	269.16	540.00	<b>258.77</b>	735.00	<b>785.00</b>
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	<b>19 470.39</b>	<b>20 565.00</b>	<b>20 404.26</b>	<b>20 565.00</b>	<b>20 977.00</b>
<b>Provisions copropriétaires</b>			<b>22 944.00</b>		
<b>Solde (excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)</b>			<b>2539.74</b>		

La présentation par catégorie (consommation, ascenseur,...) des dépenses rapportées aux recettes vous permet de mieux comprendre la situation de la copropriété et d'être alerté sur:

- Les postes de dépenses les plus importants,
- La couverture des dépenses par les recettes,
- Le montant de la provision pour charges courantes qu'il vous sera demandé de régler (ou qui peut vous être reversé).

(1) Les informations présentées dans l'annexe 3 sont les mêmes que l'annexe 2, mais non plus agencées selon la nomenclature comptable mais par rapport aux clés de répartition et nature de dépenses de votre copropriété.

Un compte de l'annexe 2 (615 Entretien – petits travaux) peut cumuler plusieurs natures de dépenses (nature 150 – Petits travaux) qui seront bien différenciées dans l'annexe 3 (cf. exemple ci-dessous)

601 Eau	131.69	135.00	<b>220.95</b>
602 Electricité	742.75	690.00	<b>1180.89</b>
606 Fournitures	175.87	200.00	<b>163.58</b>
611 Nettoyage des locaux	8060.18	8050.00	<b>8200.06</b>
614 Contrats de maintenance	2302.75	2500.00	<b>2650.37</b>
615 Entretien- petits travaux	3479.16	4590.00	<b>3158.77</b>
616 Primes d'assurance	2157.93	1700.00	<b>2188.02</b>
621 Rémunération du	3560.06	3750.00	<b>4837.50</b>

(2) Nous retrouvons, précédés du signe moins, les produits de notre annexe 2 (cf. exemple ci-dessous).

701 Provisions Op. Courantes	22 950.00	22950.00	<b>22 944.00</b>
713 Indemnité d'assurance	190.00		<b>1132.76</b>
714 Produit divers	950.00	950.00	<b>963.12</b>
716 Produits financiers		100.00	<b>100.00</b>

(3) ... ainsi que le montant des provisions pour charges courantes appelées dans l'exercice (classe 701 de l'annexe 2).



## ANNEXE N° 4

**Compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés** : c'est le suivi des travaux achevés et des opérations exceptionnelles. Cette annexe n'est produite que si des travaux ont été effectués au cours de l'exercice.



Ce tableau est le pendant de l'annexe 3 pour les travaux décidés en assemblée ainsi que les opérations exceptionnelles **ACHEVES PENDANT L'EXERCICE**. Ces dépenses sont déclinées par chantier (ex : CONFORMITE ASCENSEUR), clé de répartition et natures de dépense.

CHARGES POUR TRAVAUX & OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
	Exercice clos dépenses votées 💡 (1)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES	SOLDE 💡 (2)
<b>AUDIT ASCENSEUR</b>			37000.00	37000.00
Base CCG pour 10000 millièmes				
400 Honoraires Syndic	2000.00	2000.00		-2000.00
800 Ascenseur Monte charge	35000.00	36958.00		-36 958.00
<b>Total Travaux</b>	37000.00	38958.00	37000.00	-1958.00
<b>CONFORMITE ASCENSEUR</b>			6254.76	6254.76
Base CCG pour 10000 millièmes				
400 Honoraires Syndic	182.18	182.18		-182.18
800 Ascenseur Monte charge	6072.58	6072.58		-6072.58
<b>Total Travaux</b>	6254.76	6254.76	6254.76	
<b>CONFORMITE ANTENNE COLLECTIVE</b>			5000.09	5000.09
Base CCG pour 9430 millièmes				
520 Antennes TV Paraboles	9500.00	10052.36		-10052.36
963 Encaissement d'emprunt	-4500.00	-4500.00		4500.00
<b>Total Travaux</b>	5000.00	5552.36	9500.09	-552.27
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>48254.76</b>	<b>50765.12</b>	<b>48254.85</b>	<b>💡 (3) -2510.27</b>

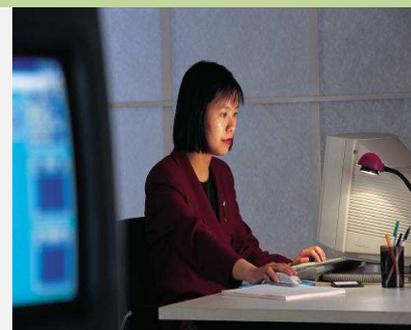
PRODUITS POUR TRAVAUX & AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
<b>AUDIT ASCENSEUR</b>			
702 Provisions Travaux		37 000.00	37 000.00
<b>CONFORMITE ASCENSEUR</b>			
702 Travaux décidés en AG		6254.76	6254.76
<b>ANTENNE COLLECTIVE</b>			
712 Emprunts		4500.00	4500.00
702 Provisions travaux		5000.00	5000.09
<b>Sous total</b>		52 754.76	52 754.85
<b>Solde (insuffisance)</b>			↓ 2510.27 💡
<b>Total II</b>			55 265.12

RAPPEL  
ANNEXE N°2

💡 (1) : Le terme « dépenses » est trompeur. Il correspond au budget de dépenses voté pour les travaux de l'exercice (N).

💡 (2) : La colonne solde montre en positif les appels de fonds et en négatif les dépenses engagées (et pas forcément payées) au cours de l'exercice. Notons que l'encaissement d'emprunt vient en déduction des dépenses.

💡 (3) : **-2510.27** → Un montant négatif, comme nous l'avons vu, indique une **INSUFFISANCE**. Un montant positif, un **EXCEDENT**. Ici les dépenses constatées sur l'exercice sont supérieures aux provisions réclamées aux copropriétaires. On retrouve ce montant dans la partie « Produits pour travaux & opérations exceptionnelles » de l'annexe N° 2. Ils doivent toujours être égaux.



## ANNEXE N° 5

### Etat des travaux et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice .

C'est une situation « intermédiaire » des travaux non encore clôturés à la fin de l'exercice. Cet état sera fourni aux copropriétaires lorsque des travaux se déroulent sur plusieurs exercices..

	Travaux votés (montant & date)	Travaux payés (montant & date)	Travaux réalisés (montant & date)	Appels travaux emprunts & subventions reçus (montant & date)	Solde en attente sur travaux (montant & date)	Subventions emprunts à recevoir (montant & date)
💡	A	B	C	D	E = D - C	F
<b>REFECTION BALCONS</b>	31750.00	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx (A) xxxxxx.xx (E) xxxxxx.xx (S) xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx
<b>sous total :</b>		<b>22000.00</b>	<b>30500.00</b>	<b>24000.14</b>	<b>-6499.86</b>	<b>5000.00</b>
<b>RAVALEMENT DES FACADES</b>	203000.00	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx	xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx xxxxxx.xx
<b>sous total :</b>		<b>27246.00</b>	<b>54992.00</b>	<b>203000.00</b>	<b>148508.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>234750.00</b>	<b>49246.00</b>	<b>84992.00</b>	<b>227000.14</b>	<b>142008.14</b>	<b>5000.00</b>

L'annexe 5 présente la situation des travaux ou opérations exceptionnelles dont le compte définitif N'A PU ETRE ETABLI à la date de clôture. Il peut s'agir de travaux ou opérations terminés pour lesquels votre syndic n'a pas reçu, à cette date, toutes les factures.

xxxxxx.xx : correspond à un élément daté et chiffré (montant et date de facture, montant et date de paiement,..).

### 💡 Quelques explications

**Colonne « A »** : Budget décidé pour les travaux concernés,

**Colonne « B »** : Travaux déjà réglés aux fournisseurs,

**Colonne « C »** : Travaux déjà réalisés,

**Colonne « D »** : Détail des provisions réclamées aux copropriétaire ainsi que les emprunts et subventions reçus.

✔ (A) : Appels provisions

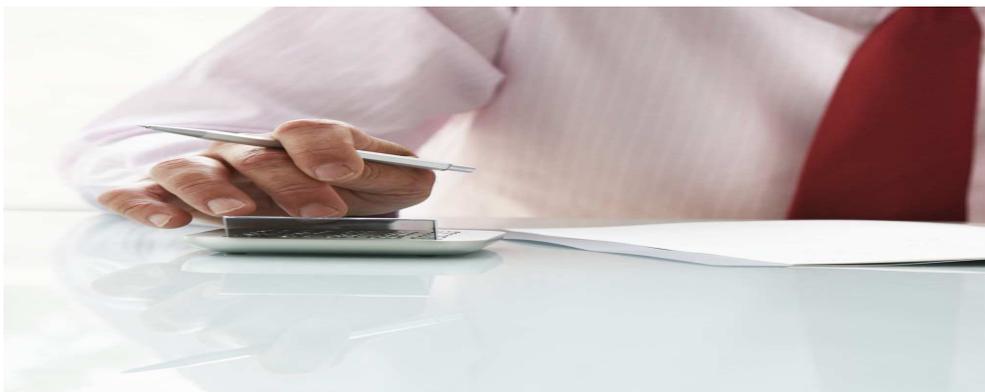
✔ (E) : Emprunts reçus

✔ (S) : Subventions perçues ,

**Colonne « E »** : Différence entre les provisions appelées et les dépenses engagées. Le total doit être égal à celui du compte 120 (cf. annexe N° 1),

**Colonne « F »** : Il est à noter que les emprunts ne font l'objet d'aucun enregistrement comptable à la date de l'acceptation du dossier par l'établissement financier. Il faut néanmoins faire mention des « emprunts à recevoir » dans cette colonne. Cette mention ne peut résulter que d'une opération extra-comptable.

RAPPEL ANNEXE N°1		I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE	
Provisions & Avances (3)		Exercice précédent APPROUVE	Exercice CLOS
103 1 Avances de trésorerie		3 265.00	3 265.00
103 2 Avances Travaux Art.18-6		5 000.00	5 000.00
120 Solde en attente travaux		118 754.36	142 008.14
131 Subvention en instance de versement		15 000.00	5 000.00



## ANNEXE N° 6

**Liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs.** Cet état individualise les copropriétaires débiteurs et les copropriétaires créditeurs à la clôture de l'exercice (01/01/2007 – 31/12/2007).

Cette annexe est indissociable de l'annexe N° 1. Pour un aspect pratique et afin d'éviter d'avoir une annexe N° 1 difficile à lire, il a été décidé de fournir la liste des débiteurs & créditeurs dans un tableau à part.

Copropriétaires DEBITEURS			Copropriétaires CREDITEURS		
1	Jean	2695.00	4	Albert	1296.00
2	Pierre	3211.45	5	François	1849.50
3	Paul	2221.44	6	Christian	900.45
7	Caroline	2800.00	9	Marie	1400.95
8	Clémence	2450.00			
10	Martin	2560.10			
11	Sophie	1200.45			
12	Michel	2650.80			
13	Gisèle	3400.00			
14	Vincent	1760.92			
	<b>(1) Cumul :</b>	<b>24950.16</b>		<b>(2) Cumul :</b>	<b>5446.90</b>
	<b>Solde des copropriétaires</b>	<b>19503.26</b>			

**(1) Cumul des débiteurs:** On retrouve le cumul des débiteurs dans la partie CREANCES de l'annexe N°1. En effet, on a vu que le terme de CREANCE recouvrait toute somme due à la copropriété. Ici les sommes impayées des copropriétaires constituent une créance du syndicat des copropriétaires.

**(2) Cumul des créditeurs:** On retrouve le cumul des créditeurs dans la partie DETTES de l'annexe N°1. En effet, on a vu que le terme de DETTE recouvrait toute somme due par la copropriété vis-à-vis de tiers. Ici les sommes trop versées par les copropriétaires constituent une dette pour le syndicat de copropriété.

II – CREANCES <sup>(1)</sup>			Rappel ANNEXE N°1	
	Exercice précédent APPROUVE	Exercice CLOS		
450 1 Copropriétaires - Budget prévisionnel	297.70	3 723.92		
450 2 Copropriétaires - Travaux & opérations exceptionnelles	58 914.22	20 941.34		
450 3 Copropriétaires - Avances	2 139.34	284.90		



## ANNEXE N° 7

**Projection des soldes copropriétaires après approbation des comptes :** Cet état individualise les copropriétaires, leur solde réel à la clôture de l'exercice ainsi qu'un solde PROJETE qui inclut le solde de charge devenant exigible après approbation des comptes.

	Nom du copropriétaire	Solde du copropriétaire à la fin de l'exercice		Solde de charge en attente d'imputation		Solde + solde de charges (sous réserve d'approbation en AG)	
		Solde Débit	Solde Crédeur  (1)	Débit	Crédit  (2)	Solde Débit	Solde Crédeur  (3)
1	Jean	2695.00	0.00	190.00	0.00	2885.00	0.00
2	Pierre	3211.45	0.00	110.00	0.00	3321.45	0.00
3	Paul	2221.44	0.00	110.00	0.00	2331.44	0.00
4	Albert	0.00	1296.00	0.00	350.00	0.00	1646.00
5	François	0.00	1849.30	0.00	450.50	0.00	2299.80
6	Christian	0.00	900.55	0.00	780.00	0.00	1680.55
7	Caroline	2800.00	0.00	190.00	0.00	2990.00	0.00
8	Clémence	2450.00	0.00	0.00	133.78	2316.22	0.00
9	Martin	2560.10	0.00	150.00	0.00	2710.10	0.00
<b>II - DETTES </b>							
10	Sophie	<b>RAPPEL ANNEXE N°1</b>		Exercice précédent APPROUVE		Exercice CLOS	
11	Michel						
				401 Factures parvenues	31 948.56	31 246.00	0.00
				450 1 Copropriétaires - Budget prévisionnel	7 743.00	5 446.00	
12	Gisèle			450 2 Copropriétaires - Travaux & opérations exceptionnelles	19 699.16		0.00
				450 4 Copropriétaires - Emprunts	493.76		
13	Vincent			472 Compte en attente d'imputation (créditeur)  (2)	697.07	29.28	0.00
				487 Produits constatés d'avance	100.00		
14	Marie	0.00	1400.95	145.00	0.00	0.00	1255.95
		24950.16	5446.80	1685.00	1714.28	26356.38	6882.30
	<b>Soldes</b>	<b>19503.36</b>			<b>29.28</b>  (4)	<b>19474.08</b>	

Cette annexe est facultative. Mais elle permet au copropriétaire de se rendre compte du solde qui lui sera réclamé (ou restitué) si l'assemblée générale ordinaire de sa copropriété approuve les comptes de l'exercice

 (1) : rappel de la situation de chaque copropriétaire vis-à-vis de la copropriété. Egal au détail de l'annexe N° 3.

 (2) : montant correspondant au solde de charge calculé à la clôture de l'exercice et qui sera affecté au copropriétaire si l'assemblée générale ordinaire approuve les comptes de l'exercice.

**Exemple :** Jean vend son appartement à Pierre le 02 avril 2008. Le 15 avril, date de l'assemblée, le solde de charge exigible auprès de Pierre sera de 190.00 + 110.00, soit 300.00 euros. Rien ne sera exigé à Jean si ce n'est son solde à la clôture (2695 .00).

 (3) : solde global POTENTIELLEMENT exigible après l'assemblée générale.

 (4) : solde de charge en attente d'imputation. C'est le montant que l'on retrouve dans l'annexe N° 1 dans la partie « DETTES », sur le compte 472 (ou 471 si ce solde global est débiteur). Dans notre exemple, il s'agit bien d'une dette de la copropriété vis-à-vis des copropriétaires. Cette somme devra leur être remboursée.



## CHAMP D'APPLICATION



## CHAMP D'APPLICATION

### LES COPROPRIETES CONCERNEES

Cette comptabilité s'applique aux syndicats des copropriétaires, qu'ils soient gérés par un syndic professionnel ou par un syndic bénévole (non professionnel).

Toutefois, conformément au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965,

«... un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice ». 💡

### A PARTIR DE QUAND S'APPLIQUE CES NOUVELLES REGLES ?

Les comptes de votre copropriété doivent être tenus selon les nouvelles dispositions comptables à partir du **PREMIER EXERCICE** commençant à compter du **1er JANVIER 2007**.

**En 2007** : vous approuvez les comptes de l'exercice 2006, ou 2006-2007 si l'exercice comptable de votre copropriété ne coïncide pas avec l'année civile.

Cette exercice peut être approuvé selon l'ancienne méthode utilisée par votre syndic (sauf si celui-ci a anticipé le changement de système comptable),

**En 2008** : vous approuver les comptes de votre copropriété **EN RESPECT OBLIGATOIRE** des nouvelles règles comptables.

### LES TEXTES

Les textes qui régissent la nouvelle comptabilité des syndicats de copropriétaires sont :

- ✔ **La loi** n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment les articles 14-1 à 14-3 et l'article 18 ;
- ✔ **Le décret** n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment les articles 11, 26, 35, 43 à 45-1 ;
- ✔ **Le décret** n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes des syndicats de copropriétaires ;
- ✔ **L'arrêté** du 14 mars 2005 relatif aux comptes des syndicats de copropriétaires.

💡 **Cela veut dire que :**

- ✔ Si votre copropriété possède **MOINS DE 10 LOTS PRINCIPAUX ET** que son budget prévisionnel moyen **SUR TROIS ANS** est **INFÉRIEUR A 15 000 €**, alors votre syndic **PEUT SE DISPENSER** de tenir une comptabilité en partie double et d'engager les opérations au fur et à mesure.
- ✔ Si votre copropriété possède **MOINS DE 10 LOTS PRINCIPAUX ET** que son budget prévisionnel moyen **SUR TROIS ANS** est **SUPÉRIEUR A 15 000 €**, alors votre syndic **DOIT** appliquer les nouvelles règles comptables.
- ✔ Si votre copropriété possède **PLUS DE 10 LOTS PRINCIPAUX ET** que son budget prévisionnel moyen **SUR TROIS ANS** est **INFÉRIEUR A 15 000 €**, alors votre syndic **DOIT** appliquer les nouvelles règles comptables.

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

- 10 Provisions et avances :
  - ✓ 102 Provisions pour travaux décidés
  - ✓ 103. Avances
    - 103.1 Avances de trésorerie
    - 103.2 Avances travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa
    - 103.3 Autres avances
- 12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles
- 13 Subventions :
  - ✓ 131 Subventions accordées en instance de versement

**CLASSE 4 Copropriétaires et tiers**

- 40 Fournisseurs :
  - ✓ 401 Factures parvenues
  - ✓ 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 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.

**CLASSE 6 Comptes de charges**

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

**CLASSE 7 Comptes de produits**

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