

COMPTABILITÉ DES COPROPRIÉTÉS

La réforme applicable au 1^{er} janvier 2006

SOMMAIRE

1. La logique des comptes
 1. Le mandat des copropriétaires
 2. La nature des charges
2. Les états financiers présentés
 1. Les documents de synthèse
 2. Les autres documents
3. Les règles comptables
 1. Les principes élémentaires et particuliers
 2. Le plan de comptes

1.1. LE MANDAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Notion de mandat qui gouverne la copropriété :
 - Charges exposées pour le maintien du patrimoine commun
 - Charges à couvrir par les copropriétaires
- Deux aspects du mandat à souligner :
 - « le mandat ne se présume point » : les dépenses sont à prévoir (notion de budget)
 - Les dépenses sont remboursables pour leur exact montant (notion de répartition)
- Autre approche possible qui n'a pas été retenue : la copropriété a un patrimoine et ses membres cotisent obligatoirement

1.2. LA NATURE DES CHARGES

- La première ventilation concerne :
 - les opérations courantes,
 - les travaux et les opérations exceptionnelles.
- Deuxième distinction entre les catégories de charges du règlement de copropriété
 - charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs
 - charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes

Cette distinction amène aux modalités de répartition des charges entre les copropriétaires, en fonction de leur nature et de leur utilité pour chacun ou pour tous.

SOMMAIRE

1. La logique des comptes
 1. Le mandat des copropriétaires
 2. La nature des charges
2. Les états financiers présentés
 1. Les documents de synthèse
 2. Les autres documents
3. Les règles comptables
 1. Les principes élémentaires et particuliers
 2. Le plan de comptes

2.1. LES DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

- **l'état financier**, que l'on peut comparer au bilan de la comptabilité commerciale donne la « photographie » de la situation patrimoniale de la copropriété à la fin de l'exercice ;
à joindre un détail des créances sur les copropriétaires, en les ventilant selon qu'elles sont ou non douteuses ;
- **le compte général de gestion**, comparable au compte de résultat, montre le « film » des opérations de l'exercice en distinguant entre opérations courantes et travaux et en présentant les charges et les produits par nature.

2.1.1. L'ÉTAT FINANCIER

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°1

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

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Trésorerie			Provisions et avances	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
90 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		
91 Banques ou fonds disponibles en banque (1)			103 Avances		
53 Caisse			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		
Trésorerie disponible Total I			Total I		
II - CREANCES			DETTES		
	Creances			Dettes	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
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 dettes		
45 Débiteurs divers			46 Créiteurs 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 II		
Total général (I) + (II)			Total général (I) + (II)		

(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 du

2.1.2. LE COMPTE DE GESTION GÉNÉRAL

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
 Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°2

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 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		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent	Exercice clos budget	Exercice clos réalisé à	Budget prévisionnel	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
60 Achats de matières et fournitures						701 Provisions copropriétaires				
601 Eau (compteur général)						711 Subventions sur frais de fonctionnement				
602 Electricité						713 Indemnités d'assurances				
603 Chauffage, énergie et combustible						714 Produits divers				
60 X Autres						716 Produits financiers				
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										
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété										
622 Autres honoraires du syndic										
62...Autres (autres que 621 et 622)										
63 Impôts et taxes										
64 Frais de personnel										
Sous-totaux						Sous-totaux				
Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance d'opérations courantes affectée aux copropriétaires)				
Total I						Total I				
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
661 Remboursement d'annuités d'emprunt						702 Provisions pour travaux				
671 à 673 Travaux						703 Avances versées par les copropriétaires				
677 Pertes sur créances incouvrables						704 Remboursement d'annuités d'emprunts				
						Autres produits				
						711 Subventions sur travaux				
						712 Emprunts à utiliser sur travaux				
						713 Indemnités d'assurances				
						714 Produits divers				
						716 Produits financiers				
678 Charges exceptionnelles						718 produits exceptionnels				
68 Dépréciations sur créances douteuses						78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses				
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)				
Total II						Total II				

Date et références du syndic

2.2.1. LE COMPTE DE GESTION DES OPÉRATIONS COURANTES

Le « **compte de gestion pour opérations courantes** » :

- reprend les données
 - contenues dans le « compte de gestion général » ;
 - qui sont relatives aux opérations courantes ;
- en les présentant par catégorie de charges.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ANNEXE N°3

Adresse de l'immeuble

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

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

(1) A détailler 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

Date et références du syndic

2.2.2. LES DOCUMENTS RELATIFS AUX TRAVAUX

deux documents traitent des travaux et des opérations

exceptionnelles :

- l'un est le « **compte de gestion pour travaux** » qui détaille, par catégorie de charges les informations présentées par nature dans le compte général de gestion et,
- l'autre est « **l'état des travaux** » qui donne une information sur l'avancement des décisions de l'assemblée générale.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
 Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°4

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 réalisé à approuver (N)		
		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				
TOTAL TRAVAUX 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

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

ANNEXE N°5

Adresse de l'immeuble

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

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	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

SOMMAIRE

1. La logique des comptes
 1. Le mandat des copropriétaires
 2. La nature des charges
2. Les états financiers présentés
 1. Les documents de synthèse
 2. Les autres documents
3. Les règles comptables
 1. Les principes élémentaires et particuliers
 2. Le plan de comptes

3.1.1. LES PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES (1/2)

Les prescriptions sur l'organisation de la comptabilité sont ordinaires et habituelles :

- Les documents de base :
 - Grand livre
 - Livre journal
- Garanties de preuve :
 - Enregistrement chronologique des opérations
 - Clôtures périodiques
 - Identification des écritures
- Modalités d'archivage : par le prestataire de services

3.1.1. LES PRINCIPES ÉLÉMENTAIRES (2/2)

Les prescriptions sur le fonctionnement de la comptabilité sont
ordinaires et habituelles :

- Comptabilité en partie double
- Le rattachement des charges et des produits à l'exercice concerné

Attention : la première année pourra faire apparaître une augmentation ponctuelle

3.1.2. LES PRINCIPES PARTICULIERS (1/2)

- Deux balances sont tenues, selon :
 - la nature des dépenses réparties (le plan de comptes)
 - les clés de répartition de charges du règlement de copropriété
- Suivi de la TVA pour les copropriétaires qui peuvent la récupérer (comptabilité tenue T.T.C.).
- Dépréciation des copropriétaires douteux :
 - Après diligences de recouvrement,
 - Sur décision de l'assemblée générale.

3.1.2. LES PRINCIPES PARTICULIERS (2/2)

- Gestion des emprunts :
 - En trésorerie
 - La dette n'est pas constatée dans les comptes mais en « hors bilan »
- Dépenses à caractère d'immobilisations :
 - Réparties entre les copropriétaires
 - Pas d'inscription au bilan

La comptabilité n'est pas celle de la propriété indivise des parties communes et des équipements.

3.2.1. LE PLAN DE COMPTES : bilan

Actif	Passif
<u>Classe 4 - Copropriétaires et tiers</u>	<u>Classe 1 - Provisions, avances, subventions et emprunts</u>
40 Fournisseurs	10 Provisions et avances
42 Personnel	12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles
44 Etat et collectivités territoriales	13 Subventions
45 Collectivité des copropriétaires	<u>Classe 4 - Copropriétaires et tiers</u>
46 Débiteurs et créiteurs divers	40 Fournisseurs
47 Compte d'attente	42 Personnel
48 Compte de régularisation	44 Etat et collectivités territoriales
49 Dépréciation des comptes de tiers	45 Collectivité des copropriétaires
<u>Classe 5 - Comptes financiers</u>	46 Débiteurs et créiteurs divers
50 Fonds placés	47 Compte d'attente
51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat	48 Compte de régularisation
53 Caisse	

3.2.2. LE PLAN DE COMPTES : résultat

<u>Classe 6 - Comptes de charges</u>		<u>Classe 7 - Comptes de produits</u>	
60	Achats de matières et fournitures	70	Appels de fonds
61	Services extérieurs	71	Autres produits
62	Frais d'administration et honoraires	78	Reprises de dépréciations sur créances douteuses.
63	Impôts - taxes et versements assimilés		
64	Frais de personnel		
66	Charges financières des emprunts, agios ou autres		
67	Charges pour travaux et opérations exceptionnelles		
68	Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.		

Comptes

• 44bis, rue Pasquier 75008 Paris • téléphone : 01.42.93.35.25 • fax : 01.42.93.35.28 • www.cabinet-comptes.com ; courrier@cabinet-comptes.com • s.a.r.l. au capital de 45.000 € • expertise comptable - commissariat aux comptes • région parisienne • R.C.S. de Paris • S.I.R.E.N.E. : 394.245.443 •



Comptes

<http://www.cabinet-comptes.com> Missions | Documentation | Outils | Formations



Accueil

Notre Base Documentaire:

- Billets
- Littérature
- Notes
- Outils

Contactez nous!



Activités

- Expertise comptable**
- Commissariat aux comptes**
- Etudes**
- Conseils**
- Assistance**

Secteurs : logement social ; aménagement ; gestion de services publics

Clients : collectivités territoriales ; SEM ; HLM ; associations

44 bis, rue Pasquier - 75008 Paris - téléphone: 01.42.93.35.25 - télécopie: 01.42.93.35.28 - internet: courrier@ cabinet-comptes.com
s.a.r.l. au capital de 45.000€ d'expertise comptable et commissariat aux comptes - région parisienne - RCS de Paris - SIRENE: 394.245.443

FIN