

La note 53 - juin 2005

COMPTABILITÉ DES COPROPRIÉTÉS : LES NOUVELLES RÈGLES

L'essentiel

Les nouvelles règles comptables applicables aux copropriétés étaient attendues et annoncées : elles ont été publiées au journal officiel du 18 mars dernier¹.

Ces règles introduisent des modifications substantielles dans la tenue et la présentation des comptes des copropriétés et leurs gestionnaires et prestataires informatiques vont devoir s'adapter rapidement puisque le premier exercice concerné est l'année 2006².

Cet exposé a pour objet de présenter les principaux changements qui s'inscrivent dans l'optique d'une normalisation comptable et de donner des précisions sur les obligations qu'il faudra désormais respecter.

Limite de la normalisation comptable

Le signe le plus manifeste de la normalisation comptable est le passage à une comptabilité d'engagement. Jusqu'à présent, les comptes des copropriétés étaient largement tenus sur la base des mouvements de trésorerie constatés, en « recettes et dépenses ». Désormais, il faudra faire application des principes élémentaires de la comptabilité privée : chaque exercice devra constater les charges et les produits le concernant, que le dénouement en trésorerie soit intervenu avant, pendant ou après : c'est principe des « créances acquises et des dettes certaines ». Il est tout à fait possible que ces nouvelles règles conduisent, pour certaines copropriétés, à une augmentation ponctuelle, l'année de leur mise en œuvre, des charges par un « effet de rattrapage » qu'il faudra expliquer et faire comprendre³.

Le décret et l'arrêté contiennent également toute une série de dispositions qui constituent autant de rappel des principes élémentaires de tenue et de confection des comptes que les praticiens de la comptabilité connaissent bien. C'est ainsi que l'arrêté définit les livres à tenir (le livre journal et le grand livre des comptes) et les modalités de leur tenue (enregistrement chronologique des opérations et mesures de sécurité à prendre pour garantir l'intégrité et la conservation de la comptabilité). Le décret précise les principes de conservation des pièces comptables (tant sur le plan technique que sur celui de la responsabilité qui incombe au syndic) et de présentation des comptes aux copropriétaires (avec, notamment la comparaison des données de l'exercice avec le précédent). Toutes ces règles sont très habituelles et suscitent donc peu de commentaires, d'autant que la plupart des gestionnaires les observaient déjà.

Mais cette normalisation connaît une limite pour ce qui concerne les mouvements relatifs aux emprunts qui sont souscrits par la copropriété : seuls les mouvements de trésorerie sont considérés alors que la comptabilité commerciale distingue le capital et les intérêts, puisque les « fruits civils s'acquièrent jour par jour ». L'on aura ainsi dans les charges les échéances payées qui seront à mettre au regard des remboursements des copropriétaires portés dans les produits. La dette de la copropriété sera exprimée à hauteur de la somme des échéances restant à payer, ne sera pas inscrite dans les livres comptables : elle est portée directement sur l'état financier.

Et cette limite peut être généralisée et résumée en un point : la copropriété ne dispose pas d'un patrimoine. L'on sait qu'elle se résume à une indivision des parties communes d'un immeuble dont la propriété n'est pas appréhendée par elle. Si tel avait été le cas ou s'il avait été considéré que les comptes de la copropriété devaient donner un aperçu de sa situation patrimoniale, alors la normalisation comptable aurait été complète et les emprunts, comme les immobilisations, auraient été inscrits comme tels dans les livres comptables. Mais cette approche n'est pas celle retenue dans la réforme actuelle.

¹ : Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et arrêté de la même date (NOR : SOCU0412535A) du ministère de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale.

² : Selon la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, article 119.

³ : Par exemple, la question se posera de constater, à la fin de l'exercice, la charge au titre des droits à congés payés acquis par le personnel et qui restent à consommer.

Ce corps de règles comptables s'applique aux syndicats de copropriétaires ainsi qu'aux associations syndicales qui le veulent, sauf si elles ont déjà, à raison de leur surface financière ou des subventions publiques qu'elles reçoivent, l'obligation de tenir leurs comptes selon les règles commerciales courantes⁴.

Adaptation de la comptabilité à l'activité

La structure même de la comptabilité est conçue et organisée en fonction de la notion de mandat qui gouverne les syndicats des copropriétaires : des charges sont exposées pour le maintien en bon état de l'immeuble et elles sont à couvrir par les fonds que ceux-ci doivent à ce titre, selon les modalités prévues par la loi et le règlement de la copropriété.

Chacune des charges fait l'objet d'une identification en vue d'un classement opéré selon la combinaison de plusieurs critères.

- La première ventilation concerne, d'une part, les opérations courantes et, d'autre part, les travaux et les opérations exceptionnelles⁵.
- Il est fait ensuite application d'une distinction entre les catégories de charges du règlement de copropriété qui se regroupent en « charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs » et « charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes »⁶.
- Et cette distinction amène nécessairement celle portant sur les modalités de répartition des charges entre les copropriétaires, en fonction de leur nature et de leur utilité pour chacun ou pour tous.

Les comptes à produire dorénavant par les copropriétés⁷ retiennent ces différentes distinctions. Ils comprennent 5 documents.

● Les deux premiers constituent une récapitulation pour l'ensemble de la copropriété et sont les suivants :

- 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 cet état financier, doit être joint un détail nominatif des créances sur les copropriétaires, en ventilant les créances 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 procédant à une distinction entre opérations courantes et travaux et en présentant les charges et les produits par nature.

● Le troisième document, intitulé « compte de gestion pour opérations courantes » reprend les données contenues dans le deuxième en les présentant par catégorie de charges.

● Les deux derniers 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.

Les budgets soumis aux assemblées des copropriétaires s'inspireront, à l'avenir, de ces documents, d'autant plus que les comptes de gestion et l'état des travaux prévoient une colonne à cet effet, dans le but de comparer ce qui était prévu à ce qui a été réalisé au titre de l'exercice. Et le décret prévoit que ces budgets sont conformes au compte général de gestion.

Au terme d'une inévitable période d'adaptation que l'on peut estimer à un minimum de deux ans, il est probable que les praticiens et les utilisateurs de ces comptes s'y seront accoutumés et pourront, sans difficulté majeure, les appréhender.

Tenue et de présentation des comptes

Le cadre comptable mis en place permet de traduire le cycle d'activité d'une copropriété et de sa gestion. La démarche à mettre en œuvre est alors, naturellement, la suivante.

⁴ : Sont visées les associations soumises au règlement n° 99-01 du Comité de la réglementation comptable.

⁵ : Selon les articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

⁶ : Selon l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

⁷ : Se reporter aux annexes du décret précité qui fournissent les modèles de comptes.

Analyse du règlement de copropriété et des décisions prises par l'assemblée générale de façon à déterminer les catégories de charges et leur mode de répartition. Les professionnels de ce secteur savent combien cette phase, qui se confond, dans le temps, avec le « paramétrage » du système informatique est importante pour faciliter le travail quotidien.

Enregistrement, au jour le jour, des opérations (charges et produits) en veillant à leur bonne imputation (par nature, par catégorie...).

Pour la confection des comptes, en fin d'exercice, les travaux à effectuer portent sur les points suivants :

- rechercher les dernières factures de l'année ou les estimer pour les enregistrer dans les charges ou les produits (recensement des engagements qui ne sont pas dénoués en trésorerie) ;
- pointer et revoir les comptes pour s'assurer qu'ils ne comportent pas d'erreurs ou d'anomalies ou de points en suspens qui sont alors à rectifier (par exemple : les comptes d'attente) ;
- procéder à la « régularisation des charges » et à son enregistrement dans les comptes des copropriétaires ;
- confectionner les états financiers et l'ensemble des documents à soumettre à l'assemblée générale.

Les points qui ne manqueront pas d'attirer l'attention des copropriétaires réunis en assemblée générale et sur lesquels ils devront statuer concernent, d'une part, la dépréciation des créances, tout spécialement sur les copropriétaires et, d'autre part, le mode de répartition des produits divers qui ont pu être acquis.

Nomenclature comptable

La nomenclature comptable (reprise ici de façon simplifiée⁸) est relativement courte puisqu'elle comporte 5 classes de comptes.

comptes de bilan	comptes de gestion
<u>Classe 1 - Provisions, avances, subventions et emprunts</u>	<u>Classe 6 - Comptes de charges</u>
10 Provisions et avances	60 Achats de matières et fournitures
12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles	61 Services extérieurs
13 Subventions	62 Frais d'administration et honoraires
<u>Classe 4 - Copropriétaires et tiers</u>	63 Impôts - taxes et versements assimilés
40 Fournisseurs	64 Frais de personnel
42 Personnel	66 Charges financières des emprunts, agios ou autres
44 Etat et collectivités territoriales	67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles
45 Collectivité des copropriétaires	68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.
450 Copropriétaire individualisé	<u>Classe 7 - Comptes de produits</u>
459 Copropriétaire - créances douteuses	70 Appels de fonds
46 Débiteurs et créditeurs divers	71 Autres produits
47 Compte d'attente	78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.
48 Compte de régularisation	
49 Dépréciation des comptes de tiers	
<u>Classe 5 - Comptes financiers</u>	
50 Fonds placés	
51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat	
53 Caisse	

⁸ : Pour le détail des comptes, se reporter à l'arrêté précité.

Si l'on compare ces comptes à ceux du plan comptable général, l'on constate que les adaptations sont en nombre limité.

- Les comptes de la classe 1 « provisions, avances, subventions et emprunts » sont réservés à l'enregistrement des financements des travaux et des opérations exceptionnelles.
- Les comptes de la classe 2 « immobilisations » ne sont pas prévus puisque la logique comptable repose sur la notion de mandat et non pas de patrimoine commun.
- Le compte 45 « Collectivité des copropriétaires » (« groupe et associés » dans le plan comptable général) peut donner lieu à une décomposition en sous comptes au titre du budget voté, des travaux, des avances et des emprunts, sur décision de l'assemblée générale et pour suivre distinctement ces mouvements de fonds. Et cette distinction est reprise, à l'identique, dans les comptes de produits.
- Les comptes de charges sont, dans leur structure, adaptés à l'activité même de la copropriété. Ils sont ainsi conçus, pour ceux qui enregistrent les principaux mouvements : 60 Achats de matières et fournitures (601 Eau, 602 Electricité, 603 Chauffage, énergie et combustibles...); 61 Services extérieurs (611 Nettoyage des locaux, 612 Locations immobilières, 613 Locations mobilières...); 62 Frais d'administration et honoraires (621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété, 622 Autres honoraires du syndic, 623 Rémunérations de tiers intervenants, 624 Frais du conseil syndical).

Fonctionnement des comptes

Les opérations courantes

Le fonctionnement de la plupart des comptes et leur présentation peuvent être illustrées par un exemple simplifié qui vaut, quel que soit le volume des opérations traitées et leur quantité. Supposons que, pour un exercice donné, les factures d'achats représentent 12 et ont été payées pour 8; les appels de fonds émis ont été de 11 dont 9 ont été encaissés et la « régularisation des charges » donne lieu à un produit complémentaire de 1 (12 de charges moins 11 d'appels de fonds). Le tableau ci-dessous indique le mode d'enregistrement de ces opérations et leur présentation.

Etat financier				Compte de gestion (opérations courantes)			
actif		passif		charges		produits	
Copropriétaires (11 - 9 + 1)	3	Fournisseurs (12 - 8)	4	Charges (12)	12	Appels de fonds (11 + 1)	12
Trésorerie (9 - 8)	1						
Total actif	4	Total passif	4	Total débit	12	Total crédit	12

Les travaux et opérations exceptionnelles

S'agissant du fonctionnement des comptes relatifs aux emprunts, l'on peut retenir le cas de travaux, réalisés pour 100 et payés pour 85 et financés en totalité par un emprunt à 10 ans (100) dont la première annuité de 12 est payée dans le même exercice alors que les appels de fonds auprès des copropriétaires pour le même montant de 12 ne sont encaissés que l'exercice suivant. A la fin de l'exercice considéré, la somme des annuités restant dues est de $12 \times 9 = 108$ (information donnée au pied de l'état financier mais ne donnant pas lieu à enregistrement comptable). Les comptes seront tenus et présentés de la façon suivante pour ces opérations

Etat financier				Compte de gestion (travaux)			
actif		passif		charges		produits	
Copropriétaires	12	Fournisseurs (100 - 85)	15	Travaux	100	Appels de fonds	12
Trésorerie (100 - 85 - 12)	3			Annuités	12	Emprunts	100
Total actif	15	Total passif	15	Total débit	112	Total crédit	112
				Emprunts, montant restant dû		108	

S'agissant de la couverture, par les copropriétaires, des travaux, l'on supposera, qu'au cours d'un même exercice, les opérations suivantes sont intervenues : provisions sur travaux appelées pour 80 et encaissées pour 64 ; les travaux sont réalisés pour 60, dont 55 sont payés à la fin de l'exercice. Les comptes seront alors les suivants, la provision pour travaux étant rapportée au compte de gestion pour sa part correspondant aux travaux réalisés, soit 60.

Etat financier				Compte de gestion (travaux)			
actif		passif		charges		produits	
Copropriétaires (80 - 64)	16	Provisions travaux (80 - 60)	20	Travaux	60	Provisions travaux	60
Trésorerie (64 - 55)	9	Fournisseurs (60 - 55)	5				
Total actif	25	Total passif	25	Total débit	60	Total crédit	60

Pour peu que l'on se plonge dans ces différents exemples et même sans trop de connaissances comptables, l'on est à même de comprendre la mécanique de tenue et de confection des comptes des copropriétés. Elle ne présente pas, sur ses principes, de complexité particulière et reste accessible à la plupart des utilisateurs des comptes. Il n'est cependant pas dit que cette simplicité est toujours apparente à raison de la multitude d'opérations élémentaires et de diverses natures qui sont enregistrées sur une même copropriété au cours d'un exercice. Et tout l'art des gestionnaires qui auront à présenter ces comptes sera précisément de gommer cette apparente complexité.

Comptes

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



Accueil

Notre Base Documentaire:

- Billets
- Littérature
- Notes
- Outils

Contactez nous!

Rechercher



Activités

Expertise comptable

Commissariat aux comptes

Etudes

Conseils

Assistance

Secteurs : logement social ; aménagement ; gestion de services publics

Clients : collectivités territoriales ; SEM ; HLM ; associations