

On a souvent tendance à voir la comptabilité comme quelque chose d'inaccessible ou d'inutile « *parce que ça marche bien dans sa copropriété jusqu'à présent* ». Il est cependant nécessaire de plus de rigueur dans la tenue des comptes du syndicat pour éviter les erreurs d'enregistrement, et bien sûr, pour une meilleure compréhension. En effet, à la lecture des comptes, on s'aperçoit que certaines opérations ne sont pas toujours bien comptabilisées, comme le calcul de l'eau dans le cas de compteurs individuels, les reports d'un exercice à l'autre (ce que l'on appelle en comptabilité les à-nouveaux). Ces écritures mal tenues faussent ainsi la répartition des charges.

1. Comptabilité

1.1 La comptabilité pour un syndicat de copropriétaires : qu'est-ce que c'est ?

➤ En général

La comptabilité organise l'information financière en :

- enregistrant au journal toutes les opérations commerciales et financières,
- compilant ces enregistrements, pour établir des documents de synthèse.

Ainsi, la comptabilité permet de retracer l'utilisation des fonds mis à la disposition d'un syndicat.

➤ Pour la copropriété

Pour un syndicat de copropriétaires, la comptabilité est un moyen d'information pour :

- les copropriétaires
- les fournisseurs
- la banque
- l'Etat (justice, impôts, etc.)

La comptabilité est un moyen de contrôle et de gestion du syndicat des copropriétaires. Pour les petites copropriétés, elle permet plus de rigueur dans la gestion.

1.2 Comptabilité d'engagement ou comptabilité de trésorerie ?

La différence fondamentale du décret se situe sur la saisie des écritures.

Jusqu'à présent la majorité des syndicats tenait ce que l'on appelle **une comptabilité de trésorerie** : vous n'inscrivez que les opérations ayant une incidence financière sur le syndicat.

Aujourd'hui, la législation oblige à **une comptabilité d'engagement**. Il s'agit, dans ce cas, d'enregistrer toutes les opérations commerciales et financières, telles que la réception de la facture, le paiement de la facture, l'envoi des appels de provisions, le règlement des appels... Il ne faut pas confondre avec la comptabilité de trésorerie où vous n'auriez inscrit que le paiement de la facture et des appels.

Passer d'une comptabilité de trésorerie à une comptabilité d'engagement, vous donne une vision juste des engagements pris par le syndicat et facilite la comparaison des exercices d'une année à l'autre. Ainsi, une facture qui concerne l'exercice en cours est inscrite même si le paiement n'intervient que l'année suivante.

1.3 Rappel en comptabilité

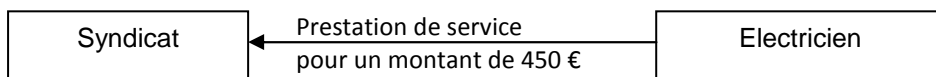
Notion de flux

Le fonctionnement de la copropriété génère des mouvements de fonds avec les différents partenaires : copropriétaires (ex : appel de provisions), fournisseurs (ex : entretien de l'ascenseur).

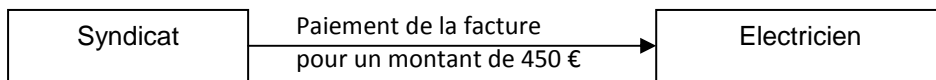
L'ensemble de ces mouvements (biens, services ou financiers) va faire l'objet d'un enregistrement en comptabilité.

Exemple :

Un électricien réalise une intervention dans la copropriété et adresse la facture correspondante au syndicat des copropriétaires. L'enregistrement comptable va faire apparaître cette opération :



Quelques jours après, le syndicat des copropriétaires règle cette facture :



Emplois et ressources

Toute acquisition [emplois] s’accompagne obligatoirement d’un financement [ressources].

Les acquisitions ou emplois dans la copropriété sont multiples. On peut citer le remplacement de la chaudière ou plus fréquemment le changement d’une ampoule électrique dans le couloir de l’escalier.

Les financements ou ressources peuvent être :

- les appels de provisions sur charges des copropriétaires ;
- les intérêts des placements du syndicat ;
- les revenus/produits d’une location d’un bien du syndicat ;
- indemnités assurance, subventions...

Principe de la comptabilité en partie double

Chaque opération est inscrite deux fois : au débit d'un compte et au crédit d'un autre, la somme inscrite au débit doit être égale à celle inscrite au crédit. C’est exactement l’exemple très simple que nous venons de voir plus haut.

Plus précisément, le compte est un tableau composé de deux parties :

- la partie gauche est appelée « débit » [Emploi]
- la partie droite est appelée « crédit » [Ressource]

Exemple :

Si nous reprenons l’exemple ci-dessus, on enregistrera les opérations suivantes :

- à réception de la facture (1)
- puis au règlement de la facture (2).

615 - Entretien et petites réparations	
Emploi / Débit	Ressource / Crédit
(1) 450	

401 - Fournisseurs	
Emploi / Débit	Ressource / Crédit
(2) 450	450 (1)

512 - Banque	
Emploi / Débit	Ressource / Crédit
	450 (2)

On remarque ainsi que le compte fournisseur est soldé, c’est-à-dire que le total des sommes au débit est égal au total des sommes au crédit.

On a donc, 450 € au débit du compte « Entretien et petites réparations » et 450 € au crédit du compte « Banque ». On a employé 450 € pour de l’entretien/réparation. Notre ressource est l’argent que l’on tire sur le compte banque du syndicat.

Autre exemple :

Le syndicat reçoit la facture d’EDF, pour 150 € (1).

602 - Electricité	
Emploi / Débit	Ressource / Crédit
(1) 150	

401 - Fournisseurs	
Emploi / Débit	Ressource / Crédit
	150 (1)

On recherche dans les comptes de la classe 6, celui qui correspond à l'électricité. Il est la subdivision du compte 60 – Achats de matières et fournitures. La contrepartie est le compte fournisseur. Tant que la facture n'est pas réglée par le syndicat, le compte fournisseur est créditeur.

Le syndicat procède le même jour à l'appel de fonds du 3^{ème} trimestre à l'ensemble de ces copropriétaires. Voici l'exemple d'enregistrement pour un des copropriétaires (2) :

450 – Copro. M. DUBOIS				701 Prov. sur opérations courantes			
Emploi / Débit		Ressource/ Crédit		Emploi / Débit		Ressource/ Crédit	
(2)	100	100	(3)			100	(2)

On recherche dans les comptes de la classe 7, celui qui correspond à l'appels de fonds. Il est la subdivision du compte 70 – Appels de fonds. Il y a en effet, plusieurs appels de provisions : pour opérations courantes, sur travaux... La contrepartie est le compte individualisé du copropriétaire. Tant que l'appel n'est pas réglé par M. DUBOIS, son compte est débiteur.

M. DUBOIS paie toujours rapidement ses appels de fonds et le syndicat reçoit quelques jours plus tard le règlement par chèque. Nous enregistrons donc cette nouvelle opération (3) :

				Banque	
Emploi / Débit				Ressource / Crédit	
(3)	100				

On remarque ainsi que le compte copropriétaire de M. DUBOIS est soldé, c'est-à-dire que le total des sommes au débit est égal au total des sommes au crédit.

On a donc, 100 € au crédit du compte « Provisions sur opérations courantes » et 100 € au débit du compte « Banque ». On pourra donc employer 100 € du compte banque. Notre ressource est l'appel de fonds des copropriétaires.

Nomenclature des comptes

Pour pouvoir saisir vos écritures en comptabilité, vous avez besoin d'une nomenclature des comptes. La liste des comptes est présentée dans l'arrêté comptable du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

L'arrêté donne une liste des comptes classés, numérotés et regroupés par classe :

- les comptes de la classe 1 correspondent aux provisions, avances, subventions et emprunts.
- les comptes de la classe 4 sont tous les comptes des copropriétaires et de tiers¹. Ils sont soldés dès que l'opération a été réglée.
- les comptes de la classe 5 sont les comptes financiers (argent liquide), c'est-à-dire tous les comptes bancaires ouverts au nom du syndicat, les placements et la caisse, si le syndicat en possède une.
- les comptes de la classe 6 sont les comptes de charges. Toute dépense d'entretien ou de réparation ayant pour effet le maintien en état normal d'utilisation d'un bien existant constitue une charge. Les comptes travaux se trouvent également répertoriés dans cette classe.
- les comptes de la classe 7 sont les comptes de produits. Ils correspondent à toutes les ressources possibles du syndicat (appels de fonds, subventions, produits financiers...)

Cette classification se rapproche beaucoup de celle du plan comptable des entreprises, mais n'y est pas rattachée. L'arrêté fixe les règles de fonctionnement de ces comptes.

Les comptes de la classe 2 (immobilisations) et 3 (stocks) n'existent pas dans le plan de comptes de la copropriété, car les dépenses d'approvisionnement, de matériels et de travaux sont réparties intégralement dans l'année entre les copropriétaires.

¹ On appelle tiers une personne physique ou morale qui ne fait pas partie du syndicat des copropriétaires.

Attention

Il n'est pas possible, par exemple, de créer des comptes supplémentaires, mais vous pouvez subdiviser éventuellement un compte si cela s'avère nécessaire.

Ex : Le compte « Copropriétaire » porte le n°450. Vous devez prévoir un compte individuel pour chacun de vos copropriétaires, 450001 : Copropriétaire X. Par contre, vous ne pourrez pas créer le compte 627 – Frais bancaires.

1.4 Présentation des documents obligatoires pour la tenue de la comptabilité

Le journal

Ce document sert à enregistrer chronologiquement les opérations ayant une incidence commerciale et financière sur le fonctionnement du syndicat.

Extrait d'un journal :

Journal						
					TOTAL	TOTAL
					8 532,36	8 532,36
N°	Date	N° compte	Intitulé	Libellé de l'écriture	Débit	Crédit
1	01/01/2006	450001	Appels de provisions Copropriétaire DUPONT	Appel 1er trimestre	883,09	
1	01/01/2006	701000	Provisions sur opérations courantes	Appel 1er trimestre		883,09
2	02/01/2006	512000	Banque	Règlt 1er trim DUPONT	883,09	
2	02/01/2006	450001	Appels de provisions Copropriétaire DUPONT	Règlt 1er trim DUPONT		883,09
3	04/04/2006	450001	Appels de provisions Copropriétaire DUPONT	Appel 2ème trimestre	883,09	
3	04/04/2006	701000	Provisions sur opérations courantes	Appel 2ème trimestre		883,09
4	07/04/2006	512000	Banque	Règlt 2ème trim DUPONT	883,09	
4	07/04/2006	450001	Appels de provisions Copropriétaire DUPONT	Règlt 2ème trim DUPONT		883,09
5	08/04/2006	603000	Chauffage, énergie et combustibles	Facture GDF n°1245/752	3 000,00	
5	08/04/2006	401000	Factures parvenues	Facture GDF n°1245/752		3 000,00
6	09/04/2006	601000	Eau	Facture eau n°451200	1 000,00	
6	09/04/2006	401000	Factures parvenues	Facture eau n°451200		1 000,00
7	11/04/2006	401000	Factures parvenues	Règlt fact eau - chèque n°6541237	1 000,00	
7	11/04/2006	512000	Banque	Règlt fact eau - chèque n°6541237		1 000,00

Colonne A : numéro d'enregistrement

Colonne B : date de la saisie de l'écriture en comptabilité

Colonne C : numéro de compte (prévu dans l'arrêté) à utiliser pour l'enregistrement

Colonne D : intitulé du compte

Colonne E : libellé de l'écriture. Il ne faut pas remettre l'intitulé du compte, mais la référence du document justificatif (ex : le n° de la facture...)

Colonne F : le montant à enregistrer au débit

Colonne G : le montant à enregistrer au crédit

Le grand-livre (compte en T)

Le grand livre regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat opération par opération.

Exemple du compte de M. DUPONT (en reprenant les écritures du journal) :

450001 – Copro. M. DUPONT			
Emploi / Débit		Ressource/ Crédit	
1/1/6	883,09	883,09	2/1/6
4/4/6	883,09	883,09	7/4/6

Les balances générales des comptes

La balance générale est un document de synthèse qui permet d'obtenir un descriptif des éléments du patrimoine du syndicat ainsi que les composantes du compte de résultat.

Est récapitulé dans la balance, l'ensemble des comptes qui ont connu des variations au cours de l'exercice écoulé, y compris pour les à-nouveaux.

Exemple de la balance des comptes selon la nomenclature comptable (en reprenant les écritures du journal ci-dessous) :

Balance des comptes selon la nomenclature comptable						
		8 532,36	8 532,36	4 766,18	4 766,18	
N° compte	Intitulé	Débit	Crédit	Solde Débit	Solde	Créditeur
401000	Factures parvenues	1 000,00	4 000,00	0,00		3 000,00
450001	Appels de provisions Copropriétaire DUPON	1 766,18	1 766,18	0,00		0,00
512000	Banque	1 766,18	1 000,00	766,18		0,00
601000	Eau	1 000,00		1 000,00		0,00
603000	Chauffage, énergie et combustibles	3 000,00		3 000,00		0,00
701000	Provisions sur opérations courantes		1 766,18	0,00		1 766,18

Normalement il n'existe qu'une balance des comptes tenue par nature de dépenses, mais la quote-part des charges d'un copropriétaire se calculant à partir des clés de répartition contenues dans le règlement de copropriété, il est également prévu de tenir une seconde balance selon cette norme afin de faciliter le contrôle de la répartition des charges.

2. Règles élémentaires

2.1 Comment répartir les charges ?

Il existe deux sortes de charges et un mode de répartition propre à chacune d'entre elles.

- des charges générales, qui sont les « charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes », réparties « proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 »².

■ L'entretien des parties communes. Il s'agit des dépenses de nettoyage, de l'achat de produits nécessaires au maintien de l'immeuble en état de propreté, de l'entretien des parcs et jardins, des frais d'enlèvement des ordures ménagères, de la rémunération des personnes ou entreprises qui sont chargées de cet entretien, ainsi que du ravalement mais à condition qu'il soit rendu indispensable en raison de l'état défectueux des façades, etc.

■ La conservation de l'immeuble. Il s'agit, en général, des dépenses de réfection du gros œuvre du bâtiment, comme les réparations de la toiture ou des façades.

■ L'administration des parties communes. Ces dépenses comprennent les honoraires du syndic, les primes et cotisations d'assurance, les impôts et taxes de toute nature auxquels sont assujetties les parties communes, le salaire du gardien, les frais du conseil syndical, les honoraires des techniciens, etc.

- des charges spéciales, qui sont les dépenses « entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs », réparties « en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot »³.

■ Un élément d'équipement commun est un élément de confort et de commodité annexe à l'immeuble. Entrent dans cette catégorie : l'ascenseur, les installations de chauffage central, les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, les installations et appareils d'éclairage des parties communes, les antennes collectives, les interphones...

■ Un service collectif est celui qui met en œuvre un élément d'équipement commun, par exemple la fourniture de chauffage. Constitue également un service collectif une prestation de service présentant un intérêt pour l'ensemble de la collectivité, et devant être assurée, de façon permanente ou renouvelée, par le recours à une personne ou une entreprise spécialisée (un tiers qui assure l'entretien périodique de l'ascenseur).

² Article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

³ Article 10 alinéa 1

Le règlement de copropriété fixe, pour chacune de ces charges, la quote-part incombant à chaque lot de copropriété.

Il est donc important d'appliquer le règlement de copropriété et de ne pas créer des types de charges qui ne seraient pas prévues.

La modification de ces charges n'est rendue possible par la loi qu'à condition d'obtenir l'unanimité des voix des copropriétaires.

Exemple d'un calcul de charges :

M. Dupont possède un lot auquel correspond une quote-part de parties communes fixée, dans son règlement de copropriété, à 130 / 1000^{ème}.

Les charges générales de l'exercice s'élèvent à 7 500 €.

Sa participation aux charges générales sera donc de $7500 \times 130 / 1000 = 975$ €.

2.2 Les écritures d'à-nouveaux

En début d'exercice pour démarrer sa comptabilité, il est primordial de saisir l'écriture des « à-nouveaux ». Elle permet de reporter les données d'un exercice sur l'autre.

Petit rappel : Qu'est-ce que les a-nouveaux ?

La balance des à-nouveaux permet d'éditer les comptes dont les soldes sont conservés d'un exercice comptable sur l'autre. Elle indique le solde de ces comptes (les comptes de bilan : classes 1 à 5) à l'ouverture de l'exercice comptable, soit en général le 1^{er} janvier.

Exemple pour illustrer

En fin d'exercice N-1, le syndicat des copropriétaires « L'entente cordiale » avait constitué 2 400 € d'avance permanente de trésorerie (ancien fonds de roulement). Une facture d'électricité n'avait pas été réglée pour 600 €. La banque (en comptabilité) présentait un solde débiteur de 2 445 €. Enfin, suite à la régularisation des charges en fin d'exercice N-1, les comptes des copropriétaires présentent un solde soit débiteur (le copropriétaire n'a pas réglé toutes les sommes au syndicat), soit créditeur (le syndicat doit au copropriétaire une somme).

N°	Date	N° compte	Intitulé	Libellé de l'écriture	Débit	Crédit
1	01/01/2006	103000	Avances	A-nouveaux		2 400,00
1	01/01/2006	401001	Fournisseur EDF	A-nouveaux		600,00
1	01/01/2006	450004	Appels de provisions Copropriétaire FRANCOISE	A-nouveaux		45,00
1	01/01/2006	512000	Banque	A-nouveaux	2 445,00	
1	01/01/2006	450001	Appels de provisions Copropriétaire JEAN-MARIE	A-nouveaux	290,00	
2	01/01/2006	450002	Appels de provisions Copropriétaire ADELINE	A-nouveaux	210,00	
3	01/01/2006	450003	Appels de provisions Copropriétaire DANIELA	A-nouveaux	100,00	

Attention !

Cette écriture de début d'année reprenant les à-nouveaux, comme toutes les écritures, doit être obligatoirement équilibrée. Le total débit doit être égal ou total crédit.

Cas particulier du compte « banque »

Il est important de ne pas confondre :

- le compte « banque » est débiteur en comptabilité lorsqu'il reste de l'argent sur le compte bancaire (la banque doit le rendre si on le lui réclame).
- le compte « banque » est créditeur en comptabilité, lorsqu'il faut rembourser de l'argent à la banque.

Le solde bancaire du relevé et celui tenu en comptabilité peuvent être différents. Par exemple, un des fournisseurs n'a pas encore déposé son chèque de règlement à sa banque, le chèque est donc émis, mais pas encore débité à la banque. Il est important de pointer régulièrement ses relevés bancaires.

2.3 Répartition de l'eau en cas de compteurs individuels

Principe de répartition du coût de l'eau

Lorsqu'il y a des compteurs individuels, il faut **savoir que la somme des relevés annuels des compteurs individuels est toujours inférieure au relevé effectué sur le compteur général le même jour**. Cette différence de consommation s'explique en particulier par la consommation nécessaire au nettoyage des parties communes, ou par les fuites en ligne et par le manque de précision dans le comptage.

Il faut répartir le coût de l'eau :

- d'une part suivant la consommation de chacun,
- et le reliquat aux tantièmes généraux.

En fin d'année N, lorsque le relevé des compteurs est effectué et que toutes les factures d'eau ont été saisies en comptabilité, les copropriétaires doivent retrouver dans leur fiche individuelle le montant réel à payer pour l'année N.

Pour cela, il faut d'abord :

- Faire la somme des 4 factures d'eau payées en N
- La différence entre les index du compteur général immeuble entre les années N et N-1 donne le nombre de M³ d'eau consommée par le syndicat.
- Le montant facturé divisé par le nombre de M³ consommés donne le prix unitaire du M³.
- Pour chaque copropriétaire la différence entre les index des années N et N-1 donne la quantité individuelle d'eau consommée.
- La multiplication de la quantité individuelle consommée par le prix unitaire du M³ permettra de déterminer les dépenses réelles d'eau de chaque copropriétaire.
- Il faut ajouter à cette consommation individuelle la quote-part de chacun sur les M³ d'eau de la consommation collective.

Voici un exemple pour illustrer :

Consommation compteur général : 150 M³

Montant des factures eau année N : 500 €

Prix M³ : 500/150=3,33 €

Consommation compteur indiv Copro X : 35 M³ x 3,33 = 116.55 €

Consommation compteur indiv Copro Y : 45 M³ x 3,33 = 149.85

Consommation compteur indiv Copro Z : 45 M³ x 3,33 = 149.85 €

116.55 + 149.85 + 149.85 = 416.25 (consommation des copropriétaires)

500 (montant total des factures) - 416.25 = 83.75

Les 83.75 € sont à répartir aux tantièmes généraux.

Ainsi, le copropriétaires X a consommé 35 M³ soit 116.55 €. Il faudra ajouter à cette somme sa part aux tantièmes généraux des 83.75 €. Les 83.75 € correspondent à la consommation collective.

Il ne faut enregistrer en comptabilité que le montant des factures d'eau. Le détail n'apparaît que sur le relevé individuel des copropriétaires. Le montant saisi en comptabilité doit être égal à la somme de la répartition de l'eau de l'ensemble des fiches individuelles des copropriétaires.

2.4 Écritures d'inventaire

En fin d'exercice, il faut saisir ce que l'on appelle en comptabilité les écritures d'inventaire. Le syndic doit se poser les quatre questions suivantes :

1. factures non parvenues = quelles sont les factures qui concernent l'exercice et que les fournisseurs ne nous ont pas encore adressées ?

Il faut débiter le compte de charge de l'estimation de la facture à recevoir avec en contrepartie le crédit du compte 408 « Factures non parvenues ».

Ici, le syndicat n'a pas reçu sa facture du 4^{ème} trimestre pour le nettoyage des locaux.

N°	Date	N° compte	Intitulé	Libellé de l'écriture	Débit	Crédit
9	72	30/12/2006	611000	Nettoyage des locaux	Facture 4ème trim	220,00
0	72	30/12/2006	408000	Factures non parvenues	Facture 4ème trim	220,00
1						
2						

- produits à recevoir = quels sont les produits qui concernent l'exercice et qui sont à recevoir ? (Ex : location de l'ancienne loge de la gardienne)
Il faut débiter le compte 462 «Débiteur divers – produits à recevoir » avec en contrepartie au crédit le compte de produit de la somme à percevoir.
- charges payées d'avance = quelles sont les factures que nous avons reçues et qui concernent l'exercice à venir N+1
Il arrive quelquefois qu'une facture soit payée en avance. Exemple, l'ANCC a l'habitude de faire ses appels de cotisation en décembre. Le syndic peut enregistrer la facture. A la fin de l'exercice, il doit débiter le compte 486 « Charges payées d'avance » du montant de la facture et créditer le compte de charges pour le même montant.
- quels sont les produits que nous avons perçus et qui concernent l'exercice à venir N+1 ? = produits encaissés d'avance
On peut prendre l'exemple du syndicat, qui loue l'ancienne loge de sa gardienne. Le loyer a été demandé et encaissé quelques jours avant le début du mois de janvier. Il faudra donc saisir en comptabilité ces constatations, puis en fin d'exercice, débiter le compte de produits 714 « Produits divers » du montant de la somme perçue et créditer le compte 487 « Produits encaissés d'avance ».

Attention !

Toutes les écritures d'inventaire devront être contrepassées dans le journal de l'année suivante. Ce qui signifie : annuler l'écriture comptable, en inversant les flux : débiter les comptes crédités et inversement.

3. Les états de synthèse

3.1 Comment éditer les documents de synthèse ?

Une fois toutes les écritures saisies dans le journal en comptabilité (y compris les écritures d'inventaire), vous pouvez éditer les états de synthèse n°2 à 5.

L'annexe 1 est arrêté après répartition des charges. En fin d'exercice, il faut passer une écriture de régularisation des charges (différence entre le budget et le réel des charges).

Cette écriture nous est précisée par l'arrêté du 14 mars 2005 : à l'arrêté des comptes, le compte 450 « copropriétaire individualisé » est débité ou crédité de l'excédent ou de l'insuffisance sur opérations courantes par la contrepartie du compte 701 « provisions sur opérations courantes ».

Exemple :

Copropriété « Les tilleuls » équipée de compteurs individuels

L'AG a voté un budget de 200 €. L'écriture des appels de fonds est donc la suivante :

Débit du compte 4501 pour 80 €
Débit du compte 4502 pour 120 €
Crédit du compte 701 pour 200 €

Le budget est normalement appelé en 4 fois (chaque trimestre). Pour simplifier l'exemple, il est appelé, ici, en une seule fois.

En fin d'année, on constate à la suite des écritures saisies en comptabilité que la réalité des charges est égal à 190 €. La répartition montre que :

- le copropriétaire A doit, au titre de l'année, 83 €

- le copropriétaire B doit, au titre de l'année, 107 €

Le copropriétaire A n'a donc pas été assez appelé, mais le copropriétaire B a été trop appelé. Pour l'ensemble de la copropriété, il existe un écart de 10 €. En effet, les charges ne peuvent pas être égales dans la répartition suivant que la copropriété prend en compte plusieurs clés de répartition avec des tantièmes spéciaux ou encore est équipée de compteurs individuels.

Le syndic doit donc constater cette différence par une écriture comptable.

Pour le copropriétaire A, il faut faire un appel supplémentaire :

Débit du compte 4501 pour 3 €
Crédit du compte 701 pour 3 €

Au contraire pour le copropriétaire B, il faut réduire le montant des appels effectués :

Débit du compte 701 pour 13 €
Crédit du compte 4502 pour 13 €

Récapitulatif

Saisie de toutes les écritures (y compris les écritures d'inventaire)

Edition des annexes :

- n° 2 (partie haute : budget courant + partie haute : si travaux)
- n° 3 (budget courant : montants doivent correspondre à la partie haute de l'annexe 2)
- n°4 (si travaux : montants doivent correspondre à la partie basse de l'annexe 2)
- n°5 (si travaux sur plusieurs exercices)

Saisie de l'écriture de régularisation des charges (différence entre le budget et le réel des charges)

Edition de l'annexe 1 : Etat financier

3.2 Que comprennent les informations présentées ?

Voir, ci-contre, la présentation des annexes (vert = charges courantes et rose = travaux)

Conclusion

Pour reprendre notre président : Go !

Effectivement, il n'y a plus qu'à se lancer dans la nouvelle tenue de la comptabilité de votre syndicat, en ce début d'année. Nous espérons que ces textes ne resteront pas lettre morte, mais réduirons les erreurs de comptabilisation, aideront à une présentation communes des comptes des copropriétés, et ainsi, faciliteront dans le temps leur lecture et leur compréhension par les copropriétaires.

Pour cela, nous vous rappelons que nous sommes là pour vous aider par le biais de nos formations, des outils informatiques que nous mettons à votre disposition (prix : 150 €).

Cet état retrace les opérations courantes du budget prévisionnel, mais aussi les charges pour travaux et opérations exceptionnelles. Il présente, ici, toutes les charges par nature de dépenses (ex : électricité, eau...).

Annexe n° 2

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01 au 31/12/2007 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/2009

Charges pour opérations courantes						Produits pour opérations 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 approuvé	Exercice clos budget	Exercice clos réalisé à	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
n° compte	intitulé	2006	2007	2007	2008	2009	n° compte	intitulé	2006	2007	2007	2008	2009
60 achats de matières et fournitures													
601000	Eau (compteur général)		3800,00	3500,00			701000	Provisions copropriétaires		9 200,00	9 200,00		
602000	Electricité		550,00	600,00			711000	Subventions sur frais de fonctionnement			0,00		
603000	Chauffage, énergie et combustibles		2000,00	2500,00			713100	Indemnités d'assurances			0,00		
60...	Autres		250,00	205,00			714100	Produits divers			0,00		
							716100	Produits financiers		200,00	219,00		
61 Services extérieurs													
611000	Nettoyage des locaux		850,00	880,00									
612000	Locations immobilières			0,00									
613000	Locations mobilières			0,00									
614000	Contrats de maintenance		300,00	314,00									
615000	Entretien et petites réparations			232,00									
616000	Primes d'assurance		1200,00	1230,00									
62 Frais d'administration et honoraires													
621000	Rémunérations du syndic sur gestion copropriété		300,00	110,00									
622000	Autres honoraires du syndic			0,00									
62...	Autres (autre que 621 et 622)			124,00									
63 Impôts et taxes													
			150,00	167,00									
64 Frais de personnel													
662100	Autres charges financières et agios			60,00									
	SOUS-TOTAL	0,00	9400,00	9922,00	0,00	0,00		SOUS-TOTAL	0,00	9 400,00	9 419,00	0,00	0,00
	Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)	0,00		0,00				Solde (Insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires)	0,00		503,00		
	TOTAL I	0,00	9400,00	9922,00	0,00	0,00		TOTAL I	0,00	9 400,00	9 922,00	0,00	0,00
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles						Produits pour travaux et opérations exceptionnelles							
661000	Remboursement d'annuités d'emprunt			0,00			702	Provisions pour travaux		10 500,00	5 700,00		
662200	Autres charges financières et agios			0,00				Avances versées par les copropriétaires			0,00		
671 à 673	Travaux		10500,00	5735,00				Remboursements d'annuités d'emprunts			0,00		
677	Pertes sur créances irrécouvrables			0,00				produits					
								Subventions sur travaux			0,00		
678	Charges exceptionnelles			0,00				Emprunts à utiliser sur travaux			0,00		
								Indemnités d'assurances			0,00		
68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses													
				0,00				Produits divers			0,00		
								Produits financiers			0,00		
								Produits exceptionnels			0,00		
								des de dépréciation sur créances			0,00		
	SOUS-TOTAL	0,00	10500,00	5735,00				SOUS-TOTAL	0,00	10 500,00	5 700,00		
	Solde (Excédent)	0,00		0,00				Solde (Insuffisance)	0,00		35,00		
	TOTAL II	0,00	10500,00	5735,00				TOTAL II	0,00	10 500,00	5 735,00		

Il doit y avoir une concordance avec la partie haute de cette annexe et l'annexe 3 (vert) et la partie basse de cette annexe et l'annexe 4 (rose).

C'est le cas, ici, les provisions à appeler s'élèvent à 9 200 € et le montant des charges à 9 400 €. On peut noter que les 200 € de produits financiers viennent en déduction des charges courantes. Cette affectation a été décidée par l'AG de 2005.

Excédent :
Le budget appelé est supérieur aux charges réelles.

Régularisation des charges :
Il faudra donc constater une diminution des appels de provisions aux copropriétaires en fonction de leurs lots et des clés de répartition.

Insuffisance :
Les charges réelles sont supérieures au budget appelé.

Régularisation des charges :
Il faudra donc constater un appel de provisions supplémentaires aux copropriétaires en fonction de leurs lots et des clés de répartition.

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01 au 31/12/2007
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01 au 31/12/2009

Charges pour opérations 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 en cours à voter
	2006	2007	2007	2008	2009
Generaux					
Charges (1)		2 300,00	2 975,00		
Produits affectés (1)(2)		200,00	219,00		
Net (Charges - Produits)	0,00	2 100,00	2 756,00	0,00	0,00
Ascenseur					
Charges (1)		900,00	689,00		
Produits affectés (1)(2)			0,00		
Net (Charges - Produits)	0,00	900,00	689,00	0,00	0,00
Piscine					
Charges (1)		2 900,00	2 632,00		
Produits affectés (1)(2)			0,00		
Net (Charges - Produits)	0,00	2 900,00	2 632,00	0,00	0,00
Eau froide					
Charges (1)		800,00	764,79		
Produits affectés (1)(2)			0,00		
Net (Charges - Produits)	0,00	800,00	764,79	0,00	0,00
Eau chaude					
Charges (1)		1 100,00	1 345,61		
Produits affectés (1)(2)			0,00		
Net (Charges - Produits)	0,00	1 100,00	1 345,61	0,00	0,00
Chauffage					
Charges (1)		1 400,00	1 515,60		
Produits affectés (1)(2)			0,00		
Net (Charges - Produits)	0,00	1 400,00	1 515,60	0,00	0,00
Autres charges (clés... sans répart. aux tant.)					
Charges (1)		0,00	0,00	0,00	0,00
Net (Charges - Produits)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL Charges Net	0,00	9 200,00	9 703,00	0,00	0,00

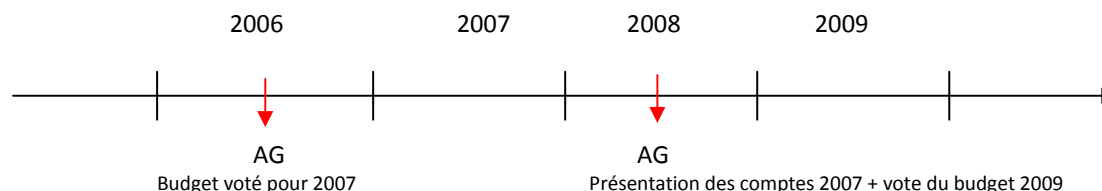
Provisions des copropriétaires pour opérations courantes

Provisions copropriétaires					
Total provisions		9 200,00	9 200,00	0,00	0,00

SOLDE (1)	0,00		-503,00	
------------------	-------------	--	----------------	--

(1) excédent ou insuffisance sur opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires

Schéma pour s'y retrouver concernant l'année 2007 :



Cet état met en regard sur plusieurs exercices les dépenses budgétées et le réel constaté. Il permet aux copropriétaires de se faire une idée claire de l'évolution des charges courantes dans le temps.

Contrairement au compte de gestion (annexe 2) que nous venons de voir, les charges ne sont pas détaillées, ici par nature, mais par poste, ex : chauffage, ascenseurs, charges communes générales... On doit retrouver les mêmes montants que ceux inscrits sur l'annexe précédente.

Cet état retrace l'état des charges et des produits pour des travaux ou opérations exceptionnelles (ex : diagnostic amiante dans les parties communes, refonte du règlement de copropriété...) qui se sont réalisés au cours de l'exercice.

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 01/01 au
31/12/2007**

Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
	Dépenses	Provisions appelées	Solde

Travaux de l'article 14-2			
Piscine	Travaux de recarrelage de la piscine		
Charges (1)	8 000,00	3 200,00	
Produits affectés (1)(2)	0,00	0,00	
Net (Charges-Produits)	8 000,00	3 200,00	0,00
...	Travaux de...		
Charges (1)	0,00	0,00	
Produits affectés (1)(2)		0,00	
Net (Charges - Produits)	0,00	0,00	
Total travaux article 14-2	8 000,00	3 200,00	3 200,00
			0,00
Opérations exceptionnelles			
Généraux	Refonte règlement de copropriété		
Charges (1)	2 500,00	2 535,00	
Produits affectés (1)(2)		0,00	
Net (Charges - Produits)	2 500,00	2 535,00	2 500,00
Total travaux article 14.2 et	10 500,00	5 735,00	5 700,00
			-35,00

NB : Selon l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965, « Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'AG. »
Les petits travaux d'entretien doivent être pris en compte dans le budget des dépenses courantes (annexe 3).

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du
01/01 au 31/12/2007

Nature des travaux (1)	Travaux votés		Travaux payés		Travaux réalisés		Appels travaux emprunts et subventions reçues		Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir	
	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	(2)	Date	Montant
	A		B		C		D		E = D - C		F
Travaux de la piscine	14/05/05	8 000,00	17/11/06	3 200,00	31/12/06	3 200,00	2006	8 000,00	4 800,00		
									0,00		
									0,00		
									0,00		
									0,00		
									0,00		
									0,00		
									0,00		
TOTAL		8 000,00		3 200,00		3 200,00		8 000,00	4 800,00		0,00

(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

Cet état ne sera établi que lorsque des travaux ou des opérations exceptionnelles se déroulent sur plusieurs exercices. Il permet de suivre l'avancée des travaux.

La partie des travaux réalisés figurent également dans l'annexe 4 et dans la partie basse de l'annexe 2.

Bien que ce soit l'annexe 1, il s'agit du dernier état à éditer, car il est prévu après répartition des dépenses, c'est-à-dire après la régularisation des dépenses en fin d'exercice pour chaque copropriétaires.
Cet état est subdivisé en 2 parties : la situation de trésorerie et l'état des dettes et des créances. Il permet de connaître de manière simple la situation financière du syndicat.

Etat financier après répartition au 31/12/2007

Annexe n° 1

I. Situation financière et trésorerie					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et Avances		
			Provisions pour travaux	102000	0,00
			Avances	103000	1 200,00
			Avances de trésorerie	103100	0,00
			Avances travaux	103200	0,00
			Autres avances	103300	0,00
			Subventions en instance d'affectation	131000	0,00
			Solde en attente sur travaux ou opérations	120000	4 800,00
Trésorerie disponible Total I	0,00	5 102,84	Total I	0,00	6 000,00
II. Créances			Dettes		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Copropriétaires (débiteurs)- Sommes exigibles à recevoir (2)	45	879,28	Copropriétaires (crédeurs)- Excédent versé (2)	45	62,11
Corpropriétaires- Créances douteuses (2)	459	0,00			
Fournisseurs	40	3 500,00	Fournisseurs	40	3 420,00
Autres créances	42 à 44	0,00	Autres dettes	42 à 44	0,00
Débiteurs divers	46	0,00	Créditeurs divers	46	0,00
Compte d'attente	47	0,00	Compte d'attente	47	0,01
Compte de régularisation	48	0,00	Compte de régularisation	48	0,00
			Dépréciation des comptes de tiers (2)	49	0,00
Total II	0,00	4 379,28	Total II	0,00	3 482,12
Total Général (I) + (II)	0,00	9 482,12	Total Général (I) + (II)	0,00	9 482,12
Emprunts : montant restant dû				0,00	0,00

Avances = ce sont les fonds mis en réserve
- avance de trésorerie correspond à l'ancien fonds de roulement. Elle ne doit pas dépasser 1/6 du budget voté et aide à faire face au besoin de trésorerie qui existe souvent en début d'année.
- avance travaux est un fonds en prévision de futur travaux. Les avances sont restituées au copropriétaire acheteur.

Le compte 12 reçoit le solde des travaux et opérations exceptionnelles qui ne peuvent être clôturés en fin d'exercice. Il est égal de l'annexe 5.

Solde bancaire à la clôture de l'exercice

Argent liquide pour faire face à des petites dépenses.

C'est le montant global que les copropriétaires doivent à la copropriété.
Il ne s'agit pas forcément d'impayés, le montant peut être important si le réel a été très supérieur au montant budgété.

Ce sont les sommes dues par le syndicat des copropriétaires.

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

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