

Guide d'information pour les copropriétaires

Le décret comptable



Quelques
repères...



...pour mieux
comprendre

Plan du guide

p.4 Présentation générale

p. 4 Quels sont les avantages d'une comptabilité normalisée ?

- p. 4 ▶ Tous les copropriétaires disposent d'un état précis de la comptabilité
- p. 5 ▶ Tous les copropriétaires ont à leur disposition une comptabilité tenue selon les mêmes règles
- p. 5 ▶ Tous les copropriétaires peuvent comparer avec une plus grande facilité les évolutions d'une année sur l'autre, poste par poste
- p. 6 ▶ Les copropriétaires sont en mesure de s'impliquer davantage dans la vie de leur copropriété
- p. 7 ▶ Les copropriétaires sont mieux informés de la situation des fournisseurs et de celle des autres copropriétaires

p.10 Les règles de base

- p. 8 ▶ Une comptabilité d'engagement
- p. 9 ▶ Une comptabilité en partie double
- p.10 ▶ Une nomenclature comptable

p.12 Les tableaux pour se repérer

p.12 La situation financière (tableau de l'annexe I du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires)

- p.14 ▶ Exemple de liste individualisée
- p.15 ▶ La trésorerie
- p.15 ▶ Les créances
- p.15 ▶ Les réserves
- p.15 ▶ Les dettes

p.16 Les comptes de gestion (tableaux des annexes 2, 3, 4 et 5 du décret du 14 mars 2005)

- p.16 ▶ Le tableau de l'annexe 2 : le compte de gestion général
- p.18 ▶ Les tableaux des annexes 3 et 4 : les comptes de gestion particuliers
- p.20 ▶ Le tableau de l'annexe 5 : l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés à la fin de l'exercice

p.21 Le champ d'application des nouvelles règles comptables

- p.21 Tous les syndicats de copropriétaires sont-ils concernés ?
- p.21 A partir de quand ?

Guide du décret comptable

à destination des copropriétaires

Chaque année, les copropriétaires réunis en assemblée générale ont à approuver les comptes tenus par le syndic.

Le guide du décret comptable n'a pas pour but d'entrer dans la technique des documents comptables tenus par le syndic : le livre journal, le grand livre et les balances générales des comptes.

Il a vocation à donner quelques repères aux copropriétaires pour comprendre les règles comptables qui s'imposent aux syndics. Ces quelques repères doivent permettre aux copropriétaires :

- ▶ de se familiariser avec les tableaux annexes qui leur sont adressés lors de la convocation à l'assemblée générale qui doit approuver les comptes de l'exercice écoulé ;
- ▶ d'être ainsi en mesure de mieux comprendre les informations fournies dans les tableaux et de pouvoir s'impliquer dans la gestion de leur immeuble.

Pour les questions relatives à l'interprétation des dispositions régissant le droit de la copropriété, la Commission relative à la copropriété (CRC) rédige des recommandations (voir recommandation n° 6 « relative aux comptes du syndicat des copropriétaires soumis aux dispositions comptables du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005 »).



Présentation générale

Les comptes des syndicats de copropriétaires concernés par le décret du 14 mars 2005 (voir p.21) doivent désormais être présentés selon des règles identiques : c'est ce que l'on appelle une comptabilité normalisée. La comptabilité normalisée instaure une technique obligatoire d'enregistrement et de classement des opérations du syndicat des copropriétaires.

La présentation de cette comptabilité est, elle aussi, normalisée au moyen de cinq tableaux annexés au décret ; ces tableaux sont les documents de présentation adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à l'assemblée générale qui doit approuver les comptes.

Quels sont les avantages d'une comptabilité normalisée ?

Cette normalisation modifie radicalement la comptabilité des copropriétés :

- ▶ elle facilite la compréhension du fonctionnement de la copropriété ;
- ▶ elle crée de meilleures conditions pour voter en assemblée générale ;
- ▶ elle favorise la gestion collective de l'immeuble.



Tous les copropriétaires disposent d'un état précis :

- ▶ des produits (l'argent qui est rentré ou qui doit rentrer) et des charges (l'argent qui est sorti ou qui doit sortir), la différence donnant le solde de l'exercice écoulé (insuffisance ou excédent) ;
- ▶ de la situation financière (la trésorerie – argent encaissé ou décaissé –) ainsi que la présentation des dettes (ce que le syndicat doit encore aux tiers) et des créances (ce qui est encore dû au syndicat) ;
- ▶ des opérations de gestion courante (budget prévisionnel) ;



- ▶ des gros travaux et des opérations exceptionnelles (comptes de travaux hors budget prévisionnel) ainsi que de leur état d'avancement ;
- ▶ des difficultés momentanées (créance de M. X qui est en retard d'un trimestre de charges) et des pertes définitives (dettes de M. X qui doit encore de l'argent après que le syndicat ait fait valoir tous ses droits sur le ou les lots concernés) ;
- ▶ des honoraires de syndic (honoraires de gestion courante, particuliers, pour travaux et exceptionnels) stipulés dans le contrat de syndic, permettant de constater les éventuelles évolutions.

Tous les copropriétaires ont à leur disposition une comptabilité tenue selon les mêmes règles

Dans toutes les copropriétés visées par le décret du 14 mars 2005, le copropriétaire reçoit le même type de documents de présentation des comptes joints à sa convocation à l'assemblée générale (celle dite « ordinaire » qui doit approuver les comptes de l'exercice).

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

Cette comparaison peut éclairer :

- ▶ le choix des éventuelles questions à porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ;
- ▶ le choix du vote (favorable ou non) en assemblée générale des copropriétaires.

Par exemple :

Si un copropriétaire constate l'augmentation continue du compte 603 « Chauffage collectif », 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 économe en énergie.

Présentation générale

Les avantages

Les copropriétaires sont en mesure de s'impliquer davantage dans la vie de leur copropriété

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

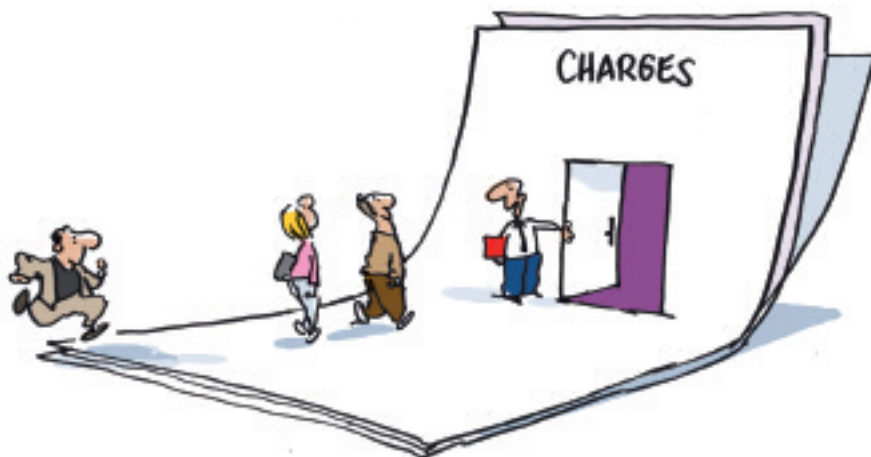
- ▶ du budget prévisionnel et celles hors budget prévisionnel (les travaux autres que de maintenance et les opérations exceptionnelles) ;
- ▶ en fonction de leur nature (eau, chauffage...) ;
- ▶ en fonction des clefs de répartition prévues au règlement de copropriété ;
- ▶ bâtiment par bâtiment ;
- ▶ 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).

Par exemple :

les copropriétaires peuvent constater sur plusieurs années l'augmentation ou la stabilité du budget prévisionnel et en estimer le bien-fondé.

Les copropriétaires peuvent suivre la mise en œuvre des différents travaux votés (le ravalement de l'immeuble, la réfection des halls d'entrée...) depuis leur vote jusqu'à leur réalisation et sont informés de l'avancée des paiements ainsi que des éventuelles subventions.

Cette description donne aussi la possibilité aux copropriétaires de vérifier la correspondance entre les dates des appels de charges pour travaux, le montant de ces travaux et les dates auxquelles les fonds ont été versés à l'entrepreneur.





Les copropriétaires sont mieux informés de la situation des fournisseurs et de celle des autres copropriétaires

- ▶ le syndic a l'obligation de tenir un compte créateur et débiteur pour chaque tiers (fournisseur x, y, copropriétaire a, b...) : le repérage des impayés permet aux copropriétaires de faire le point sur les actions engagées par le syndic pour recouvrer les charges ; le fait de savoir qu'une facture due à un fournisseur n'a pas été réglée depuis un certain temps peut conduire les copropriétaires à demander des explications au syndic ;
- ▶ le syndic ne peut pas compenser un compte par un autre (exemple : pour le compte d'attente 47, le syndic devra tenir un compte 471 « débiteurs » et un compte 472 « créiteurs » sans pouvoir les fusionner). Les comptes « fourre-tout », mélangeant des opérations de nature différente, sont interdits ;
- ▶ le syndic et les copropriétaires ont les moyens de mieux estimer les conséquences possibles de l'insolvabilité de certains copropriétaires, en prenant les décisions collectives adaptées, notamment par le vote de provisions couvrant ce risque.

Présentation générale

Les règles de base

Une comptabilité d'engagement

La comptabilité d'engagement contribue à fournir une image claire et précise de la situation financière de la copropriété.

La comptabilité d'engagement consiste à inscrire les dépenses et les recettes dès leur engagement. Les sommes versées ou à verser, reçues ou à recevoir sont comptabilisées dans l'exercice qui les a générées. Les opérations concernées rattachées à l'exercice annuel sont inscrites dans la comptabilité sous la forme d'une écriture comptable se composant d'une date, d'un libellé et d'un montant.

Le syndic « engage » les charges versées ou à verser :

- ▶ pour le budget prévisionnel, à la livraison des fournitures et à la réalisation des services ;
- ▶ pour les travaux et opérations exceptionnelles, au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.

Le syndic « engage » les produits reçus ou à recevoir dès que ces sommes sont exigibles (en fonction d'une décision de l'assemblée générale, d'une échéance de remboursement...).



Exemple :

==> Pour l'appel de fonds auprès des copropriétaires, le syndic inscrit les sommes dues à la date d'exigibilité (au 1er jour de chaque trimestre, sauf décision contraire de l'assemblée générale). Les montants correspondants sont rattachés à l'exercice comptable de l'année, dans le compte 45 « Copropriétaires – sommes exigibles restant à recevoir ».

==> Dès réception de la facture d'eau, le syndic inscrit dans le compte 601 « Eau » le montant qui est à payer. Ce montant est rattaché à l'exercice de l'année même s'il est payé au cours de l'exercice suivant.

Une comptabilité en partie double

Le système de la partie double est l'un des changements majeurs de la comptabilité obligatoire.

Le système de la partie double doit se comprendre en termes de débit (l'argent qui est dû par un tiers à la copropriété) et en termes de crédit (l'argent qui est dû à un tiers par la copropriété). Le total des débits doit être équivalent au total des crédits pour aboutir à une balance des comptes.

Ce système consiste à inscrire deux fois la même valeur (même date, même intitulé et même montant) dans deux comptes différents : un compte de débit (ce que la copropriété doit recevoir) et un compte de crédit (ce que la copropriété doit verser). 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.

Cette inscription en double permet aux copropriétaires de suivre les événements comptables de la copropriété et de repérer les paiements qui ont été effectués et ceux qui restent à acquitter, les sommes reçues et celles qui doivent être reçues.



Exemple :

==> Hypothèse : un contrat de service de nettoyage des parties communes (1 500 € par prestation) : lorsque la société X a effectué le nettoyage, il faut d'abord engager la dépense puis payer la société.

► **Première étape, l'engagement (le syndic inscrit la dette du syndic) :**
Rappel : la dépense correspondante est inscrite dans la comptabilité, même si la facture n'est pas encore parvenue, puisqu'il s'agit d'une comptabilité d'engagement.
Dans les livres comptables : le syndic débite le compte 408 « Factures Non Parvenues » de 1 500 € et crédite le compte 401 « Fournisseur X » de 1 500 €.

► **Seconde étape, le règlement (le syndic paye 1 500 € au fournisseur) :**
Dans les livres comptables : le syndic débite le compte 401 « Fournisseur X » de 1 500 € et crédite le compte 51 « Banque » de 1 500 €.

Présentation générale

Les règles de base

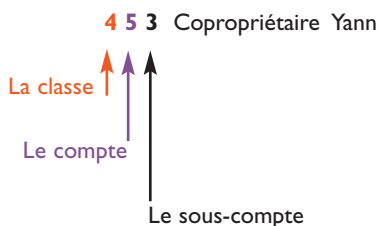
Une nomenclature comptable

Le plan comptable du syndicat des copropriétaires utilise une codification, la **nomenclature**. Il s'agit du plan de présentation des comptes pour la saisie de la comptabilité. Cette nomenclature est aussi utilisée dans les tableaux des annexes 1 et 2 du décret.

Les opérations sont classées dans des comptes numérotés avec des intitulés permettant d'en comprendre le contenu et d'en identifier la pièce justificative. Un compte peut être réparti en sous-comptes.

Chaque compte est regroupé sous une classe.

La classe est indiquée par le premier numéro du compte, le compte par le deuxième et le sous-compte par le ou les suivants.



Le plan comptable du syndicat des copropriétaires comporte 5 classes : la classe 1, la classe 4, la classe 5, la classe 6 et la classe 7.

Ces classes regroupent les comptes selon la nature des opérations :

- classe 1** « Provisions, avances, subventions et emprunts »,
- classe 4** « Copropriétaires et tiers »,
- classe 5** « Comptes financiers »,
- classe 6** « Comptes de charges »,
- classe 7** « Comptes de produits ».

A l'intérieur d'une même classe, le syndicat utilise les comptes et les sous-comptes définis par l'arrêté du 14 mars 2005 qui lui sont utiles. Il peut aussi ajouter des sous-comptes autant que nécessaire.

Exemples de comptes

==> le compte 64

« Frais de personnels »
se situe dans la classe 6
« Comptes de charges »

==> le compte 102

« Provisions pour travaux »
est dans la classe 1
« Comptes provisions »

==> le compte 45

« Copropriétaires »
appartient à la classe 4
« Comptes copropriétaires
et tiers ».

Exemples de sous-comptes

==> le compte 60

« Achats de matières et fournitures »
se situe dans la classe 6

« Comptes de charges » et peut
comporter les sous-comptes suivants :

- 601 Eau
- 601-1 Eau froide
- 601-2 Eau chaude



Les tableaux pour se repérer

Tableau de l'annexe 1 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Ce tableau est une photographie de la **situation financière** du syndicat des copropriétaires à la date de clôture de l'exercice, c'est-à-dire après répartition des charges.



La trésorerie



Les créances

Syndicat des Copropriétaires

Etat financier

Adresse de l'immeuble

	I SITUATION FINANCIÈRE		ET
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Classe 5 : comptes financiers	Trésorerie		
	50 Fonds placés		
	51 Banques ou fonds disponibles en banque		
	53 Caisse		
	Trésorerie disponible		
	Total I		
Classe 4 : comptes des tiers	II CREANCES		
	Créances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
	45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir*	150	150
	459 Copropriétaires - créances douteuses*		
	Comptes de tiers		
	42 à 44 Autres créances		
	Total II		
	Total général (I) + (II)		

C'est une **créance du syndicat des copropriétaires** à l'égard des copropriétaires

* voir p.14

après répartition au...

(date de clôture de l'exercice)

Annexe n°1

Exemple simplifié

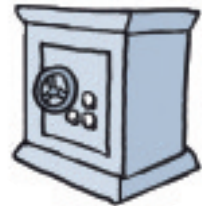
TRÉSORERIE		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Provisions et avances		
102 Provisions pour travaux 103 Avances		
1031 Avances de trésorerie 1032 Avances travaux 1033 Autres avances		
Total I		
DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Dettes		
45 Copropriétaires - Excédents versés*	0	220
Comptes de tiers		
40 Fournisseurs		
42 à 44 Autres dettes		
Total II		
Total général (I) + (II)		
Emprunts : montant restant dû		

Classe I : comptes provisions, avances, subventions et emprunts

Classe 4 : comptes des tiers

Le tableau retrace :

- ▶ l'état de la **trésorerie** qui sont des comptes de classe 5 ;
- ▶ les **réserves**, c'est-à-dire, les provisions pour travaux et les avances qui sont des comptes de classe I ;
- ▶ l'état des **créances** et des **dettes** qui sont des comptes de classe 4.



Les réserves



Les dettes

C'est une dette du syndicat des copropriétaires à l'égard des copropriétaires

* voir p.14

Les tableaux pour se repérer

Tableau de l'annexe 1 détail des comptes copropriétaires

Exemple de liste individualisée (noms et montants)

II CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir	150	150	45 Copropriétaires - excédents versés*	0	220
- Yann	100	150	- Elodie	0	100
- Elodie	50	0	- Jérémy	20	120



Yann

- ▶ Yann devait 100 € à la clôture de l'exercice précédent ;
- ▶ Yann doit 150 € à la clôture de l'exercice écoulé.



Elodie

- ▶ Elodie devait 50 € à la clôture de l'exercice précédent ;
- ▶ Elodie ne doit plus rien à la clôture de l'exercice écoulé.
- ▶ Le syndicat ne devait rien à Elodie à la clôture de l'exercice précédent ;
- ▶ Le syndicat lui doit 100 € à la clôture de l'exercice écoulé.



Jérémy

- ▶ Le syndicat devait 20 € à Jeremy à la clôture de l'exercice précédent ;
- ▶ Le syndicat lui doit 120 € à la clôture de l'exercice écoulé.

Le tableau I rappelle les éléments financiers de l'exercice précédent approuvé, ce qui permet au copropriétaire de comparer l'exercice clos présenté pour l'approbation des comptes avec l'exercice précédent déjà approuvé.

Il permet de suivre l'évolution des postes d'une année sur l'autre : par exemple l'évolution des montants dus par les copropriétaires.



La trésorerie classe 5

Correspond à la **trésorerie disponible du syndicat** : les fonds placés, les fonds disponibles en banque ou en caisse. **Si la trésorerie est négative, le montant concerné doit être précédé d'un signe négatif.**



Les réserves classe 1

Regroupent les **provisions pour travaux** (non remboursables au copropriétaire), les **avances** (remboursables en cas de changement de propriétaire) ainsi que les **subventions** (Etat, Agence nationale de l'habitat, collectivités territoriales...).

Les avances de trésorerie correspondent au fonds de roulement prévu par le règlement de copropriété ou voté en assemblée générale.

Il faut noter que **les provisions pour opérations courantes** ne figurent pas dans le tableau financier. Ces provisions constituées par les appels de fonds pour opérations courantes doivent être utilisées au cours de l'exercice et ne peuvent pas être reportées sur l'exercice suivant. Elles **figurent dans le compte de gestion du tableau de l'annexe 2, au compte 701 « provisions copropriétaires » et dans le tableau de l'annexe 3, détaillées par catégorie de charge.**



Les créances classe 4

Constituent les ressources financières qui peuvent être disponibles après la date de l'approbation des comptes établis par le syndic ; ces ressources n'ont pas encore été versées : **elles sont dues à la copropriété au titre de l'exercice de l'année et constituent des ressources financières prévisibles.** Ces ressources sont dues par différents intervenants : les copropriétaires, les fournisseurs, le personnel, les collectivités locales, etc... Ces intervenants peuvent être en situation de débiteurs, c'est-à-dire qu'ils ont une dette envers le syndicat des copropriétaires, qui est leur créancier.



Les dettes classe 4

Regroupent les sommes dues par le syndicat des copropriétaires à des tiers (paiement d'un fournisseur, remboursement d'un copropriétaire...), au titre de l'exercice comptable. **Les tiers sont créditeurs** (un crédit est inscrit à leur compte, dû par le syndicat des copropriétaires) : **le syndicat leur doit une rémunération, un remboursement ou une contrepartie financière.**

Les tableaux pour se repérer

Tableau de l'annexe 2 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Ce tableau du décret détaille les produits (les recettes) et les charges (les dépenses) de la copropriété en les présentant par nature de dépense ou de recette selon les numéros des comptes de la nomenclature comptable.

Il permet au copropriétaire, au-delà de sa propre situation au regard de la copropriété, d'avoir des informations lui donnant une vue générale des sommes versées ou à verser et des produits reçus ou à recevoir.

Il donne les soldes de l'exercice clos (excédent ou insuffisance des charges et des produits) en distinguant le solde du budget prévisionnel de celui hors budget prévisionnel.

Syndicat des Copropriétaires

Adresse de l'immeuble

Compte de

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2006	2007	2007	2008	2009
60 Achats de matières et fournitures					
601 Eau					
61 Services extérieurs					
62 Frais d'administration					
63 Impôts et taxes					
64 Frais de personnel					
Sous-total					
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					
Total					
CHARGES POUR TRAVAUX, AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
661 Remboursement d'annuités d'emprunt					
671 à 673 Travaux					
677 Pertes sur créances irrécouvrables					
Solde excédent					
Total II					



l'exercice 2007

Annexe n°2 Exemple simplifié

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2006	2007	2007	2008	2009
701 Provisions copropriétaires					
713 Indemnités d'assurances					
Sous-total					
Solde (insuff. s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)					
Total					
PRODUITS POUR TRAVAUX, AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					
702 Provisions pour travaux					
Autres produits					
711 Subventions sur travaux					
714 Produits divers					
Solde (insuffisance)					
Total II					

Ce tableau :

- ▶ sert à **repérer**, d'une année sur l'autre, **l'évolution des produits** reçus ou à recevoir et des charges versées ou à verser ;
- ▶ permet de **comparer l'exercice comptable** en cours aux deux exercices précédents et à l'exercice à venir ;
- ▶ est intéressant pour détecter les postes qui ont manifestement évolué (charges de chauffage, d'eau, rémunération du syndic...) et **permet donc d'anticiper ou de remédier aux difficultés** qui peuvent apparaître.

Le tableau est utile aux conseils syndicaux en complément des documents comptables internes à la copropriété (afin d'assurer le meilleur contrôle possible de la tenue de la comptabilité, il est conseillé aux membres du conseil syndical d'aller consulter le livre journal, le grand livre et les balances générales laissés à leur disposition chez le syndic).

Les tableaux pour se repérer

Tableaux des annexes 3 et 4 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005
relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Syndicat des Copropriétaires **Comptes de** **Annexe n°3**
Adresse de l'immeuble **l'exercice 2007** **Exemple simplifié**

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	2006	2007	2007	2008	2009
Charges communes générales					
Charges d'ascenseurs					
Charges d'eau froide					
Charges d'eau chaude					
Charges de chauffage					
Total charges nettes					
Provisions coprop.					
Solde					

Syndicat des Copropriétaires **Comptes de** **Annexe n°4**
Adresse de l'immeuble **l'exercice 2007** **Exemple simplifié**

TRAVAUX DE L'ART. 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES HORS BUDGET PRÉVISIONNEL				
	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos à approuver 2007		
		Dépenses	Provisions appelées	Solde
Travaux de l'article 14-2				
Total travaux				
Opérations exceptionnelles				
Total opérations exceptionnelles				
Total travaux de l'art. 14-2 et opérations exceptionnelles				

Ces tableaux présentent les **mêmes informations comptables que l'annexe 2** selon les clefs de répartition des charges et des produits prévues au règlement de copropriété, **en distinguant les opérations courantes de l'exercice rattachées au budget prévisionnel** (annexe 3) et **les travaux et opérations exceptionnelles se situant hors budget prévisionnel et réalisés à la clôture de l'exercice** (annexe 4).

Pour l'approbation des comptes :

- ▶ le total des lignes de charges pour opérations courantes du tableau de l'annexe 3 doit être égal au total des charges pour opérations courantes du tableau de l'annexe 2 ;
- ▶ le total des lignes de charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles du tableau de l'annexe 4 doit être égal au total des charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles du tableau de l'annexe 2.

Les tableaux 3 et 4 sont des documents utiles au copropriétaire qui souhaite se pencher sur sa situation personnelle. Il peut y trouver les éléments expliquant les montants des appels de fonds qu'il a reçus, **ces tableaux étant établis en fonction des clés de répartition des charges (calcul de la quote-part de chacun des copropriétaires)**.

Ces tableaux permettent la comparaison avec les deux exercices précédents et le budget prévisionnel de l'année suivante, poste par poste.



La présentation des dépenses rapportées à des recettes, par catégorie (ascenseurs, parking...), permet au copropriétaire de comprendre la situation de la copropriété et de repérer :

- ▶ les postes de dépenses les plus importants,
- ▶ le degré de suffisance des recettes,
- ▶ le montant de la provision pour dépenses courantes qu'il lui sera demandé de régler ou qui peut lui être reversé (annexe 3).

Les tableaux pour se repérer

Tableau de l'annexe 5 du décret n° 2005-240
du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

L'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés à la fin de l'exercice

Syndicat des Copropriétaires

Comptes de l'exercice 2007

Annexe n°5

Adresse de l'immeuble

Exemple simplifié

TRAVAUX DE L'ART.14-2 ET OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES VOTÉS NON ENCORE CLOTURÉS						
	Travaux votés (montant et date)	Travaux payés (montant et date)	Travaux réalisés (montant et date)	Appel travaux, emprunts et subventions reçus (montant et date)	Solde en attente sur travaux (montant et date)	Subventions et emprunts à recevoir (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
Travaux ravalement						
Travaux toiture						
Total						

Le tableau de l'annexe 5 retrace les opérations comptables correspondant aux **travaux hors budget prévisionnel** (travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et opérations exceptionnelles) **non encore clôturés à la date de la fin de l'exercice**.



Ce tableau :

- ▶ **détaille tous les travaux et opérations exceptionnelles** qui ont été votés par l'assemblée générale en distinguant la part des travaux qui a été payée et celle qui a été réalisée ;
- ▶ **permet aux copropriétaires de vérifier l'avancée des travaux** entre les stades de vote, de paiement et de réalisation et d'y associer les éventuelles subventions et emprunts correspondants ;
- ▶ **donne des précisions sur le compte 12 « solde en attente sur travaux »** figurant dans le tableau de l'annexe I qui correspond à la différence entre les fonds appelés et le montant des travaux réalisés.

Le champ d'application des nouvelles règles comptables

Tous les syndicats de copropriétaires sont-ils concernés ?

Non

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 ».

Cette disposition signifie que dans le cas d'une copropriété :

- ▶ de moins de 10 lots « principaux » et de moins de 15 000 € de budget annuel moyen (sur trois ans), le syndic peut **se dispenser** de tenir sa comptabilité en partie double et d'engager les opérations au fur et à mesure ;
- ▶ de moins de 10 lots « principaux » et de plus de 15 000 € de budget annuel moyen (sur trois ans), le syndic doit **appliquer** la nouvelle comptabilité ;
- ▶ de plus de 10 lots « principaux » et de moins de 15 000 € de budget annuel moyen (sur trois ans), le syndic doit **appliquer** la nouvelle comptabilité.



Néanmoins, rien n'interdit à un syndic mandaté par un syndicat de copropriétaires qui répond aux deux critères de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 de tenir la comptabilité conformément aux règles issues du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005.

A partir de quand ?

1er janvier 2007

Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par ces textes à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007.

- ▶ en 2007, vous approuvez les comptes de l'exercice 2006, ou 2006-2007 si l'exercice comptable ne coïncide pas avec l'année civile, tenus en vertu de l'ancien système de votre syndicat (sauf si celui-ci a déjà appliqué les règles comptables pour cet exercice) ;
- ▶ en 2008, vous approuvez des comptes obligatoirement tenus selon le nouveau système.

Notes

Les textes de référence

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.

L'ensemble de ces textes est disponible :

- ▶ sur le site internet du ministère du Logement et de la Ville :
[http://www.logement.gouv.fr/« propriétaire » / « copropriétaire »](http://www.logement.gouv.fr/«%20propri%C3%A9taire%20»%20/%20«%20copropri%C3%A9taire%20»)
- ▶ sur le site internet du service public de l'accès au droit :
<http://www.legifrance.gouv.fr>

Ce guide du ministère du Logement et de la Ville a été élaboré avec la participation de l'Association des responsables de copropriété (ARC) et du conseil supérieur de l'administration de biens (CSAB).