



FNACC

Les ateliers de la copropriété

Les annexes comptables

Formation animée par Lionel FONTAINE (ARCNA)

Objectifs de la formation

- **Rappel des principes de base de la comptabilité de la copropriété**
- **Savoir lire et interpréter les annexes comptables**

Décret n°2005 - 240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Dispositions imposées par le décret du 14 mars 2005

- La tenue d'une comptabilité d'engagement
- Le respect d'une nomenclature comptable
- La tenue d'une comptabilité en partie double
- Des procédures de clôture d'exercice
- L'édition de certains documents comptables
 - Les 5 annexes
 - Le grand-livre
 - La balance générale des comptes
 - Les journaux des différentes écritures

De la comptabilité de « trésorerie » à la comptabilité « d'engagement » (2)

- Passage à la comptabilité dite « d'engagement »
 - ‘**Charges**’ (*ce que l'on consomme*) enregistrées lorsque la dépense est « **engagée** »
 - Électricité / Espaces verts / Honoraires syndic / ...
 - Maintenance : ascenseurs / chaudières / ...
 -
 - ‘**Produits**’ (*les moyens de financement*) enregistrés lorsque la recette est « **appelée** »
 - Appels de fonds sur budget , ou sur travaux votés en A.G
 - Produits financiers
 - Indemnités d'assurances
 -

Décret n°2005 - 240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

La loi allège les obligations comptables des petites copropriétés de :

- moins de **10 lots**
- dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à **15 000 €**

Ces copropriétés ne sont pas tenues à une comptabilité en partie double et peuvent constater leurs engagements en fin d'exercice .

Comptabilité - Notions de base (1)

- Avant de dire comment fonctionne une comptabilité en « partie double », il faut expliquer ce que sont :
 - La nomenclature des comptes (plan comptable)
 - Les comptes et les numéros de compte
 - Une écriture comptable
 - Le solde d'un compte

La nomenclature des comptes

Plan comptable

Pour la copropriété il existe désormais (avec le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005) un plan comptable spécifique, adapté à la copropriété

La nomenclature des comptes (*ou plan comptable ou nomenclature comptable*) est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement

La nomenclature des comptes

Plan comptable

Le plan comptable se décompose en **5 classes**

- Classe 1 : **Capitaux** (provisions, avances,)
- Classe 4 : **Tiers** (copropriétaires et fournisseurs)
- Classe 5 : **Banque**
- Classe 6 : **Charges**
- Classe 7 : **Produits**

Notions de base – Les comptes (b)

- Débit , Crédit , Compte en ‘T’
 - Par convention internationale , les **crédits** sont toujours à droite , les **débites** à gauche . La forme « manuscrite » la plus simple d’un compte est la suivante :

Débit	Crédit

- Les écritures comptables sont passées selon le système dit « **en partie double** ».
 - Dans ce système, tout mouvement enregistré dans la comptabilité est représenté par une écriture qui établit une équivalence entre ce qui est porté au « **débit** » et ce qui est porté au « **crédit** » des différents comptes affectés par cette écriture.
 - Cette équivalence est la « **contrepartie** »

Tout mouvement doit être équilibré



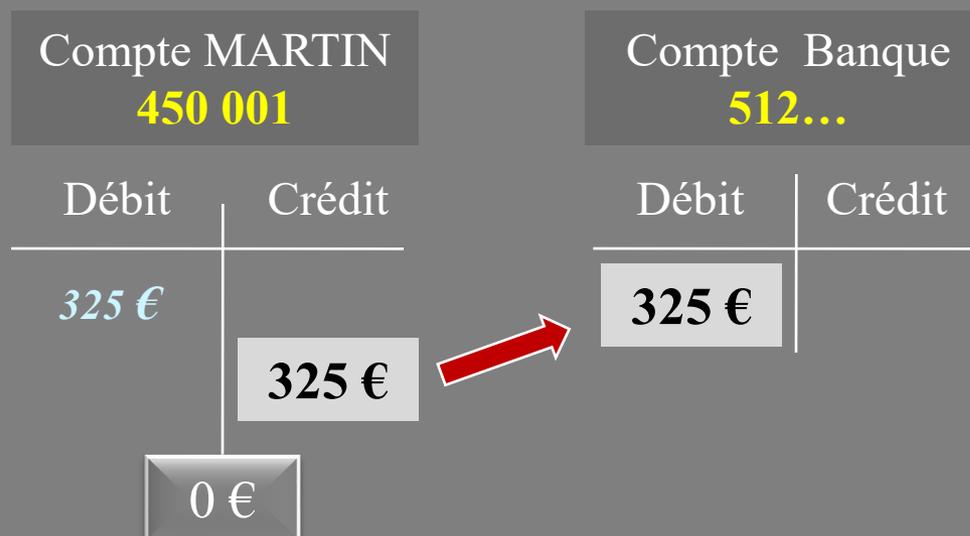
DEBIT = CREDIT

Notions de base – Comptabilité en partie double

- Prenons l'exemple d'un appel de fonds de **325 €**



- Quand Monsieur MARTIN paye l'appel de fonds



A NOTER

Pourquoi le compte « banque » est-il **débité** quand il reçoit de l'argent ?

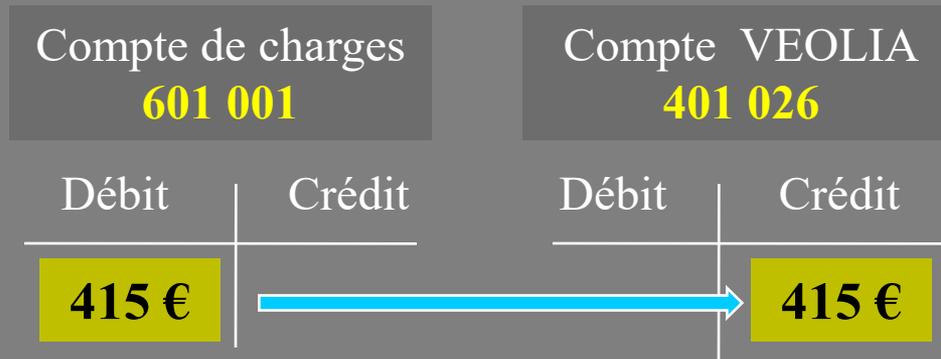
Parce que, lorsqu'un « tiers » doit de l'argent à la copropriété, son compte est **débiteur** dans la comptabilité de celle-ci.

En l'occurrence, la « banque », qui est assimilée à un tiers, doit à la copropriété l'argent qui se trouve sur le compte 'banque'

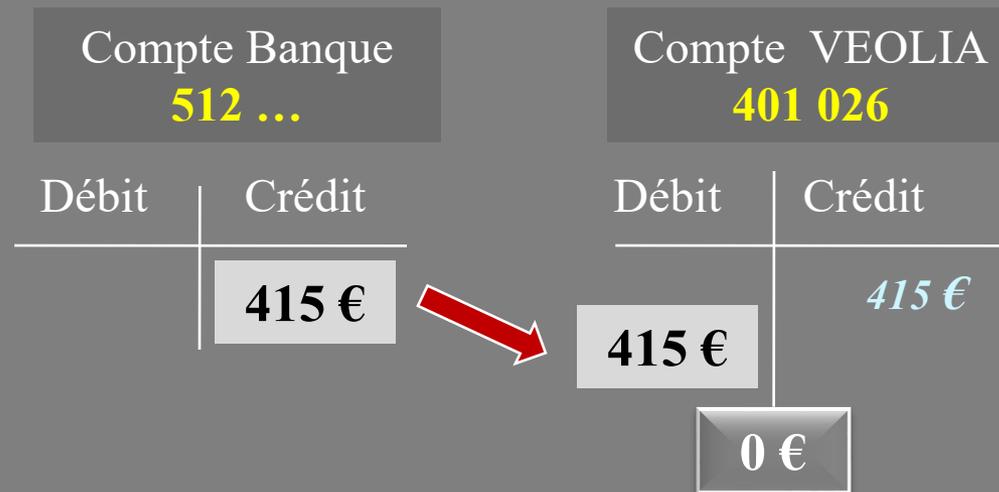
Son compte est donc **débiteur** dans la comptabilité de la copropriété

Notions de base – Comptabilité en partie double

- Enregistrement d'une facture d'eau (VEOLIA) d'un montant de **415 €**



- Paiement de la facture VEOLIA



Copropriété : les 5 annexes comptables

Les 5 annexes comptables doivent être jointes à la convocation de l'assemblée générale.

Ces annexes comptables apportent des informations sur la santé économique et financière de votre copro : charges, produits courants / exceptionnels, travaux en cours, etc.

Les annexes comptables sont des « sous-produits » des différentes écritures comptables (factures, appels de fonds, etc ...) passées au fur et à mesure de l'exercice

Ces 5 annexes comptables sont :

- L'état financier (ANNEXE 1)
- Le compte de gestion général (ANNEXE 2)
- Le compte de gestion pour charges et produits courants (ANNEXE 3)
- Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles réalisés (ANNEXE 4)
- Les travaux et opérations exceptionnelles en cours (ANNEXE 5)

Les copropriétaires sont souvent plus intéressés par le problème des « charges » (*sont-elles justifiées ? Peut-on faire des économies ?*), que par celui de la réelle situation financière de la copropriété, qui passe par l'étude de « **l'état des dettes et de créances** ».

Or l'analyse de cet état permet de :

- savoir si la copropriété est bien gérée
- savoir si la situation financière est saine
- de repérer certains dysfonctionnements (*anciens ou récents*)

QUI doit de l'argent à la copropriété ?



CREANCES

A QUI la copropriété doit de l'argent ?



DETTES

L'annexe 1 est un document comptable important à exploiter : il permet de connaître la situation financière de la copropriété, en distinguant :

- la situation financière et de trésorerie
- l'état des dettes et créances

La situation financière et de trésorerie (sous-tableau supérieur)

Cette situation se présente avec :

- 1) à gauche, les fonds liquides dont la copropriété dispose
 - les fonds placés
 - les fonds disponibles en banque
 - les fonds disponibles en caisse

2) à droite, les fonds théoriques (*correspondant aux capitaux d'une entreprise*)

L'état des dettes et créances (sous-tableau inférieur)

Cet état présente en détail les « **créances** » et les « **dettes** » de la copropriété

1) Trésorerie**Compte 50 : Fonds placés****1 924,03 €**

- sommes d'argent placées , dont les cotisations du fonds travaux obligatoire, sur un compte type Livret A, afin de générer des intérêts au bénéfice du syndicat des copropriétaires

Compte 51 : Banque ou fonds disponibles en banque**5 460,43€**

- ce montant correspond au solde bancaire

Compte 53 : Caisse**0, 00 €**

- liquidités mises à disposition du gardien ou du conseil syndical pour effectuer des menus dépenses

2) Provisions et Avances

Compte 102 : Provisions pour travaux

1 571, 87 €



0, 00 €

- il s'agit des montants appelés auprès des copropriétaires pour réalisés des travaux « précis » votés en A.G
- les sommes sont comptabilisées dans le compte 102 tant que les travaux correspondants n'ont pas été réalisés

Compte 1031 : Avances de trésorerie

3 659, 99 €

- ce montant correspond à une somme d'argent permettant à la copropriété de faire face à une insuffisance éventuelle de trésorerie ou à un budget déficitaire
- **ATTENTION !!** ... « l'avance de trésorerie » doit être votée en A.G ou bien prévue dans le règlement de copropriété.
- *cette avance ne peut dépasser 1/6 ème du budget prévisionnel*

RAPPEL : *En cas de mutation, les avances de trésorerie sont remboursables au copropriétaire vendeur*

2) Provisions et Avances

Compte 1032 : Avances travaux

Ce montant correspond à des sommes appelées pour provisionner des travaux futurs non encore décidés ni votés

- il est indispensable que ces fonds soient placés au profit de la copropriété.
- une diminution de la somme par rapport à l'exercice précédent approuvé signifiera que ce compte a été utilisé pour la réalisation de travaux.

→ *si tel est le cas, il faudra vérifier qu'une résolution a été votée en A.G*

Ce compte 1032 a été supprimé suite à la Loi ALUR du 24 mars 2014 qui a introduit le fonds travaux obligatoire

2) Provisions et Avances**Compte 1033 : Autres avances****8 399, 98 €**

- il peut s'agir d'avances de types différents comme celles destinées à faire face aux impayés
- il est cependant important de ne pas multiplier inutilement les comptes d'avances qui seront une charge supplémentaire pour les copropriétaires et assureront parfois, simplement une trésorerie supplémentaire au syndic

Compte 12 : Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles

- Ce compte sera étudié en détail lors de l'analyse de l'ANNEXE 5

0 €**1 571, 87 €**

1) Les Créances

12 512, 62 €

Compte 450 : Copropriétaires (sommes exigibles restant à percevoir)

il s'agit de toutes les avances et provisions dont la date d'exigibilité est passée, et pour lesquelles le règlement par les copropriétaires concernés n'est pas effectif à la date de la clôture

A NOTER

Le syndic doit désormais fournir la liste des copropriétaires débiteurs

Ce qui permet au Conseil Syndical de lui demander ce qu'il a fait concrètement pour récupérer les sommes dues par certains copropriétaires

1) Les Créances

Compte 459 : Copropriétaires – créances douteuses

- ce compte correspond aux montants des charges non réglées par les copropriétaires en fin d'exercice, et qui font généralement l'objet d'un recouvrement judiciaire
- c'est dans ce compte 459 que l'on retrouve les soldes débiteurs des copropriétaires les plus endettés en lieu et place des comptes 450.
- ce compte reprend donc la totalité des créances douteuses des tiers (copropriétaires et fournisseurs). Le montant de la créance douteuse est ajusté en fonction des résultats des procédures lancées par le syndicat

1) Les Créances

Compte 40 – Fournisseurs

1 290, 19 €

Ce compte correspond à des créances (*avoir, acompte*) que la copropriété détient auprès des fournisseurs

Comptes 42 à 44 – Autres créances

0 €

Ces comptes correspondent à des créances que la copropriété détient auprès de tiers extérieurs à la copropriété, telles que :

Compte 42

- organismes sociaux ayant reçu un trop-perçu de cotisations
- trop-perçu sur rémunération du personnel

Compte 44

- subventions à venir de l'Etat (441)
- les avoirs sur les impôts et versements assimilés (442)
-

1) Les Créances

Compte 46 – Débiteurs divers

0, €

Il s'agit des sommes dues par des tiers au syndicat telles que:

- les intérêts de placements de trésorerie non encore versés en fin d'exercice
- il peut s'agir également d'un prestataire faisant appel aux services de la copropriété (encart publicitaire, relais antenne, ...), et qui doit un loyer

EN PRATIQUE

Le conseil syndical exigera la liste et les explications du syndic concernant ces sommes dues, et éventuellement, pourra lui demander (à l'amiable ou non) de prendre en charge ses erreurs si les sommes dues ne sont pas versées ou restituées

Exemple : absence de remboursement d'un trop versé à une entreprise

1) Les Créances

Compte 47 – Compte d'attente

920, 78 €

- il s'agit de sommes provisoirement indisponibles , dues à la copropriété, mais dont la perception est dépendante d'un évènement attendu.

Par exemples :

- les procédures judiciaires / les sinistres / ...
- les stocks (de badges, de clés, de télécommandes, ...)
- les soldes débiteurs des copropriétaires vendeurs

Pour respecter le principe de la correspondance entre les charges et les produits d'un même exercice, il est recommandé d'utiliser le moins possible ce type de compte. Cependant, il est parfois impossible d'y échapper.

L'arrêté comptable dispose que : « **le compte 47 – dit compte d'attente – doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut être justifié ligne à ligne** »

1) Les Créances

Compte 48 – Compte de régularisation

0 €

Il ne peut s'agir que d'un compte 486 « **charges payées d'avance** » qui correspond aux charges constatées ou réglées en cours d'exercice, mais qui se rapportent à l'exercice suivant.

Prenons l'exemple d'un contrat de maintenance d'une chaudière dont l'échéance annuelle, d'un montant de **1 800 €**, est le **01/08/2020** (*période du 01/08/2020 au 31/07/2021*)

Sur l'exercice **2020** (*période du 01/01/2020 au 31/12/2020*), il faudra enregistrer :

- en compte **614....** une charge de : $5/12^{\text{ème}}$ du montant annuel (*01/08/2020 au 31/07/2021*) du contrat, soit : **1 800 €** x 5 mois / 12 mois = **750 €**
- en compte **486...** une « charge payée d'avance » de :
1 800 € x 7 mois / 12 mois = **1 050 €**

1) Les Dettes

Compte 450 – Copropriétaires – excédents versés

132,30 €

Ce compte correspond à des sommes d'argent que la copropriété doit à un ou à des copropriétaires, à la suite, par exemple, d'un règlement plus important que l'appel de fonds ou bien à la suite d'un résultat excédentaire en fin d'exercice (*dépenses réelles moins importantes que les appels de fonds appelés au titre du budget*)

A NOTER

Depuis le 1^{er} septembre 2004, le syndic doit obligatoirement solder les comptes des copropriétaires vendeurs lors de la vente .

Il ne peut donc plus y avoir, dans ce compte 450, de « copropriétaires vendeurs créditeurs » (en principe)

1) Les Dettes

Comptes 40 – Fournisseurs

2 066, 33 €

Il s'agit de dettes du syndicat envers les fournisseurs

Le compte 40 se décline en plusieurs sous-comptes

Compte 401 – Factures parvenues

- il s'agit de factures enregistrées mais non réglées en fin d'exercice, ce que l'on appelle les « factures à payer »

Compte 408 – Factures non parvenues

- il s'agit de factures non parvenues bien que concernant l'exercice en cours

A TTENTION ..!

Il faut vérifier que le syndic n'a pas oublié de comptabiliser des factures non parvenues, ce qui minorerait artificiellement les charges de l'exercice en cours

1) Les Dettes**Comptes 42 à 44 – Autres dettes****1 551, 83 €**

- Ces comptes correspondent à des dettes relatives :
 - à la rémunération du personnel (comptes 42)
 - aux cotisations sociales (comptes 43)
 - aux impôts , aux subventions à recevoir (comptes 44)

Compte 46 – Créiteurs divers**0 €**

- il s'agit des sommes dues (aux copropriétaires ou autres), telles que, par exemple, les intérêts capitalisés de placement de trésorerie acquis en fin d'exercice.

1) Les Dettes

Compte 47 – Compte d'attente

0, 41 €

- il ne peut s'agir que du compte 472 « compte en attente d'imputation créditeur » .
- ce compte correspond à des sommes en attente d'affectation, qui, si elle était effectuée, permettrait de créditer un compte de charges ou d'abonder un compte de « travaux »

N°	Montant	Justification	Affectation en cas de non paiement
1	250 €	Solde ancien d'un copropriétaire vendeur dont on a perdu la trace	Au crédit d'un compte de produits (718) ou d'un compte de travaux (1032)
2	300 €	Solde d'un précédent syndic non expliqué	Rien ne justifie que ce montant reste en compte d'attente

L'arrêté comptable dispose que : « le compte 47 – dit compte d'attente – doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut être justifié ligne à ligne »

1) Les Dettes

Compte 48 – Compte de régularisation

2801, 14 €

Il ne peut s'agir que du compte 487 « produits encaissés d'avance » ou « produits constatés d'avance ». C'est-à-dire un « produit » perçu sur l'exercice en cours mais qui en fait concerne l'exercice suivant .

Exemple : Loyer trimestriel payé terme à échoir (c'est-à-dire *payable d'avance*) de 1000 € versés entièrement sur la fin de l'exercice en cours pour la location à une association d'une salle de réunion de la copropriété , concernant en fait le 1^{er} trimestre de l'exercice suivant

Le principe de correspondance des charges aux produits impose de reporter le montant de ce loyer sur l'exercice suivant

ANNEXE 2

Compte de gestion de l'exercice clos réalisé N et budget prévisionnel de l'exercice N+1

L'annexe 2 permet de visualiser l'évolution de l'ensemble des charges et des produits.

Cette annexe se veut être comparative, puisque que sont présentés les postes de charges et de produits de l'année (N) dont les comptes sont à approuver, ceux de l'année précédente (N-1), plus l'année en cours (N+1) et l'année à venir (N+2) .

Cette annexe est scindée en 2 parties :

- ❖ Charges et produits pour « opérations courantes »
- ❖ Charges et produits pour « travaux et opérations exceptionnelles »

Pour mesurer les évolutions des différentes charges, *cette Annexe 2 est en fait très peu utile, car celles-ci sont présentées non pas par clé de répartition (charges communes, charges d'ascenseur, charges bâtiment, etc ..) mais par nature (électricité, eau, contrats de maintenance, etc ..)*.

Exemple :

Compte **614** – Contrat de maintenance : **3 826, 21 €**, qui regroupe en fait, selon le « relevé général des dépenses », les différents comptes suivants :

<input type="checkbox"/> - 614 00001 – Maintenance matériel incendie	: 158, 17 €
<input type="checkbox"/> - 614 00002 – Déneigement	: 318, 00 €
<input type="checkbox"/> - 614 00020 – Maintenance ascenseur	: 1 434, 88 €
<input type="checkbox"/> - 614 50000 – Téléphone ascenseur	: 347, 66 €
<input type="checkbox"/> - 614 00030 – Maintenance chaufferie	: 1 567, 50 €

Soit un total de : **3 826, 21 €**

L'annexe 3 est l'un des documents les plus intéressants à exploiter ; elle permet :

- 1) d'analyser les montants et les évolutions des charges sur 4 exercices : l'exercice (N-1) précédent l'exercice à approuver, l'exercice à approuver (N) , l'exercice en cours (N+1) et l'exercice suivant (N+2)**
- 2) de distinguer les différents types de charges courantes par clé de charges (charges communes, charges d'ascenseur,)**
- 3) d'identifier et de prendre en compte les différents produits de l'exercice qui ont été affectés à un poste de charges**
- 4) de connaître les charges réelles que la copropriété supportera après affectation des produits en déduction des charges**
- 5) donc de connaître la situation réelle (excédentaire ou déficitaire) de l'exercice**

ANNEXE 4

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos (N)

L'annexe 4 :

- présente par clé de répartition, les travaux et opérations exceptionnelles terminés en fin d'exercice, qui seront répartis auprès des copropriétaires une fois que les comptes auront été approuvés en assemblée générale
- permet d'identifier et de prendre en compte les « produits » qui ont été affectés à telle ou telle dépense, afin d'en diminuer le coût

Exemple : Supposons que des travaux de peinture aient été réalisés suite à un sinistre pour un montant de **15000 €**, et que l'indemnité d'assurance s'élève à **12000 €**. Le syndic devra proposer de l'affecter au coût total des travaux pour en diminuer la charge totale supportée par la copropriété

C'est ce qu'on appelle des « **produits affectés** »

ANNEXE 5

***Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés,
non encore clôturés à la fin de l'exercice N***

L'annexe 5 a pour fonction de permettre de suivre les travaux ou opérations exceptionnelles votés en A.G et non encore achevés ou non encore engagés en fin d'exercice

Ce tableau présente 6 colonnes :

- travaux votés**
- travaux payés**
- travaux réalisés**
- appels travaux, emprunts et subventions reçues**
- solde en attente sur travaux**
- subventions et emprunts à recevoir**

1^{ère} colonne (A) – « Travaux votés »

Cette colonne doit mentionner le montant des travaux votés en A.G, ainsi que la date de cette A.G

2^{ème} colonne (B) – « Travaux payés »

Cette colonne doit renseigner sur les différents paiements concernant les travaux, en précisant la date de règlement. Il faudra vérifier que les règlements correspondent bien avec l'avancement des travaux

3^{ème} colonne (C) – « Travaux réalisés »

Cette colonne indique donc quelle est l'avancée réelle des travaux à la différence de la 2^{ème} colonne qui n'indique que les travaux payés

4^{ème} colonne (D) – « Appels travaux, emprunts et subventions reçues »

Cette colonne doit mentionner les montants des appels de fonds ainsi que les dates d'exigibilité de ces appels

Il faudra aussi indiquer, le cas échéant, les différentes subventions reçues dans le cadre d'opérations spécifiques ou emprunts contractés pour la réalisation des travaux.

5^{ème} colonne (E) – « Solde en attente sur travaux »

Différence entre la 4^{ème} colonne (D) et la 3^{ème} colonne (C)



**Ce solde doit être égal au montant du
Compte 12 – « Solde sur travaux » de l'Annexe 1**

6^{ème} colonne (F) – « Subventions et emprunts à recevoir »

Permet d'indiquer, le cas échéant, le montant des subventions ou emprunts que la copropriété est susceptible de recevoir