



Mieux vivre l'immobilier

Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires modifié par l'arrêté du 27 décembre 2016

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre délégué au logement et à la ville,

Vu le code civil ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment son article 14-3 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, notamment son article 11 ;

Vu l'avis de la commission relative à la copropriété en date du 15 janvier 2003,

TITRE Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

Les écritures sont passées selon le système dit "en partie double". Dans ce système, tout mouvement ou variation 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.

Article 2

Le syndic tient le livre journal et le grand livre des comptes du syndicat.

Le livre journal, tenu selon les dispositions du décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.

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

Le livre journal et le grand livre des comptes sont cotés sans discontinuité.

Un livre journal et un grand livre tenus sur supports informatiques numérotés et datés dès leur établissement, par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve, peuvent tenir lieu de livre journal et de grand livre des comptes.

Des comptabilités auxiliaires peuvent être ouvertes en tant que de besoin.

Le syndic éditte deux balances générales des comptes, l'une éditée selon la nomenclature comptable du présent arrêté, l'autre selon les clés de répartition des charges prévues par le règlement de copropriété. Les deux balances sont en concordance.

Article 3

Les opérations sont enregistrées toutes taxes comprises dans les comptes dont l'intitulé correspond à leur nature. Le montant et le taux des taxes sont indiqués lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires ont déclaré être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Article 4

Tout enregistrement comptable comporte un libellé permettant une identification de la pièce justificative qui l'appuie, notamment date et numéro de facture, date et référence du paiement, période de l'appel de fonds et son objet.

La date à laquelle le paiement est intervenu peut être mentionnée sur les factures, mémoires et situations.

Article 5

Les documents comptables sont tenus sans altération et sans blanc. Une écriture erronée est annulée par une écriture contraire.

Une procédure de clôture destinée à figer la chronologie et à garantir l'intangibilité des enregistrements est mise en œuvre à la date d'arrêté des comptes.

TITRE II : NOMENCLATURE ET FONCTIONNEMENT DES COMPTES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Article 6

La nomenclature des comptes est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement.

Chapitre 1^{er} : Nomenclature des comptes

Article 7 (modifié par arrêté du 27 décembre 2016 - art. 1)

Les comptes sont répartis comme suit :

Classe 1

Provisions, avances, subventions et emprunts

10 Provisions et avances :

102 Provisions pour travaux décidés

103 Avances

1031 Avances de trésorerie

1032 Avances travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa de la loi susvisée

1033 Autres avances

105 Fonds de travaux

12 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles

13 Subventions :

131 Subventions accordées en instance de versement

Classe 4

Copropriétaires et tiers

40 Fournisseurs :

401 Factures parvenues

408 Factures non parvenues

409 Fournisseurs débiteurs

42 Personnel :

421 Rémunérations dues

43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux :

431 Sécurité sociale

432 Autres organismes sociaux

44 Etat et collectivités territoriales :

441 Etat et autres organismes - subventions à recevoir

442 Etat - impôts et versements assimilés

443 Collectivités territoriales - aides

45 Collectivité des copropriétaires :

450 Copropriétaire individualisé

Si l'assemblée générale en décide la création, les sous-comptes suivants :

450-1 Copropriétaire - budget prévisionnel

450-2 Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles

450-3 Copropriétaire - avances

450-4 Copropriétaire - emprunts

450-5 Copropriétaire-fonds de travaux

459 Copropriétaire - créances douteuses

46 Débiteurs et créditeurs divers :

461 Débiteurs divers

462 Crédoiteurs divers
47 Compto d'attente :
471 Compto en attente d'imputation débiteur
472 Compto en attente d'imputation créditeur
48 Compto de régularisation :
486 Charges payées d'avance
487 Produits encaissés d'avance
49 Dépréciation des comptes de tiers :
491 Copropriétaires
492 Personnes autres que les copropriétaires

Classe 5

Comptes financiers

50 Fonds placés :
501 Compto à terme
502 Autre compto
51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat :
512 Banques
514 Chèques postaux
53 Caisse.

Classe 6

Comptes de charges

60 Achats de matières et fournitures :
601 Eau
602 Electricité
603 Chauffage, énergie et combustibles
604 Achats produits d'entretien et petits équipements
605 Matériel
606 Fournitures
61 Services extérieurs :
611 Nettoyage des locaux
612 Locations immobilières
613 Locations mobilières
614 Contrats de maintenance
615 Entretien et petites réparations
616 Primes d'assurances
62 Frais d'administration et honoraires :
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété
6211 Rémunération du syndic
6212 Débours
6213 Frais postaux
622 Autres honoraires du syndic
6221 Honoraires travaux
6222 Prestations particulières
6223 Autres honoraires
623 Rémunérations de tiers intervenants
624 Frais du conseil syndical
63 Impôts - taxes et versements assimilés :
632 Taxe de balayage
633 Taxe foncière
634 Autres impôts et taxes
64 Frais de personnel :
641 Salaires
642 Charges sociales et organismes sociaux
643 Taxe sur les salaires
644 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)
66 Charges financières des emprunts, agios ou autres :
661 Remboursement d'annuités d'emprunt
662 Autres charges financières et agios
67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :
671 Travaux décidés par l'assemblée générale
672 Travaux urgents

673 Etudes techniques, diagnostic, consultation

677 Pertes sur créances irrécouvrables

678 Charges exceptionnelles

68 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.

Classe 7

Comptes de produits

70 Appels de fonds :

701 Provisions sur opérations courantes

702 Provisions sur travaux du I de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles

703 Avances

704 Remboursements d'annuités d'emprunts

705 Affectation du fonds de travaux

71 Autres produits :

711 Subventions

712 Emprunts

713 Indemnités d'assurances

714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)

716 Produits financiers

718 Produits exceptionnels

78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.

Chapitre 2 : Fonctionnement des comptes

Section 1 : Règles générales d'utilisation des comptes.

Article 8

Les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seuls utilisables par le syndic pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires.

Les règles du plan comptable général des entreprises ne peuvent pas être appliquées pour détailler les comptes retenus par le présent plan comptable. Lorsque les comptes prévus par la présente nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.

Article 9

Aucune compensation ne doit être effectuée entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créditeur.

Conformément à l'article 1342-10 du code civil, les versements des copropriétaires sont affectés, à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne.

Section 2 : Règles spéciales d'utilisation des comptes.

Article 10 (modifié par arrêté du 27 décembre 2016 - art. 2)

Les comptes sont utilisés selon les règles spéciales suivantes :

Classe 1

Provisions, avances, subventions et emprunts

Le compte 102 "Provisions pour travaux" est utilisé pour enregistrer les sommes appelées pour financer les travaux décidés par l'assemblée générale au titre du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée en attendant le paiement des travaux correspondants, conformément au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est crédité des provisions appelées par le débit du compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-2 "Copropriétaires - travaux du I de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles". Il est débité par le crédit du compte 702 "Provisions pour travaux" au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Le compte 103 "Avances" est utilisé pour enregistrer les sommes réservées prévues au règlement de

copropriété ou décidées par l'assemblée générale pour faire face aux dépenses courantes imprévues (compte 1031 "Avances de trésorerie") et les sommes à valoir sur les travaux au titre de l'article 18, sixième alinéa de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (compte 1032).

Les comptes 1031, 1032 et 1033 sont crédités par le débit du compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-3 "Copropriétaires - avances".

Lorsque les travaux sont décidés et que leur financement est en partie réalisé par imputation des sommes figurant en avance pour travaux au compte 1032, le compte 1032 est débité du montant affecté à ce financement par le crédit du compte 102.

Lorsque les sommes figurant au compte 1031 ou éventuellement celles du compte 1033 sont utilisées en règlement de dépenses courantes ou imprévues, le compte 703 est crédité par le débit du compte 1031 ou du compte 1033 selon le cas, des sommes effectivement affectées au règlement de ces dépenses dans la limite du solde disponible de ces comptes.

Le compte 105 "Fonds de travaux" est utilisé pour enregistrer les sommes appelées au titre du II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Il est crédité des provisions appelées par le débit du compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, du sous-compte 450-5 "Copropriétaire-fonds de travaux".

Il est débité par le crédit du compte 705 "Affectation du fonds de travaux".

Le compte 12 reçoit le solde des opérations sur travaux ou opérations exceptionnelles qui ne peuvent pas être clôturées en fin d'exercice.

Ce compte est débité en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles intéressés. Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit des mêmes comptes.

Ce compte est crédité en fin d'exercice par le débit des comptes de produits sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles. Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit de ces mêmes comptes.

Son solde et son détail apparaissent dans l'annexe n° 5 "Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice". Son solde est repris dans l'annexe n° 1 "Etat financier".

Le compte 131 "Subvention accordée en instance de versement" est utilisé pour enregistrer, en fonction de leur origine, les subventions sur travaux notifiées au cours de l'exercice.

Il est crédité, au moment de la notification de la décision accordant la subvention, du montant de la participation accordée, par le débit, selon l'origine des fonds, du compte 441 "Etat - autres organismes - subventions à recevoir", ou du compte 443 "Collectivités territoriales - Aides".

La constatation en produit au compte 711 est effectuée au fur et à mesure de la réalisation de la charge qu'elle couvre.

Classe 4 Copropriétaires et tiers

Les comptes de la classe 4 enregistrent les créances et les dettes afférentes au budget prévisionnel du syndicat ainsi que celles relatives aux opérations hors budget prévisionnel. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

Le compte 40 "Fournisseurs" comprend trois comptes : 401 "Factures parvenues", 408 "Factures non parvenues" et le compte 409 "Fournisseurs débiteurs".

Le compte 401 "Factures parvenues" enregistre les factures et mémoires d'achats de biens et services du budget prévisionnel ainsi que les factures, mémoires et situations des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles sans distinguer la nature des opérations. La nature des opérations est précisée par le libellé de l'écriture qui indique le compte de charges concerné.

Le compte 401 est crédité du montant des factures, mémoires, situations, parvenus avant la clôture de l'exercice, par le débit des comptes de charges concernés.

Le compte 408 "Factures non parvenues" enregistre le montant de fournitures réceptionnées, de prestations de services effectués ou de travaux réalisés au cours de l'exercice et dont la facture n'a pas été reçue au cours de l'exercice.

Le compte 409 "Fournisseurs débiteurs" enregistre les avances et acomptes versés sur commande. Il est débité du montant des avances et acomptes versés par le crédit d'un compte de trésorerie.

Le compte 45 "Collectivité des copropriétaires" regroupe l'ensemble des comptes 450 "Copropriétaire individualisé".

Si l'assemblée générale le décide, le compte 450 est ventilé en quatre sous-comptes : 450-1 "Copropriétaire - budget prévisionnel", 450-2 "Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles", 450-3 "Copropriétaire - avances" et 450-4 "Copropriétaire - emprunts".

Le compte 450 enregistre les créances et le cas échéant les dettes du syndicat à l'encontre de chacun des copropriétaires. Le libellé de l'écriture précise le nom du copropriétaire.

Le compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-1 "Copropriétaire - budget prévisionnel" est débité du montant des provisions appelées par le crédit du compte 701 "Provisions sur opérations courantes". Lors des règlements, il est crédité par le débit du compte de trésorerie. A l'arrêté des comptes, il est débité ou crédité de l'excédent ou de l'insuffisance sur opérations courantes par la contrepartie du compte 701.

Le compte 459 "Copropriétaire - créances douteuses" est débité par le crédit du compte 450 concerné au moment où la créance est considérée comme douteuse par le syndic.

Le compte 47 "Compte d'attente" doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne.

Le compte 48 "Compte de régularisation" comprend deux comptes 486 "Charges constatées d'avance" et 487 "Produits encaissés d'avance". Les charges ou produits se rapportant en totalité ou en partie à l'exercice suivant sont à inscrire dans ces comptes pour les montants correspondants.

Le compte 49 "Dépréciation des comptes de tiers" comprend deux comptes : 491 "Copropriétaires" et 492 "Personnes autres que les copropriétaires". Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont estimées définitivement perdues. Le montant à provisionner, pour le compte 491, résulte de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Le compte 49 "Dépréciation des comptes de tiers" est crédité par le débit du compte 68 "Dotation aux dépréciations sur créances douteuses" et il est débité par le crédit du compte 78 "Reprise de dépréciation sur créances douteuses".

Classe 5 Comptes financiers

L'enregistrement comptable des emprunts se limite à traiter les flux de trésorerie correspondants. Les écritures sont les suivantes.

A réception des fonds empruntés, le compte 712 "Emprunt" est crédité par le débit du compte 51 "Banques, établissements financiers et assimilés" avec le libellé "Emprunt travaux".

Préalablement au paiement de l'annuité dont le montant s'entend du capital et des intérêts :

- le compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-4 "Copropriétaire - emprunt" est débité par le crédit du compte 704 "Remboursement des annuités d'emprunts" ;

- le compte 450 "Copropriétaire individualisé" ou, s'il a été créé, le sous-compte 450-4 "Copropriétaire - emprunts" est crédité par le débit du compte 51 au moment du paiement par les copropriétaires des sommes appelées en couverture des annuités d'emprunt.

Au moment du paiement des annuités d'emprunt :

Le compte 661 "Remboursement d'annuités d'emprunt" est débité de la totalité du montant de l'annuité par le crédit du compte 51 "Banques".

Le montant des annuités restant dû à la clôture de l'exercice au titre de l'emprunt est porté sur l'état financier (annexe n° 1 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires).

TITRE III : INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 11

Les documents comptables sont établis au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble. Ils précisent leur contenu et la référence de l'exercice comptable auquel ils se rapportent.

Le syndic tient à disposition, à l'occasion de toute vérification, le grand livre, le livre journal, les deux balances et, le cas échéant, les journaux auxiliaires.

Les rubriques utilisées pendant l'exercice pour l'enregistrement des opérations sont reproduites clairement dans les documents dressés pour l'information des copropriétaires. Il en est de même pour les codes comptables, sauf pour l'établissement des annexes n°s 3 et 4.

Article 12

Le directeur des affaires civiles et du sceau et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.