



INITIATION COMPTABILITE

ECO MODULE 2



DEROULEMENT DU MODULE

- 2 SEQUENCES
 - SEQUENCE N°1 ----→ méthodologique
 - SEQUENCE n°2 ----→ examen des écritures comptables



OBJECTIF DE LA SEQUENCE N°1

Exercice.

- Rechercher des numéros de comptes dans la nomenclature comptable
- Placer ces comptes dans un bilan
- Identifier les éléments d'une écriture comptable
- Passer des écritures comptables



1 . Rechercher des numéros de comptes dans la nomenclature comptable

○ Documents distribués

- La nomenclature comptable
- Une balance comptable

ZONE 2 ET 4

CLASSE 4

- 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 – subvention à recevoir
 - 442 Etat – impôts et versements assimilés
 - 443 collectivités territoriales - aides
- 45 **Copropriétaires**
 - 450 copropriétaires individualisés

ZONE 2 ET 4

CLASSE 4


- 46 **Débiteurs et créditeurs divers**
 - 461 débiteurs divers
 - 462 créditeurs divers
- 47 **Compte d'attente**
 - 471 compte en attente d'imputation débiteurs
 - 472 comptes en attente d'imputation créditeurs
- 48 **Comptes 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



ZONE 3

CLASSE 1

- 10 **Provisions et avances**
 - 102 Provisions pour travaux décidés
 - 103 Avances
 - 1031 Avances de trésorerie
 - 1032 Avances travaux au titre de l'article 18 al 6
 - 1033 Autres avances
- 12 **Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles.**
- 13 **Subventions**
 - 131 Subventions accordées en instance de versement



ZONE 3 - Débit du compte de gestion

CLASSE 6 (1^{ère} série)

- | | |
|-----------|--|
| 60 | Achat de matières et de fournitures |
| ● 601 | Eau |
| ● 602 | Electricité |
| ● 603 | Chauffage, énergie et combustible |
| ● 604 | Achats de produits d'entretien et petit équipement |
| ● 605 | Matériel |
| ● 606 | Fournitures |



ZONE 3 - Débit du compte de gestion

CLASSE 6 (2^{ème} série)

- **61 Services Extérieurs**
 - 611 Nettoyage des locaux
 - 612 Locations immobilières
 - 613 Location mobilière
 - 614 Contrats de maintenance
 - 615 Entretien et petites réparations
 - 616 Primes d'assurance



ZONE 3 - Débit du compte de gestion

CLASSE 6 (3^{ème} série)

- 62 **Frais d'Administration**
 - 621 Rémunérations du syndic sur gestion
 - 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 de conseil syndical



ZONE 3 - Débit du compte de gestion

CLASSE 6 (4^{ème} série)

- 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, mutuelle



ZONE 3 - Débit du compte de gestion

CLASSE 6 (5^{ème} série)

- **66** **Charges financières des emprunts**
 - 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**



ZONE 3 - Crédit du compte de gestion

CLASSE 7

- **70** **Appels de fonds**
 - 701 Provisions sur opérations courantes
 - 702 Provisions pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
 - 703 Avances
 - 704 Remboursement d'annuités d'emprunts
- **71** **Autres Produits**
 - 711 Subventions
 - 712 eMPRUNTS
 - 713 Indemnités d'assurances
 - 714 Produits divers (dont intérêts légaux)
 - 716 Produits financiers
 - 718 produits exceptionnels
- **78** **Reprises de dépréciations sur créances douteuses**



ZONE 2

CLASSE 5

- 50 Fonds Placés
 - 501 compte à terme
 - 502 autre compte
- 51 Banque ou fonds disponibles en banque
 - 512 banques
- 53 Caisse



Les zones du Bilan en copropriété

- Zone 1

Néant

- Zone 3

- Classe 1 (dettes envers les associés)
- **Compte de Gestion** = classe 7 (produits) – classe 6 (charges)

- Zone 2

- Classe 4 tiers
- Classe 5 trésorerie

- Zone 4

- Classe 4 tiers

RECHERCHER des numéros de comptes dans la nomenclature comptable et CALCULER les soldes

N°	Intitulé du compte	Mouvement débit	Mouvement crédit	Solde débit	Solde crédit
	Avances de trésorerie		5 000,00 €		
	Factures parvenues	29 000,00 €	34 200,00 €		
	Factures non parvenues	6 000,00 €	8 000,00 €		
	État — Impôts et versements assimilés	7 600,00 €	7 600,00 €		
	Copropriétaires individualisés	40 000,00 €	34 600,00 €		
	Charges payées d'avance	2 500,00 €	2 000,00 €		
	Banques	34 950,00 €	30 000,00 €		
	Eau	7 500,00 €			
	Electricité	4 800,00 €			
	Chauffage — Énergie et combustibles	4 600,00 €			
	Nettoyage des locaux	8 000,00 €			
	Contrats de maintenance	4 200,00 €	500,00 €		
	Primes d'assurance	9 000,00 €	2 000,00 €		
	Rémunération du syndic	5 000,00 €			
	Taxe foncière	1 000,00 €			
	Provisions sur opérations courantes		40 000,00 €		
	Produits financiers		250,00 €		
Total		164 150,00 €	164 150,00 €		

SOLUTION

N°	Intitulé du compte	Mouvement débit	Mouvement crédit	Solde F débit	Solde crédit
103	Avances de trésorerie		5 000,00 €		5 000,00 €
401	Factures parvenues	29 000,00 €	34 200,00 €		5 200,00 €
408	Factures non parvenues	6 000,00 €	8 000,00 €		2 000,00 €
442	État — Impôts et versements assimilés	7 600,00 €	7 600,00 €		
450	Copropriétaires individualisés	40 000,00 €	34 600,00 €	5 400,00 €	
486	Charges payées d'avance	2 500,00 €	2 000,00 €	500,00 €	
512	Banques	34 950,00 €	30 000,00 €	4 950,00 €	
601	Eau	7 500,00 €		7 500,00 €	
602	Electricité	4 800,00 €		4 800,00 €	
603	Chauffage — Énergie et combustibles	4 600,00 €		4 600,00 €	
611	Nettoyage des locaux	8 000,00 €		8 000,00 €	
614	Contrats de maintenance	4 200,00 €	500,00 €	3 700,00 €	
616	Primes d'assurance	9 000,00 €	2 000,00 €	7 000,00 €	
621	Rémunération du syndic	5 000,00 €		5 000,00 €	
633	Taxe foncière	1 000,00 €		1 000,00 €	
701	Provisions sur opérations courantes		40 000,00 €		40 000,00 €
716	Produits financiers		250,00 €		250,00 €
Total		164 150,00 €	164 150,00 €	52 450,00 €	52 450,00 €

2. PLACER LES COMPTES DANS LE BILAN

Zone 1

Zone 3

Zone 2

Zone 4



Solution (1)

- Zone 1

Néant



Solution (2)

- Zone 2

- 450 Copropriétaires individualisés 5400
- 486 Charges payées d'avance 500
- 512 banque 4950

Solution (3)

○ Zone 3	
○ 1031 Avance de Trésorerie	5000
○ <u>Solde du Compte de gestion</u>	<u>-1350</u>
○ 701 provisions / opérations courantes	40000
○ 716 Produits Financiers	250
○ -601 Eau	7500
○ -602 électricité	4800
○ -603 chauffage – énergie et combustible	4600
○ -611 nettoyage des locaux	8000
○ -614 Contrats de maintenance	3700
○ -616 primes d'assurance	7000
○ -621 rémunération du syndic	5000
○ -633 taxe foncière	1000



Solution (4)

- Zone 4
- 401 Factures parvenues 5200
- 408 Factures non parvenues 2000

BILAN

○ Zone 1

0

○ Zone 3

3650

○ 1031 Av. Trésorerie 5000

○ Solde gestion -1350

○ Zone 2

10850

○ 450 Copropriétaires 5400

○ 486 Ch. payées d'avance 500

○ 512 banque 4950

○ Zone 4

7200

○ 401 Fact. parvenues 5200

○ 408 Fact. non parvenues 2000

État financier après répartition au ... (date de clôture de l'exercice)

I- situation financière et trésorerie					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
Trésorerie			Provisions et avances		
50 Fonds placés			102 Provisions pour travaux		-
51 Banque ou fonds disponibles en banque ⁽¹⁾		4950	103 Avances		
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie		5000
			1032 Avances travaux		-
			1033 Autres avances		-
			131 Subventions en instance d affectation		-
			12 Solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		
Trésorerie disponible Total I			Total I		
II - Créances					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Dettes	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant à recevoir ⁽²⁾		6750	45 Copropriétaires - excédents versés ⁽²⁾		
459 Copropriétaires - créances douteuses ⁽²⁾		-	Comptes de tiers		
Comptes de tiers		-	40 Fournisseurs		7200
42 à 44 Autres créances		-	42 à 44 Autres dettes		-
46 Débiteurs divers		-	46 Créiteurs divers		-
47 Comptes d attente		500	47 Compte d attente		-
48 Comptes de régularisation			48 Comptes de régularisation		-
			49 Dépréciation des comptes de tiers ⁽²⁾		-
Total II			Total II		
Total général (I)+(II)			Total général (I)+(II)		
⁽¹⁾ Une somme affectée du signe <-> indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat.			Emprunts : montant restant dû		
⁽²⁾ Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe.					



3. La mise au point d'une écriture comptable

- identifier les zones du bilan concernées par l'opération
- Rechercher dans la nomenclature comptable les comptes concernés.
- modifier les comptes concernés par le **débit**
- modifier les comptes concernés par le **crédit**



Exemple n°1

1. Appel de provision sur charges courantes.



Comptabilisation des provisions sur charges courantes

- 1. Rechercher les zones du bilan concernées



Les zones du Bilan

- Zone 1

Néant

- Zone 3

- **Classe 7** = produit car ces fonds vont servir à financer les charges courantes de l'exercice

- Zone 2

- **Classe 4** tiers car dès l'appel de fonds les copropriétaires doivent cette somme à la copropriété.

- Zone 4



Comptabilisation des provisions sur charges courantes

- 2. rechercher les comptes concernés dans la nomenclature comptable.



Les comptes concernés

- Zone 1

Néant

- Zone 3

- Compte **701** Provision sur opération courante

- Zone 2

- Classe 4
- Compte **450** copropriétaire ou **4501xxx**

- Zone 4



Comptabilisation des provisions sur charges courantes

- 3. modifier les montants au débit et les montants au crédit

Appel de fonds de 1000€

○ Zone 1

Néant

○ Zone 3

Résultat

701 : 1000

○ Zone 2

○ 450 copropriétaires

1000

○



Comptabilisation des provisions sur charges courantes

- 4 passer l'écriture comptable à la bonne date.
 - Date =
 - soit le 1^{er} jour du trimestre civil
 - soit une autre date arrêtée par l'AG.

L'écriture comptable

	Débit	Crédit
----- le 1 ^{er} OCTOBRE 2005 ----- 450 Copropriétaires à 701 Produits sur opérations courantes ----- Appel de la provision pour le 4 ^{ème} trimestre -----	1000	1000



Nouveau Bilan (après appel de fonds)

○ Zone 1

0

○ Zone 3

4650

○ 1031 Av. Trésorerie 5000

○ Solde compte de gestion **-350**

○ Zone 2

11850

○ Zone 4

7200

○ 450 Copro.

6400

○ 486 Ch. payées d'avance 500

○ 512 banque 4950

○ 401 Fact. parvenues 5200

○ 408 Fact. non parven. 2000



Exemple 2

- Paiement de la provision par les copropriétaires le 1^{er} novembre.
 - Les comptes concernés :
 - Banque
 - Compte des copropriétaires
 - La zone du bilan concernée :
 - Zone 2
 - La date = 1^{er} novembre

Exemple 2 : Paiement de la provision par les copropriétaires

	Débit	Crédit
----- le 1 ^{er} Novembre 2005 -----		
512 Banque	1000	
à		
450 Copropriétaires		1000



Nouveau Bilan (après paiement)

○ Zone 1

0

○ Zone 3

4650

- 1031 Av. Trésorerie 5000
- Solde gestion -350

○ Zone 2

11850

○ Zone 4

7200

- 450 Copro. **5400**
- 486 Ch. payées d'avance 500
- 512 banque **5950**

- 401 Fact. parvenues 5200
- 408 Fact. non parven. 2000



SEQUENCE N°2

A. LE BUDGET COURANT

**B. LE BUDGET TRAVAUX art 14-2 et
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES.**



LE BUDGET COURANT

1. Charges courantes
2. Les produits courants



I. LE BUDGET COURANT

A. COMPTABILISATION DES CHARGES DU BUDGET COURANT



A. Les charges courantes

Elles font l'objet d'une comptabilisation par nature selon la nomenclature présentée dans l'arrêté comptable

Elles sont comptabilisées TTC (article 3 de l'arrêté comptable)

- 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).



A. Les charges courantes

- Elles font l'objet de 2 écritures
 - 1 écriture pour constater la dette envers un fournisseur même en l'absence de facture.
 - 1 écriture pour constater le paiement du fournisseur.



Exemple : Charge d'électricité

- Une copropriété possède 2 compteurs.
 - **Compteur n°1** pour lequel on a reçu une facture de 150€ le 15 décembre 2005
 - **Compteur n°2** pour lequel on n'a pas reçu de facture pour l'année 2005 ; on estime la consommation à 500€.
- Procéder à l'enregistrement comptable.

Exemple : Charge d'électricité

Constatation de la dette		Débit	Crédit
----- le 15 décembre 2005 -----			
602 Electricité		150	
à	401 Facture parvenue		150
----- le 31 décembre 2005-----			
602 Electricité		500	
à	408 Facture non parvenue		500

Exemple : Charge d'électricité

	Débit	Crédit
Paiement de la dette ----- le 15 janvier 2006 ----- 401 Facture parvenue à 512 Banque ----- le 15 janvier 2006-----	150	150
408 Facture non parvenue à 512 Banque -----	500	500



Exemple 2 : Paiement d'une charge avec acompte sur commande

- La copropriété commande pour 450€ de fournitures et verse 150€ d'acompte le 15 décembre 2005.
- Elle reçoit les fournitures le 27 décembre 2005.
- Procéder à l'enregistrement comptable.

Paielement d'une charge avec acompte sur commande

	Débit	Crédit
----- le 15 décembre 2005 ----- 409 Fournisseurs débiteurs à 512 Banque	150	150
----- le 27 décembre 2005----- 606 fournitures à 401 fournisseur 409 fournisseur débiteur	450	300 150



I. LE BUDGET COURANT

A. *COMPTABILISATION DES CHARGES DU BUDGET COURANT*

**B. COMPTABILISATION DES
PRODUITS DU BUDGET COURANT**



B : LES PRODUITS SUR OPÉRATIONS COURANTES se divisent en 2

1. les appels de fonds.
2. les produits divers affectés aux produits courants sur décision d'AG.

B1 : Comptabilisation des appels de fonds sur opérations courantes

Déjà vu	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
----- 4501xxx copropriétaires à 701 provision sur opérations courantes -----	----- xxxxxxx -----	----- xxxxxxx -----

B2 : comptabilisation d'une décision d'AG d'affecter des intérêts au budget courant

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----	-----
716 Produits financiers	xxxxxx	
à		
701 provision sur opérations courantes		xxxxxx
-----	-----	-----



II - LE BUDGET POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

A. LES CHARGES

B. LES PRODUITS



A - LES CHARGES POUR TRAVAUX ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

- I. LES CHARGES RELATIVES AUX TRAVAUX ART 14-2 et OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

- II. LES DEPRECIATIONS POUR CREANCES DOUTEUSES



I - Comptabilisation des charges pour travaux

- **Comptes de tiers** : On utilise les mêmes comptes que pour les charges courantes :
 - **401** factures parvenues
 - **408** factures non parvenues
 - **409** acomptes



I - Comptabilisation des charges pour travaux

- **Comptes de charges**
 - **671** travaux décidés par l'assemblée générale
 - **672** travaux urgents
 - **673** Etudes techniques, diagnostic, consultation
- **Des sous-comptes** peuvent être utilisés par marché

EXEMPLE DE COMPTABILISATION DE CHARGE POUR TRAVAUX

	Débit	Crédit
Maintenance de la chaudière ----- 671 Charge d'entretien courant de chaudière à 4010 Fournisseur Brulé -----	1000	1000
Paiement de M. Brulé 4010 M. Brulé à 512 Banque -----	1000	1000

COMPTABILISATION DU FINANCEMENT DES TRAVAUX

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
----- <u>Appel</u> de provisions 450-2 Copro – provisions pour travaux à 102 Provisions pour travaux décidés -----	350	350
----- <u>Règlement</u> de la provision 512 Banque à 450-2 Copro – provisions pour travaux -----	350	350
----- <u>Réalisation</u> des travaux pour 150€ 102 Provisions pour travaux à 702 Provisions pour travaux 14-2 -----	150	150



OPERATIONS DE FIN D'EXERCICE EN MATIERE DE TRAVAUX.

- CAS PARTICULIER DES TRAVAUX NON RECEPTIONNES.
 - la répartition entre les copropriétaires ne doit pas être effectuée.
 - Il convient donc d'annuler les charges et les produits qui ont été comptabilisés en les affectant au compte 12.
 - De même, le solde du compte 102 doit être affecté au compte 12.

LES TRAVAUX NE SONT PAS RECEPTIONNES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (1)

Avant les travaux le compte 102 présente un crédit de 1500€.

Pendant l'exercice 2005 on a enregistré

- 1000€ en compte de charges (671)
- Corrélativement, le compte 702 a été alimenté du même montant

Au 31/12 les travaux ne sont pas clôturés.

Les 3 écritures doivent être passées.

-----31/12/ 2005-----

12 solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles

à **671** charges décidées en AG

Débit

Crédit

1000

1000

LES TRAVAUX NE SONT PAS RECEPTIONNES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE (2)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
----- 31/12/2005 -----		
702 Produits	1000	
à 12 solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		1000
----- 31/12/ 2005 -----	-----	-----
Le solde du compte 102 est viré au compte 12.		
102 Provision pour travaux décidés.	500	
à 12 solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles		500
----- 01/01/2006 -----	-----	-----
Les 3 écritures sont contre-passées.		



II - LES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES

3 PHASES A RESPECTER

- identifier comptablement le risque en transformant la **créance normale** en **créance douteuse**.
- constater **la perte probable** de la créance = constater une charge de l'exercice.
- constater **la perte définitive** de la créance

PHASE 1 : CONSTATER UN RISQUE

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
<p>1^{er} cas : créance douteuse sur un copropriétaire</p> <p>-----</p> <p>459 Copropriétaire – créance douteuse 450 copropriétaire</p> <p>-----</p> <p>2^{ème} cas : créance douteuse sur un non-copropriétaire (l'arrêté ne donne pas d'indication sur le compte à utiliser)</p> <p>-----</p> <p>4099 Fournisseur - créance douteuse 409 Fournisseur X</p> <p>-----</p>	<p>-----</p> <p>100</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>Xxxx</p> <p>-----</p>	<p>-----</p> <p>100</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>Xxxx</p> <p>-----</p>

Phase 2 : constatation d'une perte probable. (créance douteuse)

1^{er} cas : créance sur un copropriétaire

PROCEDURE	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
a) Il faut avoir mis en œuvre les diligences nécessaires. b) La date = date de l'AG qui décide de procéder à la saisie immobilière du lot. c) Le montant est celui qui est estimé définitivement perdu.		
----- 68 Dotation aux dépréciations sur créances douteuses 491 dépréciation d'un compte de copropriétaire -----	----- 25 -----	----- 25 -----

Phase 2 : dépréciation de la créance douteuse

2^{ème} cas : créance sur **un non copropriétaire**

a) Le montant est estimé par le syndic b) C'est l'AG qui décide	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----	-----
68 Dotation aux dépréciations sur créances douteuses	25	
492 dépréciation d'un compte de non copropriétaire		25
-----	-----	-----



PHASE 3 : CONSTATATION DE LA PERTE DÉFINITIVE.

- un copropriétaire doit 17500€ à la copropriété
- le 25 décembre 2005 le syndic pense que la créance ne sera pas payée et que la perte résiduelle après vente du lot sera de 1500€
- le 10 mai 2006 l'AG vote la saisie immobilière
- finalement le lot est vendu 15500€ le 10/11/2006

CONSTATATION DE LA VENTE (1)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
----- 25/12/2005 ----- Constatation de la créance douteuse 459001 Copro X douteux	17500	
à 4501001 Copro X budget courant		17500
----- 10/05/2006 ----- Constatation de la dépréciation = provision de 1500€ 68 Dotation aux provisions pour créance douteuse	1500	
à 491001 Provision pour créance douteuse		1500
-----	-----	-----

CONSTATATION DE LA VENTE (2)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
----- 10/11/2006 -----	-----	-----
Constatation de la vente 15500€		
491001 provision copro X	1500	
512 Banque	15500	
677 Perte sur créances irrécouvrables	500	
à 459001 Copro X douteux		17500

<u>Finalemment la perte est réalisée sur 2 exercices :</u>		
- 1500€ en 2005.		
- 500€ en 2006.		



B : LES PRODUITS RELATIFS AUX OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

- **les emprunts** contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux,
- **les subventions** notifiées,
- **les indemnités d'assurance**
- **les loyers** des parties communes,
- **les produits divers** issus des **placements** décidés par le syndicat
- **les intérêts des sommes dues** au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

DATE DE COMPTABILISATION

au titre de l'exercice de leur exigibilité.



B1: Emprunts

- Seuls les flux de trésorerie sont comptabilisés

B1. Emprunts

Les différentes écritures (1)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
----- <u>Réception</u> des fonds par la copropriété 512 Banque à 712 Emprunts	350	350
----- <u>Remboursement à la banque</u> d'1 annuité de <u>100€</u> 661 Remboursement d'emprunt à 512 Banque	100	100
-----	-----	-----

B1. Emprunts

Les différentes écritures (2)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
<hr/> <u>Appel d'une échéance auprès des copropriétaires</u> 4504xxx Copro - emprunt à 704 Remboursement d'emprunt	100	100
<hr/> <u>Paiement par le copropriétaire</u> 512 Banque à 4504xxx Copro - emprunt	100	100



B2 . LES SUBVENTIONS

- Les subventions sont à constater dès leur notification,
- sauf si le versement s'effectue sur plusieurs exercices, auquel cas :
 - elles sont à mentionner dans l'état des travaux (annexe 5)
 - dès leur notification
 - et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

B2.1 Subvention de fonctionnement

	Débit	Crédit
----- 441 " Etat - autres organismes - subventions à recevoir à 711 Subvention -----	1000	1000
<u>Réception des fonds</u> 512 Banque à 441 Subvention -----	1000	1000

B2.2 Subvention pour travaux

	Débit	Crédit
Notification de la subvention sur travaux de 1000€ accordée par l'état		
441 " Etat-autres organismes- subventions à recevoir	1000	
à 13 Subvention		1000
Réalisation d'une tranche de 500€ de travaux		
13 Subvention	500	
à 711 Subvention		500

B3 . Indemnité d'assurance

la compagnie d'assurance a pris l'engagement ferme de payer le sinistre, **seule la franchise** est une charge de l'exercice au cours duquel a eu lieu le sinistre.

Dès réception des travaux réalisés suite à sinistre

461 Débiteurs divers (fonds de l'assureur)
678 charges exceptionnelles (franchise)
à **401** fournisseur (plombier..)

Réception des fonds de l'assureur

512 Banque
à **461** Débiteurs divers

<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----
250	
25	
-----	275
250	
-----	250

B4 . LOYERS

	Débit	Crédit
<u>Enregistrement du loyer en début de période</u>		

461 Débiteurs divers	25	
à 718 loyer partie commune		25

Encaissement du loyer		
512 banque	25	
à 461 Débiteurs divers		25

B5. Placement des fonds

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
<hr/>	<hr/>	<hr/>
<u>Décision de placer 100€ en compte à terme</u>		
501 Compte à terme	100	
à 512 Banque		100
<hr/>	<hr/>	<hr/>

B6. Placement des fonds

Réception de l'avis de crédit des produits financiers	Débit	Crédit

502 Compte de placement à 716 Produits financiers	25	25

En fin d'exercice (en l'absence d'avis) 5028 Produits à recevoir à 716 Produits financiers	12	12



C : LES AVANCES (1)

- **Les avances de fonds sont remboursables par comparaison aux provisions qui sont acquises à la copropriété.**
 - 1031 Avances de trésorerie
 - 1032 Avances travaux article 18 al 6
 - 1033 Autres avances

C1: LES AVANCES DE TRÉSORERIE

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----	-----
<u>Appel de l'avance</u>		
4503xxx Copro - avances	100	
à 1031 Avance de trésorerie		100
-----	-----	-----
<u>Paiement par le copropriétaire</u>		
512 Banque	100	
à 4503xxx Copro - avances		100
-----	-----	-----
<u>Utilisation de l'avance</u>		
1031 Avance de trésorerie	100	
à 703 Avances		100



C : LES AVANCES POUR TRAVAUX

- Lorsque l'AG décide d'utiliser les avances pour réaliser des travaux il convient comptablement de modifier le statut juridique des avances qui deviennent des provisions 102.
- Cette provision sera utilisée au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

C2:LES AVANCES TRAVAUX ART 18 AL 6 (1)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----	-----
<u>Appel de l'avance</u>		
4503xxx Copro - avances	200	
à 1032 Avance travaux		200
-----	-----	-----
<u>Paiement par le copropriétaire</u>		
512 Banque	200	
à 4503xxx Copro - avances		200
-----	-----	-----

C2 : Avances travaux art 18 al 6 (2)

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----	-----
<u>Décision de procéder aux travaux pour 100€</u>		
1032 Avance travaux	100	
à 102 Provision pour travaux décidés		100
-----	-----	-----
<u>Utilisation de la provision</u>		
102 Provision pour travaux	100	
à 702 Provision sur travaux de l'article 14-2		100
-----	-----	-----



D. LES COMPTES DE RÉGULARISATION

- I. charges et produits constatés d'avance
- II. comptes d'attente
- III. charges à payer et produits à recevoir

DI - CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Prime d'assurance payée d'avance

		<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Prime d'assurance de 1500€ enregistrée le 1/07/2005 pour couvrir la période allant du 1/07/2005 au 30/06/2006.			
----- 01/07/2005 -----			
616	Prime d'assurance	1500	
à	401001 assureur Axa		1500
----- 31/12/2005 -----			
486	Charges constatées d'avance	750	
à	616 Prime d'assurance		750

D I - CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Loyers encaissés d'avance

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Loyer de 1200 euros encaissé le 1 ^{er} octobre pour 1 an.		
----- 01/10/2005 -----		
512 Banque	1200	
à 714 Produits divers		1200
----- 31/12/2005 -----		
714 Produits divers	900	
à 487 Produits constatés d'avance		900



LES COMPTES D'ATTENTE

- Ils sont utilisés lorsque la copropriété reçoit une somme d'argent et qu'elle ne sait pas où imputer cette somme.
- En fin d'exercice, les comptes d'attente **DOIVENT ÊTRE** soldés ou **JUSTIFIÉS** ligne à ligne.



EXEMPLE : Vente d'un lot

- Le copropriétaire vendeur perd sa qualité de copropriétaire dès que la vente est notifiée au syndic.
- Si la copropriété doit de l'argent au copropriétaire, elle ouvre un compte **4625 copropriétaires vendeurs créditeurs** qui est soldé lorsque les fonds sont versés au vendeur.
- Si le vendeur doit de l'argent à la copropriété, le compte **4615 copropriétaires vendeurs débiteurs** est utilisé.



CLÔTURE DE L'EXERCICE

- Consiste à affecter le solde du compte de gestion aux copropriétaires.
- Si le solde est créditeur on parle de **trop appelé**.
- Si le solde est débiteur on parle **d'insuffisance**.



Exemple : Bilan avant clôture

○ Zone 1

0

○ Zone 3

3550

○ 1031 Av. Trésorerie 5000

○ Solde gestion **-1450**

○ Zone 2

11700

○ Zone 4

8150

○ 4501001 (600/1000) 2000

○ 4501002 (400/1000) 3400

○ 486 Ch. payées d'avance 500

○ 512 banque **5800**

○ 401 Fact. parvenues **5650**

○ 408 Fact. non parvenue 2500

Ecriture d'affectation du solde du compte de gestion

	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Affectation de l'insuffisance de l'exercice		
-----	-----	-----
450 1 001 Copro M. A (600/1000)	870	
450 1 002 Copro M. B (400/1000)	580	
à 701 PROVISION SUR CHARGES COURANTES		1450
-----	-----	-----



Bilan après affectation de l'insuffisance

○ Zone 1

0

○ Zone 3

3550

○ 1031 Av. Trésorerie 5000

○ Solde gestion **0**

○ Zone 2

11700

○ Zone 4

8150

○ 4501001 **2870**

○ 4501002 **3980**

○ 486 Ch. payées d'avance 500

○ 512 banque 5800

○ 401 Fact. parvenues 5650

○ 408 Fact. non parvenue 2500



EVALUATION EN 20 QUESTIONS

(1)

1. Que signifie comptabilité en partie double
2. Que signifie comptabilité d'engagement ?
3. Quelles sont **les classes** des comptes suivants :
 - Dettes envers les fournisseurs
 - Créances sur les copropriétaires
 - Avances
 - Trésorerie
4. Donner le numéro du sous compte du copropriétaire 005 pour les appels de fonds du budget courant et pour les avances de trésorerie ?



EVALUATION EN 20 QUESTIONS

(2)

1. Définition d'un journal
2. En utilisant le compte de copropriétaire 450, passer l'écriture d'un appel de fonds pour le budget courant.
3. Quand utilise-t-on un compte d'attente 47 ?
4. Quand utilise-t-on un compte de régularisation 48 ?
5. À quel moment déprécie-t-on une créance douteuse sur un copropriétaire ?



EVALUATION EN 20 QUESTIONS

(3)

1. Une créance douteuse est-elle une charge pour la copropriété ?
2. Quelle est la particularité d'un compte d'attente ?
3. À quel moment enregistre-t-on une charge correspondant à un achat de fournitures ?
4. A quel moment enregistre-t-on une charge pour travaux ?
5. Si les travaux ne sont pas achevés à la fin d'un exercice que fait-on ?



EVALUATION EN 20 QUESTIONS

(4)

1. Quels sont les documents comptables obligatoires que doit fournir un syndic ?
2. Quelle est la date de comptabilisation des appels de fonds ?
3. Écriture d'une avance de fonds de 50€ au fournisseur XXX ?
4. Existe-t-il un compte de stock en copropriété ?
5. À quoi sert le compte 12 ?



fin