

LE DECRET COMPTABLE COMMENTE



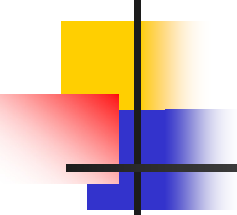
ECO MODULE 3



Loi SRU du 14 décembre 2000

article 14-1 (1)

- ***Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires **vote, chaque année, un budget prévisionnel.** L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de **six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*****

- 
-
- **Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.**

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.



Loi SRU du 14 décembre 2000

article 14-1 (2)

- *l'Assemblée générale doit obligatoirement voter un budget prévisionnel pour les dépenses courantes.*
- *Mise en place d'un système d'appel de charges PROVISIONNELLES obligatoire
= 1/4 du budget*
- *Date exigibilité = le 1^{er} jour de chaque trimestre sauf décision contraire de l'AG*



Loi SRU du 19 décembre 2000 article 14-1 (3)

- **Commentaire :**
- *Systeme obligatoire*
- *Cet article ne concerne que les charges courantes*
- *Le budget doit être voté dans les 6 mois qui suivent la fin de l'exercice précédent*



Loi SRU du 19 décembre 2000 article 14-2 (1)

- *Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel **les dépenses pour travaux** dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.*
- *Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les **modalités votées par l'assemblée générale.***



définition de ces travaux

art 44 - Décret du 17 mars 1967

Article 44 : Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles qui sont afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, **autres que ceux de maintenance** ;
- aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, **autres que ceux de maintenance** ;
- aux travaux **d'amélioration**, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- aux **études techniques**, tels que les diagnostics et consultations ;
- et, d'une manière générale, aux travaux **qui ne concourent pas à la maintenance, et à l'administration des parties communes ou à la maintenance**



définition de ces travaux

art 45 - Décret du 17 mars 1967

- **Article 45 :** *Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courants exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.*
- *Sont assimilés à des travaux de maintenance, les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs »*



Travaux art 14-2 loi SRU

Commentaire: *Pour tous ces travaux et toutes dépenses NON courantes, donc exceptionnelles (étude ; diagnostic ; adaptation du règlement de copropriété, etc), le syndic doit donc :*

- *faire voter ces dépenses À PART ;*
- *faire voter un calendrier concernant les appels ; à défaut, il n'y aurait pas de date d'exigibilité, donc nous serions dans le flou..*



Loi SRU du 19 décembre 2000

article 14-3 (1)

- ***Les comptes du syndicat, comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel, sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.***
- ***Les charges et les produits du syndicat prévus au plan comptable sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement.***
- ***Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.***



Loi SRU du 19 décembre 2000 article 14-3 (2)

- **Commentaire** : *Le rôle essentiel de cet article est de renvoyer à un futur décret (celui finalement signé le 14 mars 2005) qui s'est finalement transformé en un décret et un arrêté.*



Loi SRU du 19 décembre 2000 article 14-3 (3)

- **Commentaire** : *Le deuxième paragraphe est important puisque c'est lui qui va obliger tous les syndics - à partir du 1er janvier 2007 - à tenir une comptabilité d'engagement en lieu et place de la comptabilité de trésorerie possible jusque-là.*
- *Difficulté liée à la notion d'engagement juridique*



Loi SRU du 19 décembre 2000 article 14-3 (4)

- **Commentaire** : *le troisième paragraphe de cet article signifie simplement et rapidement que les règles comptables qui seront applicables à la copropriété n'ont pas à être approuvées par le Conseil National de la Comptabilité, qui n'a donné qu'un simple avis*



Texte du décret

ARTICLE 1

- Les règles comptables spécifiques prévues par le présent décret s'appliquent **uniquement aux syndicats de copropriétaires**. Elles ne s'appliquent pas à la comptabilité du syndic, qui obéit à ses règles propres, ni à la comptabilité d'autres entités telles que les unions de syndicats ou les associations syndicales régies par l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée. Les statuts de ces dernières peuvent, toutefois, prévoir que leurs comptes sont tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats de copropriétaires, à l'exception des associations assujetties de plein droit au règlement n° 99-01 du Comité de la réglementation comptable.

Texte du décret

ARTICLE 1

- **Commentaire** : Cet article donne trois précisions :
- le décret comptable **ne s'applique PAS** à la comptabilité des syndicats
- le décret ne s'applique **obligatoirement** qu'aux syndicats de copropriétaires, cela signifie DONC qu'il ne s'applique pas automatiquement aux ASP (régies au départ par le décret du 21 juin 1865 et depuis peu par l'ordonnance du 1er juillet 2004) dont font partie les A.S.L. (Association Syndicales Libres) ni aux unions de syndicats de copropriétaires ;
- par contre, ces associations ou les unions de syndicats peuvent décider (en assemblée générale OU dans les statuts) de se raccrocher à ce décret

Texte du décret

ARTICLE 2

- **En application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers. Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles.**
- **En application de l'article 14-3 de la même loi, sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.**



Texte du décret

ARTICLE 2

- **Commentaire** : *cet article :*
- *rappelle que ces articles obligent :*
 - *à voter un budget concernant les charges courantes ;*
 - *à voter séparément les dépenses concernant les travaux et les opérations exceptionnelles*
- *rappelle aussi que, désormais, les syndicats de copropriétaires sont obligés de tenir une comptabilité d'engagement*

Texte du décret

ARTICLE 3

- **Les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat.**
- **Les produits constatés pour les opérations courantes comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires**



Texte du décret

ARTICLE 3

- **Commentaire** : *définition des charges et produits qui doivent rentrer dans le budget*
des charges courantes

Texte du décret

ARTICLE 3

- **Commentaire** : *Les charges sont les sommes versées ou à verser*
- *En contrepartie des fournitures ou services dont a bénéficié le syndicat*
- *doivent être comptabilisées*
 - *dès qu'il y a eu versement de fonds (prélèvement)*
 - *ou dès que l'on a des sommes à verser (réception des factures). Ainsi, en l'absence de facture, si le service est rendu, l'arrêté comptable prévoit une comptabilisation de la charge correspondante dans le compte : « factures non parvenues ».*

Texte du décret

ARTICLE 3

- **Commentaire** : *Les produits sont :*
 - *Les sommes reçues ou à recevoir liées aux appels de fonds*
 - *Comptabilisés à la date d'exigibilité*
- *Les produits divers affectés aux opérations courantes par l'AG.*

Texte du décret

ARTICLE 3

- **Commentaire** : *Cet article contient par ailleurs une innovation majeure : il oblige à affecter les produits*
- *Le syndic devra proposer :*
 - *soit de redistribuer ces produits sur les comptes des copropriétaires.*
 - *soit de les affecter à un compte précis (exemple : « compte travaux »).*

Texte du décret

ARTICLE 4

- charges et produits concernant les travaux et opérations exceptionnelles
- **Les charges constatées** pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes, versées ou à verser, pour les travaux prévus par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.
- Les charges sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.
- Lorsque les travaux ou prestations s'effectuent sur plusieurs exercices, les montants correspondant aux travaux et prestations votés sont comptabilisés au titre de l'exercice au cours duquel les travaux ou prestations sont réalisés.

Texte du décret

ARTICLE 4

- ***Les charges comprennent aussi les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des personnes autres que les copropriétaires ; leur estimation est présentée par le syndic et soumise au vote de l'assemblée générale.***
- ***Les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en œuvre les diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.***



Texte du décret

ARTICLE 4

- **Les produits** constatés pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chacun des copropriétaires en vertu de l'obligation leur incombant résultant de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée,
- **les emprunts** contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux,
- **les subventions** notifiées,



Texte du décret ARTICLE 4

- **les indemnités d'assurance**
- **et les loyers des parties communes,**
- **ainsi que les produits divers** issus des placements décidés par le syndicat et **les intérêts des sommes dues** au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Texte du décret

ARTICLE 4

- Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de **l'exercice de leur exigibilité.**
- **Les subventions** sont à constater dès leur notification, à l'exception des subventions dont le versement s'effectue sur plusieurs exercices, qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus par l'annexe 5 au présent décret, dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.



Texte du décret

ARTICLE 4

- **Comment comptabiliser les travaux ?**
- *on comptabilise les travaux « au fur et à mesure de leur réalisation » ; dans la pratique, les entreprises adressent des mémoires en fonction de l'avancée du chantier. Dès lors, on comptabilisera les factures ou mémoires reçus au fur et à mesure de la réalisation des travaux (donc de la réception des factures partielles).*

Texte du décret

ARTICLE 4

- **Les créances irrécouvrables ??**
- *Le décret introduit la notion de charges pour dépréciation des créances douteuses, concernant :*
 - *soit des non-propriétaires (fournisseurs qui ont reçu de l'argent, mais n'ont pas livré les marchandises ou qui n'ont pas fait les travaux)*
 - *soit des copropriétaires.*

Texte du décret

ARTICLE 4

- **Commentaire** : *Le décret oblige désormais les syndics à faire deux opérations :*
 - **estimer** les dépréciations des « créances douteuses » sur des personnes autres que les copropriétaires et faire approuver la charge par l'assemblée générale ;
 - **enregistrer en comptabilité** la dépréciation des créances douteuses sur des copropriétaires dès la décision de l'AG de procéder à la saisie immobilière.

Texte du décret

ARTICLE 5

- L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une **période de douze mois**. Les comptes sont arrêtés à la **date de clôture** de l'exercice. Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois.
- La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. **Un délai minimum de cinq ans** devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture.

Texte du décret

ARTICLE 6

- **Les pièces justificatives**, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.
- En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent.



Texte du décret

ARTICLE 6

- **Commentaire** : *Selon le décret une pièce justificative est :*
 - *un original ;*
 - *un document qui concerne un syndicat précis avec le nom et l'adresse de l'immeuble.*
- *Si tel n'est pas le cas, la copropriété pourra désormais refuser la dépense.*

Texte du décret

ARTICLE 7

- **Le syndic doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :**
 - **créances sur opérations courantes ;**
 - **créances sur travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et opérations exceptionnelles ;**
 - **créances sur avances ;**
 - **créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.**
- **L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en quatre sous-comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.**

Texte du décret

ARTICLE 7

- **Commentaire** : *les syndics n'ont pas l'obligation de tenir quatre comptes comptables par copropriétaire ;*
- *par contre ils doivent être en mesure de procéder à cette ventilation si les copropriétaires le demandent.*

Texte du décret

ARTICLE 8

LES DOCUMENTS DE SYNTHÈSE (1)

- **SE REPORTER AU MODULE 4**

Texte du décret

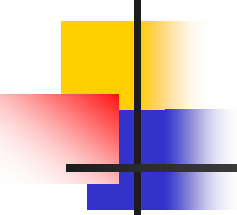
ARTICLE 9

- Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font **l'objet d'un budget prévisionnel**, soumis au vote des copropriétaires. Ils sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de **l'annexe n° 2**

Texte du décret

ARTICLE 9

- **Commentaires** : *Cet article ne fait que rappeler l'obligation d'un budget prévisionnel (articles 14-1 loi du 10 juillet 1965) présenté selon un document normalisé (annexé au décret).*



Texte du décret

ARTICLE 10

- **Les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles font l'objet d'une double présentation :**



Texte du décret

ARTICLE 10

- **présentation par nature** au sein du compte de gestion général et du budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 2 ;
- **ventilation analytique par catégories** de charges
 - pour le compte de gestion général
 - et pour le budget prévisionnel.
- Cette présentation doit respecter les tableaux de **l'annexe n° 3** et de **l'annexe n° 4**, dont les rubriques sont arrêtées en fonction des clauses du règlement de copropriété



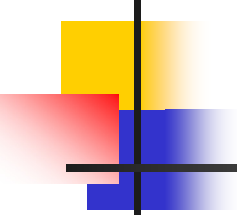
Texte du décret

ARTICLE 10

- **Pour l'approbation des comptes,**
 - **le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2**
 - **et le total des charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles de l'annexe n° 4 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.**
- **Pour le vote du budget prévisionnel,**
 - **le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe no 2.**

Texte du décret ARTICLE 10

- **Commentaire** : *Cet article introduit le principe de la double présentation des comptes de charges courantes et exceptionnelles*



Texte du décret

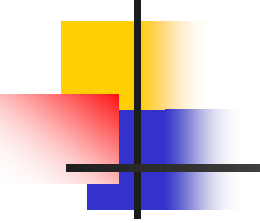
ARTICLE 11

- **Les modalités d'établissement des comptes du syndicat des copropriétaires sont précisées dans l'arrêté conjoint du garde des sceaux et du ministre chargé du logement pris en application du présent décret**

Texte du décret

ARTICLE 11

- **Commentaire** : *Initialement il était prévu uniquement un décret. Puis celui-ci a été découpé, sur proposition du Conseil National de la Comptabilité, en :*
 - *un décret ;*
 - *une instruction comptable qui fait l'objet d'un arrêté*



Texte du décret

ARTICLE 12

- **Les annexes mentionnées aux articles 8, 9 et 10 sont conservées avec copie du procès-verbal de l'assemblée générale qui approuve les comptes et qui vote le budget prévisionnel. Ces documents font l'objet d'un classement particulier dans les archives du syndicat.**



Texte du décret

ARTICLE 13

- **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 sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.**