

# L'ARRETE COMPTABLE COMMENTÉ



---

## module 4



# Texte de l'arrêté

## 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.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 2 (1)

---

- 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.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 2 (2)

---

- 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.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 2 (3)

---

- **Des comptabilités auxiliaires peuvent être ouvertes en tant que de besoin.**
- **Le syndic édite 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.**



# Texte de l'arrêté

## 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).



# Texte de l'arrêté

## 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.**



# Texte de l'arrêté

## 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.**

# Texte de l'arrêté

## 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.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (1)

---

### **Classe 1 - Provisions, avances, subventions et emprunts**

- *Commentaire : La nomenclature oblige désormais à bien distinguer :*
  - *d'une part les « provisions » et les « avances »*
    - *les provisions sont acquises à la copropriété ;*
    - *les avances appartiennent au copropriétaire et sont restituables au vendeur en cas de vente de son lot*
  - *Il existe différents types « d'avances » :*
    - *avance de trésorerie*
    - *avance pour travaux non encore votés*
    - *autres avances . Parmi ces « autres avances » il y a les « avances de solidarité » qui servent à pallier la défaillance de certains copropriétaires.*



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (2)

---

- 10 - Provisions et avances :
  - 102 Provisions pour travaux décidés
- Le compte 102 est utilisé pour enregistrer les sommes appelées pour financer les travaux décidés par l'assemblée générale 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 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.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (3)

---

- **103 Avances**
  - **1031 Avances de trésorerie**
  - **1032 Avances travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa de la loi susvisée**
  - **1033 Autres avances**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (4)

---

- **103 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**
  - **et les sommes à valoir sur les travaux au titre de l'article 18 al 6**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (5)

---

- 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* ».



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (6)

---

- **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.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (7)

---

- 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.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (8)

---

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



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (8.1)

---

- **Le compte 12 :**
  - **est débité** en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles intéressés.
  - **est crédité** à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit des mêmes comptes.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (9)

---

- **Le compte 12 :**
  - **est crédité** en fin d'exercice par le débit des comptes de produits sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles.
  - **est débité** à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit de ces mêmes comptes. .



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (10)

---

- **13 - Subventions :**
  - **131 Subventions accordées en instance de versement**
  - **Commentaire** : *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.*



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (11)

---

- **131 Subventions accordées en instance de versement.**
  - *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 « État - 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.*



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (12)

---

- **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**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (13)

---

- **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**
- **Le compte 40 « *Fournisseurs* » comprend trois comptes : 401 « *Factures parvenues* », 408 « *Factures non parvenues* » et le compte 409 « *Fournisseurs débiteurs* ».**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (14)

---

- 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.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (15)

---

- **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.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (16)

---

### **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 except.**
  - **450-3 Copropriétaire - avances**
  - **450-4 Copropriétaire - emprunts**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (17)

---

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



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (18)

---

- **46 - Débiteurs et créditeurs divers :**
  - **461 Débiteurs divers**
  - **462 Créditeurs divers**
  
- **Commentaire : *l'article 10 ne le cite pas.***



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (19)

---

- **47 - Compte d'attente :**
    - **471 Compte en attente d'imputation débiteur**
    - **472 Compte en attente d'imputation créditeur**
- « Le compte 47 doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut être justifié ligne à ligne ».*



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (20)

---

- **48 - Compte de régularisation :**
  - **486 Charges payées d'avance**
  - **487 Produits encaissés d'avance**
  
- **Le compte 48 « *Compte de régularisation* » comprend deux comptes 486 « *Charges constatées d'avance* » et 487 « *Produits constatés 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.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (21)

---

- **49 - Dépréciation des comptes de tiers :**
  - **491 Copropriétaires**
  - **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 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* »



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (22)

---

### **Classe 5 - Comptes financiers**

- **50 - Fonds placés :**
  - **501 Compte à terme**
  - **502 Autre compte**
- **51 - Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat :**
  - **512 Banques**
- **53 - Caisse.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (23)

---

### Les emprunts.

- 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* ».



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (24)

---

**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.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (25)

---

### 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* ».



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (26)

---

- **60 – Achats de matières et fournitures**
  - **601 Eau**
  - **602 Électricité**
  - **603 Chauffage, énergie et combustibles**
  - **604 achats produits d'entretien et petits équipements**
  - **605 Matériel**
  - **606 Fournitures**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (27)

---

- **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'assurance**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (28)

---

- **62- Frais d'administration et honoraires**
  - **621 Rémunération 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**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (29)

---

Pour les honoraires et frais du syndic, le plan obligera désormais à bien distinguer entre :

- frais de gestion commune (avec distinction entre : rémunération, débours, frais postaux) ;
- et autres honoraires avec trois sous comptes
  - honoraires sur travaux ;
  - prestations particulières ;
  - autres honoraires.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (30)

---

- **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 Taxes sur salaire**
  - **644 (Autre : médecine du travail, mutuelle, etc.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (31)

---

- 66- Charges financières des emprunts, agios ou autres
  - 661 Remboursements 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



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (32)

---

- **Commentaire** : Les subdivisions du compte 67 sont bien détaillées et devraient permettre d'empêcher toute confusion entre :
  - travaux décidés (671)
  - travaux d'urgence (672)
  - étude, diagnostic, consultation (673)



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (33)

---

- Les « *diagnostics* » sont mis en charges « *exceptionnelles* » ; ils ne peuvent être commandés par le syndic dans le cadre de budget prévisionnel des charges courantes.
- Un vote précis préalable doit être pris par l'AG.



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (34)

---

- **68 – Dotations aux dépréciations sur créances douteuses**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (35)

---

### Classe 7 – Comptes de produits

- **70 - Appels de fonds**
  - **701 Provisions sur opérations courantes**
  - **702 Provisions sur travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles**
  - **703 Avances**
  - **704 Remboursements d'annuités d'emprunts**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 7&10 (36)

---

- **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**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 8

---

- Les **classes de comptes et les comptes** retenus par les présentes règles spécifiques **sont les seules 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**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 8

---

### **Commentaire :**

- le plan de comptes de l'article 7 est obligatoire ;
- si le syndic a besoin de nouveaux comptes, il ne peut pas créer des comptes nouveaux, mais simplement des subdivisions à la nomenclature adaptée à la copropriété



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 9

---

- **Aucune compensation** ne doit être effectuée entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créateur.
- Conformément à l'article 1256 du code civil, les versements des copropriétaires sont affectés, **à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne.**



# Texte de l'arrêté

## ARTICLE 10

---

- Fixe les règles d'utilisation des comptes
- Elles ont été vues au fur et à mesure



# Texte de l'arrêté

## 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° 3 et 4.



# Texte de l'arrêté

## 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**