

Ecritures Comptables liées au Décret du 14 mars 2005



MODULE 5

PLAN DU MODULE

- Les travaux
- Les travaux pluriannuels
- Les créances douteuses
- Les comptes de régularisation
- La cession de lots
- Les états de synthèse

Travaux non compris dans le budget courant

- ❑ Art 44 décret du 17 mars 1967
- ❑ 1° conservation ou d'entretien de l'immeuble, **autres que ceux de maintenance**
- ❑ 2° portant sur les éléments d'équipement communs, **autres que ceux de maintenance**
- ❑ 3° **amélioration**, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement 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 ;
- ❑ 4° études techniques, telles que **diagnostics** et **consultations**
- ❑ 5° d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Travaux compris dans le budget courant = travaux de maintenance

□ Art 45 du décret du 17 mars 1967

□ Ce sont les travaux d'entretien courant, 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 ces travaux :

- 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.
- les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Travaux urgents

- En cas d'urgence le syndic peut faire procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
 - il doit en informer les copropriétaires
 - Il doit convoquer immédiatement une assemblée générale.

Travaux urgents

□ Appel des fonds

- Possibilité d'appeler, sans délibération de L'AG mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, une provision ne pouvant excéder 1/3 du montant des travaux

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

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

EXEMPLES 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

Utilisation de la provision pour travaux

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

TRAITEMENT DES CHARGES POUR TRAVAUX A LA FIN D'UN EXERCICE

- tant que les travaux ne sont pas réceptionnés, la répartition entre les copropriétaires n'est pas effectuée.
- les comptes de charges et de produits sont des comptes cumulatifs.

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.

Au 31/12/2005 3 écritures doivent être passées.

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

12 solde en attente sur travaux ou opérations exceptionnelles

à **671** charges décidées en AG

<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
-----	-----
1000	
	1000

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

-----31/12/2005 -----	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
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.		

LES PERTES LIÉES AUX CRÉANCES

3 PHASES

- identifier le risque c'est-à-dire transformer la créance normale en créance douteuse
- constater la diminution de valeur de la créance = constater une charge de l'exercice
- constater la perte définitive de la créance

PHASE 1 : CONSTATER UNE CRÉANCE DOUTEUSE

	<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 : dépréciation de la créance douteuse

1^{er} cas : créance sur **un copropriétaire**

<p>a) Il faut avoir mis en œuvre les diligences nécessaires</p> <p>b) La date = date de l'AG qui décide de procéder à la saisie immobilière du lot.</p> <p>c) Le montant est celui qui est estimé définitivement perdu.</p>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
<p>-----</p> <p>68 Dotation aux dépréciations sur créances douteuses</p> <p style="padding-left: 40px;">491 dépréciation d'un compte de copropriétaire</p> <p>-----</p>	<p>-----</p> <p>25</p> <p>-----</p>	<p>-----</p> <p>25</p> <p>-----</p>

Phase 2 : dépréciation de la créance douteuse

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

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

PHASE 3 :CONSTATATION DE LA PERTE DÉFINITIVE à partir d'1 EXEMPLE

- 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)

	Débit	Crédit
----- 25/12/2005 ----- Constatation de la créance douteuse 459001 Copro X douteux à 4501001 Copro X budget courant	17500	17500
----- 10/05/2006 ----- Constatation de la dépréciation = provision de 1500€ 68 Dotation aux provisions pour créance douteuse à 491001 Provision pour créance douteuse	1500	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	2000	
À	459001 Copro X douteux		17500
	78 reprise de la provision pour dépréciation		1500

<p>NB : La perte est de 2000 mais l'impact sur l'exercice en cours n'est que 500 ; l'exercice au cours duquel la provision de 1500 a été constatée avait été impacté de 1500 de charges.</p>			

LES COMPTES DE RÉGULARISATION

- charges et produits constatés d'avance
- comptes d'attente
- charges à payer et produits à recevoir

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

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 sont soldés ou justifiés ligne à ligne.

Vente d'un lot et comptabilité

- 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.

ANNEXE 1

Syndicat des copropriétaires		État financier après répartition au ... (date de clôture de l'exercice)				Annexe 1
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⁾			103 Avances			
53 Caisse			1031 Avances de trésorerie			
			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⁾			45 Copropriétaires - excédents versés ⁽²⁾			
459 Copropriétaires - créances douteuses ⁽²⁾			Comptes de tiers			
Comptes de tiers			40 Fournisseurs			
42 à 44 Autres créances			42 à 44 Autres dettes			
46 Débiteurs divers			46 Créiteurs divers			
47 Comptes d attente			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.						

ANNEXE 2

Syndicat des copropriétaires						ANNEXE 2				
Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé (N1) du au et budget prévisionnel de l'exercice (N° 2) du au										
CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES (ventilation en annexe 3)						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
Pour	Pour approbation des comptes					Pour approbation des comptes				
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
N-1	N	N	N+1	N+2	N-1	N	N	N+1	N+2	
60 Achats de matières et fournitures 601 Eau (compteur général) 602 Electricité 603 Chauffage, énergie et combustible 60 X Autres 61 Services extérieurs 611 Nettoyage des locaux 612 Locations mobilières 613 Locations mobilières 614 Locations de maintenance 615 Entretien et petites réparations 61X... Autres 62 Frais d'administration 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété 622 Autres honoraires du syndic 63 Impôts et taxes 64 Frais de personnel						701 Provisions copropriétaires 711 Subventions sur frais de fonctionnement 713 Indemnités d'assurances 714 Produits divers 716 Produits financiers				
Sous-total						Sous-total				
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)						Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)				
Total I						Total I				
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				
661 Remboursement d'annuités d'emprunt 671 à 673 Travaux 677 Pertes sur créances irrécouvrables 678 Charges exceptionnelles 68 Dépréciations sur créances douteuses						702 Provisions pour travaux 703 Avances versées par les copropriétaires 704 Remboursement d'annuités d'emprunts Autres produits 711 Subventions sur travaux 712 Emprunts à utiliser sur travaux 713 Indemnités d'assurances 714 Produits divers 716 Produits financiers 718 Produits exceptionnels 78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses				
Solde (excédent)						Solde (insuffisance)				
Total II						Total II				

ANNEXE 3

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES		ANNEXE 3				
Compte de gestion pour opérations constantes de l'exercice clos réalisé (N°) du au						
CHARGES POUR OPÉRATIONS COURANTES						
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice des budgets votés	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
Charges communes et générales	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges communes à groupe d'immeubles	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges bâtiment	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges cage d'escalier ou d'entrée	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges d'ascenseurs	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges d'eau froide	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges d'eau chaude	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges de chauffage	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
Charges de parkings	Charges (1) Produits affectés (1) (2) Net					
	(3)					
Total charges nettes						
Provisions copropriétaires						
Solde (excédent ou insuffisance d'opérations courantes affecté aux copropriétaires)						

(1) À détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de comptes.
 (2) Autres que les appels de provisions pour charges courantes.
 (3) Autres natures de charges.

Date et références du syndic.

Le compte de gestion pour charges courantes (tableau n° 3)

- Ce tableau présente les charges et produits par catégorie.
- Ce tableau fournit deux types d'indications sur :
 - Les charges courantes par catégorie (classement analytique), c'est-à-dire en fonction de l'usage et des grilles de charges du règlement de copropriété (les 3 colonnes de gauche) ;
 - Les produits pour charges courantes affectés à chaque catégorie (les 2 colonnes de droite).
- L'intérêt du tableau n° 3 est qu'il force à mettre en dessous de chaque charge les PRODUITS correspondants et TOUS les produits.
- Avec de telles informations, maintenant, les copropriétaires vont pouvoir avoir la garantie que les produits sont bien affectés au financement des charges.

ANNEXE 4

Syndicat des copropriétaires Adresse de l'immeuble Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du... au...		Annexe 4		
	Exercice clos dépenses votées (N)	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		Dépenses	Provisions appelées	Solde (4)
Travaux de l'article 14-2				
Travaux de (2)				
Charges communes générales	Charges (1) Produits affectés (1) Net			
Charges communes à un groupe d'immeubles	Charges (1) Produits affectés (1) Net			
Charges bâtiment ou escalier	Charges (1) Produits affectés (1) Net (3)			
<i>Total travaux de</i>				
Travaux de.....(2)	(3)			
<i>Total travaux de.....</i>				
Total travaux article 14-2				
Opérations exceptionnelles				
Charges communes générales	Charges (1) Produits affectés (1) Net			
Charges bâtiment	Charges (1) Produits affectés (1) Net (3)			
Total opérations exceptionnelles				
Total travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles				

(1) À détailler par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de compte. Date et références du syndic
 (2) À détailler par marché de travaux.
 (3) À détailler sur l'ensemble des clés de répartition concernées par le marché de travaux ou produits et charges exceptionnelles.
 (4) Excédent ou insuffisance.

Le compte de gestion pour gros travaux et opérations exceptionnelles réalisés (tableau n° 4)

- ❑ En complément du compte de gestion courante seront présentés dans ce quatrième tableau les comptes de gestion des gros travaux et opérations exceptionnelles réalisés.
- ❑ La notion de gros travaux n'existe pas ; en fait on parle maintenant des travaux et opérations visés par l'article 14-2 (de la loi du 10 juillet 1965), expression qui renvoie à un décret (le nouvel article 44 du décret du 17 mars 1967) qui lui-même fixe la liste des travaux non courants (c'est-à-dire qui ne rentrent pas dans le cadre du budget normal).
- ❑ Les comptes des travaux et des opérations exceptionnelles (exemple : diagnostic technique ; modification du règlement de copropriété, etc.) sont donc présentés dans ce tableau.
- ❑ Là encore on remarquera que l'on a une présentation par type de travaux ou par type d'opérations, ce qui permet à chacun de savoir si les sommes appelées sont suffisantes ou insuffisantes, par opération. Ainsi le copropriétaire qui ne participe pas à toutes les opérations (exemple : copropriétaire du rez-de-chaussée pour les travaux d'ascenseur) pourra ne consulter que les seules informations le concernant.

ANNEXE 5

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES Adresse de l'immeuble		ANNEXE N°5				
ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES A LA FIN DE L'EXERCICE DU AU						
	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TRAVAUX RAVALEMENT						
TRAVAUX TOITURE						
[1]						
TOTAL					[2]	

[1] A détailler par marchés de travaux ou opérations exceptionnelles et par clé de répartition
 [2] Ce solde correspond au solde du compte 12 dans l'annexe n°1

Date et référence du syndic

Les gros travaux et opérations exceptionnelles en cours (tableau n° 5)

- Le dernier tableau permettra aux copropriétaires de « *suivre* » les gros travaux ou grosses opérations qui se déroulent sur plusieurs exercices.
- Il n'est, en effet, pas toujours facile de savoir, lorsque des travaux ont été votés :
 - où l'on en est au niveau comptable (appels de fonds effectués ; appels restant ; paiements effectués, etc.) ;
 - où l'on en est au niveau « *technique* » (ce qui est fait ; ce qui reste à faire).
- Il est encore plus difficile d'avoir une vision simultanée à la fois comptable et technique.
- Le présent tableau (mis au point par la commission de sept experts dont faisait partie l'ARC) répond à ce souci.
- Par ailleurs l'intérêt de ce tableau extracomptable est qu'il doit pouvoir fournir un chiffre - un solde - en parfaite cohérence avec le solde d'un des nouveaux comptes de la nomenclature comptable, le compte de la classe 12 (solde en attente pour travaux en attente).
- Ainsi, présentation de bon sens accessible à tous les copropriétaires et présentation comptable rigoureuse cohabiteront-elles grâce à ce cinquième tableau.

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 ?

MODULE 5

fin