

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires (rectificatif)

NOR : SOCU0412534Z

Rectificatif au *Journal officiel* du 18 mars 2005, édition papier, page 4576, 1^{re} colonne, et édition électronique, texte n° 7, article 4, dernier alinéa :

Au lieu de : « qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus au premier alinéa du présent article et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice », lire : « qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus par l'annexe 5 au présent décret... ».

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

NOR : *SOCU0412534D*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment son article 75 ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat », notamment son article 89 ;

Vu l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;

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, notamment ses articles 11, 43, 44, 45 et 45-1 ;

Vu l'avis n° 2002-17 du Conseil national de la comptabilité en date du 22 octobre 2002 ;

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

Décète :

Art. 1^{er}. – 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 1^{er} 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 4. – 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.

Les charges comprennent aussi les dépréciations sur 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.

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, 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.

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 au premier alinéa du présent article et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 8. – Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n^{os} 1, 2, 3, 4 et 5 du présent décret.

L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.

Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles.

L'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le prévisionnel de chaque opération.

Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.

Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées.

Art. 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.

Art. 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 :

- 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.

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 n° 2.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Fait à Paris, le 14 mars 2005.

JEAN-PIERRE RAFFARIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'emploi, du travail
et de la cohésion sociale,*

JEAN-LOUIS BORLOO

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
DOMINIQUE PERBEN

Le ministre délégué au logement et à la ville,
MARC-PHILIPPE DAUBRESSE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°1

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

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice clos
Trésorerie					
50 Fonds placés					
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)					
53 Caisse					
Trésorerie disponible Total II					
II - CREANCES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice clos
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)					
453 Copropriétaires - créances douteuses (2)					
Comptes de tiers					
42 à 44 Autres créances					
46 Débiteurs divers					
47 Compte d'attente					
48 Comptes de régularisation					
Total II					
Total général (I) + (II)					
BETTES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice clos
45 Copropriétaires - excédents vendus (2)					
Comptes de Tiers					
40 Fournisseurs					
42 à 44 Autres dettes					
46 Créanciers divers					
47 Compte d'attente					
48 Comptes de régularisation					
49 Dépréciation des comptes de tiers (2)					
Total II					
Total général (I) + (II)					
Emprunts : montant restant dû					

(1) Une somme affectée du signe « - » indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

Date et références du syndicat

ANNEXE N°2

Compte de gestion général de l'exercice clos, réalisé (N) au ... et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du ... au ...

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
Adresse de l'immeuble

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES			
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent N-1	Exercice clos N	Exercice clos réalisé à budget voté N	Budget prévisionnel N+1	Budget prévisionnel à voter N+2	Exercice précédent N-1	Exercice clos N	Budget prévisionnel N+1
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 immobilières								
613 Locations mobilières								
614 Contrats de maintenance								
615 Entretien et petites réparations								
616 Primes d'assurance								
62 Frais d'administration								
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété								
622 Autres honoraires du syndic								
62... Autres (autres que 621 et 622)								
63 Impôts et taxes								
64 Frais de personnel								
Sous-total								
Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)								
Total I								
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES								
661 Remboursement d'annuités d'emprunt								
671 à 673 Travaux								
677 Frais sur créances irrécouvrables								
678 Charges exceptionnelles								
68 Dépréciations sur créances douteuses								
Sous-total								
Total II								
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES								
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'assurance								
714 Produits divers								
716 Produits financiers								
718 produits exceptionnels								
78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses								
Solde (insuffisance)								
Total III								
Date et référence du syndic								

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos/révisé (N) de à
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) de à

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos/révisé à approuver N	Exercice des travaux à approuver N	Budget professionnel en cours vote N - 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
Charges communes générales					
Charges (1)					
Produits affectés (1) (2)					
Net					
Charges communes à un 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 partage					
Charges (1)					
Produits affectés (1) (2)					
Net					
(3)					
TOTAL CHARGES NETTES					
Prémiums appropriés					
Solde (excédent ou insuffisance) opérations courantes affecté aux copropriétaires					

(1) A déduire par poste, par imputation, avec indication facultative des numéros de comptes
(2) Autres que les appels de provisions pour charges courantes
(3) Autre nature de charges

Date et références du synd.

ANNEXE N°4

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget provisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du AU

	Exercice des dépenses votées (N)	Exercice des réalisés à approuver (N)	SOLDE (4)
	DEFENSES	PROVISIONS APPELEES	
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)			
TOTAL TRAVAUX DE			
TRAVAUX DE (2)			
(3)			
TOTAL TRAVAUX DE			
TOTAL TRAVAUX ARTICLE 14-2			
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
Charges communes générales			
Charges (1)			
Produits Affectés (1)			
Net			
Charges bâtiment			
Charges (1)			
Produits Affectés (1)			
Net			
(3)			
TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
TOTAL TRAVAUX DE L'ART 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			

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

Date et références du syndi

ANNEXE N°5
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
 Adresse de l'immeuble
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) A	TRAVAUX PAYES (montant et date) B	TRAVAUX REALISES (montant et date) C	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date) D	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX E = D - C	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date) 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

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Arrêté du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

NOR : *SOCU0412535A*

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,

Arrêtent :

TITRE I^{er}

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1^{er}. – 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.

Art. 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.

Art. 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).

Art. 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.

Art. 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'arrêtés des comptes.

TITRE II

NOMENCLATURE ET FONCTIONNEMENT DES COMPTES
DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Art. 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

Art. 7. – 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, 6^e alinéa de la loi susvisée

1033 Autres avances

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

459 Copropriétaire - créances douteuses

46 Débiteurs et créditeurs divers :

461 Débiteurs divers

462 Créditeurs divers

47 Compte d'attente :

471 Compte en attente d'imputation débiteur

472 Compte en attente d'imputation créditeur

48 Compte 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 Compte à terme
- 502 Autre compte

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 de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
 - 703 Avances
 - 704 Remboursements d'annuités d'emprunts
- 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

Art. 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.

Art. 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 1256 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

Art. 10. – 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 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.

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 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 syndicat.

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

Art. 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.

Art. 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.

Fait à Paris, le 14 mars 2005.

*Le ministre de l'emploi, du travail
et de la cohésion sociale,
JEAN-LOUIS BORLOO*

*Le garde des sceaux, ministre de la justice,
DOMINIQUE PERBEN*

*Le ministre délégué au logement et à la ville,
MARC-PHILIPPE DAUBRESSE*