

Recommandation n° 6 du 7 décembre 2006 relative aux comptes du syndicat des copropriétaires soumis aux dispositions comptables du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005.

Vu l'article 3 du décret du 14 mars 2005 qui dispose que les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat ;

Vu l'article 8, alinéa 6, du décret du 14 mars 2005 qui dispose que 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 ;

Vu l'article 10 de l'arrêté du 14 mars 2005, classe 4, alinéa 10, qui prévoit que 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 » ; que lors des règlements, il est crédité par le débit du compte de trésorerie ; qu'à 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 ;

Vu l'article 5 de l'arrêté du 14 mars 2005 qui dispose en son alinéa 2 qu'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 ;

Vu l'article 5, alinéa 2, du décret du 14 mars 2005 qui prévoit que les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice ;

Vu l'article 6 de l'arrêté du 14 mars 2005 qui dispose que la nomenclature des comptes est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement ;

### **1. Sur l'application des règles de la comptabilité d'engagement**

Considérant que l'article 3 du décret du 14 mars 2005 dispose que les charges constatées pour les opérations courantes comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat ; que 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 ;

Considérant que ces dispositions imposent au syndicat des copropriétaires de tenir une comptabilité d'engagement ;

**Recommande** de constater les produits financiers à la date de leur exigibilité, conformément aux dispositions des articles 3 et 4 du décret du 14 mars 2005 et sous réserve d'une décision éventuelle et préalable de l'assemblée générale sur leur affectation et leur répartition.

### **2. Sur l'approbation des comptes et la répartition du solde des charges et des produits de l'exercice**

Considérant que ce document est destiné à être soumis aux copropriétaires en vue de leur approbation par l'assemblée générale ;

Considérant que la répartition du solde des charges et des produits de l'exercice est ainsi effectuée à l'arrêté des comptes, mais sous réserve de son approbation par l'assemblée générale des copropriétaires ;

Considérant que ce n'est que l'approbation des comptes qui rendra exigible les excédents de charges ou de produits de l'exercice par rapport au budget prévisionnel ;

**Rappelle** que seule l'approbation des comptes par l'assemblée générale donne force à la répartition des charges et à l'inscription des éventuels excédents ou insuffisances de charges au débit ou au crédit du compte individuel de chaque copropriétaire.

### **3. Sur les créances douteuses ou irrécouvrables**

Considérant que le compte 450 enregistre les créances et le cas échéant les dettes du syndicat à l'encontre de chacun des copropriétaires ;

Considérant que le compte 459 est ouvert dès qu'une créance douteuse est constatée à l'encontre d'un copropriétaire ;

Considérant que se pose dès lors la répartition entre ces deux comptes des écritures lorsqu'un compte 459 est ouvert au nom d'un copropriétaire ;

**Rappelle** que le vote relatif à la saisie immobilière ne préjuge pas du montant de l'adjudication et qu'il s'agit à ce niveau d'une solution d'attente ; que ce vote n'emporte pas fixation irrévocable de la somme pouvant être estimée définitivement irrécouvrable et qu'il convient d'effectuer trois votes distincts :

- le premier sur la saisie immobilière, étant précisé qu'il doit s'agir d'une mesure individuelle et non pas d'une mesure générale visant des personnes non dénommées qui se trouveraient dans ce cas déterminé ;
- le second vote sur le montant de la mise à prix ;  
et le troisième vote sur le montant des sommes estimées définitivement perdues.

**Recommande**, dès lors que le compte 459 est ouvert au nom d'un copropriétaire lorsque la créance est décidée douteuse par l'assemblée générale, que toutes les écritures relatives à ce copropriétaire soient enregistrées dans ce compte et non plus dans le compte 450 qui ne sera ouvert de nouveau que lorsque la situation sera régularisée.

#### **4. Sur les comptes de la classe 12 (solde en attente de travaux et opérations exceptionnelles)**

Considérant que l'article 10 de l'arrêté prévoit que le compte 102 « provisions pour travaux » enregistre les provisions votées pour financer les travaux décidés en attendant leur paiement ; qu'il est crédité par le débit du compte 450 « Copropriétaire individualisé » ; qu'il est débité par le crédit du compte 702 « Provisions pour travaux » au fur et à mesure de la réalisation de ces travaux ;

Considérant que l'article 410 dispose également que le compte 12 reçoit le solde des opérations sur travaux qui ne peuvent être clôturées en fin d'exercice ;

Considérant que l'annexe 5 de l'arrêté du 14 mars 2005 prévoit une colonne D pour les appels des travaux effectués au cours de l'exercice comptable, une colonne C où le montant des travaux réalisés doit être mentionné et une colonne E « Solde en attente sur travaux » qui est égale à D-C, étant précisé que ce solde doit correspondre au solde du compte 12 ;

Considérant que pour que le compte 12 corresponde à la somme devant être mentionnée au bas de la colonne E, il doit nécessairement comprendre les soldes des comptes 102, 702 et 671 « Travaux décidés par l'assemblée générale » et éventuellement 712 à 718 (Emprunts, indemnités d'assurance, produits divers, produits financiers, produits exceptionnels) ;

**Recommande** de porter les provisions pour travaux directement dans le compte 702 sans passer par le compte 102, le solde étant dans le compte 12 lorsque les travaux sont votés et leur exécution commencée.

#### **5. Sur les travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965**

Considérant que l'article 4 du décret du 14 mars 2005 dispose que 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 et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires ; que les charges sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations ;

Considérant que, dès lors que les travaux sont clos définitivement, ils doivent être répartis à la fin de l'exercice ;

Considérant qu'à défaut de caution bancaire, une retenue de garantie peut néanmoins subsister ;

**Recommande** de porter cette retenue de garantie au compte 462 « Crédoeurs divers » ou de la laisser au compte fournisseur 401.

#### **6. Sur l'affectation de l'avance travaux au financement de travaux décidés**

Considérant que l'article 10 de l'arrêté du 14 mars 2005 prévoit que lorsque les travaux sont décidés et que leur financement est en partie réalisé par imputation des sommes figurant en avance au titre de l'article 18 6° de la loi du 10 juillet 1965 pour travaux du compte 1032, ce compte 1032 est débité du montant affecté à ce financement par le crédit du compte 102 « Provisions pour travaux décidés » ;

Considérant qu'une avance travaux peut avoir été faite en tantièmes généraux, alors que les travaux peuvent ne concerner que certains copropriétaires, la répartition devant s'effectuer suivant un nombre de tantièmes différents ;

**Recommande** de créditer les copropriétaires en fonction des tantièmes qui ont servi à l'appel de provisions, et d'appeler le même montant uniquement sur les copropriétaires concernés en fonction de la clé de répartition spéciale.

#### **7. Sur les honoraires du syndic sur travaux**

Considérant que les honoraires du syndic sur travaux décidés par l'assemblée générale doivent être comptabilisés à l'instar des honoraires sur travaux pris dans le cadre de la gestion courante ;

**Recommande** de porter, conformément à l'article 7 de l'arrêté du 14 mars 2005, ces honoraires dans le compte 6221 « Honoraires travaux », sous-compte de 622, « Autres honoraires du syndic ».

#### **8. Sur le compte d'attente**

Considérant que le plan comptable prévoit un compte 47 « Compte d'attente », ainsi que deux sous-comptes : 471 « Compte en attente d'imputation débiteur » et 472 « Compte en attente d'imputation créditeur » ;

Considérant que les dispositions réglementaires n'ont pas entendu rendre cette justification « ligne à ligne »

obligatoire en annexe ;

**Recommande** que cette justification soit tenue à disposition chez le syndic, dans les conditions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **9. Sur les sous-comptes des annexes**

Considérant que l'article 8 de l'arrêté du 14 mars 2005 dispose que lorsque les comptes prévus par la nomenclature dudit arrêté ne suffisent pas au syndic pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire ;

Considérant que le compte 662 « Autres charges financières et agios » n'apparaît pas dans l'annexe 2 (compte de gestion générale) ;

Qu'il doit néanmoins en être fait état dans ce tableau puisqu'il s'agit d'une charge du syndic ;

**Recommande** que soient ajoutés aux annexes les comptes et sous-comptes nécessaires prévus par la nomenclature comptable, les énonciations des tableaux n'étant pas exhaustives.

#### **10. Sur la période transitoire**

Considérant que les nouvelles dispositions comptables issues du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005 entreront en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007 ;

Considérant que la nouvelle réglementation ne peut avoir pour objet d'imposer la conformité des écritures comptables des exercices précédents aux dispositions du décret et de l'arrêté du 14 mars 2005 ;

Considérant qu'une période transitoire va s'installer dans laquelle les écritures antérieures au premier exercice comptable ouvert à compter de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions ne pourront pas apparaître dans les annexes, certaines rubriques ou colonnes ne pouvant ainsi être renseignées ;

**Recommande** de renseigner les rubriques ou colonnes qu'il est possible de renseigner sans avoir à reconstituer une comptabilité conforme aux règles comptables spécifiques prévues par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005.

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation numéro six.