

LA COMPTABILITE DE LA COPROPRIETE

Comptabilité d'engagement et Produits courants du syndicat

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 inclut un dispositif comptable cohérent dont je vous ai exposé les objectifs et les éléments dans un article paru dans le n° 55 de la Revue. Examinons les procédures à mettre en place pour tenir la comptabilité du syndicat. Pour ce faire, je m'appuierai essentiellement sur les règles édictées par la loi et les travaux déjà réalisés dans ce domaine. Après avoir rappelé ce qu'induit le terme de comptabilité d'engagement, je traiterai des produits courants de la copropriété.

1 - La comptabilité du syndicat. Une comptabilité d'engagement.

Rappelons, d'abord, les règles édictées dans l'article 14-3 de la loi SRU en ce qui concerne l'enregistrement des charges et des produits du syndicat. « Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable sont enregistrés dès leur engagement juridique indépendamment de leur règlement ou de la réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement. L'application est fixée par décret. La question est de déterminer si tout engagement juridique est un engagement financier et à quel moment un engagement financier devient-il un fait comptable à enregistrer comme tel en comptabilité. A la première question, il convient évidemment de répondre par la négative : tous les contrats ou actes juridiques n'ont pas forcément une incidence financière. La comptabilité ne connaît, en effet que les engagements financiers. Pour répondre à la deuxième question, il convient de s'interroger. Considérons différents engagements juridiques comportant une ou plusieurs obligations financières. Tout d'abord, prenons l'obligation pour tout copropriétaire de participer aux charges courantes du syndicat. Son obligation naît de son statut de copropriétaire des parties communes indivises. Sa quote-part est fixée par le règlement de copropriété qui définit les modalités de répartition des charges entre les copropriétaires grâce à des clés dites de répartition. Cette obligation de participation aux charges, bien que quantifiée quant à sa répartition n'est pas encore enregistrable. La résolution de l'assemblée qui vote le budget annuel va préciser le montant global des charges. L'engagement de chacun des copropriétaires pour le prochain exercice est né, partant, le droit du syndicat également. Est-ce à ce moment que ce droit devient comptable ? Non, il ne le sera que quand l'appel aura été établi par le syndic, précisant le montant dû par chacun des copropriétaires, la période concernée et surtout la date d'exigibilité de cet appel. A ce moment, la créance du syndicat sur le copropriétaire est certaine et exigible et c'est à ce moment qu'il convient de l'enregistrer en comptabilité.

Considérons, maintenant le contrat de fourniture d'électricité liant le syndicat et l'EDF. Il s'agit bien évidemment d'un engagement financier du syndicat. Mais si le tarif de la fourniture est fixé, le montant de la consommation n'est pas connu et ce n'est que quand la facture est établie par l'EDF que la dette du syndicat est fixée dans son montant ainsi que déterminée son exigibilité. C'est alors qu'il convient d'enregistrer cette dette dans la comptabilité du syndicat.

L'enregistrement comptable de l'engagement financier doit être enregistré en comptabilité lorsqu'il est déterminé dans son montant et exigible.

Nous reviendrons, au fur et à mesure, sur cette règle qui est liée à la force probante de la comptabilité du syndicat. Elle peut connaître une exception en ce qui concerne les travaux.

2 - Les appels de provisions sur opérations courantes.

Les appels de provisions pour charges courantes doivent être le premier acte de gestion du syndic. Ils assurent les recettes du syndicat et permettent le fonctionnement de celui-ci pour faire face aux dépenses de conservation de l'immeuble, de son entretien et de l'administration du syndicat.

Documents nécessaires à l'établissement de l'appel :

- l'état de division du règlement de copropriété déterminant le montant des tantièmes généraux attachés à chaque lot,
- les clés de répartition des charges spécifiques déterminant le montant des tantièmes spéciaux en fonction des équipements spécifiques, de certaines consommations ou de la situation du lot,
- le budget des charges voté pour l'exercice en cours

Etablissement des appels de provisions pour charges :

Il doit être établi un appel par copropriétaire. Cet appel doit mentionner

- le nom et l'adresse du syndicat,
- le nom et l'adresse du copropriétaire,
- les références des lots principaux et accessoires et le nombre de tantièmes généraux y attachés,
- le détail de la provision appelée,
- la période appelée,
- la date d'exigibilité de l'appel
- la situation du copropriétaire par rapport au syndicat mentionnant les règlements effectués.

Cet appel doit être établi en double exemplaire. Le premier est adressé à chacun des copropriétaires. Le deuxième doit être conservé dans les archives du syndicat.

Vous pourrez télécharger sur le site de l'ANCC un modèle d'appel établi sur Excel. Pour vous faciliter son exploitation, à titre d'exemple, le calcul des tantièmes généraux ainsi que le détail du calcul de la somme appelée. C'est un appel trimestriel. Le quart du budget de l'année en cours est donc appelé en fonction des clés de répartition. Une avance pour travaux futurs, votée par l'assemblée, est également appelée.

Enregistrement comptable de l'appel :

Comme je vous l'ai exposé dans la première partie, l'appel doit être saisi en comptabilité à sa date d'exigibilité soit, conformément à la loi, le premier jour du trimestre, sauf décision contraire de l'assemblée.

Les comptes à utiliser sont les comptes suivants :

- 451AAAA Copropriétaire individualisé
- 701 Provisions pour opérations courantes.

Revenons sur les comptes 451AAAA. Ces comptes doivent être individualisés, c'est-à-dire qu'il faut ouvrir un compte par copropriétaire. Il est préférable de lui donner un code alphanumérique. Supposons que 3 copropriétaires se partagent la copropriété. Leur nom est ARCHER, MARLOT et LELIEVRE. Le code de chacun de leur compte individuel sera donc 451ARCH, 451MARL et 451LELI. Bien entendu, ces codes seront essentiels pour un traitement informatique de la comptabilité. Pour ceux qui préfèrent une tenue manuelle, une fiche est suffisante.

Rappelons que les comptes, outre leur code et leur intitulé comportent deux parties : le débit, à gauche et le crédit, à droite. Chacune de ces deux parties doit comporter en outre deux colonnes

pour enregistrer la date et le libellé de chacun des mouvements portés dans le compte. Le libellé est essentiel : il permet de retrouver le document justificatif de l'enregistrement comptable.

Les comptes 451 sont débités individuellement du montant de l'appel qui est adressé à chacun des copropriétaires.

Le compte 701 est crédité du montant total de l'appel trimestriel. C'est un produit du syndicat pour le trimestre.

Enregistrement comptable du règlement de l'appel par les copropriétaires :

Le règlement par les copropriétaires des sommes appelées est le dénouement de l'opération. Il doit être traité comptablement de la façon suivante :

- les comptes individuels des copropriétaires 451AAA sont crédités du montant du règlement effectué par chacun d'eux ;
- le compte 512 Banque est débité du montant total de la remise de chèques effectuée à ce titre.