

# LD

# La lettre de Loiselet & Daigremont

## SERVICES IMMOBILIERS

OCTOBRE 2005 ■ 18<sup>ème</sup> ANNÉE

### ➤ NOUVELLES RÈGLES COMPTABLES DES COPROPRIÉTÉS : HARMONISATION, TRANSPARENCE ET RIGUEUR

## La loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU,

prévoyait la création d'une organisation comptable commune à tous les syndicats de copropriété. Après de très nombreuses réunions à la chancellerie, au ministère du logement et au sein de la commission nationale relative à la copropriété, il aura fallu l'avis d'un collège d'experts et surtout plus de quatre années de discussions pour que soit publié, enfin, le décret d'application relatif aux règles comptables des syndicats de copropriétaires.

De façon assez inhabituelle, les instances professionnelles et les organisations de consommateurs avaient adopté, face à l'administration, des positions communes sur la plupart des sujets abordés. Les textes existent aujourd'hui. Très techniques, ils nécessitent, pour le moins, quelques explications.

Comme annoncé dans notre dernier numéro, nous en présentons ce trimestre les grandes lignes. Sans en exagérer la portée, il faut bien convenir que les changements qui se préparent vont profondément affecter les habitudes, tant pour les syndicats que pour les copropriétaires. Souhaitons que les objectifs de clarification et de simplification exprimés par le législateur en 2000 seront atteints.

#### ■ AVANT LA LOI SRU...

Les règles applicables à la comptabilité des syndicats de copropriété n'avaient jamais constitué, pour le législateur, une priorité absolue. La loi fondatrice du 10 juillet 1965 (qui vient d'ailleurs de fêter très discrètement son quarantième anniversaire) ne contenait, à cet égard, aucune disposition particulière.

Quant à son décret d'application du 17 mars 1967, il posait pour principe de tenir, pour chaque copropriété, une comptabilité séparée. Il était donc demandé au syndic, en tout et pour tout, de notifier au plus tard avec la convocation d'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes :

- la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat
- un budget prévisionnel,
- un état des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé,
- un état des dettes et des créances,
- une situation de trésorerie,

Le tout nouveau décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 dit « décret comptable », précise, désormais, les modalités de tenue des comptes.

Ces règles s'appliquent à tous les syndicats de copropriété sans exception quels qu'en soient l'objet, la forme, la taille et quel que soit le statut du syndic (qu'il soit professionnel ou non).

#### ■ LE DÉCRET COMPTABLE

Afin de répondre à l'objectif du législateur - harmonisation, rigueur et transparence - tout en tenant compte des réalités économiques, le décret a fixé plusieurs grands principes.

Si la notion de règles spécifiques a bien été admise, il a été décidé de s'inspirer des règles générales de la comptabilité qui s'appliquent aux entreprises et aux associations. L'objet d'une copropriété étant la conservation de l'immeuble, et en aucun cas la recherche d'un bénéfice, toutes les règles comptables des entreprises n'ont toutefois pas été retenues.

#### ■ LES GRANDS PRINCIPES...

##### Une réforme en deux étapes

La première étape concernait les dispositions entrées en application le 1er janvier 2002 dont les principales

étaient l'annualisation des comptes et le vote du budget de fonctionnement, dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Cette mesure a mis un terme définitif à la pratique des comptes dits « trimestriels échus ».

Cette pratique, qui consistait à répartir chaque trimestre les seules charges payées sur la période écoulée, est dorénavant interdite.

La méthode de fonctionnement comptable annuel avec appels de provisions trimestrielles a toujours été privilégiée par Loiselet & Daigremont, car nous considérons que la maîtrise des charges passe obligatoirement par un suivi budgétaire efficace, ce que seule cette méthode permet.

Le décret comptable, qui institue cette pratique comme la seule règle applicable, précise également que l'exercice comptable du syndicat couvre une période de douze mois, avec une possibilité de changer la date de clôture seulement tous les cinq ans.

La deuxième étape concerne la normalisation des comptes.

Dans le prolongement de l'annualisation budgétaire, pour coller à la réalité économique et tenter des comparaisons (qui seront toutefois très difficiles à opérer) entre copropriétés, une comptabilité d'engagement devra se substituer à la comptabilité de trésorerie généralement utilisée dans le passé.

Cela signifie que les charges et produits du syndicat devront être enregistrés dès leur engagement juridique indépendamment de leur règlement.

À titre d'exemple, les achats de fournitures devront être comptabilisés à la réception de la facture et non plus au moment de leur paiement comme cela était pratiqué par nombre de syndicats.

Par ailleurs, les charges qui ont un caractère certain, et dont le montant peut être apprécié, doivent être « provisionnées » à la clôture de l'exercice, même en l'absence de facture.

Par exemple, un contrat de service à facturation mensuelle devra obligatoirement faire l'objet de douze enregistrements dans un exercice, soit un par facture, même si l'une d'entre elles (en général la dernière), n'est pas parvenue à la date de clôture des comptes. La facture manquante sera alors « provisionnée ».

La notion d'exercice comptable, qui impose le rattachement des factures à l'exercice auquel elles se rapportent, permet de mieux apprécier la réalisation des budgets votés par les assemblées et tend à faciliter l'analyse en fin d'exercice.

Cette nouvelle obligation ne créera pas beaucoup de modifications pour nos clients, car nous pratiquions la

comptabilité d'engagement depuis de nombreuses années. Le caractère désormais obligatoire de cette méthode montre que nos choix, parfois avant-gardistes, peuvent être pertinents.

## ■ LA PRÉSENTATION DES ÉTATS COMPTABLES

Le nouveau texte prévoit, dans ce domaine, de sensibles modifications. L'arrêté du 14 mars 2005 impose la tenue par le syndic d'un livre journal, d'un grand livre des comptes ainsi que de deux balances.

### • Le livre journal

Le livre journal enregistre chronologiquement l'intégralité des opérations passées pour le compte du syndicat.

Plusieurs livres journaux peuvent être ouverts pour regrouper les opérations de même nature (journal de trésorerie, journal des achats, etc.).

### • Le grand livre

Il a pour objet de regrouper l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, et de détailler, pour chacun d'entre eux, leur solde, opération par opération.

### • Les balances

L'arrêté impose également désormais l'édition de deux balances qui doivent observer une parfaite concordance.

La première est établie selon la nomenclature comptable du décret, et la seconde en fonction des règles de répartition prévues au règlement de copropriété. Voilà qui ne va pas simplifier la compréhension des non spécialistes...

## ■ LE PLAN COMPTABLE

L'arrêté instaure, et c'est une réelle nouveauté, la même nomenclature de comptes pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille et fixe les règles d'utilisation propre à chacun de ces comptes.

Les comptes sont répartis en cinq classes, par analogie aux comptes des entreprises :

- Classe 1 : Provisions, avances et emprunts
- Classe 4 : Copropriétaires et tiers
- Classe 5 : Comptes financiers
- Classe 6 : Comptes de charges
- Classe 7 : Comptes de produits

Les comptes d'immobilisations (classe 2), de stocks (classe 3) et de résultat (classe 8) du plan comptable d'entreprise ne s'appliquent pas aux

copropriétés.

Chaque compte peut être subdivisé autant que de besoin, si la nomenclature se révèle insuffisante.

En dehors de ces nouvelles obligations, qui constituent désormais l'ossature de la comptabilité des syndicats, le décret stipule que les documents de synthèse, présentés aux copropriétaires, après arrêté des comptes, comprennent nécessairement :

- l'état financier, après répartition, qui comprend la situation de trésorerie et l'état des dettes et des créances,
- le compte de gestion général de l'exercice,
- l'état des travaux et des opérations exceptionnelles votés et non encore clôturés à la fin de l'exercice.

Le compte de gestion général reprend les charges et les produits pour opérations courantes réalisées durant l'exercice, ainsi que les charges et les produits pour travaux hors budget et opérations exceptionnelles. Ce document est présenté selon la nomenclature des comptes. Il est établi un comparatif sur trois exercices :

- l'exercice précédent approuvé (n-1),
- le budget voté pour l'exercice clos (n),
- l'exercice clos réalisé à approuver (n),
- le budget prévisionnel en cours voté (n+1)
- le budget prévisionnel à voter pour l'exercice suivant (n+2).

Pour les dépenses hors budget, le comparatif présente le budget voté (n-1) et les dépenses à approuver (n). De même, un solde sur travaux et autres opérations exceptionnelles est déterminé en pied de tableau.

Si l'on faisait un parallèle avec la comptabilité générale, applicable aux entreprises, cet état pourrait être comparé au compte de résultat.

## ■ L'ÉTAT DES LIEUX CHEZ LOISELET & DAIGREMONT

Comme indiqué plus haut, voilà bien longtemps que Loiselet & Daigremont pratique une comptabilité d'engagement en partie double. La philosophie du nouveau dispositif correspond parfaitement à la ligne de conduite que s'était fixée notre entreprise depuis de nombreuses années, même si certains aspects techniques du texte sont parfois déroutants, voire inutilement compliqués.

Que l'on ne s'y trompe pas, ces nouvelles règles, très contraignantes, demanderont des efforts d'adaptation tant aux syndicats, bien sûr, mais aussi aux copropriétaires. L'expérience acquise par Loiselet & Daigremont constituera, dans ce domaine, un réel avantage par rapport à ceux de nos confrères qui délivraient il y a peu encore, des comptes à terme échu.

Nos spécialistes travaillent sur le sujet depuis près

d'un an. Il leur aura fallu attendre le décret d'application de mars dernier pour arrêter les choix définitifs quant aux évolutions de nos programmes informatiques.

Les chantiers les plus importants reposent principalement sur l'adaptation de ces programmes à la nouvelle nomenclature des comptes, et la création des nouveaux états.

Les nécessaires efforts de modernisation de ces programmes constituent, pour nous, l'occasion de fournir un produit encore mieux adapté aux attentes de nos clients, et d'actualiser la présentation finale de nos documents.

## Des efforts partagés

La transparence voulue par tous aura néanmoins un prix : pour les syndicats, qui doivent entreprendre de gros travaux afin de satisfaire aux exigences des nouveaux textes, mais aussi pour les copropriétaires qui vont devoir se préparer à un changement d'habitudes, tant pour aborder la présentation des comptes que pour comprendre l'articulation des nouveaux et nombreux supports (grand livre, journaux, balances, états...) mis à leur disposition.

Une chose est certaine, un minimum de connaissances comptables sera nécessaire pour déceler les finesses de ces nouveaux textes.

En interne, Loiselet & Daigremont a déjà intégré à son programme d'enseignement pluridisciplinaire, mis en place il y a déjà dix ans, des séances de formation dédiées aux nouvelles normes comptables. Par ailleurs, nous étudions actuellement avec le Conseil Supérieur de l'Administration de Biens un projet de partenariat avec l'ordre des experts-comptables, pour proposer, aux copropriétés qui le souhaiteraient, la certification de leurs comptes, selon des modalités en cours d'élaboration.

## ■ L'ENTRÉE EN VIGUEUR DES NOUVEAUX TEXTES

Elle est fixée au 1er janvier 2006. Ce sont donc les copropriétés dont l'exercice comptable s'ouvrira à cette date qui seront les premières concernées par ces nouvelles dispositions. Les comptes clôturés au 31 décembre 2006, et diffusés dans les premiers mois de 2007, répondront donc, pour la première fois, aux nouvelles normes comptables.



[www.loiselet-daigremont.fr](http://www.loiselet-daigremont.fr)

11

## Salon de la COPROPRIÉTÉ

ÉDITION NATIONALE

**5-6-7 octobre 2005**

Porte de Versailles - Paris Expo  
Halls 5.2 et 5.3

# invitation

10 h à 19 h  
notamment le jeudi 6 octobre  
jusqu'à 21 h

M Porte de Versailles

Salon ouvert  
aux copropriétaires,  
présidents et membres  
du conseil syndical  
et aux professionnels

Conférences  
en libre accès

Consultations gratuites

[www.saloncopropriete.com](http://www.saloncopropriete.com)

ADMINISTRATEUR  
DE BIENS

ACCUSEUR

ASSOCIATION

ÉNERGIE

ATELIERS

PLUMBIE

ARRALEMENT  
PEINTURE

SÉCURITÉ

Entrée gratuite  
pour 2 personnes

**LOISELET & DAIGREMONT**  
invite ses clients  
au **SALON DE LA COPROPRIÉTÉ**

Invitation téléchargeable  
sur notre site :  
<http://www.loiselet-daigremont.fr>