



# FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX

03 Décembre 2015

## Guide de la comptabilité en copropriété

Décret n°2005-240 du 14 mars 2005  
Arrêté du 14 mars 2005 consolidé au 16 Novembre 2015

Mail: [clubdesconseilssyndicaux@gmail.com](mailto:clubdesconseilssyndicaux@gmail.com)

Site: [www.cdcs31.fr](http://www.cdcs31.fr)

# La Comptabilité en COPROPRIETE

## Base Juridique

Décret n°2005-240 du 14 mars 2005  
Arrêté du 14 mars 2005 consolidé au 16 Novembre 2015

## Base Juridique

1<sup>er</sup> Janvier 2007

## Qui?

Syndic professionnel  
Syndic bénévole

## Singularités

Article de la loi du 10 Juillet 1965

- de 10 lots (logements, commerces, bureau..)  
Budget moyen < 15000€ sur 3 ans n'est pas tenu à une comptabilité double.
- de 10 lots (logements, commerces, bureau..)  
Budget moyen > 15000€ sur 3 ans application nouvelle comptabilité.
- + de 10 lots (logements, commerces, bureau..)  
Budget moyen < 15000€ sur 3 ans application nouvelle comptabilité.

« Comptabilité en partie double

## Avantages

Les copropriétaires disposent d'un état précis.

Les copropriétaires ont une comptabilité tenue selon les mêmes règles.

Les copropriétaires peuvent comparer avec plus de facilité les évolutions de postes d'une année sur l'autre.

Les copropriétaires peuvent s'impliquer d'avantage dans la vie de leur résidence.

Les copropriétaires sont informés de la situation des fournisseurs et des autres copropriétaires.

## Tableaux pour se repérer

« Annexe n°1 *la situation financière du relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires:*

Liste individuelle des copropriétaires, la trésorerie, les créances, les réserves; les dettes

« Annexes 2, 3, 4 et 5 *les comptes de gestion*

Le compte de gestion général, les comptes de gestion des particuliers, l'état des travaux et opérations exceptionnelles non clôturés à la fin, de l'exercice

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE



| Classe 1   | Classe 4                | Classe 5                | Classe 6              | Classe 7               |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Provisions<br>Avances<br>Subventions<br>Emprunts | Copropriétaire<br>Tiers | Comptes -<br>financiers | Comptes de<br>charges | Comptes de<br>produits |

Chaque compte est regroupé sous une classe

- la classe est indiquée par le 1<sup>er</sup> numéro du compte
- le compte par le 2<sup>ème</sup> numéro
- le sous-compte par le 3<sup>ème</sup> ou les suivants

Exemple:

4  
↑  
la classe

0  
↑  
la classe

1  
↑  
la classe

Soit 401 facture parvenue du fournisseur

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

## Classe 1



Provisions

Avances

Subventions

Emprunts

10 – Provisions et avances:

102 Provisions pour travaux décidés.

103 Avances.

1031 Avances de trésorerie.

1032 Avances travaux au titre de l'article 16, alinéa 6<sup>e</sup> de la loi du 24 mars 2005.

1033 Autres avances.

12 – Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles.

13 – Subventions.

## Classe 4



Copropriétaires et Tiers

40 – Fournisseurs:

401 Factures parvenues.

408 Factures non parvenues.

409 Fournisseurs débiteurs.

42 – Personnel:

421 Rénumération dues

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

## Classe 4



## Copropriétaires et Tiers

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 Collectivité 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

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

## Classe 4



## Copropriétaires et Tiers

47 – Compte d'attente:

471 Compte en attente d'imputation débiteur

472 Compte en attente d'imputation créditeur

48 – Compte de régulation:

486 Charges payés d'avances

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

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

## Classe 6



## Comptes financiers

### 60 – Achats de matières et Fournitures:

- 601 Eau.
- 602 Electricité.
- 603 Chauffage, énergie et combustibles.
- 604 Achats produits d'entretien et petits équipements.
- 605 Matériels.
- 606 Fournitures.

### 61 – Services extérieurs:

- 611 Nettoyage des locaux.
- 612 Locations immobilières
- 614 Contrats de maintenance
- 615 Entretien et petites réparations
- 616 Primes d'assurances

### 62 – Frais d'administration et d'honoraires:

- 621 Rénumération du syndic sur gestion de copropriété
- 6211 Rénumération du syndic
- 6212 Débours
- 6213 Frais postaux
- 622 Autre honoraires du syndic
- 6221 Honoraires travaux

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

## Classe 6



## Comptes financiers (suite)

- 6222 Prestation particulières
- 6223 Autres honoraires.
- 623 Rénumération de tiers intervenants.
- 63 – Impôts – taxes et versements assimilés:
  - 632 Taxe de balayage.
  - 633 Taxe foncière.
- 64 – Frais de personnel:
  - 641 Salaire.
  - 642 Charges sociales t organismes sociaux.
  - 643 Taxe sur salaire.
  - 644 Autres (médecine du travail, mutuelle, etc.)
- 66 – Charges financières et autres:
  - 661 Remboursement 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 irrécouvrable
  - 678 Charges exceptionnelles.
- 68 – Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

## 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'emprunt.

### 71 – Autres produits:

- 711 Subventions.
- 712 Emprunts.
- 713 Indemnités d'assurances.
- 714 Produits divers (dont intérêt légaux dus par les copropriétaires).
- 716 Produits financiers.
- 718 Produits exceptionnels.
- 78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

**Tableau annexe 1**

Détails des comptes copropriétaires

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

**Tableau annexe 2**

Relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

**Tableau annexe 3 & 4**

Relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

# PLAN COMPTABLE en COPROPRIETE

**Tableau annexe 5**

Relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires



# FORMATION CLUB DES CONSEILS SYNDICAUX

03 Décembre 2015

## Merci de votre attention

Mail: [clubdesconseilssyndicaux@gmail.com](mailto:clubdesconseilssyndicaux@gmail.com)

Site: [www.cdcs31.fr](http://www.cdcs31.fr)