

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 syndic 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 syndic et les intérêts des sommes dues au syndic 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 syndic 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 syndic (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 syndic 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 syndic 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'arrêt 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				
Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
50 Fonds placés				
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)				
53 Caisse				
Trésorerie disponible Total I				
II - CREANCES				
45 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)				
459 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)				
DETES				
45 Copropriétaires - excédents versés (2)				
Comptes de Tiers				
40 Fournisseurs				
42 à 44 Autres dettes				
46 Créiteurs divers				
47 Compte d'attente				
48 Comptes de régularisation				
49 Dépréciation des comptes de tiers (2)				
Total II				
Total général (I) + (II)				

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

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

Emprunts : montant restant du

Date et références du syndic

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°2

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

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 approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Exercice précédent clos budget	Exercice clos réalisé à	Budget prévisionnel en	Budget prévisionnel à voter
N - 1	N	N	N + 1	N - 1	N	N + 1	N + 2
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 d'opérations courantes affecté aux copropriétaires)							
Total I							
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES				PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			
661 Remboursement d'annuités d'emprunt				702 Provisions pour travaux			
671 à 673 Travaux				703 Avances versées par les copropriétaires			
677 Pertes sur créances irrécouvrables				704 Remboursement d'annuités d'emprunts			
				Autres produits			
				711 Subventions sur travaux			
				712 Emprunts à utiliser sur travaux			
				713 Indemnités d'assurances			
				714 Produits divers			
				716 Produits financiers			
678 Charges exceptionnelles				718 produits exceptionnels			
68 Dépréciations sur créances douteuses				78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses			
Solde (excédent)				Solde (Insuffisance)			
Total II				Total II			

Date et références du syndic

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du au
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du au

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté 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 parkings					
Charges (1)					
Produits Affectés (1) (2)					
Net					
(3)					
TOTAL CHARGES NETTES					
Provisions copropriétaires					
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)					

(1) A détailler 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 syndic

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

	Exercice clos dépenses volées (N)	Exercice clos réalisés à approuver (N)	
		DEPENSES	PROVISIONS APPELÉES
			SOLDE (4)
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			
OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES			
Charges communes générales			
Charges (1)			
Produits Affectés (1)			
Net			
Charges bâtiment			
Charges (1)			
Produits Affectés (1)			
Net			
(3)			
TOTAL OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES			
TOTAL TRAVAUX DE L'ART 14-2 ET OPÉRATIONS 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

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

ANNEXE N°5

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)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
A	B	C	D	E = D - C	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