

Les charges

Table des matières

I. Typologie des charges	3
A. Charges communes générales.....	4
B. Charges spéciales.....	7
C. Charges exceptionnelles.....	8
II. Exercice : Quiz	9
III. Enregistrement	10
A. Comptes de charges.....	10
B. Comptes de produits.....	16
IV. Exercice : Quiz	21
V. Essentiel	22
VI. Auto-évaluation	22
A. Exercice : Exercice final.....	22
B. Test.....	29
Solutions des exercices	29

I. Typologie des charges

Contexte

Le syndicat des copropriétaires est amené à faire face à plusieurs dépenses afin d'assurer son fonctionnement, dénommées couramment « charges ». De même, il est amené à profiter de produits en sa faveur dès lors où il est en position de vente (ex : vente d'un badge) ou d'une location (ex : location de la toiture pour installation d'une antenne 5G). Les charges sont régies par trois articles de la loi du 10 juillet 1965, à savoir les 10, 11 et 12, qui en définissent les modalités.

Texte légal Article 10 de la loi du 10 juillet 1965

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération, ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

Texte légal Article 11 de la loi du 10 juillet 1965

« Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

À défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire. »

Texte légal Article 12 de la loi du 10 juillet 1965

« Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier. »

Texte légal Article 1 du décret du 17 mars 1967

« Le règlement de copropriété mentionné par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ¹ susvisée comporte les stipulations relatives aux objets visés par le premier alinéa du I et par le premier alinéa du II dudit article ainsi que l'état de répartition des charges prévu au troisième alinéa de l'article 10 ² de ladite loi. Cet état définit les différentes catégories de charges et distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif. L'état de répartition des charges fixe, conformément aux dispositions du troisième alinéa et, s'il y a lieu, du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

Présentation du cas pratique

Dans le cadre de ce cours sur les annexes comptables, vous prenez connaissance de la résidence LE DOMAINE, composée de 50 lots principaux. Cette résidence est répartie en deux bâtiments de 20 et 30 lots chacun disposant d'un ascenseur.

Un chauffage collectif est présent pour la résidence, ainsi qu'un employé d'immeuble pour assurer les prestations de maintenance et petits travaux de la copropriété.

Cette résidence dispose d'un arrêté comptable au 31 décembre de chaque année.

Vous avez en charge la gestion financière, administrative et comptable de cette résidence. Vous prendrez connaissance des différents postes de charges d'une copropriété, et notamment des modalités d'imputation comptable.

Les charges de copropriété sont réparties en trois catégories distinctes : d'une part, les charges communes générales appelées également **charges courantes** ; d'autre part, les **charges spéciales** rattachées à une notion d'utilité du lot ; et enfin, les **charges exceptionnelles**, c'est-à-dire celles appelées au titre des travaux via un vote en Assemblée Générale.

A. Charges communes générales

Les charges communes générales sont rattachées à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes de la copropriété. Il s'agit notamment des charges liées à la gestion courante de l'immeuble. Ces dépenses sont assumées par le syndicat des copropriétaires via les appels de fonds effectués par le syndic (voir le module « Effectuer les opérations d'enregistrement des charges et appels de fonds – les charges »).

On distinguera plusieurs typologies de charges prises en compte dans le cadre des charges communes générales, à savoir :

- Les charges d'entretien, d'exploitation et de réparation,
- Les charges salariales,
- Les charges administratives.

Les charges d'entretien, d'exploitation et de réparation

Conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires doit pourvoir à la conservation de la copropriété par l'entretien et la réparation des parties communes de l'immeuble.

1 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&idArticle=LEGIARTI000006471483&dateTexte=&categorieLien=cid>

2 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&idArticle=LEGIARTI000006471544&dateTexte=&categorieLien=cid>

Texte légal Article 14 de la loi du 10 juillet 1965

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Au titre du budget prévisionnel, seront intégrées les dépenses des « petits » ou « menus » travaux d'entretien qui concerneront les interventions nécessaires à la bonne exploitation de la copropriété.

Ces interventions seront liées au traitement de la vétusté, mais également des événements extérieurs (intempéries, dégradations, etc.).

Exemple

Pour la résidence LE DOMAINE, le syndic engage une réparation de traitement de fuite sur le réseau d'alimentation d'eau de la copropriété.

Les charges d'entretien des espaces verts

Ces dépenses sont rattachées à l'entretien courant des jardins et parcs des différentes copropriétés. On y recense les dépenses courantes de l'exploitation, mais également des dépenses épisodiques et ponctuelles, comme des opérations d'élagage de traitement des insectes (ex : chenilles processionnaires), des abattages (arbres morts ou arbres engendrant des risques potentiels pour l'immeuble et les occupants). Ces dernières opérations pouvant se retrouver en charges exceptionnelles, étant donné leur coût élevé, il y a donc nécessité d'une décision d'Assemblée Générale pour acter la prise de décision.

Les charges de nettoyage des parties communes

Ces charges peuvent être ventilées soit par bâtiment, soit aux tantièmes en charges communes générales.

Si les prestations sont similaires entre chaque bâtiment, les factures sont généralement imputées en charges communes générales aux tantièmes. Toutefois, suivant la typologie des bâtiments, ces dépenses peuvent être ventilées en charges spéciales.

Exemple

La résidence LE DOMAINE est ventilée avec un bâtiment de 20 lots et un bâtiment de 30 lots. À cet effet, on suppose qu'un bâtiment est logiquement plus grand que l'autre, la facturation des frais de nettoyage s'en trouvera donc logiquement impactée. De même, la sortie des containers peut également être comptabilisée sur la même logique, 30 lots produisant plus de déchets que 20 lots.

Les charges d'électricité

L'utilisation de l'électricité en tant que fluide d'énergie et la part d'abonnement afférente sont également des dépenses intégrées aux charges communes générales.

Néanmoins, ces dépenses peuvent également faire l'objet de charges spéciales, notamment avec une utilisation spécifique pour l'usage d'un équipement ou encore d'une partie commune desservant exclusivement un bâtiment.

Exemple

Les copropriétaires du bâtiment A de la résidence LE DOMAINE auront l'électricité des parties communes générales à prendre en charge avec ceux du bâtiment B, mais seront seuls payeurs des services généraux de leur bâtiment et également de leur ascenseur.

Les charges salariales

Le salarié, gardien ou employé d'immeuble, est embauché au profit du syndicat des copropriétaires qui en sera l'employeur, même si les tâches propres à la gestion seront confiées au syndicat avec la procédure d'embauche, le licenciement, la retraite, le paiement des salaires et des charges sociales.

Il est à préciser que la Cour de cassation a « tranché » en considérant que les frais des salariés sont des charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration des parties. Entendu en tant que tel, les copropriétaires seront dans l'obligation d'y participer à hauteur de leurs tantièmes définis par leurs lots.

- **L'Assurance Multirisque Immeuble**

L'Assurance Multirisque Immeuble a pour objet d'assurer le patrimoine de l'assuré, à savoir le syndicat des copropriétaires. À cet effet, tous les frais liés à l'assurance du bien de l'assuré seront ventilés au nom de la personne morale du syndicat des copropriétaires.

- **Les honoraires du syndic**

Le mandat confié au syndic est réalisé par le syndicat des copropriétaires qui lui confère la mission de gestion administrative, technique et comptable de la copropriété.

Les frais liés à l'exécution de ce mandat seront facturés en charges communes générales. Néanmoins, le syndic étant amené à réaliser des missions ponctuelles sur certaines tâches pouvant être à destination d'un ou plusieurs copropriétaires, elles seront ventilées en conséquence.

Exemple

En tant que syndic de la résidence LE DOMAINE, vous pourrez être amené à exécuter des travaux spécifiques au bâtiment B : donc les frais de suivi des travaux seront également imputables au bâtiment B.

Exemple

Les frais de recouvrement à l'encontre d'un copropriétaire débiteur seront imputés sur le copropriétaire indélicat.

Les frais d'Assemblées Générales

L'Assemblée Générale annuelle doit être obligatoirement tenue chaque année pour assurer les modalités de gestion de la résidence, notamment la définition des budgets prévisionnels, l'approbation des comptes ou encore l'exécution de travaux.

Tous les frais inhérents à l'organisation de cette Assemblée Générale sont imputables au syndicat des copropriétaires (frais de réservation de salle, frais postaux, vacations éventuelles du syndic).

Exemple

Un copropriétaire de la résidence LE DOMAINE, non occupant, habite en Nouvelle-Zélande. Le syndicat des copropriétaires prend en charge le coût de la lettre recommandée avec AR, que celui-ci soit à l'étranger ou en France.

Les impôts et taxes

C'est le syndicat des copropriétaires qui est assujéti aux taxes. À cet effet, il sera redevable de la taxe foncière, de la TVA, mais également potentiellement de la taxe sur les logements vacants, notamment si la loge existante sur la copropriété n'est plus occupée.

Ces frais seront imputés sur la personne morale du syndicat des copropriétaires et seront donc imputés sur l'ensemble des copropriétaires.

B. Charges spéciales

Contrairement aux charges communes générales qui impactent l'intégralité de la copropriété, les charges spéciales ne concerneront que les lots disposant d'une utilité dans l'équipement ou le service financé par leurs soins.

La répartition de ces charges est prévue par le règlement de copropriété, et plus précisément l'état descriptif de division, qui va préciser les modalités de ventilation des charges spéciales.

Celles-ci sont régies par la notion d'utilité. On retient que le lot est tenu de participer aux charges d'un équipement ou d'un service dès lors qu'il dispose de la possibilité d'en bénéficier.

Remarque

Si le copropriétaire a le bénéfice de l'utilisation, mais qu'il ne souhaite pas en disposer, il reste néanmoins bénéficiaire : il ne sera donc pas exonéré de cette charge.

Si le lot n'a aucune utilité sur l'équipement, il sera non bénéficiaire et donc non redevable d'une quelconque charge. On distingue les équipements suivants soumis à la notion d'utilité et donc aux charges spéciales.

La charge Ascenseur

Si le copropriétaire a la possibilité d'utiliser l'ascenseur pour accéder à son lot, il sera contributeur des charges afférentes.

La notion d'utilité sera pondérée de l'usage réel de l'ascenseur. Ainsi, un lot en étage élevé sera impacté sur l'utilisation plus avancée de l'appareil. De même, un lot de grande superficie sera pondéré du fait d'utilisateurs potentiellement plus nombreux.

Suivant les règlements de copropriété, la pondération peut être plus au moins accentuée.

Un résident au RDC pourra se voir imputer des frais de charges du fait d'un accès au sous-sol (ex : l'accès au local vélo ou au local vide-ordures).

La charge Chauffage

Les charges de cet équipement sont également ventilées suivant le critère d'utilité. Principalement, la méthode de répartition utilisée sera celle du prorata de la surface chauffée. Néanmoins, dans le cadre de la loi Grenelle de l'environnement et notamment de l'obligation de comptage des calories consommées, seront ventilées les dépenses sur la surface chauffée, mais également une partie de facturation sur le réel consommé indiqué par le compteur énergétique.

Généralement, est appliqué un ratio de 70 % des frais de combustibles facturés en fonction des consommations individuelles et 30 % en fonction des conditions définies par le règlement de copropriété.

La charge Eau froide

La charge Eau froide peut être ventilée suivant plusieurs solutions :

- Soit la copropriété n'a pas de compteurs : dans ce cas, la répartition des charges sera réalisée à hauteur des tantièmes des copropriétaires.
- Soit la copropriété bénéficie de compteurs installés par l'opérateur en charge de l'eau et, dans ce cas, la facturation sera effectuée par leurs soins auprès des occupants.
- Soit la copropriété bénéficie de sous-compteurs individuels et le syndic sera dans l'obligation d'imputer la ventilation de l'eau consommée auprès de chaque copropriétaire suivant une relève effectuée semestriellement par un prestataire ou par ses soins. Cette dernière solution engendre un coût de location, d'entretien et de relève des compteurs. Dès lors, ce coût est ventilé en part unitaire et les mètres cubes sont ventilés au réel des consommations des copropriétaires.

Exemple

La copropriété LE DOMAINE consomme 5300 m³ (5000 pour les copropriétaires / 300 pour les services généraux de l'immeuble) pour un coût du m³ de 3,5 €.

- Situation 1 : 5300 m³ x 3,5 € = 18 550 € répartis aux tantièmes des charges communes générales.
- Situation 2 : 5000 m³ facturés directement par l'opérateur auprès des consommations de chaque résident. 300 m³ facturé au SDC à hauteur de 300 m³ x 3,5 € soit 1750 €.
- Situation 3 : 5300 m³ dont 5000 m³ ventilés suivant les consommations des copropriétaires. 300 m³ ventilés en charges communes générales suivant les tantièmes généraux. S'ajoutent des frais de gestion des compteurs (location, entretien, relève) d'environ 40 € / compteur, soit 2000 € qui seront ventilés en part unitaire.

Cette liste est non exhaustive, chaque copropriété pouvant bénéficier d'équipements divers et variés, à savoir :

- VMC
- Piscine
- Portails et porte de garage
- Parkings

C. Charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles sont une combinaison des deux charges citées précédemment, charges communes générales et charges spéciales.

Suivant les travaux exceptionnels décidés et réalisés par la copropriété, ils seront amenés à concerner la totalité de la copropriété et/ou une partie exclusive de la copropriété.

À cet effet, ces charges seront ventilées suivant cette notion d'utilité impactant les copropriétaires utilisateurs.

De même, l'urgence d'une situation ou une utilité fonctionnelle permet au syndic de convoquer une Assemblée Générale indépendamment d'une notion collective. Le syndic pourra tout à fait convoquer une Assemblée Générale spéciale qui concernerait exclusivement un bâtiment, une cage d'escalier ou encore les utilisateurs d'un équipement spécifique (ex : ascenseur).

Dès lors qu'il convoquera une Assemblée Générale spéciale, le syndic utilisera la clé de répartition propre à l'équipement et/ou le service concerné par l'utilisation et le bénéfice de ladite charge.

Exemple

L'ascenseur du bâtiment A présente une vétusté et il est nécessaire de remplacer les portes palières. Le syndic devra convoquer une Assemblée Générale spéciale avec exclusivement les copropriétaires concernés par la clé de répartition « CHARGES ASC BAT A » en facturant l'intégralité des frais d'Assemblée Générale, de travaux et de suivi sur cette même clé de charges.

Exercice : Quiz

[solution n°1 p.31]

Question 1

Quelles sont les typologies de répartition de charges ?

- Charges communes générales
- Charges spéciales
- Charges exceptionnelles
- Part unitaire

Question 2

Les charges exceptionnelles sont soumises au principe de l'utilité.

- Vrai (dès lors l'AG est convoquée en charges spéciales)
- Faux

Question 3

La charge Eau froide est répartie :

- Suivant les tantièmes
- Suivant les sous-compteurs
- Suivant le règlement de copropriété
- Suivant les compteurs de l'opérateur de l'eau

Question 4

Le copropriétaire a l'obligation de participer à la charge dès lors qu'il en a l'utilité.

- Vrai
- Faux

Question 5

Les charges de copropriété sont régies :

- Par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965
- Par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965
- Par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965
- Par l'article 40 de la loi du 10 juillet 1965

III. Enregistrement

Après avoir évoqué les différents types de charges (les dépenses), la copropriété peut également bénéficier de produits (crédits au profit du syndicat).

Les charges sont centralisées en compte de la classe 6. On retrouvera toutes les dépenses effectuées par la copropriété avec une ventilation suivant leur typologie et/ou leur nature.

Concernant les produits, on les retrouve en compte de classe 7. Principalement, il s'agit des versements des copropriétaires au titre des appels de fonds suivant le budget voté en Assemblée Générale ou les provisions votées en Assemblée Générale ayant pour objet le financement de travaux votés.

A. Comptes de charges

Les principaux postes de charges sont les suivants :

- **60 « Achats de matières et fournitures »** : eau, électricité, chauffage (partie combustible), achats de produits entretien et/ou de petits équipements.

Enregistrement facture

60 - Achat de matières et fournitures	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement facture

401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **61 « Services extérieurs »** : contrats de maintenance (ex : chauffage, ascenseurs), location, entretien et petites réparations.

*Enregistrement
facture*

61 - Services extérieurs	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

Païement facture

401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **62 « Frais d'administration et honoraires »** : les honoraires du syndic principaux et annexes, les frais et débours liés à l'Assemblée Générale, les honoraires votés au titre des travaux décidés en AG, les frais d'honoraires d'avocat au titre des procédures, les honoraires d'huissier pour le recouvrement.

Enregistrement facture

62 - Frais administration et honoraires	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

Païement facture

401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

- **63 « Impôts, taxes et versements assimilés »** : taxe foncières, taxe sur salaire, éventuellement taxe d'habitation si non prise en charge par le salarié.

Enregistrement facture

63 - Impôts - Taxes et versement...	
Débit	Crédit
XXX	
442 - État - Impôts et versements...	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement facture

442 - État - Impôts et versements...	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **64 « Frais de personnel »** : les salaires des salariés et des charges sociales afférentes.

Enregistrement salaire

641 - Salaires	
Débit	Crédit
XXX	
421 - Rémunération due	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement salaire

421 - Rémunération due	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

Comptabilisation des retenues

*Enregistrement
facture*

421 - Rémunérations dues	
Débit	Crédit
XXX	
431 - Sécurité Sociale	
Débit	Crédit
	XXX
4322 - URSSAF	
Débit	Crédit
	XXX
4323 - Retraite	
Débit	Crédit
	XXX
4326 - Prévoyance	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement des retenues

431 - Sécurité Sociale	
Débit	Crédit
XXX	
4322 - URSSAF	
Débit	Crédit
	XXX
4323 - Retraite	
Débit	Crédit
	XXX
4326 - Prévoyance	
Débit	Crédit
	XXX
512 - Banques	
Débit	Crédit
	XXX

- **66 « Charges financières des emprunts, agios et autres »** : les intérêts d'emprunt, les frais bancaires des comptes débiteurs.

À la réalisation du prélèvement bancaire

662 - Autres charges financières et agios	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

À la réalisation du prélèvement bancaire

661 - Remboursement d'annuités emprunt	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **67 « Charges pour travaux exceptionnels »**
 - **671 « Travaux décidés par l'Assemblée Générale »,**

Enregistrement facture

671 - Travaux décidés par l'AG	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Facture parvenue	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement facture

401 - Facture parvenue	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **672 « Travaux urgents »,**

Enregistrement
facture

672 - Travaux urgents	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Facture parvenue	
Débit	Crédit
	XXX

Païement facture

401 - Facture parvenue	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **673** « *Études techniques, diagnostic, consultation* »,
- **674** « *Travaux délégués au conseil syndical* »,
- **677** « *Pertes sur créances irrécouvrables* » : il s'agit de couvrir les pertes d'un copropriétaire débiteur dont la somme débitrice n'est pas totalement récupérée à la vente du lot.

Exemple

Le copropriétaire a une dette de 20 000 vis-à-vis du syndicat des copropriétaires de la résidence LE DOMAINE.

L'AG du 30 mai 2021 décide de la saisie immobilière avec un montant défini de mise à prix.

Le montant de créance estimé non recouvrable est de 12 000 €.

En 2023, le syndicat des copropriétaires récupère la somme de 9 500 € suite à adjudication.

Écriture de la créance du copropriétaire défaillant :

459 - Copropriétaire créances douteuses	
Débit	Crédit
20,000	
450 - Copropriétaire	
Débit	Crédit
	20,000

Écriture de la charge de créance irrécouvrable (suite décision d'AG impérative décidant de la saisie immobilière) - Montant estimé de la dette irrécouvrable :

680 - Dotation créance douteuse	
Débit	Crédit
12,000	
491 - Dépréciation compte copro	
Débit	Crédit
	12,000

Solde de la créance douteuse du copropriétaire avec réception d'un chèque de 9 500 € à la suite de la vente par adjudication du lot du copropriétaire défaillant :

512 - Banques	
Débit	Crédit
9,500	
459 - Copropriétaire créances douteuses	
Débit	Crédit
	9,500

Enregistrement de la perte définitive sur la créance :

Dette de 20 000 € - Versement reçu de 9 500 €, soit 10 500 € de dette irrécouvrable à supporter par le syndicat des copropriétaires LE DOMAINE.

677 - Pertes sur créances irrécouvrables	
Débit	Crédit
10,500	
459 - Copropriétaire créances douteuses	
Débit	Crédit
	10,500

B. Comptes de produits

La notion de « produits » évoque une logique de « crédit », avec l'utilisation des comptes de produits en classe 7 avec l'inscription des mouvements à leur crédit.

- **701 « Provisions sur opérations courantes »** : il s'agit des appels de fonds effectués par le syndic auprès de chaque copropriétaire sur la base du budget prévisionnel voté par le syndicat des copropriétaires lors de l'Assemblée Générale.

*Exigibilité
de
l'appel
de fonds*

450-1 Copropriétaire - BP - M.XXX	
Débit	Crédit
XXX	
701 - Provisions sur opérations courantes	
Débit	Crédit
	XXX

Paielement de l'appel de fonds

512 - Banque	
Débit	Crédit
XXX	
450-1 Copropriétaire - BP - M.XXX	
Débit	Crédit
	XXX

- **702 « Provisions pour travaux »** : il s'agit des sommes appelées aux copropriétaires pour financer les travaux décidés par l'Assemblée Générale.

Exigibilité

450-2 - Copro - Travaux article 14-2	
Débit	Crédit
XXX	
102 - Provisions pour travaux décidés	
Débit	Crédit
	XXX

Versement appel de fonds travaux

102 - Provisions pour travaux décidés	
Débit	Crédit
XXX	
702 - Provisions pour travaux art 14-2	
Débit	Crédit
	XXX

- **704 « Emprunts »** : il s'agit des emprunts souscrits par le syndicat des copropriétaires dans le cadre de la réalisation décidés par l'Assemblée Générale.

À la réception des fonds

512 - Banque	
Débit	Crédit
XXX	
712 - Emprunts	
Débit	Crédit
	XXX

Constatation des mensualités avant le paiement des emprunts

450-4 - Copropriétaire - Emprunts	
Débit	Crédit
XXX	
704 - Remboursement annuités d'emprunts	
Débit	Crédit
	XXX

Lors du paiement du copropriétaire

512 - Banque	
Débit	Crédit
XXX	
450-4 - Copropriétaire - Emprunts	
Débit	Crédit
	XXX

Lors du paiement du copropriétaire

512 - Banque	
Débit	Crédit
XXX	
450-4 - Copropriétaire - Emprunts	
Débit	Crédit
	XXX

*Lors du
paiement
à la
banque*

661 - Remboursement annuités d'emprunt	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

- **711 « Subventions »** : il s'agit des sommes perçues par le syndicat des copropriétaires au titre d'aides locales et/ou nationales dans le cadre de la réalisation de projets sur les résidences (ex : MA PRIME RENOV pour la rénovation de la façade).

Accord subvention

441 - État et autres organismes - Subventions à recevoir	
Débit	Crédit
XXX	
131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
	XXX

Versement suivant avancement des travaux

131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
XXX	
711 - Subventions	
Débit	Crédit
	XXX

- **713 « Indemnités d'assurance »** : il s'agit des indemnités potentiellement versées par l'assurance MRI ou l'assurance DO au titre de sinistres subis par le syndicat des copropriétaires et faisant l'objet d'une indemnisation.

*Enregistrement
accord*

461 - Débiteurs divers	
Débit	Crédit
XXX	
713 - Indemnités assurance	
Débit	Crédit
	XXX

Remboursement de l'indemnité

512 - Banques	
Débit	Crédit
XXX	
461 - Débiteurs divers	
Débit	Crédit
	XXX

- **714 « Produits divers »** : il s'agit des loyers perçus (antenne, location d'un logement, vente d'un émetteur).

Exigibilité

461 - Débiteurs divers - locataire	
Débit	Crédit
XXX	
714 - Produits divers	
Débit	Crédit
	XXX

Versement loyer

512 - Banques	
Débit	Crédit
XXX	
461 - Débiteurs divers - locataire	
Débit	Crédit
	XXX

- **716 « Produits financiers »** : il s'agit de remboursements de frais bancaires, du versement des intérêts du compte.

Lors du virement par la banque

512 - Banques	
Débit	Crédit
XXX	
716 - Produits financiers	
Débit	Crédit
	XXX

- **718 « Produits exceptionnels »** : il s'agit d'une rentrée financière ponctuelle et exceptionnelle. On peut citer la vente d'une partie commune ou une rentrée d'argent à la suite d'une procédure judiciaire.

Dès confirmation de la réception des fonds

471 - Compte en attente d'imputation débiteur	
Débit	Crédit
XXX	
718 - Produits exceptionnels	
Débit	Crédit
	XXX

Exercice : Quiz

[solution n°2 p.31]

Question 1

Quelle est la classe des comptes de charges ?

- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Classe 7

Question 2

Quelle est la classe des comptes de produits ?

- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Classe 7

Question 3

Qu'est-ce qu'une dette irrécouvrable ?

- Une dette d'un copropriétaire débiteur
- Une dette en cours de récupération
- Une perte certaine et définitive
- Les trois

Question 4

Le produit est une somme versée au crédit de la copropriété.

- Vrai
- Faux

Question 5

Les indemnités d'assurance sont considérées :

- Comme produit
- Comme charge

V. Essentiel

Ce cours vous permet de comprendre les différentes catégories de charges et de savoir les enregistrer. Vous serez en mesure d'expliquer le cheminement comptable auprès de vos clients et d'identifier les écritures nécessaires au paiement des factures.

VI. Auto-évaluation

A. Exercice : Exercice final

Vous gérez la résidence LE PARC, copropriété composée de 4 bâtiments (A, B, C et D) de 20 lots respectifs.

La copropriété bénéficie :

- D'un parc arboré
- D'un gardien à temps plein
- D'un ascenseur par bâtiment
- D'un chauffage collectif

Chaque bâtiment dispose d'un local commercial en RDC.

Cette résidence dispose d'un arrêté comptable au 31 décembre de chaque année.

Vous avez en charge la gestion financière, administrative et comptable de cette résidence. Vous prendrez connaissance des différents postes de charges d'une copropriété, et notamment des modalités d'imputation comptable.

Annexe : Bilan comptable

Code	Rubrique	Explication
	Classe 1	
Provisions, avances, subventions et emprunts		
10	Provisions et avances :	
102	Provisions pour travaux décidés	Enregistrement des sommes appelées pour financer les travaux décidés en AG
103	Avances	Enregistrement des sommes réservées prévues au règlement de copropriété. Sommes créditées en compensation du débit du compte 450-3 « <i>Copropriétaires - Avances</i> »
1031	Avances de trésorerie	Avance de trésorerie (1 / 6 ^e du budget prévisionnel maximum)
1032	(Supprimé)	
1033	Autres avances	Avances ponctuelles
105	Fonds de travaux	Fonds travaux loi ALUR. Crédité par le débit du compte du copropriétaire 450-5 « <i>Copropriétaire-Fonds de travaux</i> »
106	Provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée	
12	Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles	Solde sur travaux ou opérations exceptionnelles non clôturés en fin d'exercice
44208	Travaux décidés par l'assemblée générale	
44239	Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée	
13	Subventions :	
131	Subventions accordées en instance de versement	Enregistrement des subventions pour travaux. Crédité par la notification de l'accord de subvention qui vaudra débit des comptes 441 ou 443.
1033	Autres avances	

Code	Rubrique	Explication
	Classe 4	Créances et dettes afférentes au budget prévisionnel et aux opérations exceptionnelles
Copropriétaires et tiers		
40	Fournisseurs :	
401	Factures parvenues	Enregistrement des factures. Crédité du montant des factures par le débit des comptes charges concernés
408	Factures non parvenues	Enregistrement des services et travaux réalisés et dont la facture n'a pas été reçue
409	Fournisseurs débiteurs	Enregistrement des avances et des acomptes versés sur commande Débit de montant des avances et acomptes versés par le crédit du compte de trésorerie
42	Personnel :	
421	Rémunérations dues	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux :	
431	Sécurité sociale	
432	Autres organismes sociaux	
44	État et collectivités territoriales :	
441	État et autres organismes - subventions à recevoir	
442	État - impôts et versements assimilés	
443	Collectivités territoriales - aides	
45	Collectivité des copropriétaires :	
450	Copropriétaire individualisé	Enregistre les créances et le cas échéant des dettes du syndicat à l'encontre de chacun des copropriétaires
	Si l'assemblée générale en décide la création, les sous-comptes suivants :	

Code	Rubrique	Explication
450-1	Copropriétaire - budget prévisionnel	Débit du montant des provisions par le crédit du compte 701 « <i>Provision sur opérations courantes</i> »
450-2	Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles	
450-3	Copropriétaire - avances	
450-4	Copropriétaire - emprunts	
450-5	Copropriétaire-fonds de travaux	
459	Copropriétaire - créances douteuses	Débité par le crédit du compte 450 concerné dès lors la créance est considérée comme douteuse par le syndic
46	Débiteurs et créditeurs divers :	
461	Débiteurs divers	
462	Créditeurs divers	
47	Compte d'attente :	Doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié
471	Compte en attente d'imputation débiteur	
472	Compte en attente d'imputation créditeur	
48	Compte de régularisation :	
486	Charges payées d'avance	Les charges ou produits se rapportant en totalité ou en partie à l'exercice suivant sont à inscrire dans ces comptes pour les montants correspondants
487	Produits encaissés d'avance	
49	Dépréciation des comptes de tiers :	
491	Copropriétaires	Ils enregistrent les montants qu'il est nécessaire de provisionner et qui correspondent aux sommes qui sont estimées définitivement perdues. Le montant à provisionner pour le compte 491 résulte de la décision de l'AG de procéder à la saisie immobilière
492	Personnes autres que les copropriétaires	

Code	Rubrique	Explication
	Classe 5	
Comptes financiers		
50	Fonds placés :	
501	Compte à terme	
502	Autre compte	
51	Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat :	À réception des fonds empruntés, le compte 712 « <i>Emprunt</i> » est crédité par le débit du compte 51 avec le libellé « <i>Emprunt travaux</i> »
512	Banques	
514	Chèques postaux	
53	Caisse	

Code	Rubrique	Explication
	Classe 6	
Comptes de charges		
60	Achats de matières et fournitures :	
601	Eau	
602	Électricité	
603	Chauffage, énergie et combustibles	
604	Achats produits d'entretien et petits équipements	
605	Matériel	
606	Fournitures	
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'assurances	
62	Frais d'administration et honoraires :	
621	Rémunérations du syndic sur gestion copropriété	
6211	Rémunération du syndic	
6212	Débours	
6213	Frais postaux	
622	Autres honoraires du syndic	
6221	Honoraires travaux	

Code	Rubrique	Explication
6222	Prestations particulières	
6223	Autres honoraires	
623	Rémunérations de tiers intervenants	
624	Frais du conseil syndical	
63	Impôts - taxes et versements assimilés :	
632	Taxe de balayage	
633	Taxe foncière	
634	Autres impôts et taxes	
64	Frais de personnel :	
641	Salaires	
642	Charges sociales et organismes sociaux	
643	Taxe sur les salaires	
644	Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)	
65	Montant spécifique alloué au conseil syndical, au sein du budget prévisionnel, pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-1 de la loi susvisée	
66	Charges financières des emprunts, agios ou autres :	
661	Remboursement d'annuités d'emprunt	Débité du montant de l'annuité par le crédit du compte 51 « <i>Banques</i> »
662	Autres charges financières et agios	
67	Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :	
671	Travaux décidés par l'assemblée générale	
672	Travaux urgents	
673	Études techniques, diagnostic, consultation	
674	Travaux délégués au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée	
677	Pertes sur créances irrécouvrables	
678	Charges exceptionnelles	
68	Dotations aux dépréciations sur créances douteuses.	

Code	Rubrique	Explication
	Classe 7	
Comptes de produits		
70	Appels de fonds :	
701	Provisions sur opérations courantes	
702	Provisions sur travaux du I de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles	
703	Avances	Crédité par le débit du 450-3
704	Remboursements d'annuités d'emprunts	Crédité par le débit du 450-4
705	Affectation du fonds de travaux	
706	Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée	
706-1	Provisions sur opérations courantes	
706-2	Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles	
71	Autres produits :	
711	Subventions	
712	Emprunts	
713	Indemnités d'assurances	
714	Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)	
716	Produits financiers	
718	Produits exceptionnels	
78	Reprises de dépréciations sur créances douteuses.	

Question 1

[solution n°3 p.32]

Dans le cadre du ravalement du bâtiment C, vous faites une demande de subventions. Dans quelle rubrique enregistrez-vous les subventions ? Présentez l'écriture d'enregistrement.

Question 2

[solution n°4 p.33]

Monsieur DUMONT, propriétaire d'un commerce sur le bâtiment A, s'étonne de devoir payer les frais d'entretien du parc alors qu'il ne l'utilise pas. Qu'en pensez-vous ?

Question 3

[solution n°5 p.33]

Monsieur TRESOR est redevable d'une dette de 20 000 € auprès de la copropriété. En tant que gestionnaire, vous avez procédé à une vente judiciaire du lot. Le montant de la créance non recouvrable est estimé à 11 000 €. Après la vente par adjudication, vous récupérez la somme de 8 500 €. Présentez l'écriture d'enregistrement.

Question 4

[solution n°6 p.34]

Enfin, le conseil syndical procède à un contrôle périodique des comptes. Expliquez-leur le fonctionnement d'enregistrement d'une facture.

B. Test**Exercice 1 : Quiz**

[solution n°7 p.35]

Question 1

Les commerces contribuent aux charges de chauffage.

- Vrai
- Faux
- À voir suivant le règlement intérieur
- À voir suivant le règlement de copropriété

Question 2

Il est possible de sortir les commerces de la clé de répartition chauffage.

- Vrai, sur décision à la majorité simple
- Vrai, sur décision à la majorité absolue
- Vrai, sur décision à l'unanimité
- Faux

Question 3

Les frais du gardien devront être supportés par tous les copropriétaires.

- Vrai
- Faux

Question 4

Les copropriétaires du bâtiment A contribueront aux frais d'un copropriétaire débiteur du bâtiment B.

- Vrai
- Faux

Question 5

En tant que syndic, vous souhaitez engager des travaux de ravalement du bâtiment C. Quelle(s) action(s) faites-vous ?

- Vous convoquez le SDC pour effectuer les travaux en charges communes générales
- Vous convoquez le bâtiment C pour effectuer les travaux en charges communes générales
- Vous convoquez le SDC pour effectuer les travaux en charges spéciales
- Vous convoquez le bâtiment C pour effectuer les travaux en charges spéciales

Solutions des exercices

Exercice p. 9 Solution n°1**Question 1**

Quelles sont les typologies de répartition de charges ?

- Charges communes générales
- Charges spéciales
- Charges exceptionnelles
- Part unitaire

Question 2

Les charges exceptionnelles sont soumises au principe de l'utilité.

- Vrai (dès lors l'AG est convoquée en charges spéciales)
- Faux

Question 3

La charge Eau froide est répartie :

- Suivant les tantièmes
- Suivant les sous-compteurs
- Suivant le règlement de copropriété
- Suivant les compteurs de l'opérateur de l'eau

Question 4

Le copropriétaire a l'obligation de participer à la charge dès lors qu'il en a l'utilité.

- Vrai
- Faux

Question 5

Les charges de copropriété sont régies :

- Par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965
- Par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965
- Par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965
- Par l'article 40 de la loi du 10 juillet 1965

Exercice p. 21 Solution n°2

Question 1

Quelle est la classe des comptes de charges ?

- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Classe 7

Question 2

Quelle est la classe des comptes de produits ?

- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Classe 7

Question 3

Qu'est-ce qu'une dette irrécouvrable ?

- Une dette d'un copropriétaire débiteur
- Une dette en cours de récupération
- Une perte certaine et définitive
- Les trois

Question 4

Le produit est une somme versée au crédit de la copropriété.

- Vrai
- Faux

Question 5

Les indemnités d'assurance sont considérées :

- Comme produit
- Comme charge

Accord subvention

441 - État et autres organismes - Subventions à recevoir	
Débit	Crédit
XXX	
131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
	XXX

Versement suivant avancement des travaux

131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
XXX	
711 - Subventions	
Débit	Crédit
	XXX

p. 28 Solution n°4

Ce n'est pas l'utilisation de l'équipement qui fait foi, mais son utilité. Libre à Monsieur DUMONT de profiter du parc ou pas, mais dès lors que le parc est un élément collectif, il devra participer aux frais d'entretien.

p. 28 Solution n°5

Écriture de la créance du copropriétaire défaillant :

459 - Copropriétaire créances douteuses	
Débit	Crédit
20,000	
450 - Copropriétaire	
Débit	Crédit
	20,000

Écriture de la charge de créance irrécouvrable (suite décision d'AG impérative décidant de la saisie immobilière) - Montant estimé de la dette irrécouvrable :

680 - Dotation créance douteuse	
Débit	Crédit
11,000	
491 - Dépréciation compte copro	
Débit	Crédit
	11,000

Solde de la créance douteuse du copropriétaire avec réception d'un chèque de 9 500 € suite à la vente par adjudication du lot du copropriétaire défaillant :

512 - Banques	
Débit	Crédit
8,500	
459 - Copropriétaire créances douteuses	
Débit	Crédit
	8,500

Enregistrement de la perte définitive sur la créance (dette de 20 000 € - versement reçu de 8 500 € soit 11 500 € de dette irrécouvrable à supporter par le syndicat des copropriétaires LE PARC) :

677 - Pertes sur créances irrécouvrables	
Débit	Crédit
11,500	
459 - Copropriétaire créances douteuses	
Débit	Crédit
	11,500

p. 28 Solution n°6

Enregistrement facture

Compte de classe 6	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

Paielement facture

401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

Exercice p. 29 Solution n°7

Question 1

Les commerces contribuent aux charges de chauffage.

- Vrai
- Faux
- À voir suivant le règlement intérieur
- À voir suivant le règlement de copropriété

Question 2

Il est possible de sortir les commerces de la clé de répartition chauffage.

- Vrai, sur décision à la majorité simple
- Vrai, sur décision à la majorité absolue
- Vrai, sur décision à l'unanimité
- Faux

Question 3

Les frais du gardien devront être supportés par tous les copropriétaires.

- Vrai
- Faux

Question 4

Les copropriétaires du bâtiment A contribueront aux frais d'un copropriétaire débiteur du bâtiment B.

- Vrai
- Faux

Question 5

En tant que syndic, vous souhaitez engager des travaux de ravalement du bâtiment C. Quelle(s) action(s) faites-vous ?

- Vous convoquez le SDC pour effectuer les travaux en charges communes générales
- Vous convoquez le bâtiment C pour effectuer les travaux en charges communes générales
- Vous convoquez le SDC pour effectuer les travaux en charges spéciales
- Vous convoquez le bâtiment C pour effectuer les travaux en charges spéciales