

# Les appels de fonds

# Table des matières

<b>I. Typologie des appels de fonds des avances</b>	<b>3</b>
A. Avance de trésorerie et ses appels de fonds .....	3
B. Avance travaux .....	6
C. Appels de fonds courants (les provisions de charges) .....	8
<b>II. Exercice : Quiz</b>	<b>11</b>
<b>III. Travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles</b>	<b>12</b>
A. Provisions pour travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles .....	13
B. Paiement des travaux décidés en Assemblée Générale .....	15
C. Situation de travaux non terminés à la clôture de l'exercice .....	16
<b>IV. Exercice : Quiz</b>	<b>19</b>
<b>V. Essentiel</b>	<b>19</b>
<b>VI. Annexe</b>	<b>20</b>
<b>VII. Auto-évaluation</b>	<b>23</b>
A. Exercice : Cas pratique .....	23
<b>Solutions des exercices</b>	<b>24</b>

## I. Typologie des appels de fonds des avances

### Contexte

Le syndicat des copropriétaires réalise des dépenses courantes et exceptionnelles au profit de l'entretien, de la maintenance et de l'amélioration de la copropriété. Afin de disposer de la trésorerie nécessaire à ces actions, le syndicat fait voter en assemblée générale le(s) budget(s) prévisionnel(s) nécessaire(s) à obtenir des fonds versés par les copropriétaires qui alimentera la trésorerie de la copropriété. Et ce conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. »

De même, afin d'asseoir son bon fonctionnement, le syndicat des copropriétaires procède à l'instauration de différentes avances permettant de conserver une trésorerie.

### Présentation du cas pratique :

Dans le cadre de ce cours sur les annexes comptables, vous prenez connaissance de la résidence LE DOMAINE composé de 50 lots principaux.

Cette résidence dispose d'un arrêté comptable au 31/12 de chaque année.

Vous avez en charge la gestion financière, administrative et comptable de cette résidence. Vous devrez notamment procéder aux opérations comptables incombant à vos fonctions de gestionnaire de copropriété.

Les avances sont définies par le règlement de copropriété ou par un vote du syndicat des copropriétaires lors d'un vote en assemblée générale ayant pour objectif de constituer une réserve afin d'assurer le fonctionnement de la copropriété et d'anticiper d'éventuels manquements ou au contraire de prévoir des futures dépenses.

### A. Avance de trésorerie et ses appels de fonds

#### Définition

L'avance de trésorerie doit permettre le financement de dépenses dans le cadre du fonctionnement courant de la copropriété qui ne sont pas budgétisées au titre du prévisionnel voté en assemblée générale.

Elle permet notamment :

- De veiller à une dépense imprévue, mais nécessaire,
- De pallier à une carence de fonds du fait d'une augmentation des dépenses à titre exceptionnel,
- De pallier à un défaut et / ou retard d'un paiement de charges par un(des) copropriétaire(s).

Celle-ci est établie à un seuil maximal de 1/6<sup>e</sup> du budget prévisionnel de la copropriété.

L'avance de trésorerie est prévue par le règlement de copropriété, mais peut également être instituée par une décision d'assemblée générale (double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) si celle-ci n'est pas prévue initialement.

L'ajustement du montant de l'avance de trésorerie est prévu à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La suppression de l'avance de trésorerie est prévue à la double majorité de l'article 26 de la loi.

**L'avance de trésorerie en comptabilité**

Pour le financement de l'avance de trésorerie, il sera nécessaire d'utiliser le compte de la classe 1 « **Provisions, avances, subventions et emprunts** » suivant le plan comptable du décret 2055-240 du 15 mars 2005.

Plus précisément, on utilisera le compte 1031 « *Avances de trésorerie* » qui a pour vocation à conserver durablement ces fonds au sein de la trésorerie de la copropriété.

Ainsi, l'avance de trésorerie sera comptabilisée ainsi :

**Exigibilité de l'avance de trésorerie**

<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>1031 - Avances de trésorerie</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Paielement de l'avance par le copropriétaire**

<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Utilisation de l'avance par le copropriétaire**

<b>1031 - Avance de trésorerie</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>703 - Avances</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Remboursement et annulation de l'avance au vendeur**

*Annulation*

<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
	XXX

<b>1031 - Avance de trésorerie</b>	
Débit	Crédit
XXX	

*Remboursement*

<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
	XXX
<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
XXX	

**Exemple**

Sur la résidence LE DOMAINE, le budget prévisionnel est prévu à 60 000 €. Monsieur DELATOUR détient 426 / 10 000 tantièmes en Charges Communes Générales.

Le calcul sera le suivant :

Avance de trésorerie :  $60\,000\text{ €} \times (1/6^{\text{e}}) = 10\,000\text{ €}$

Quote-part de Monsieur DELATOUR :  $10\,000\text{ €} \times (426 / 10\,000) = 426\text{ €}$

<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
<b>M. DELATOUR</b>	
Débit	Crédit
426,00 €	
<b>1031 - Avances de trésorerie</b>	
<b>Monsieur DELATOUR</b>	
Débit	Crédit
	426,00 €

## B. Avance travaux

La copropriété peut également être concernée par la réalisation d'avance de travaux. Celle-ci est définie depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la loi ALUR. Toute copropriété doit ouvrir un fonds de travaux sur un compte de placement à hauteur d'un seuil minimal de 5 % du budget annuel de la copropriété.

Sont exclues :

- Les copropriétés dont le nombre de lot est inférieur à 10, par un vote à l'unanimité.
- Les copropriétés dont le Diagnostic Technique Global prévu à l'article L731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'a pas fait l'objet d'une mention précisant l'obligation de travaux dans les 10 années à venir.
- Les copropriétés neuves.

Ce fonds travaux est alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires suivant les modalités identiques que le versement des provisions du budget prévisionnel.

### Texte légal

Cette disposition étant régie par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

I. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

### L'avance travaux en comptabilité

Pour le financement de l'avance du fonds travaux de la loi ALUR, il sera nécessaire d'utiliser le compte de la classe 1 « Provisions, avances, subventions et emprunts » suivant le plan comptable du décret 2055-240 du 15 mars 2005.

Plus précisément, on utilisera le compte 105 « Fonds de travaux ».

Ainsi, l'avance de fonds travaux sera comptabilisée ainsi :

### Exigibilité de l'avance de trésorerie

<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>105 - Fonds de travaux</b>	
Débit	Crédit
	XXX

### Paiement de l'avance par le copropriétaire

<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
	XXX

### Utilisation de l'avance par le copropriétaire

<b>105 - Fonds travaux</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>705 - Affectation du fonds travaux</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Remboursement et annulation de l'avance au vendeur**

Aucune écriture n'est à préciser étant donné que le fonds travaux est affecté au lot et non au copropriétaire concerné conformément à l'article 14-2 :

« Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. ».

On procédera à l'annulation de l'écriture du fait de la vente du copropriétaire et on intégrera automatiquement l'écriture sur le nouveau copropriétaire.

**Annulation pour le copropriétaire vendeur**

<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
	XXX
<b>105 - Fonds de travaux</b>	
Débit	Crédit
XXX	

**Affectation sur le compte du nouveau copropriétaire**

<b>450-3 Copropriétaire - avances</b>	
Débit	Crédit
	XXX
<b>105 - Fonds de travaux</b>	
Débit	Crédit
XXX	

**C. Appels de fonds courants (les provisions de charges)**

Les provisions sont les sommes appelées aux copropriétaires suivant une affectation d'ores et déjà déterminée par l'Assemblée Générale, à savoir :

**Les provisions au titre du budget de fonctionnement** dont les charges courantes d'entretien, de maintenance, de gestion et d'administration sont définies dans le cadre des budgets prévisionnels votés en assemblée générale.

Les provisions demandées sur l'exercice par le syndic sont financées par le **crédit du compte de classe 7** suivant les appels de fonds émis chaque trimestre.

**Appel de provisions pour Monsieur DELATOUR de la résidence LE DOMAINE**

<b>450-1 Copropriétaire - Budget prévisionnel</b>	
Débit	Crédit
XXX	



<b>701 - Provisions sur opérations courantes</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Paiement de l'ADF par Monsieur DELATOUR**

<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>450-1 Copropriétaire - Budget prévisionnel</b>	
Débit	Crédit
	XXX

Le compte bancaire de la copropriété est débité par le crédit du compte du copropriétaire Monsieur DELATOUR qui a réglé son appel de fonds. IL s'agit d'un encaissement pour la copropriété par l'acquittement de l'appel de fonds du copropriétaire, Monsieur DELATOUR.

**Exemple Un appel de fonds**

**PROVISIONS**

**Copropriété :** LE DOMAINE  
**Copropriétaire :** Monsieur DELATOUR  
**Gestionnaire :** Mme XXXXXX

Identification des parties

M. DELATOUR  
 Résidence LE DOMAINE  
 XX rue XXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX

Référence du compte WEB (extranet)

XXXXXXXXX le 30 mai 2021

Référence compte WEB W45LOMP659

Référence du(des) lot(s)

N° lot	Entrée	Esc	Et	Type lot	Tant

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigibilité	Avance trésorerie	Avance autres

Modalités de calcul de la période

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont Locatif
		Généraux	Individuels		
<b>Appel de provisions 3° trimestre</b> Charges communes générales Charges bâtiment A Charges Ascenseur A Charges unitaires	Période concernée (ex. : 3° trimestre)	Tantièmes utilisés		Quote-Part calculée (Budget période x (tantièmes copro / tantièmes totaux))	
<b>Total du groupe du lot</b>					

Part locative (donnée à titre informatif ; redevable par le locataire)

**PROVISIONS**

**Copropriété :** LE DOMAINE M. NOUVEAU COPRO  
**Copropriétaire :** Monsieur NOUVEAU COPRO Résidence LE DOMAINE  
**Gestionnaire :** Mme XXXXXX XX rue XXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXX - XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXX le 30 mai 2021

Référence compte WEB W45LOMP659

N° lot	Entrée	Esc	Et	Type lot	Tant
45 A			2	Appt 3P	236

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigibilité	Avance trésorerie	- €
Avance de trésorerie	juin-21			15/06/2021	Avance autres	- €

Création de l'avance de trésorerie

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont Locatif
		Généraux	Individuels		
Avance de trésorerie	10 000	10 000	236	236,00 €	- €

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigibilité	Avance trésorerie	- €
3 <sup>ème</sup> trimestre	juin-21	01/07/2021 au 30/09/2021		15/06/2021	Avance autres	- €

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont Locatif
		Généraux	Individuels		
<b>Appel de provisions 3<sup>ème</sup> trimestre</b>					
Charges communes générales	10 000,00 €	10 000	236	236,00 €	
Charges bâtiment A	1 900,00 €	1 000	125	237,50 €	
Charges Ascenseur A	500,00 €	1 000	140	70,00 €	
Charges unitaires	100,00 €	50	1	2,00 €	
<b>Total du groupe du lot</b>	<b>12 500,00 €</b>			<b>545,50 €</b>	

**Solde en notre faveur 781,50 €**

**Exercice : Quiz**

[solution n°1 p.25]

Question 1

L'avance de trésorerie est versée sur le :

- Compte de produits.
- Compte de charges.
- Compte de placements.
- Compte de provisions et d'avances.

Question 2

L'avance de trésorerie est rattachée au lot ?

- Vrai
- Faux

Question 3

L'avance de trésorerie est fixée à un seuil maximal du budget prévisionne de :

- 1/8<sup>ème</sup>
- 1/6<sup>ème</sup>
- 1/4<sup>ème</sup>
- 1/10<sup>ème</sup>

Question 4

L'avance de trésorerie est obligatoirement prévue par le règlement de copropriété ?

- Vrai
- Faux

Question 5

L'avance travaux de la loi ALUR est placé sur le compte :

- 102
- 103
- 104
- 105

### III. Travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles

**Texte légal**

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 « *I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale* ».

Les provisions pour travaux décidés sont les sommes appelées aux copropriétaires suivant une affectation d'ores et déjà déterminée par l'Assemblée Générale dans le cadre des travaux votés par l'Assemblée Générale.

**Les provisions pour travaux décidés** sont les sommes appelées aux copropriétaires suivant la date d'exigibilité définie par l'Assemblée Générale pour financer des travaux décidés par un vote de l'assemblée générale hors budget prévisionnel.

## A. Provisions pour travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles

Les provisions pour travaux demandés par le syndic sont enregistrées en compte de **classe 1 « Provision, subvention, avance et emprunt »** en compte **102 « Provisions pour travaux décidés »**.

La date d'exigibilité est impérative. En effet, les provisions doivent être versées à compter de cette date. À ce titre, le copropriétaire présent à la date d'exigibilité et celui qui sera considéré comme payeur le syndic. Les provisions sont acquises au lot. Il n'existe pas de logique de « *prorata temporis* » dans le cadre d'une vente.

Le syndic considérera comme payeur celui qui sera propriétaire à la date d'exigibilité des fonds.

Il s'agit des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

### Texte légal

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : « À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

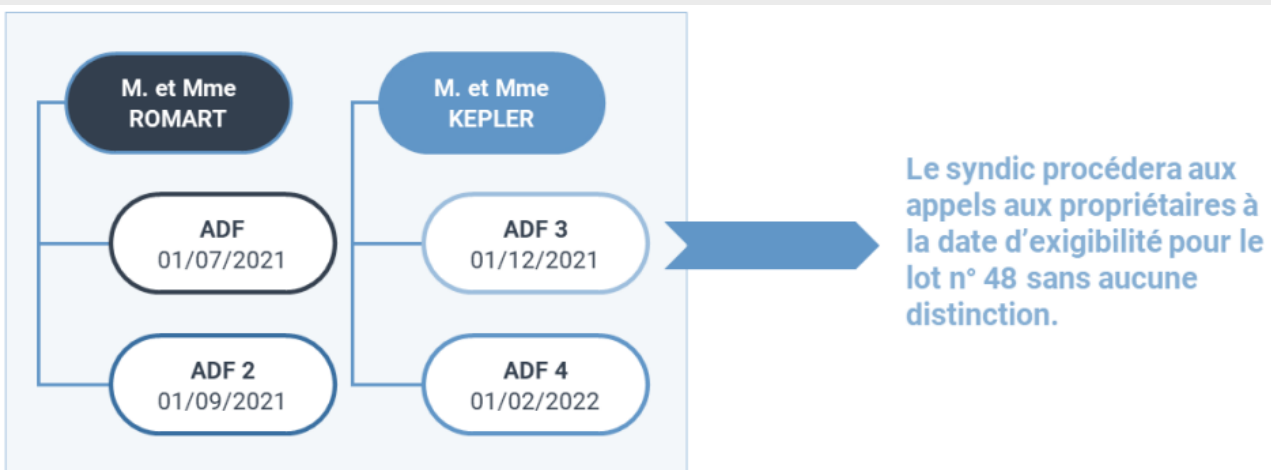
Article 6-3 du décret du 17 mars 1967

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

### Exemple

Résidence LE DOMAINE, M. et Mme ROMART vendent leur logement, lot n° 48. Lors de l'AG du 15 avril 2021, il a été décidé de travaux de réfection du parking pour 40 000 € TTC avec la réalisation de 4 appels de 10 000 € prévus le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le 1<sup>er</sup> septembre 2021, le 1<sup>er</sup> décembre 2021 et le 1<sup>er</sup> février 2022 pour une réalisation des travaux au printemps 2022.

M. et Mme. ROMART vendent leur logement le 15 octobre 2021 à M. et Mme. KEPLER. Seront dus les appels de la façon suivante :



**Remarque**

**Tout accord décidé entre les parties dans le cadre de la vente n'est opposable au syndic.**

Les vendeurs et les acquéreurs peuvent décider d'une prise en charge par l'une ou l'autre partie, mais ce ne sera à prendre en compte par le syndic. Seule l'exigibilité perdure.

L'enregistrement en comptabilité des appels de fonds pour travaux décidés engendre le crédit du compte **102** « *Provisions pour travaux* » et le débit du compte **450-2** « *Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles* ».

Les règlements du Monsieur DELATOUR sont déposés sur le compte courant de la copropriété.

**Appel de provisions pour Monsieur DELATOUR de la résidence LE DOMAINE pour les travaux de réfection du parking.**

<b>450-2 Copropriétaire - Travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>102 - Provisions pour Travaux décidés</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Paiement de l'ADF par Monsieur DELATOUR**

<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>450-2 Copropriétaire - Travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
	XXX

L'exigibilité des travaux ne précise pas pour autant une réalisation immédiate des travaux. Dans l'attente de leur réalisation, les sommes appelées peuvent être placées sur un Compte Sur Livret (CSL). On débitera en suivant le compte **102** « *Provisions pour travaux* » par le crédit étalonné du compte **702** « *Provisions pour travaux art 14-2 et opérations exceptionnelles* ».

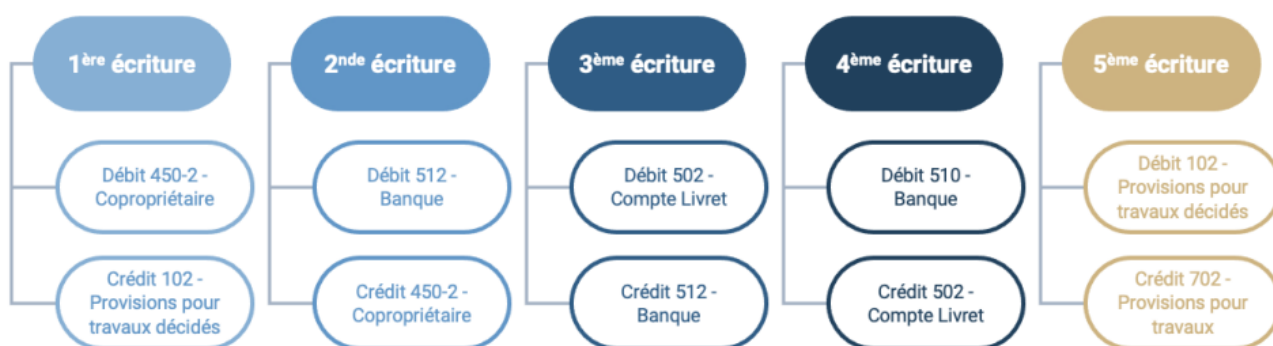
Les fonds de Monsieur DELATOUR sont transférés du compte courant de la copropriété avec placement de la trésorerie en attente de son utilisation :

<b>502 - Autres comptes (comptes sur livret)</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
	XXX

À réception des factures transmises par le fournisseur, les fonds placés sur le compte du livret seront reversés sur le compte bancaire de la copropriété.

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

Récapitulatif du process de provision pour travaux :



## B. Paiement des travaux décidés en Assemblée Générale

### Paiement des travaux décidés en assemblée générale

Pour le paiement des travaux votés en assemblée générale et les opérations exceptionnelles, il sera utilisé **le compte 671 pour les charges liées aux travaux, le compte 672 pour les travaux urgents et le compte 673 pour les études, diagnostics et consultations.**

### Facture pour travaux et opérations exceptionnelles

671 - Travaux décidés en assemblée générale	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Fournisseur Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

**Paieiment de la facture**

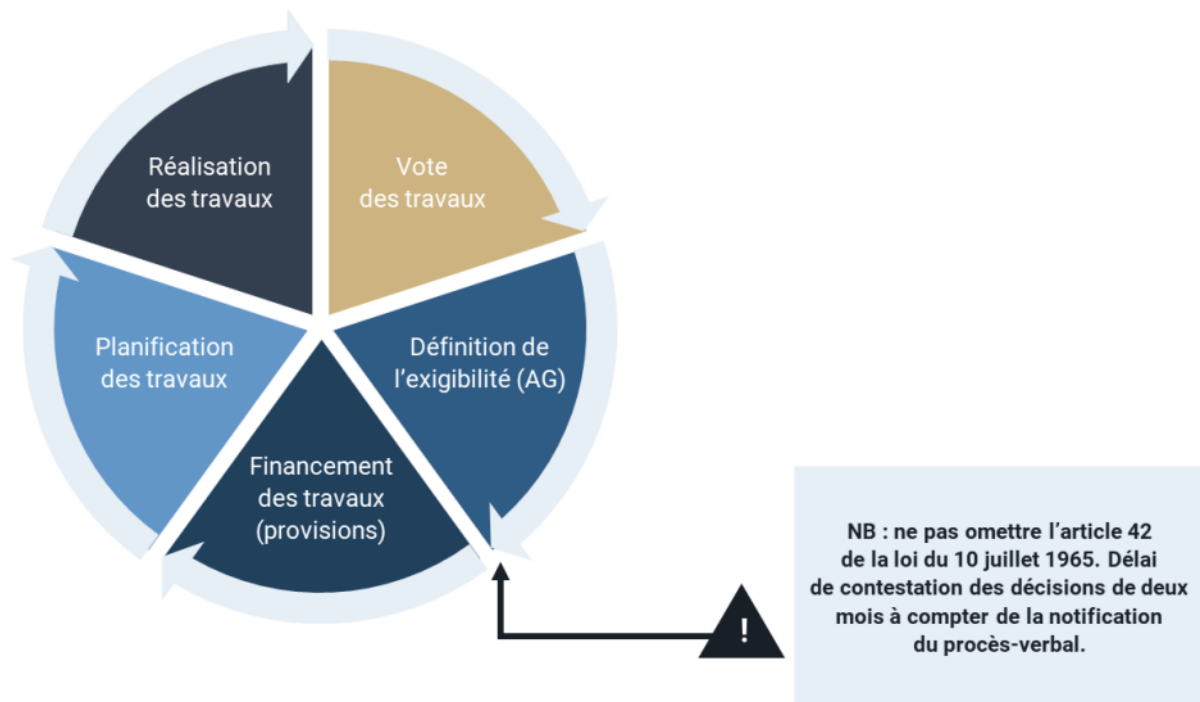
<b>401 - Fournisseur</b>	
<b>Factures parvenues</b>	
Débit	Crédit
XXX	
<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
	XXX

**Remarque**

L'écriture n° 1 effectue l'appel sur la totalité du montant des travaux (suivant le nombre d'appels voté en assemblée générale) en créditant le compte 102. Néanmoins, celui-ci est débité au fur et à mesure des situations de facturation adressées par le fournisseur.

**C. Situation de travaux non terminés à la clôture de l'exercice**

Les travaux font face à plusieurs obligations :



Du fait de ces obligations, il est courant que le syndic ne soit pas en mesure de réaliser les travaux (du vote à la réalisation des travaux) et qu'ils ne soient pas achevés à la clôture de l'exercice.

Le solde de provision correspondant au montant des travaux non terminés devra alors être retranscrit.



**Remarque**

Les travaux ne sont pas terminés donc ne peuvent être clôturés sur l'exercice. À cet effet, la régularisation comptable et la répartition ne pourront être effectuées.

Les appels de fonds étant effectués, par conséquent les provisions correspondantes sont reportées sur l'exercice suivant en utilisant le **compte 12 « Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles »**.

Ceci permettant d'intégrer le solde des opérations sur travaux ou opérations exceptionnelles ne pouvant être clôturées en fin d'exercice permettant le report sur l'exercice suivant.

Le compte 12 est débité en fin d'exercice via le crédit du compte de charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles concernées.

Ensuite, il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant le débit du même compte.

**Remarque**

Le solde et le détail du compte 12 sont notamment repris par l'annexe 5 conformément au décret comptable 2005+240 du 14 mars 2005 (cf. : module n° 8 - interpréter les comptes annuels - les documents comptables). De même le compte 102 est retranscrit dans l'annexe 1.

**Exemple**

La résidence LE DOMAINE a décidé de réaliser les travaux de rénovation du hall d'entrée de la résidence pour un montant de 25 000 €. Les travaux débutent le 15/11/2021 pour se conclure le 30/01/2022.

L'appel de fonds est diligenté, suivant les dates définies par l'assemblée générale, et réalisé en amont du démarrage des travaux.

**Transmission de la facture de situation n° 1 auprès du syndic**

<b>671 - Travaux décidés en assemblée générale</b>	
Débit	Crédit
10 000 €	
<b>401 - Fournisseur</b>	
<b>Factures parvenues</b>	
Débit	Crédit
	10 000 €

**Transfert de la quote-part au titre des travaux réalisés**

<b>102 - Provisions pour travaux décidés</b>	
Débit	Crédit
10 000 €	
<b>702 - Provisions pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
	10 000 €

**Paiement de la facture auprès du fournisseur**

<b>401 - Factures parvenues (RENOV DECO)</b>	
Débit	Crédit
10 000 €	
<b>512 - Banque</b>	
Débit	Crédit
	10 000 €

**Les travaux ne sont pas terminés au 31/12/2021, date de clôture des comptes de la résidence LE DOMAINE.**

<b>12 - Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
10 000 €	
<b>671 - Travaux décidés par l'assemblée générale</b>	
Débit	Crédit
	10 000 €

**Les travaux ne sont pas réceptionnés au 31/12/2021, date de clôture de la résidence LE DOMAINE.**

<b>702 - Provisions sur l'article 14-2 et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
10 000 €	
<b>12 - Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
	10 000 €

**Le solde du compte 102 est reversé au compte 12 (à savoir 25 000 € - 10 000 € de provision, soit 15 000 € de solde).**

<b>102 - Provisions pour travaux décidés</b>	
Débit	Crédit
15 000 €	
<b>12 - Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles</b>	
Débit	Crédit
	15 000 €

À compter du démarrage de l'exercice N+1, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022, les trois écritures seront effectuées à l'inverse dans le cadre de l'annulation et du transfert au nouvel exercice.

## Exercice : Quiz

[solution n°2 p.25]

### Question 1

Toute dépense hors budget prévisionnel doit être validée par l'assemblée générale ?

- Vrai
- Faux

### Question 2

Quelle(s) mention(s) doivent obligatoirement figurer sur un ADF pour travaux ?

- La validation des travaux
- Le montant des travaux
- La date de réalisation des travaux
- La date d'exigibilité des travaux

### Question 3

Quel copropriétaire doit payer les travaux ?

- Le copropriétaire ayant voté les travaux
- Le copropriétaire vendeur
- Le copropriétaire acquéreur
- Le copropriétaire à la date d'exigibilité

### Question 4

Dans l'attente des travaux, le syndic peut placer les fonds provisionnés pour travaux ?

- Vrai
- Faux

### Question 5

Les travaux doivent obligatoirement être clôturés en fin d'exercice ?

- Vrai
- Faux

## V. Essentiel

Graâce à ce cours, vous avez pris connaissance des notions comptables générales de fonctionnement d'une copropriété et êtes en mesure de ressortir les informations requises pour l'information des copropriétaires. De même, la base des écritures comptables vous permet de saisir le fonctionnement de comptabilisation de factures de fonctionnement de la copropriété au titre de sa gestion courante, mais également des dépenses exceptionnelles effectuées.

VI. Annexe

Code	Rubrique	Explication
	<b>Classe 1</b>	
<b>Provisions, avances, subventions et emprunts</b>		
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 « Copropriétaires – Avances »
1031	Avances de trésorerie	Avance de trésorerie (1/6 <sup>e</sup> 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 « Copropriétaire-Fonds de travaux »
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
12-1	Travaux décidés par l'assemblée générale	
12-2	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	
	<b>Classe 4</b>	<b>Créances et dettes afférentes au budget prévisionnel et aux opérations exceptionnelles</b>
<b>Copropriétaires et tiers</b>		
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	

Code	Rubrique	Explication
<b>45</b>	Collectivité des copropriétaires :	
<b>450</b>	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 :	
<b>450-1</b>	Copropriétaire - budget prévisionnel	Débit du montant des provisions par le crédit du compte 701 « <i>Provision sur opérations courantes</i> »
<b>450-2</b>	Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles	
<b>450-3</b>	Copropriétaire - avances	
<b>450-4</b>	Copropriétaire - emprunts	
<b>450-5</b>	Copropriétaire-fonds de travaux	
<b>459</b>	Copropriétaire - créances douteuses	Débité par le crédit du compte 450 concerné dès lors la créance est considérée comme douteuse par le syndic.
<b>46</b>	Débiteurs et créditeurs divers :	
<b>461</b>	Débiteurs divers	
<b>462</b>	Créditeurs divers	
<b>47</b>	Compte d'attente :	Doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié.
<b>471</b>	Compte en attente d'imputation débiteur	
<b>472</b>	Compte en attente d'imputation créditeur	
<b>48</b>	Compte de régularisation :	
<b>486</b>	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.
<b>487</b>	Produits encaissés d'avance	
<b>49</b>	Dépréciation des comptes de tiers :	
<b>491</b>	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.
<b>492</b>	Personnes autres que les copropriétaires	
	<b>Classe 5</b>	
	<b>Comptes financiers</b>	
<b>50</b>	Fonds placés :	
<b>501</b>	Compte à terme	
<b>502</b>	Autre compte	
<b>51</b>	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> »
<b>512</b>	Banques	
<b>514</b>	Chèques postaux	
<b>53</b>	Caisse.	

Code	Rubrique	Explication
	<b>Classe 6</b>	
	<b>Comptes de charges</b>	
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	
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.)	

Code	Rubrique	Explication
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 « Banques »
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.	
	<b>Classe 7</b>	
	<b>Comptes de produits</b>	
70	70 Appels de fonds :	
701	701 Provisions sur opérations courantes	
702	702 Provisions sur travaux du I de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles	
703	703 Avances	Crédité par le débit du 450-3
704	704 Remboursements d'annuités d'emprunts	Crédité par le débit du 450-4
705	705 Affectation du fonds de travaux	
706	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	706-1 Provisions sur opérations courantes	
706-2	706-2 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles	
71	71 Autres produits :	
711	711 Subventions	
712	712 Emprunts	
713	713 Indemnités d'assurances	
714	714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)	
716	716 Produits financiers	
718	718 Produits exceptionnels	
78	78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses.	

## VII. Auto-évaluation

### A. Exercice : Cas pratique

En qualité de gestionnaire, vous gérez la résidence LE DOMAINE. Copropriété de 50 lots pour un budget de 60 000 €. Budget prévu sur l'année N, N+1 et N+2 à l'identique.

Une avance de trésorerie avait fixé l'avance de trésorerie à 1/10<sup>ème</sup> du budget prévisionnel.

**Question 1**

[solution n°3 p.26]

Le SDC LE DOMAINE subit actuellement une défaillance de paiement de charges d'un copropriétaire débiteur, Monsieur REFUS. Quelle solution préconisez-vous ?

**Question 2**

[solution n°4 p.27]

L'avance de trésorerie initialement fixée à 1/10<sup>ème</sup> est ré-évaluée à 1/6<sup>ème</sup>.

1. Quel sera le nouveau montant ?
2. À quelle majorité sera votée l'ajustement de la trésorerie ?
3. M. GRILEUX dispose de 280 / 10 000 tantièmes au titre des Charges Communes Générales . Calculez l'ajustement de l'avance de trésorerie qui lui sera appliquée.

**Question 3**

[solution n°5 p.27]

Le budget prévisionnel est réparti ainsi :

- 40 000 € pour les Charges Communes Générales
- 7 500 € pour les Charges Bâtiment A
- 7 500 € pour les Charges Bâtiment B
- 2 000 € pour l'ascenseur A
- 2 000 € pour l'ascenseur B
- 1 000 € en Part Unitaire

Mrs COUTEL dispose de 315 / 10 000 en CCG, 124 / 1 000 en Charges Bât B et 220 / 1 000 en charges Asc B pour leur lot n° 48.

Calculez et établissez l'appel de fonds pour le 4<sup>o</sup> trimestre 2021 (Mise en forme du document et calculs).

**Question 4**

[solution n°6 p.28]

Lors de la dernière AG du 15/04/2021, il a été décidé la réalisation de travaux de remplacement de l'ascenseur du bâtiment B avec deux appels de fonds de 20 000 € le 01/10/2021 et le 01/01/2022.

M. et Mme VANDERK vendent leur logement le 15/12/2021. Expliquez-leur les modalités de prise en charge des appels de fonds.

**Solutions des exercices**



**Exercice p. 11 Solution n°1****Question 1**

---

L'avance de trésorerie est versée sur le :

- Compte de produits.
- Compte de charges.
- Compte de placements.
- Compte de provisions et d'avances.

**Question 2**

---

L'avance de trésorerie est rattachée au lot ?

- Vrai
- Faux

**Question 3**

---

L'avance de trésorerie est fixée à un seuil maximal du budget prévisionne de :

- 1/8<sup>ème</sup>
- 1/6<sup>ème</sup>
- 1/4<sup>ème</sup>
- 1/10<sup>ème</sup>

**Question 4**

---

L'avance de trésorerie est obligatoirement prévue par le règlement de copropriété ?

- Vrai
- Faux

**Question 5**

---

L'avance travaux de la loi ALUR est placé sur le compte :

- 102
- 103
- 104
- 105

**Exercice p. 19 Solution n°2**

**Question 1**

Toute dépense hors budget prévisionnel doit être validée par l'assemblée générale ?

- Vrai
- Faux

**Question 2**

Quelle(s) mention(s) doivent obligatoirement figurer sur un ADF pour travaux ?

- La validation des travaux
- Le montant des travaux
- La date de réalisation des travaux
- La date d'exigibilité des travaux

**Question 3**

Quel copropriétaire doit payer les travaux ?

- Le copropriétaire ayant voté les travaux
- Le copropriétaire vendeur
- Le copropriétaire acquéreur
- Le copropriétaire à la date d'exigibilité

**Question 4**

Dans l'attente des travaux, le syndic peut placer les fonds provisionnés pour travaux ?

- Vrai
- Faux

**Question 5**

Les travaux doivent obligatoirement être clôturés en fin d'exercice ?

- Vrai
- Faux

**p. 24 Solution n°3**

Je propose d'ajuster l'avance de trésorerie qui est actuellement à un seuil plus faible que le niveau maximal légal, si le règlement de copropriété le permet.

## p. 24 Solution n°4

1. 10 000 € contre 6 000 € actuellement.
2. Double majorité de l'article 24.
3. Anciennement :  $(6\ 000 \times (280 / 10\ 000)) = 168\ €$ .  
Nouvellement :  $(10\ 000 \times (280 / 10\ 000)) = 280\ €$ .  
Soit 112 € d'ajustement.

## p. 24 Solution n°5

## PROVISIONS

**Copropriété :** LE DOMAINE

Mrs COUTEL

**Copropriétaire :** Mrs COUTEL

Résidence LE DOMAINE

XX rue XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX

**Gestionnaire :** Mme XXXXXX

XXXXXXXXXX

le 30 mai 2021

Référence compte WEB XXXXXXXXXXXX

N° lot	Entrée	Esc	Et	Type lot	Tant
48	B		2	Appt 3P	315

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigibilité	Avance trésorerie	315,00 €
Budget	Sept-21	01/10/2021 au 31/12/2021		10/10/21	Avance autres	- €

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont Locatif
		Généraux	Individuels		
<b>Appel de provisions 4<sup>e</sup> trimestre</b>					
Charges communes générales	10 000,00 €	10 000	315	315,00 €	Néant
Charges bâtiment B	1 875,00 €	1 000	124	232,50 €	
Charges Ascenseur B	500,00 €	1 000	220	110,00 €	
Charges unitaires	250,00 €	50	1	5,00 €	
<b>Total du groupe du lot</b>				<b>662,50 €</b>	

662,50 €

**p. 24 Solution n°6**

Conformément aux articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967, sont redevables de l'appel de charges pour les travaux, ceux qui sont copropriétaires à la date d'exigibilité. À ce titre, M. et Mme VANDERK devront payer le 1<sup>er</sup> appel de fonds pour les travaux de remplacement de l'ascenseur.

Concernant l'ADF pour le budget prévisionnel, ils seront redevables de l'appel de fonds du 4<sup>e</sup> trimestre.

Néanmoins, ils sont en droit de convenir de toute convention avec les acquéreurs sur les prises en charge des frais, mais qui n'auront d'effet qu'entre les parties et donc non opposable au syndic.