

Les écritures comptables

Table des matières

I. Écritures comptables	3
A. Journal.....	4
B. Grand livre	6
C. Balance comptable	9
II. Exercice : Quiz	10
III. Opérations comptables	11
A. Opérations courantes.....	12
B. Opération courantes - le salaire et les charges salariales.....	14
C. Opérations travaux et opérations exceptionnelles.....	17
IV. Exercice : Quiz	19
V. Essentiel	20
VI. Auto-évaluation	20
A. Exercice	20
B. Test.....	21
VII. Annexe	22
Solutions des exercices	28

I. Écritures comptables

Contexte

La gestion financière de la copropriété impose deux axes majeurs :

- La comptabilité d'engagement
- La comptabilité en partie double

Le principe de la comptabilité d'engagement est d'inscrire les dépenses à charge de la copropriété et les recettes à son bénéfice dès leur engagement. Celles-ci sont enregistrées sur l'exercice impacté par ce mouvement via la réalisation d'une écriture comptable.

Le principe de la comptabilité en partie double nécessite qu'une écriture saisie engendre une seconde écriture en compensation. En conclusion, toute écriture génère une équivalence.

Aux fins de tenue de cette comptabilité, le syndic devra effectuer ses opérations comptables suivant des processus clairement définis qui seront vus dans ce module.

Remarque 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 décembre 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.

L'écriture comptable est une opération consistant à enregistrer des mouvements financiers suivant une période comptable définie.

Afin de comptabiliser ces écritures, le syndic utilise le « *livre journal* ».

Le syndic inscrit les dépenses et les recettes dès leur engagement. Toutes dépenses générées, qu'elles soient versées ou non, ou qu'elles soient perçues ou non, seront imputées dans le cadre de l'exercice concerné. Il s'agit du principe de la comptabilité d'engagement.

Conformément à la notion d'impécuniosité du syndicat des copropriétaires, le syndic réalise l'engagement de la dépense dès lors où il détient les fonds. Ainsi, la charge est versée :

- À la livraison des fournitures et à la réalisation des services dès lors où il s'agit du budget prévisionnel,
- Au fur et à mesure de la réalisation des travaux et/ou des prestations dès lors où il s'agit d'opérations exceptionnelles.

Exemple

Conformément à la jurisprudence CA, Ch Civ 3 ; 16 mai 2002 ; n° 99-19.838, en tant que syndic, vous ne pourrez engager les travaux votés sur la résidence LE DOMAINE dès lors où vous n'aurez pas perçu la totalité du produit des appels de fonds nécessaires à la réalisation de la dépense.

L'engagement est soldé par le règlement ; les charges sont donc comptabilisées dès réception de la facture au jour de leur constatation. En conséquence, le syndic comptabilise les encaissements et décaissements au jour où ils produisent.

La comptabilité d'engagement permet ainsi le suivi des dettes et créances sur l'exercice comptable.

Exemple

L'émission d'un appel de fonds auprès de copropriétaires sur la résidence LE DOMAINE engendre l'inscription des sommes dues à la date d'exigibilité. Les montants des appels de fonds sont inscrits en compte 45 « *Copropriétaires - sommes exigibles restant à percevoir* ».

La réception de la prime d'assurance de la résidence LE DOMAINE s'inscrit sur le compte 616 « *Prime Assurance* » à hauteur du montant à payer. Si la prime est reçue sur l'exercice concerné, son montant sera rattaché à la période en cours. Si la prime est reçue en fin d'année pour l'année suivante, elle sera inscrite en compte 486 « *Charges constatées d'avances* » et au crédit du compte de charge 616.

A. Journal

Les principes de base

Définition du Journal : il s'agit d'un livre comptable utilisé par le syndic pour enregistrer les écritures journalières (dépenses et recettes).

Celui-ci est tenu de manière chronologique suivant les mouvements du compte.

Sachant qu'il existe plusieurs typologies d'écritures, il existe également plusieurs journaux afférents.

Chaque écriture mentionnée fera l'objet d'un compte débité et d'un compte crédité revenant ainsi à la notion de **comptabilité en partie double**.

La notion de comptabilité en partie double s'explique par le principe du débit et du crédit. **Le débit est l'argent qui est dû par un tiers à la copropriété ; le crédit est relatif à l'argent qui est dû à un tiers par la copropriété.**

À cet effet, l'équilibre doit être permanent avec un total de débits équivalent au crédit afin d'obtenir la balance des comptes.

En conclusion, tout mouvement enregistré dans la comptabilité est aussitôt compensé par une équivalence.

Ainsi, dans le cas d'un paiement d'une prestation auprès d'un fournisseur ou un prestataire de services :

1. La société réalise sa mission et transmet la facture au syndic.
Le syndic engage la dépense X par le débit du compte 60 « *Compte de charges* » et par le crédit de la dépense X du compte 40 « *fournisseur* ».
2. Le syndic procède au paiement du prestataire.
Le syndic débite le compte 40 « *fournisseur* » et crédite le compte 512 « *banque* ».

Exemple

La résidence LE DOMAINE reçoit une facture mensuelle pour le nettoyage des parties communes par la société DELTA NET. Le compte de charges 611 « *Nettoyage des locaux* » est débité et le compte du fournisseur est quant à lui crédité en compte 40.

Au paiement de la facture, le compte du fournisseur est débité et le compte banque de la copropriété 512 sera crédité.

Schématiquement

On enregistre la facture DELTA NET à réception par le débit du compte 611 et le crédit du compte fournisseur 40.

Quand le syndic procède au paiement, on débite le compte fournisseur par le crédit du compte 512 banque.

611 - Nettoyage des locaux	
Débit	Crédit
660,00 €	

40 - Delta NET	
Débit	Crédit
660,00 €	660,00 €

512 - Banque	
Débit	Crédit
	660,00 €

Exemple Un journal

					Total	Total
					9 508,00 €	9 508,00 €
N°	Date	N° compte	Libellé compte	Libellé facture	Débit	Crédit
1	02/01/2021	450049	Appel de fonds copropriétaire MUTOIT	Appel de fonds 3°T	546,00 €	
1	02/01/2021	701049	Provision sur opération courantes	Appel de fonds 3°T		546,00 €
2	04/01/2021	512000	Banque	Règlement ADF 3°T	546,00 €	
2	04/01/2021	450049	Appel de fonds copropriétaire MUTOIT	Règlement ADF 3°T		546,00 €
3	02/02/2021	611000	Nettoyage des locaux	Facture Janvier Contrat n°56486	660,00 €	
3	02/02/2021	401000	Factures parvenues	Facture Janvier Contrat n°56486		660,00 €
4	05/02/2021	401000	Factures parvenues	Règlement facture janvier contrat n°56486	660,00 €	
4	05/02/2021	512000	Banque	Règlement facture janvier contrat n°56486		660,00 €
5	10/02/2021	616000	Prime assurance	Prime assurance annuelle contrat n°789	3 548,00 €	
5	10/02/2021	401000	Factures parvenues	Prime assurance annuelle contrat n°789		3 548,00 €
6	11/02/2021	401000	Factures parvenues	Règlement prime Vir. 11022021-455	3 548,00 €	
6	11/02/2021	512000	Banque	Règlement prime Vir. 11022021-455		3 548,00 €
7						
7						
8						
8						
9						
9						
10						
10						
11						
11						
12						
12						

Exemple de l'écriture schématique au sein du journal

- **Colonne 1** : numéro d'enregistrement par la comptabilité,
- **Colonne 2** : date de saisie de l'opération par la comptabilité,
- **Colonne 3** : numéro du compte conformément au plan comptable du décret 2005-240 du 14 mars 2005,
- **Colonne 4** : libellé du compte conformément au plan comptable du décret 2005-240 du 14 mars 2005,
- **Colonne 5** : libellé de l'écriture correspondante à la facture,
- **Colonne 6** : somme enregistrée au débit,
- **Colonne 7** : somme enregistrée au crédit.

B. Grand livre

Le **grand livre** reprend l'intégralité des écritures du journal qui sont enregistrées dans les comptes. *A contrario* du livre journal qui répertorie sur l'exercice comptable, le grand livre va récapituler les écritures sur plusieurs exercices concernant un même compte (ex. : compte fournisseur ; compte copropriétaire).

La tenue sur plusieurs exercices permet notamment d'analyser l'historique d'un compte afin d'identifier des éventuelles anomalies ou des soldes comptables non explicables.

Exemple Grand livre de la société DELTA NET vis-à-vis de la copropriété LE DOMAINE

GRAND LIVRE du 01/01/2021 au 31/12/2021							Report à nouveau : reprise du solde de l'exercice précédent		
J	Date	N° écriture	Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde		Contrepartie
							Débit	Créditeur	
			401	DELTA NET					
				Report à nouveau		660,00 €			
	02/01/2021	1		Facture janvier contrat n°56486		660,00 €		1 200,00 €	611
		2		Virement DELTA NET n°XXX	1 320,00 €				512
	04/02/2021	3		Facture février contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		4		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	04/03/2021	5		Facture mars contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		6		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/04/2021	7		Facture avril contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		8		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/05/2021	9		Facture mai contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		10		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	01/06/2021	11		Facture juin contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		12		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/07/2021	13		Facture juillet contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		14		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	04/08/2021	15		Facture août contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		16		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/09/2021	17		Facture septembre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		18		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	06/10/2021	19		Facture octobre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		20		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/11/2021	21		Facture novembre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		22		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	04/12/2021	23		Facture décembre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		24		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
				Total compte 401	8 580,00 €	8 580,00 €			

Le report à nouveau reprend le solde du grand livre sur la période précédente. Dans ce cas présent, on constate qu'une facture DELTA NET n'avait pas été réglée. À cet effet, on constate un report à nouveau en crédit et un virement suivant reprenant la facture impayée et celle du mois de janvier.

On constate que le compte de charges est à l'équilibre.

Exemple Un copropriétaire vendeur sur la résidence LE DOMAINE
GRAND LIVRE

J	Date	N° écriture	Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde	
							Débiteur	Créditeur
			450-035	Mr et Mme GAVROCHE				
	28/12/2020	1		Report à nouveau	820,00 €		820,00 €	
	12/01/2021	2		Appel de fonds du 1er trimestre	820,00 €		1 640,00 €	
				Virement n°XXXX		1 640,00 €	- €	
	28/03/2021	3		Appel de fonds du 2e trimestre	820,00 €		820,00 €	
	15/04/2021	4		Frais de mutation	380,00 €		1 200,00 €	
	20/05/2021	5		Virement de Maître XXXX		1 200,00 €	- €	
				Règlement du second ADF non exécuté par le copropriétaire et soldé par le notaire dans le cadre de l'article 20.				
				Total compte 401	2 840,00 €	2 840,00 €	- €	- €

Solde équilibré

Détail des colonnes :

- **J** : journal de passation
- **Date** : date d'écriture dans le grand journal
- **N° d'écriture** : suivi chronologique d'écriture
- **Libellé** : libellé et typologie de l'écriture effectuée
- **Débit / Crédit** : passation du montant
- **Solde** : cumul des sommes débit / crédit

Le grand livre « FOURNISSEUR » aura l'obligation de mentionner le libellé, le numéro de facture et la date d'enregistrement.

C. Balance comptable

La balance générale est l'outil de synthèse inscrivant le détail des actifs et passifs du syndicat des copropriétaires. Ceci permettant la retranscription du compte de résultat.

Toute variation financière est reprise dans la balance comptable.

La décomposition de la balance en 6 colonnes permet d'identifier :

- Le compte
- Le libellé
- Les mouvements au débit
- Les mouvements au crédit
- Le solde débiteur
- Le solde créditeur

Dans la logique de la comptabilité en partie double, les mouvements ainsi que les soldes doivent disposer d'une égalité parfaite.

Exemple Un extrait de balance de la résidence LE DOMAINE

Résidence : LE DOMAINE

Compte	Libellé	Cumul		Solde	
		Débit	Crédit	Débit	Crédit
	Eau	11 355,00 €	11 355,00 €		
	Electricité	894,00 €	894,00 €		
	Nettoyage des locaux	7 920,00 €	7 920,00 €		
	Contrat de maintenance	25 866,00 €	25 866,00 €		
	Entretien et petites réparations	1 345,00 €	1 345,00 €		
	Prime d'assurance	5 600,00 €	5 600,00 €		
	Rémunération du syndic	9 250,00 €	9 250,00 €		
	Remise encaissement	50 615,00 €	50 615,00 €		
	Compte banque	52 312,00 €	64 513,00 €		12 201,00 €
	Total	177 358,00 €	177 358,00 €	12 201,00 €	12 201,00 €

Exercice : Quiz

[solution n°1 p.29]

Question 1

Les écritures journalières sont recensées dans ?

- Le grand livre
- La balance
- Le relevé général des dépenses
- Le journal

Question 2

Le syndic utilise une comptabilité :

- Future
- D'engagement
- Double
- Générale

Question 3

Chaque fournisseur dispose d'un grand livre ?

- Vrai
- Faux

Question 4

Qu'est-ce que le « report à nouveau » ?

- La reprise du compte d'un nouveau copropriétaire
- Le solde du copropriétaire
- Le décompte du copropriétaire en fin d'exercice
- La reprise du solde du grand livre de la période précédente

Question 5

Une balance comptable peut être déséquilibrée ?

- Vrai
- Faux

III. Opérations comptables

Dans le cadre des opérations effectuées en matière de gestion de copropriétés sur le paiement des charges, on distinguera deux typologies d'opérations :

Les opérations courantes, à savoir celles qui sont définies par l'article 3 du décret 2005-240 du 14 mars 2005 comme « opérations de maintenance, de fonctionnement, d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ». Il s'agit des dépenses propres au fonctionnement de la résidence et qui sont donc amenées à être récurrentes sur chaque exercice. Ces dépenses répondent au budget prévu et établi avec le conseil syndical dans le cadre du contrôle des comptes et fait l'objet du vote en assemblée générale pour validation.

Texte légal

Article 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 ».

Les opérations exceptionnelles, à savoir celles qui sont définies par l'article 4 du décret 2005-240 du 14 mars 2005, les dépenses non intégrées au budget prévisionnel et amenées à faire l'objet d'une autorisation d'appel et d'engagement via un vote en assemblée générale.

Texte légal

Article 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 syndicat 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 syndicat et les intérêts des sommes dues au syndicat 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 par l'annexe 5 au présent décret (non reproduite) dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention. »

A. Opérations courantes

L'enregistrement de la charge (facture) et paiement effectif pour la résidence LE DOMAINE

À réception de la facture :

61 - Services extérieurs	
Débit	Crédit
100,00 €	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	100,00 €

Au paiement de la facture :

401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
100,00 €	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	100,00 €

Enregistrement d'une facture d'honoraires pour une prestation immatérielle (ex : facture d'huissier) pour la résidence LE DOMAINE sur une action de mise en demeure d'un copropriétaire débiteur

À réception de la facture :

623 - Honoraires intervenants extérieurs	
Débit	Crédit
280,00 €	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	100,00 €

Au paiement de la facture :

401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
280,00 €	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	280,00 €

Enregistrement de la taxe foncière pour la résidence LE DOMAINE

À réception de la taxe :

633 - Taxe foncière	
Débit	Crédit
480,00 €	
442 - État - impôts et versement assimilé	
Débit	Crédit
	480,00 €

Au paiement de la facture :

442 - État - impôts et versement assimilé	
Débit	Crédit
480,00 €	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	480,00 €

B. Opération courantes - le salaire et les charges salariales

Comptabilisation du salaire en fin de mois :

641 - Salaire	
Débit	Crédit
1 300,00 €	
421 - Rémunérations dues	
Débit	Crédit
	1 300,00 €

Comptabilisation des retenues :

421 - Rémunérations dues	
Débit	Crédit
325,00 €	
4322 - ASSEDIC	
Débit	Crédit
	75,00 €
431 - Sécurité sociale	
Débit	Crédit
	75,00 €
4326 - Prévoyance	
Débit	Crédit
	100,00 €
4323 - Retraite complémentaire Non Cadre	
Débit	Crédit
	75,00 €
4324 - Retraite complémentaire Cadre	
Débit	Crédit
	00,00 €

Comptabilisation des cotisations sociales (part patronales) :

6421 - Sécurité sociale	
Débit	Crédit
XXX	
431 - Sécurité sociale	
Débit	Crédit
	XXX
6422 - URSSAF	
Débit	Crédit
XXX	
4322 - URSSAF	
Débit	Crédit
	XXX
6423 - Retraite complémentaire non Cadres	
Débit	Crédit
XXX	
4323 - Retraite complémentaire non Cadres	
Débit	Crédit
	XXX
6424 - Retraite complémentaire Cadre	
Débit	Crédit
XXX	
4324 - Retraite complémentaire Cadre	
Débit	Crédit
	XXX

6426 - Prévoyance	
Débit	Crédit
XXX	
4326 - Prévoyance	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement des salaires :

421 - Rémunérations dues	
Débit	Crédit
1 300,00 €	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	1 300,00 €

Paiement des cotisations :

431 - Sécurité sociale	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX
4322 - URSSAF	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

4323 - Retraite complémentaire NC	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

4324 - Retraite complémentaire Cadre	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

4326 - Prévoyance	
Débit	Crédit
XXX	
512 - Banque	
Débit	Crédit
	XXX

C. Opérations travaux et opérations exceptionnelles

L'enregistrement de la charge (facture) et paiement effectif pour la résidence LE DOMAINE sur des travaux décidés par l'assemblée générale

À réception de la facture :

671 - Travaux décidés par l'AG	
Débit	Crédit
XXX	
401 - Factures parvenues	
Débit	Crédit
	XXX

Au paiement de la facture :

102 - Provisions pour travaux décidés	
Débit	Crédit
XXX	
702 - Provisions sur travaux	
Débit	Crédit
	XXX

Dans l'hypothèse où la copropriété LE DOMAINE a effectué un emprunt auprès de la banque FINANCOPRO.

Réception des fonds par la copropriété :

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

Mise en état des mensualités :

450-4 - Copropriétaires - emprunts	
Débit	Crédit
XXX	
704 - Remboursement d'annuités d'emprunt	
Débit	Crédit
	XXX

Paiement des échéances par les copropriétaires emprunteurs :

512 - Banque	
Débit	Crédit
XXX	
450-4 - Copropriétaires - emprunts	
Débit	Crédit
	XXX

Versement à la banque :

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

Exercice : Quiz

[solution n°2 p.29]

Question 1

Le plan comptable est régi par :

- La loi ALUR
- La loi ELAN
- Le décret 2006-280 du 10 janvier 2006
- Le décret 2005-240 du 14 mars 2005

Question 2

En comptabilité, on distingue :

- Les opérations continues
- Les opérations courantes
- Les opérations ponctuelles
- Les opérations exceptionnelles

Question 3

La réception d'une facture sera comptabilisée en :

- Compte de charges
- Provisions
- Compte de produits
- Comptes financiers

Question 4

Le paiement du salaire par la copropriété est considéré comme une facture ?

- Vrai
- Faux

Question 5

L'enregistrement d'une facture est effectuée ?

- À son paiement
- À sa saisie
- À la production de l'échéancier
- À réception

V. Essentiel

Par 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. Auto-évaluation

A. Exercice

Dans le cadre de la gestion de la résidence LE DOMAINE, vous êtes amené à procéder à une réunion du conseil syndical afin de contrôler de manière périodique l'état des comptes de la copropriété.

Question 1

[solution n°3 p.30]

Le conseil syndical vous demande un détail de chaque copropriétaire débiteur. Quel document allez-vous présenter au CS ?

Question 2

[solution n°4 p.31]

Vous présentez le journal de la société DELTA NET pour l'exercice 2021. Présentez votre analyse et vos remarques auprès du conseil syndical.

GRAND LIVRE									
du 01/01/2021 au 31/12/2021									
J	Date	N° écriture	Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde		Contrepartie
							Débit	Créditeur	
			401	DELTA NET					
				Report à nouveau		660,00 €			
	02/01/2021	1		Facture janvier contrat n°56486		660,00 €		1 200,00 €	611
		2		Virement DELTA NET n°XXX	1 320,00 €				512
	04/02/2021	3		Facture février contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		4		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	04/03/2021	5		Facture mars contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		6		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/04/2021	7		Facture avril contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		8		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/05/2021	9		Facture mai contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		10		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	01/06/2021	11		Facture juin contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		12		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/07/2021	13		Facture juin contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		14		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	04/08/2021	15		Facture août contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		16		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/09/2021	17		Facture septembre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		18		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	06/10/2021	19		Facture octobre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		20		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
	03/11/2021	21		Facture novembre contrat n°56486		660,00 €		660,00 €	611
		22		Virement DELTA NET n°XXX	660,00 €				512
				Total compte 401	8 580,00 €	8 580,00 €			

Question 3

[solution n°5 p.31]

Le conseil syndical ne comprend pas la logique comptable du paiement d'une facture. Présentez-leur l'enregistrement et le paiement de la facture du mois de novembre de la société DELTA NET. Vous pouvez vous appuyer sur le plan comptable en annexe.

Question 4

[solution n°6 p.31]

Dans le cadre du ravalement, la copropriété bénéficie d'un crédit à hauteur de 300 000 €. Vous présentez au conseil syndical les modalités de l'enregistrement de cet emprunt et de son solde.

Question 5

[solution n°7 p.32]

Votre comptable est souffrant. Vous enregistrez la vente de M. BOURDIEU. Ses appels de fonds sont de 800 € trimestriel. Il n'a pas payé l'ADF du 4° trimestre 2020 ; les autres appels sont payés sauf le dernier payé par le notaire. La vente est réalisée le 15 mai 2021.

B. Test

Dans le cadre de la gestion de la résidence LE DOMAINE, vous êtes amenés à procéder à une réunion du conseil syndical afin de contrôler de manière périodique l'état des comptes de la copropriété.

Exercice 1 : Quiz

[solution n°8 p.32]

Question 1

Sur l'exercice, la copropriété LE DOMAINE a effectué des travaux d'urgence pour la réparation d'une cheminée d'extraction. De quelle opération s'agit-il ?

- Opération courante
- Opération exceptionnelle

Question 2

La copropriété LE DOMAINE a bénéficié de MA PRIME RENOV pour le ravalement à hauteur de 50 000 €. Est-ce que l'écriture présentée par votre prédécesseur est correcte ?

441 - État et autres organismes - subventions à recevoir	
Débit	Crédit
50 000,00	
131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
	50 000,00

- Vrai
- Faux

Question 3

131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
50 000,00	
711 - Subventions	
Débit	Crédit
	50 000,00

Quand cette subvention doit-elle être enregistrée ?

- Dès sa notification
- Dès sa réception

Question 4

La réalisation d'une vente solde le grand livre du copropriétaire vendeur ?

- Vrai
- Faux

Question 5

Vous devez facturer les frais d'avocat pour la procédure de recouvrement d'un copropriétaire de la résidence le DOMAINE. Vous utilisez le compte ?

- 61
- 62
- 63
- 64

VII. Annexe

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

Code	Rubrique	Explication
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 ^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 « 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	
	Classe 4	Créances et dettes afférentes au budget prévisionnel et aux opérations exceptionnelles
Copropriétaires et tiers		
40	Fournisseurs :	

Code	Rubrique	Explication
401	Factures parvenues	Enregistrement des factures. Crédit 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 :	
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	

Code	Rubrique	Explication
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	
	Classe 5	
	Comptes financiers	
50	Fonds placés :	

Code	Rubrique	Explication
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	
	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 honoraire :	
621	Rémunérations du syndic sur gestion copropriété	
6211	Rémunération du syndic	

Code	Rubrique	Explication
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.)	
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	

Code	Rubrique	Explication
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	
	Classe 7	
Comptes de produits		
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	

Solutions des exercices

Exercice p. 10 Solution n°1**Question 1**

Les écritures journalières sont recensées dans ?

- Le grand livre
- La balance
- Le relevé général des dépenses
- Le journal

Question 2

Le syndic utilise une comptabilité :

- Future
- D'engagement
- Double
- Générale

Question 3

Chaque fournisseur dispose d'un grand livre ?

- Vrai
- Faux

Question 4

Qu'est-ce que le « report à nouveau » ?

- La reprise du compte d'un nouveau copropriétaire
- Le solde du copropriétaire
- Le décompte du copropriétaire en fin d'exercice
- La reprise du solde du grand livre de la période précédente

Question 5

Une balance comptable peut être déséquilibrée ?

- Vrai
- Faux

Exercice p. 19 Solution n°2

Question 1

Le plan comptable est régi par :

- La loi ALUR
- La loi ELAN
- Le décret 2006-280 du 10 janvier 2006
- Le décret 2005-240 du 14 mars 2005

Question 2

En comptabilité, on distingue :

- Les opérations continues
- Les opérations courantes
- Les opérations ponctuelles
- Les opérations exceptionnelles

Question 3

La réception d'une facture sera comptabilisée en :

- Compte de charges
- Provisions
- Compte de produits
- Comptes financiers

Question 4

Le paiement du salaire par la copropriété est considéré comme une facture ?

- Vrai
- Faux

Question 5

L'enregistrement d'une facture est effectuée ?

- À son paiement
- À sa saisie
- À la production de l'échéancier
- À réception

p. 20 Solution n°3

Ici, il faudra présenter le grand livre détaillé de chaque copropriétaire au CS.

p. 20 Solution n°4

On constate une facture payée en doublon au mois de juin. Une facture manquante en Juillet (ou une erreur de libellé). Par ailleurs, la facture de décembre est omise. Enfin le total du débit / crédit, bien qu'équilibré, n'est pas cohérent. Le montant total n'est pas égal à la totalité des factures. A ce titre, la saisie de la période du grand livre est probablement erronée ce qui explique la facture manquante de décembre.

p. 21 Solution n°5

611 - Nettoyage des locaux	
Débit	Crédit
660,00 €	

40 - DELTA NET	
Débit	Crédit
660,00 €	660,00 €

512 - Banque	
Débit	Crédit
	660,00 €

p. 21 Solution n°6

Réception des fonds par la copropriété :

512 - Banque	
Débit	Crédit
300 000,00	

712 - Emprunts	
Débit	Crédit
	300 000,00

Mise en état des mensualités (suivant quote-part de chaque copropriétaire)

450-4 - Copropriétaires - emprunts	
Débit	Crédit
300 000 / tantièmes	
704 - Remboursement d'annuités d'emprunt	
Débit	Crédit
	300 000 / tantièmes

Paiement des échéances par les copropriétaires emprunteurs

512 - Banque	
Débit	Crédit
300 000 / tantièmes	
450-4 - Copropriétaires - emprunts	
Débit	Crédit
	300 000 / tantièmes

p. 21 Solution n°7

GRAND LIVRE

J	Date	N° écriture	Compte	Libellé	Débit	Crédit	Solde	
							Débiteur	Créditeur
			450-035	M.BOURDIEU				
				Report à nouveau	800,00 €		800,00 €	
		1		Appel de fonds du 1er trimestre	800,00 €		1 600,00 €	
		2		Virement n°XXXX		1 600,00 €	- €	
		3		Appel de fonds du 2e trimestre	800,00 €		800,00 €	
		4		Frais de mutation	380,00 €		1 180,00 €	
		5		Virement de Maître XXXX		1 180,00 €	- €	
				Total compte 401	2 780,00 €	2 780,00 €	- €	- €

Exercice p. 21 Solution n°8

Question 1

Sur l'exercice, la copropriété LE DOMAINE a effectué des travaux d'urgence pour la réparation d'une cheminée d'extraction. De quelle opération s'agit-il ?

- Opération courante
- Opération exceptionnelle

Dès lors où un AG a ratifié ces travaux d'urgence.

Question 2

La copropriété LE DOMAINE a bénéficié de MA PRIME RENOV pour le ravalement à hauteur de 50 000 €. Est-ce que l'écriture présentée par votre prédécesseur est correcte ?

441 - État et autres organismes - subventions à recevoir	
Débit	Crédit
50 000,00	
131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
	50 000,00

Vrai

Faux

Il manque le versement au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Question 3

131 - Subventions accordées en instance de versement	
Débit	Crédit
50 000,00	
711 - Subventions	
Débit	Crédit
	50 000,00

Quand cette subvention doit-elle être enregistrée ?

Dès sa notification

Dès sa réception

Question 4

La réalisation d'une vente solde le grand livre du copropriétaire vendeur ?

Vrai

Faux

Question 5

Vous devez facturer les frais d'avocat pour la procédure de recouvrement d'un copropriétaire de la résidence le DOMAINE. Vous utilisez le compte ?

61

62

Il s'agit d'une prestation immatérielle

- 63
- 64