



REGLES COMPTABLES SPECIFIQUES AUX SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES

Projet de décret n°..... du fixant les règles comptables spécifiques aux syndicats des copropriétaires en application de la loi 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que modifié et complété.

Le Chef du Gouvernement,

- Vu la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) tel qu'elle a été modifiée et complétée, notamment son article 24 ;

Après délibération du conseil de gouvernement réuni le

Décète :

Article premier

En application des articles 24 et 37 bis de la loi 18.00 susmentionnée, sont fixées dans les annexes 1 à 12 joints au présent décret les règles comptables spécifiques aux syndicats des copropriétaires.

Les syndicats de copropriétaires dont les produits de l'exercice sont inférieurs à deux cents mille dirhams peuvent n'établir que les états prévus aux annexes 10 et 11.

Article 2

La Ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville et le Ministre de l'Economie et des Finances sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de ce décret.

Fait à Rabat, le

Annexe 1

Les règles comptables spécifiques aux syndicats des copropriétaires

Article premier

Les comptes des syndicats des copropriétaires

Les comptes des syndicats des copropriétaires comprennent :

1- Le budget prévisionnel (annexe 5), à approuver par l'assemblée générale du syndicat,

Le budget prévisionnel se compose des états détaillés ainsi que des situations prévisionnelles, des charges et des produits.

2- Le compte de gestion général (annexe 4) est composé des comptes relatifs à la gestion et à l'administration de la copropriété :

- Les comptes de charges ;
- Les comptes de produits.

3-L'état de la situation financière du syndicat (annexe 3) :

a- Le bilan, actif et passif du syndicat qui comprend :

- Les créances et dettes ;
- Les comptes de trésorerie (caisse, banque et autres...);
- Autres actifs et passifs.

b- Les comptes individuels de chaque copropriétaire représentant sa situation financière vis-à-vis du syndicat et qui sont annexés au bilan du syndicat (annexe 12).

Les états de synthèses du syndicat se composent des comptes cités aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus.

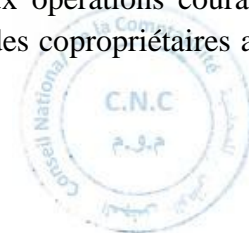
Article 2

Définition des produits et des charges du syndicat des copropriétaires

Les produits du syndicat des copropriétaires comprennent toutes les sommes reçues ou à recevoir de chaque copropriétaire en vertu de l'obligation leur incombant, enregistrées à la date d'exigibilité tel que définies par la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, promulguée par le dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) tel qu'elle a été modifiée et complétée.

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.

Les produits comprennent également les produits divers affectés aux opérations courantes suivant l'affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi



que les sommes non courantes provenant de la location de murs pour la publicité, la cession ou la location de l'un des biens du syndicat, le cas échéant.

Les charges comprennent la totalité des sommes payées ou à payer relatives aux travaux, aux fournitures et aux services fournis au syndicat des copropriétaires approuvés lors de l'assemblée générale.

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.

En application de l'article 24 de la loi 18.00, les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

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.

Article 3

L'exercice comptable

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze (12) mois. Pour le premier et dernier exercice, cette période peut être inférieure à 12 mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice.

Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois. La date de clôture de l'exercice peut être modifiée sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En application des dispositions de l'article 21 de la loi 18-00, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de conservation, d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes, services collectifs et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 24 de la loi 18.00 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers.

Article 4

L'arrêté des comptes

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état de la situation financière du syndicat (annexe 3), le compte de gestion général (annexe 4), le budget prévisionnel (annexe



5) ainsi que les annexes, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus aux annexes 6, 7, 8, 9 et 12 prévus à titre obligatoire au présent décret.

L'état de la situation financière du syndicat présente l'état des créances et des dettes du syndicat ainsi que la situation de trésorerie prévue à l'article 24 de la loi 18-00.

Le compte des produits et charges présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend les rubriques liées aux opérations courantes et celles liées aux opérations non courantes.

L'état des opérations non courantes hors budget prévisionnel voté non encore clôturé à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé ainsi que le solde en attente de réalisation.

Les états relatifs au matériel mis à la disposition du syndicat (annexe 9) et de suivi des emprunts (annexe 8) doivent être annexés aux états de synthèses à approuver.

Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation à l'assemblée avec le budget voté correspondant à cet exercice, le réalisé de l'exercice clos à approuver, le comparatif des comptes à approuver avec ceux de l'exercice précédent ainsi que le budget prévisionnel à voter.

Article 5

Le budget prévisionnel

Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote de l'assemblée. Ils sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de l'annexe 5.

Article 6

Présentation du compte de produits et charges

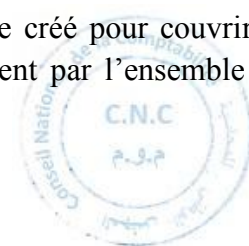
Les charges pour opérations courantes et les charges non courantes pour travaux et opérations exceptionnelles sont présentées dans un document conforme au modèle 4.

Pour l'approbation des comptes, le total des charges pour travaux et opérations non courantes de l'annexe 4 doit être égal au total des charges de l'annexe 7.

Article 7

Le compte de réserve

Sur décision de l'assemblée générale un compte de réserve peut être créé pour couvrir les charges inhabituelles ou urgentes. Il est approvisionné périodiquement par l'ensemble des copropriétaires.



L'assemblée générale fixe la valeur des contributions et les modalités d'usage de ce compte de réserve.

Un état de suivi de l'utilisation du compte réserve (annexe 7) doit être soumis à l'assemblée générale.

Article 8

Les registres comptables

Le syndicat des copropriétaires doit tenir :

- a- Le livre-journal : dans lequel sont enregistrées les opérations jour par jour et opération par opération. Des livres-journaux auxiliaires peuvent être créés ;
- Le grand livre : constitué des comptes individuels et collectifs qui fixe pour chaque compte distinctement ce qui suit :
 - Le solde au début de l'exercice annuel ;
 - Les mouvements débit et crédit depuis le début de l'exercice annuel ;
 - Le solde en fin de l'exercice.
- b- Le livre d'inventaire, dans lequel sont enregistrés l'état de la situation financière du syndicat et le compte de gestion général de chaque exercice.

Article 9

L'inscription sur les registres comptables

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement par le syndicat indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

L'inscription sur les registres comptables est effectuée conformément aux principes généraux de la comptabilité, notamment :

- Les opérations sont enregistrées dans le livre-journal opération par opération, et jour par jour, selon leur ordre chronologique, et sont transférées dans le grand livre.
- La somme du montant des opérations résultant des transactions inscrites dans les deux livres doit être égale ;
- Les livres doivent être tenus sans rature, ou ajout d'aucune sorte ;
- L'inscription erronée initiale doit rester lisible lors de la correction des erreurs.
- La source de l'inscription et la référence du document doivent être indiquées.

La comptabilité peut être tenue par procédé électronique conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, et dans le respect des principes généraux de la comptabilité ci-dessus.



Article 10

La tenue de la comptabilité

La comptabilité du syndicat de copropriété est tenue conformément aux règles comptables permettant de donner un état fiable de leur budget, de leur situation financière et de leurs produits et charges.

Les comptes arrêtés par le syndic à la fin de l'exercice sont mis à la disposition des copropriétaires et comprennent :

- L'état de la situation financière du syndicat indique l'actif et le passif du syndicat des copropriétaires ;
- Le compte de gestion général indique les produits, les charges et les résultats de l'exercice ;
- Le budget prévisionnel de l'année en cours et de l'année suivante voté par l'assemblée générale qui définit les dépenses et les travaux au cours de l'année budgétaire.

Le syndic doit être aussi en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- Créances sur opérations courantes ;
- Créances sur travaux et opérations exceptionnelles ;
- Créances sur avances ;
- Créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires le cas échéant.

Article 11

Les pièces justificatives

Sous réserve des dispositions de l'article 9 (alinéa 3), le syndic des copropriétaires tient les pièces justificatives originales de chaque écriture comptable, et qui doivent comprendre le nom et l'adresse du syndicat des copropriétaires, et être datées et conservées pour une durée de cinq (5) ans.

En cas de changement du syndic, les pièces comptables et les originaux des pièces justificatives sont remis à son successeur. Le syndic prend les mesures spécifiques afin de conserver des pièces justificatives conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Article 12

Contrôle

Les comptes des syndicats des copropriétaires dont les produits excèdent un million de dirhams par an font l'objet d'un rapport établi par un professionnel habilité à exercer les fonctions de commissariat aux comptes et attestant de la sincérité des comptes.



Les états de synthèses, les budgets prévisionnels et le rapport ci-dessus le cas échéant ainsi que les annexes citées ci-dessus sont conservés avec copie du procès-verbal de l'assemblée générale qui approuve les comptes et qui vote le budget prévisionnel. Ces documents font l'objet d'un classement dans les archives du syndicat conformément à la législation et la réglementation en vigueur.



ANNEXE 2 : LE PLAN COMPTABLE SPECIFIQUE AUX SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES

Titre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1^{er}. – Les écritures sont passées selon le système dit « en partie double ». Dans ce système, tout mouvement ou variation enregistré dans la comptabilité est représenté par une écriture qui établit une équivalence entre ce qui est porté au débit et ce qui est porté au crédit des différents comptes affectés par cette écriture.

Art. 2. – Le syndic tient le livre journal et le grand livre des comptes du syndicat. Le livre journal, enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.

Le grand livre des comptes regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, opération par opération. Le livre journal et le grand livre des comptes sont cotés sans discontinuité.

Un livre journal et un grand livre tenu sur supports informatiques numérotés et datés dès leur établissement, par des moyens offrant toute garantie en matière de preuve, peuvent tenir lieu de livre journal et de grand livre des comptes.

Des comptabilités auxiliaires peuvent être ouvertes en tant que de besoin.

Art. 3. – Tout enregistrement comptable comporte un libellé permettant une identification de la pièce justificative qui l'appuie, notamment date et numéro de facture, date et référence du paiement, période de l'appel de fonds et son objet. La date à laquelle le paiement est intervenu peut-être mentionnée sur les factures, mémoires et situations.

Art. 4. – Les documents comptables sont tenus sans altération et sans blanc. Une écriture erronée est annulée par une écriture contraire.

Une procédure de clôture destinée à figer la chronologie et à garantir l'intangibilité des enregistrements est mise en œuvre à la date d'arrêté des comptes.



TITRE II
NOMENCLATURE ET FONCTIONNEMENT DES COMPTES DU SYNDICAT DES
COPROPRIÉTAIRES

Art. 5. – La nomenclature des comptes est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement.

CHAPITRE 1^{er}

Nomenclature des comptes

Art. 6. – Les comptes sont répartis comme suit :

Classe 1

Provisions, Fonds de réserve et résultat

111 Fonds de réserve

1111 Réserves pour dépenses imprévues

1112 Réserves pour dépenses prévues à long terme

119 Résultat

1191 Résultat (Excédent)

1199 Résultat (Déficit)

131 Subventions

1311 Subventions reçues

151 Provisions :

1511 Provisions pour travaux décidés

1512 Provisions pour litiges

1513 Provision pour risque

1514 Provision pour charge

Classe 3

Créances de l'actif circulant

341 Fournisseurs- Débiteur

3411 Fournisseurs débiteurs

3412 Fournisseurs, avances sur travaux

3413 Autres avances

342 Collectivité des copropriétaires :

3421 Copropriétaire individualisé

3422 Copropriétaire - budget prévisionnel

3423 Copropriétaire - travaux et opérations non courantes

3424 Copropriétaire - créances douteuses

345 Etat et autres organismes

3451 Etat et autres organismes-subventions à recevoir

3452 Etat et autres organismes débiteurs

348 Débiteurs divers

3481 Débiteurs divers

349 Compte de régularisation



3491 Charges constatées d'avance
3497 Comptes transitoires ou d'attente débiteurs

394 Provision pour dépréciation

3942 Provision pour Dépréciation des comptes des copropriétaires
3943 Provision pour dépréciation autres que les copropriétaires

Classe 4

Dettes du passif circulant

441 Fournisseurs

4411 Fournisseurs
4412 Fournisseurs, factures non parvenues
4413 Autres fournisseurs

442 Collectivité des copropriétaires créditeurs

4421 Copropriétaire – avances

443 Personnel

4431 Rémunérations dues

444 Sécurité sociale et autres organismes sociaux

4441 Sécurité sociale
4442 Autres organismes sociaux

445 Etat et autres organismes

4452 Etat – impôts et versements assimilés
4453 Etat et autres organismes créditeurs

448 Crédeurs divers

4481 Crédeurs divers

449 Compte de régularisation

4491 Compte en attente d'imputation divers crédeur
4492 Compte de produits encaissés d'avance
4497 Comptes transitoires ou d'attente crédeurs

Classe 5

Comptes de trésorerie

511 Fonds placés

5111 Compte à terme
5112 Autres compte

512 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat

5121 Banques
5122 Chèques

516 Caisse

5161 Caisse

554 Banque (solde crédeur)

5541 Banque



Classe 6
Comptes de charges

611 Achats de matières et fournitures

- 6111 Eau
- 6112 Electricité
- 6113 Chauffage, énergie et combustibles
- 6114 Achats produits d'entretien et petits équipements
- 6115 Petit matériel
- 6116 Fournitures

612 Autres charges

- 6121 Remboursement d'emprunts

613/ 614 Achats de services extérieurs

- 6131 Nettoyage des locaux
- 6132 Locations immobilières
- 6133 Locations mobilières
- 6134 Contrats de maintenance
- 6135 Entretien et petites réparations
- 6136 Primes d'assurances
- 6137 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété
- 6138 Autres rémunération
- 6140 Frais postaux
- 6141 Frais bancaires
- 6142 Honoraires
- 6143 Autres charges
- 6144 Charges d'intérêts

616 Impôts - taxes et versements assimilés :

- 6161 Impôts et taxes

617 Frais de personnel :

- 6171 Salaires
- 6172 Charges sociales et organismes sociaux
- 6173 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)
- 6174 Assurance accident de travail

651 Charges pour travaux et opérations non courantes

- 6511 Travaux décidés par l'assemblée générale
- 6512 Travaux urgents
- 6513 Etudes techniques, diagnostic, consultation
- 6514 Pertes sur créances irrécouvrables
- 6515 Charges non courantes

691 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses

Classe 7
Comptes de produits

711 Appels de fonds

- 7111 Provisions sur opérations courantes
- 7112 Provisions sur travaux
- 7113 Avances



712 Autres produits

- 7121 Emprunts
- 7122 Subventions
- 7123 Indemnités d'assurances
- 7124 Produits divers
- 7125 Produits financiers

751 Produits pour travaux et opérations non courantes

- 7511 Autres produits décidés par l'assemblée générale
- 7512 Produits de cession reçus
- 7513 Dons reçus
- 7514 Rentrées sur créances soldées
- 7515 Autres produits non courants

791 Reprises de dépréciations sur créances douteuses



CHAPITRE 2

Fonctionnement des comptes

Section 1

Règles générales d'utilisation des comptes

Art. 7. – Les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seuls utilisables par le syndicat pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires. Les règles du plan comptable général des entreprises ne peuvent pas être appliquées pour détailler les Comptes retenus par le présent plan comptable. Lorsque les comptes prévus par la présente nomenclature ne suffisent pas au syndicat pour enregistrer distinctement toutes ses opérations, il peut ouvrir toute subdivision nécessaire.

Art. 8. – Aucune compensation ne doit être effectuée entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créditeur.

Section 2

Règles spéciales d'utilisation des comptes

Art. 9. – Les comptes sont utilisés selon les règles spéciales suivantes :

Classe 1

Provisions, fonds de réserve et résultat

Les comptes 1111 « Réserves pour dépenses imprévues » et 1112 « Réserves pour dépenses prévues à long terme » sont crédités des montants des dotations en réserve prévues au règlement de copropriété ou décidées par l'assemblée générale pour faire face auxdites dépenses, par le débit d'un compte de trésorerie.

Lorsque les travaux sont décidés et que leur financement est en partie réalisé par imputation des sommes figurant en fonds de réserves au compte 1111 ou 1112, lesdits comptes sont débités du montant affecté à ce financement par le crédit du compte « 1511 : Provisions pour travaux décidés ».

Les comptes 1191 et 1199 enregistrent les montants du résultat de l'exercice selon qu'il s'agisse d'un excédent « 1191 : excédent » ou qu'il s'agisse d'un déficit « 1199 : déficit ». Ces comptes sont utilisés par les syndicats qui décident de constater l'écart entre les produits et les charges de l'exercice en résultat, en attendant la décision de l'assemblée générale annuelle.

Lorsque l'excédent ou l'insuffisance des charges ou produits sur opérations courantes sont répartis à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot dans chacune des catégories de charges, les éventuels écarts entre les produits et les charges de l'exercice sont à constater en tant que produit constaté d'avance ou produit à recevoir selon qu'il s'agisse d'un excédent ou d'une insuffisance.

Le compte « 1311 : subvention reçue » est utilisé pour enregistrer les subventions sur travaux notifiées au cours de l'exercice. Il est crédité, au moment de la notification de la décision accordant la subvention, du montant de la participation accordée, par le débit du poste « 345 : Etat et autres organismes », selon l'origine des fonds.

Il est débité en contre partie du compte « 7122 : subventions » au fur et à mesure de la réalisation de la charge qu'elle couvre.

Le compte 1511 « Provisions pour travaux décidés » est débité au fur et à mesure de la réalisation des travaux décidés, par le crédit du compte 7112 « Provisions pour travaux ».



Classe 3

Créances de l'actif circulant

Les comptes de la classe 3 enregistrent les créances afférentes au budget prévisionnel du syndicat ainsi que celles relatives aux opérations hors budget prévisionnel. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

Les comptes 3411, 3412 et 3413 sont débités en contrepartie d'un compte de trésorerie pour les avances et acomptes versées aux fournisseurs au titre des travaux et prestations prévues.

Le poste 342 « Collectivité des copropriétaires » regroupe l'ensemble des comptes de créances envers les copropriétaires. Il enregistre les créances et le cas échéant les dettes du syndicat à l'encontre de chacun des copropriétaires. Le libellé de l'écriture précise le nom du copropriétaire et la nature de la créance.

Si l'assemblée générale le décide, le poste 342 est ventilé en plusieurs comptes :

- 3421 « Copropriétaire individualisés »,
- 3422 « Copropriétaire - budget prévisionnel »,
- 3423 « Copropriétaire - travaux et opérations non courantes »,
- 3424 « Copropriétaire - créances douteuses »

Le Compte 3421 « Copropriétaire individualisé » est débité du montant des provisions appelées par le crédit du compte 7111 « Provisions sur opérations courantes ». Lors des règlements, il est crédité par le débit du compte de trésorerie.

Lorsque le budget de l'exercice n'est pas encore voté, les cotisations des copropriétaires sont comptabilisées dans le compte 3422 « Copropriétaire - budget prévisionnel ». Après approbation, lesdits montants sont transférés au compte 3421.

Le compte 3423 « Copropriétaire - travaux et opérations non courantes » est débité en contrepartie du compte 7112 « Provisions sur travaux » pour les sommes à verser en vue de faire face aux travaux non courants imprévus.

Il est crédité en contrepartie d'un compte de trésorerie lors du règlement des dites créances.

Le compte 3424 « Copropriétaire - créances douteuses » débité en contrepartie des comptes 3421, 3422 et 3423, selon le cas, pour les créances douteuses envers les copropriétaires.

Le poste 345 « Etat et autres organismes » enregistre au débit les créances envers l'Etat et les autres organismes, à divers titres des subventions à recevoir, en contrepartie du compte 1311 « Subventions reçues ».

Le poste 349 est utilisé pour les opérations de régularisation de l'actif circulant. Il est subdivisé en deux comptes 3491 « Charges constatées d'avance » et 3497 « Comptes transitoires ou d'attente débiteurs ».

Les comptes 3942 « Provision pour Dépréciation des comptes des copropriétaires » et 3943 « Provision pour dépréciation autres que les copropriétaires » sont utilisés au débit pour la dépréciation des comptes de créances contre le crédit du poste 691 « dotation aux dépréciations sur créances douteuses ». Ils sont crédités en contrepartie du poste 791 « reprises de dépréciation sur créances douteuses » pour les reprises y afférentes.

Classe 4

Dettes du passif circulant

Les comptes de la classe 4 enregistrent les dettes afférentes au budget prévisionnel du syndicat ainsi que celles relatives aux opérations hors budget prévisionnel. Par extension, ils enregistrent les écritures de régularisation des charges et des produits.

Le poste 441 « Fournisseurs » comprend trois comptes : 4411 « Fournisseurs », 4412 « Fournisseurs, factures non parvenues » et le compte 4413 « Autres fournisseurs ».



Le compte 4411 « Fournisseurs » enregistre les factures et mémoires d'achats de biens et services du budget prévisionnel ainsi que les factures et opérations non courantes sans distinguer la nature des opérations. La nature des opérations est précisée par le libellé de l'écriture qui indique le compte de charges concerné.

Le compte 4411 est crédité du montant des factures, mémoires, situations, parvenus avant la clôture de l'exercice, par le débit des comptes de charges concernés.

Le compte 4412 « Factures non parvenues » enregistre le montant de fournitures réceptionnées, de prestations de services effectués ou de travaux réalisés au cours de l'exercice et dont la facture n'a pas été reçue au cours de l'exercice.

Le compte 4421 « copropriétaire-avances » est crédité pour les avances reçues des copropriétaires en contrepartie d'un compte de trésorerie.

Les postes 443 « Personnel » et 444 « Sécurité sociale et autres organismes sociaux » enregistre à leur crédit, les sommes dues au personnel et aux organismes sociaux, en contrepartie des comptes du poste 617 « frais de personnel ».

Le poste 445 est crédité pour les sommes dues à l'Etat au titre des impôts et taxes.

Le compte 4481 « créiteurs divers » est crédité au titre des dettes diverses envers le syndicat des copropriétaires.

Le poste 449 est utilisé pour les opérations de régularisation du passif circulant. Il est subdivisé en trois comptes : 4491 « Compte en attente d'imputation divers créiteur », 4492 « Compte de produits encaissés d'avance » et 4497 « Comptes transitoires ou d'attente créiteurs ».

Classe 5

Comptes de trésorerie

Les comptes de trésorerie enregistrent les opérations de trésorerie dans le sens strict du terme. Ils enregistrent notamment les mouvements de valeurs en espèces, chèques ou virements ainsi que les opérations faites avec les banques autres que celles comptabilisées dans les dettes de financement.

L'enregistrement comptable des emprunts se limite à traiter les flux de trésorerie correspondants. Les écritures sont les suivantes.

- A la réception des fonds empruntés, le compte 7121 « Emprunt » est crédité par le débit du poste 512 « Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat » avec le libellé « Emprunt travaux ».
- Au moment du paiement des annuités d'emprunt : Le compte 6121 « Remboursement d'emprunts » est débité de la totalité du montant de l'annuité par le crédit du compte 5121 « Banques ».

Le poste 511 « fonds placés » regroupe les comptes de dépôt à terme. Les comptes composant le poste 511 sont débités du montant des dépôts à termes et crédités des rachats y afférents.

Le poste 512 ne regroupe que les comptes de trésorerie dont le solde est débiteur. Les comptes composant le poste 512 sont débités du montant des entrées et crédités des sorties de fonds.

Le compte 5161 « Caisse » est débité du montant des espèces encaissées par le Syndicat. Il est crédité du montant des espèces décaissées. Son solde est toujours débiteur ou nul.

Le poste 554 « Banque (solde créiteur) » ne regroupe que les comptes de trésorerie dont le solde est créiteur.



TITRE III

INFORMATION DES COPROPRIÉTAIRES

Art. 10. – Les documents comptables sont établis au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble. Ils précisent leur contenu et la référence de l'exercice comptable auquel ils se rapportent.

Le syndic tient à disposition, à l'occasion de toute vérification, le grand livre, le livre journal, la balance et le cas échéant, les journaux auxiliaires.

Les rubriques utilisées pendant l'exercice pour l'enregistrement des opérations sont reproduites clairement dans les documents dressés pour l'information des copropriétaires.



ANNEXE 3 : LE BILAN

ANNEXE N°3

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Bilan (date de clôture de l'exercice)

I- SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
			Capitaux propres	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
			111 Fonds de réserve 119 Résultat 151 Provisions		
			Total I		
Créances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Dettes	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
341 Fournisseurs- Débiteurs 342 Collectivité des copropriétaires dont douteuses 345 Etats et autres organismes 348 Débiteurs divers 349 Comptes de régularisation 394 Provisions pour dépréciation			441 Fournisseurs 442 Collectivité des copropriétaires 443 Personnel 444 Sécurité sociale et autres organismes sociaux 445 Etats et autres organismes 448 Créiteurs divers		
Créances Total I			Dettes Total II		
II- trésoreie			DETTES		
Trésorerie Actif	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Trésorerie Passif	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
511 Fonds placés 512 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat 516 Caisse			554 Banque (Solde créditeur)		
Total II			Total III		
Total général (I) + (II)			Total général (I) + (II)+ (III)		



ANNEXE 4 : LE COMPTE DE GESTION GENERAL

ANNEXE N°4

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Compte de de résultat de l'exercice clos réalisé (N)

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES		Exercice clos	Budget à approuver	PRODUITS POUR OPERATION COURANTS		Exercice clos	Budget à approuver
		N	N+1			N	N+1
611 Achats de matières et fournitures				711 Appels de fonds			
	6111 Eau (compteur général)				7111 Provisions sur opérations courantes		
	6112 Electricité				7112 Provisions sur travaux		
	6113 Chauffage, énergie et combustible				7113 Avances		
	6114 Achats produits d'entretien et petits équipements						
	6115 Petit matériel						
	6116 Fournitures						
612 Autres charges				712 Autres produits			
	6121 Remboursements d'emprunts				7121 Emprunts		
613/614 Achats de Services extérieurs					7122 Subventions		
	6131 Nettoyage des locaux				7123 Indemnités d'assurances		
	6132 Locations immobilières				7124 Produits divers		
	6133 Location mobilières				7125 Produits financiers		
	6134 Contrats de maintenance						
	6135 Entretien et petites réparations						
	6136 Primes d'assurances						
	6137 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété						
	6138 Autres rémunération						
	6140 Frais postaux						
	6141 Frais bancaires						
	6142 Honoraires						
	6143 Autres charges						
	6144 Charges d'intérêts						
616 Impôts et taxes et versements assimilés							
	6161 Impôts et taxes						
617 Frais de personnel							
	6171 Salaires						
	6172 Charges sociales et organismes sociaux						
	6173 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)						
	6174 Assurance A.T						
Total I				Total II			
				Résultat Courant (II-I)			
CHARGES SUR OPERATIONS NON COURANTES				PRODUITS SUR OPERATIONS NON COURANTES			
651 Charges pour travaux et opérations non courantes				751 Produits pour travaux et opérations non courantes			
	6511 Travaux décidés par l'assemblée générale				7511 Autres produits décidés par l'assemblée générale		
	6512 Travaux urgents				7512 Produits de cession reçus		
	6513 Études techniques, diagnostic, consultation				7513 Dons reçus		
	6514 Pertes sur créances irrécouvrables				7514 Rentrées sur créances soldées		
	6515 Charges non courantes				7515 Autres produits non courants		
691 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses				791 Reprises de dépréciations sur créances douteuses			
Total III				Total IV			
				Résultat Non Courant (IV-III)			



ANNEXE 5 : LES BUDGETS

ANNEXE N°5

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

les budgets à approuver de (N) du.... Au Et budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du.... Au

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATION COURANTS				
	Pour approbation des comptes			Pour la vote du budget prévisionnel		Pour approbation des comptes			Pour la vote du budget prévisionnel
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel encours voté		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel encours à voter
	N-1	N	N	N+1		N-1	N	N	N+1
611 Achats de matières et fournitures					711 Appels de fonds				
6111 Eau (compteur général)					7111 Provisions sur opérations courantes				
6112 Electricité					7112 Provisions sur travaux				
6113 Chauffage, énergie et combustible					7113 Avances				
6114 Achats produits d'entretien et petits équipements									
6115 Petit matériel									
6116 Fournitures									
612 Autres charges					712 Autres produits				
6121 Remboursements d'emprunts					7121 Emprunts				
613/614 Achats de Services extérieurs					7122 Subventions				
6131 Nettoyage des locaux					7123 Indemnités d'assurances				
6132 Locations immobilières					7124 Produits divers				
6133 Location mobilières					7125 Produits financiers				
6134 Contrats de maintenance									
6135 Entretien et petites réparations									
6136 Primes d'assurances									
6137 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété									
6138 Autres rémunération									
6140 Frais postaux									
6141 Frais bancaires									
6142 Honoraires									
6143 Autres charges									
6144 Charges d'intérêts									
616 Impôts et taxes et versements assimilés									
6161 Impôts et taxes									
617 Frais de personnel									
6171 Salaires									
6172 Charges sociales et organismes sociaux									
6173 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)									
6174 Assurance A.T									
sous-total I					sous-total I				
CHARGES SUR OPERATIONS NON COURANTES					PRODUITS SUR OPERATIONS NON COURANTES				
651 Charges pour travaux et opérations non courantes					751 Produits pour travaux et opérations non courantes				
6511 Travaux décidés par l'assemblée générale					7511 Autres produits décidés par l'assemblée générale				
6512 Travaux urgents					7512 Produits de cession reçus				
6513 Etudes techniques, diagnostic, consultation					7513 Dons reçus				
6514 Pertes sur créances irrécouvrables					7514 Rentrées sur créances soldées				
6515 Charges non courantes					7515 Autres produits non courants				
691 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses					791 Reprises de dépréciations sur créances douteuses				
sous-total II					sous-total II				
Total					Total				
solde (excédent)					Solde (insuffisances)				



ANNEXE 6 : TRAVAUX ET OPERATIONS NON COURANTES ET HORS BUDGET PREVISIONNEL

ANNEXE N° 6

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Travaux et opérations non courantes hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du...au....

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)			SOLDE EN ATTENTE D'EXECUTION SUR TRAVAUX VOTES	SOLDE EN ATTENTE DES TRAVAUX REALISES A PAYER
			Sur fond de réserve	sur budget	Total		
			A	B	c1		
TRAVAUX 1							
TRAVAUX 2							
TOTAL							

C1: si les travaux sont imputés le fonds de réserves
C2: si les travaux sont imputés sur le budget



ANNEXE 7 : SUIVI DES TRAVAUX ET OPERATIONS SUR FOND DE RESERVE

ANNEXE N° 7

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Suivi des travaux imputés sur compte des réserves au 31/12/N suivant l'article 37 bis

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	SOLDE EN ATTENTE D'EXECUTION SUR TRAVAUX VOTES	SOLDE EN ATTENTE DES TRAVAUX REALISES A PAYER
	A	B	C	D=A-C	E=C-B
TRAVAUX 1					
TRAVAUX 2					
TOTAL					



ANNEXE 8 : SUIVI DES EMPRUNTS

ANNEXE N° 8

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Tableau de suivi des Emprunts

	MONTANT EMPRUNTE	TIERS EMPRUNTEUR	DATE D'EMPRUNT	MONTANTS PAYES (Durant l'exercice)	SOLDE RESTANT A PAYER
EMPRUNT 1					
EMPRUNT 2					
TOTAL					



ANNEXE 9 : SUIVI DU MATERIEL MIS A LA DISPOSITION DU SYNDICAT DE COPROPRIETE

ANNEXE N° 9

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

SUIVI DU MATERIEL MIS A LA DISPOSITION DU SYNDICAT DE COPROPRIETE

	NATURE DU BIEN	TIERS	DATE DE MISE A DISPOSITION	VALEUR	OBSERVATION
MATERIEL 1					
MATERIEL 1					
TOTAL					



ANNEXE 10 : ETATS DE SYNTHESE MODELE SIMPLIFIE

ANNEXE N°10

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

Bilan (Modèle simplifié)

I- SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Actif	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
I- Créances de l'actif circulant		
342 Collectivité des copropriétaires dont douteuses		
345 Etats		
348 Autres Débiteurs		
394 Provisions pour dépréciation		
Total I		
II- Trésorerie		
511 Banque		
516 Caisse		
Total II		
Total général (I) + (II)		
Passif	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
I- Capitaux propres		
111 Fonds de réserve		
119 Résultat		
151 Provisions		
Total I		
II- Dettes du passif circulant		
441 Fournisseurs		
443 Personnel		
445 Etats		
448 Autres Créditeurs		
Total II		
III- Trésorerie Passif		
554 Banque (Solde créditeur)		
Total III		
Total général (I) + (II)+ (III)		



ANNEXE 11 : COMPTE DE RESULTAT ET LES BUDGETS MODELE SIMPLIFIE

ANNEXE N°11

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Adresse de l'immeuble

CPC et Budget (Modèle simplifié)

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PRODUITS POUR OPERATION COURANTS	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
	N-1	N		N-1	N
611 Achats de matières et fournitures			711 Appels de fonds		
6111 Eau (compteur général)			7111 Provisions sur opérations courantes		
6112 Electricité			7112 Provisions sur travaux		
6113 Chauffage, énergie et combustible			7113 Avances		
6114 Achats produits d'entretien et petits équipements					
6115 Petit matériel					
6116 Fournitures					
612 Autres charges			712 Autres produits		
6121 Remboursements d'emprunts			7121 Emprunts		
613/614 Achats de Services extérieurs			7122 Subventions		
6131 Nettoyage des locaux			7123 Indemnités d'assurances		
6132 Locations immobilières			7124 Produits divers		
6133 Location mobilières			7125 Produits financiers		
6134 Contrats de maintenance					
6135 Entretien et petites réparations					
6136 Primes d'assurances					
6137 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété					
6138 Autres rémunération					
6140 Frais postaux					
6141 Frais bancaires					
6142 Honoraires					
6143 Autres charges					
6144 Charges d'intérêts					
616 Impôts et taxes et versements assimilés					
6161 Impôts et taxes					
617 Frais de personnel					
6171 Salaires					
6172 Charges sociales et organismes sociaux					
6173 Autres (médecine du travail, mutuelles, etc.)					
6174 Assurance A.T					
Total des charges courantes			Total des produits courants		
			Résultat Courant		
CHARGES SUR OPERATIONS NON COURANTES			PRODUITS SUR OPERATIONS NON COURANTES		
651 Charges pour travaux et opérations non courantes			751 Produits pour travaux et opérations non courantes		
6511 Travaux décidés par l'assemblée générale			7511 Autres produits décidés par l'assemblée générale		
6512 Travaux urgents			7512 Produits de cession reçus		
6513 Etudes techniques, diagnostic, consultation			7513 Dons reçus		
6514 Pertes sur créances irrécouvrables			7514 Rentrées sur créances soldées		
6515 Charges non courantes			7515 Autres produits non courants		
691 Dotations aux dépréciations sur créances douteuses			791 Reprises de dépréciations sur créances douteuses		
Total des charges non courantes			Total des produits non courants		
			Résultat non Courant		
			Résultat de l'exercice		



ANNEXE 12 : SUIVI DES COTISATIONS DES COPROPRIETAIRES

ANNEXE N° 12

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Adresse de l'immeuble

Tableau de suivi des cotisations des copropriétaires

NOM ET PRENOM (RAISON SOCIALE) DES COPROPRIETAIRES	REF DE LA PROPRIETE	SOLDE AU 01/01/N	MONTANT ANNUEL DE LA COTISATION	VERSEMENTS DE L'EXERCICE	SOLDE RESTANT AU 31/12/N
Copropriétaire 1					
Copropriétaire 2					
TOTAL					

