

La gestion de l'immeuble

Chapitre 1 : La gestion comptable et budgétaire

Rappel du référentiel – savoirs associés

52 C14 - Identifier et utiliser les différentes clés de répartition s'appliquant à une copropriété

52 S25 - La notion de clés de répartition et les règles permettant d'identifier leur source ou de les créer

52 C15 - Établir un budget prévisionnel

52 S26 - La construction des budgets

52 C16 - Effectuer les opérations d'enregistrement, des factures et des appels de fonds

52 S27 - Les principes de la comptabilité en partie double, l'utilisation du plan comptable des copropriétés

52 S28 - Les écritures comptables courantes y compris lors de la répartition définitive

52 S29 - Le calcul des appels de fonds ordinaires et pour travaux

52 S30 - Le mécanisme de substitution des charges réelles aux appels de fonds, l'exigibilité des excédents /insuffisances de provisions appelées

1. Les obligations comptable du syndic

Au termes de l'art. 17 de la loi de 1965, un syndic est quasiment obligatoire quelle que soit la taille de la copropriété (expressément obligatoire pour les syndicats coopératifs et implicitement obligatoire pour les autres)

Dans ce chapitre nous allons aborder les missions du syndic de copropriété, qui concernent :

L'administration la copropriété : particulièrement ce qui découlent de la gestion comptable (recouvrement des charges de copropriété et règlement des fournisseurs)

Les obligations légales du Syndic

Les comptes des syndicats concernés par le décret d'application n° 2005-240 du 14/04/2005 instaure une normalisation tant de la tenue comptable que des états à produire en fin de période. Cette normalisation facilite la compréhension du

fonctionnement de la copropriété, crée une certaine transparence pour le vote lors des AG, et enfin favorise la gestion collective de la copropriété.

Rappel des Obligations :

- **Utilisation d'un plan comptable réglementé.** Grandement inspiré du PCG des entreprises ;
- **La tenue d'une comptabilité d'engagement.** La comptabilité d'une copropriété va être différente de la comptabilité d'une "famille", qui est une comptabilité de trésorerie dans la mesure où l'on inscrit dans un cahier ou sur une feuille Excel que les opérations ayant une incidence financière. C'est à dire ce que "je paie" et ce que "j'encaisse". Il s'agit, d'enregistrer toutes les opérations commerciales (réception d'une facture) et les opérations financières (paiement de la facture), mais également l'envoi des appels de provisions et le règlement de ces appels. La comptabilité d'engagement, permet d'avoir une vision juste et exhaustive des engagements pris par le syndic et facilite la comparaison des exercices d'une année à l'autre. Ainsi, une facture qui concerne l'exercice en cours est inscrite même si le paiement n'intervient que l'année suivante ;
- Les comptes de charges doivent être répartis en 2 catégories ; **charges de gestion courantes** associées au vote du budget annuel et les **charges correspondantes aux travaux** faisant l'objet d'un vote spécifique lors du vote de l'AG ;
- Cette standardisation de la tenue de la comptabilité permet de produire les éléments de synthèse suivants :
 - **Annexe 1** : Etat financier après répartition à la clôture de l'exercice
 - **Annexe 2** : Compte de gestion général et budget prévisionnel, ce qui correspond à un compte de résultat avec un budget prévisionnel,
 - **Annexe 3** : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et du budget prévisionnel,
 - **Annexe 4** : Compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnels,
 - **Annexe 5** : Etat des travaux et opérations exceptionnels non clôturés à la fin de l'exercice.

NB : les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget de charges courantes n'excède pas 15 000 € en moyenne sur les 3 dernières années ne sont pas soumises à ces obligations.

Autres obligations :

- Ouverture d'un **compte bancaire ou postal séparé** au nom du syndicat dans les 3 mois qui suivent sa désignation lors de l'AG, le syndicat y versera sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat;

- Le **budget prévisionnel** ne doit prendre en compte que des dépenses courante de maintenance, de fonctionnement et d'administrations des parties et équipements communs de l'immeuble. Les dépenses de travaux sont hors budgets et sont donc appelés sur des provisions séparées ;
- **Les provisions sur charges** qui correspondent aux sommes versées ou à verser sont a valoir sur les charges de la copropriété. Le solde des comptes n'interviendra qu'après l'approbation des comptes lors de l'AG. Le compte individuel de chaque copropriétaire fera alors apparaitre un solde Crédeur ou Débiteur. Suivant que la quote-part de chacun est supérieure ou inférieure à la provision versée ;
- **Les avances** sont l'opposé des provisions, à savoir que ce sont des fonds destinés à constituer des réserves. Elles sont constitués soit réglementairement soit par décision de l'AG. Elles ne peuvent excéder 1/6 du budget prévisionnel. Elles sont remboursables aux copropriétaire dans la mesure de ce qui n'a pas été utilisé.

Les missions du syndic

Le syndic élu par le syndicat est seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer. Dans le cadre de sa mission légale il à l'obligation de :

- **Tenir la comptabilité** de la copropriété tout au long de l'exercice comptable. Les opérations doivent être enregistrées quotidiennement dans les journaux comptables. Le traitement des informations répond à trois objectifs essentiels :
 - conserver la mémoire des opérations qui rythment la vie de la copropriété,
 - connaître à tout moment la position de trésorerie de la copropriété,
 - produire de façon intermittente (au moins une fois par an) des documents appelés documents de synthèse : Annexes 1 à 5.

La comptabilité est un moyen de preuve à l'égard des Tiers

- **Clôturer les comptes** en fin d'exercice comptable (généralement une année civile). A la fin de l'exercice, le syndic procède à le révision comptable des comptes. Cela consiste à effectuer un certain nombre de travaux afin de vérifier que la comptabilité du syndicat soit correcte et conforme aux règles en vigueur. Ne vont être conservées sur l'exercice comptable que les opérations qui le concerne. "on enlève" les charges qui concernent l'exercice suivant et on "ajoute" le charges, qui concernent notre exercice mais qui sont constatées sur l'exercice suivant. C'est la règle de la comptabilité d'engagement. La clôture des comptes fige les écriture comptables, et valide les comptes. Cette opération est irrémédiable, et garanti ainsi l'authenticité de la comptabilité ;

- **Présenter les comptes** lors de l'AG. Les états de synthèses sont édités (Annexe 1 à 5) dans leur forme standardisée. Ils sont vérifiés par le conseil syndical. Ils sont ensuite adressés avec la convocation à l'AG, à chaque copropriétaire ;
- **Reddition des comptes**, L'AG approuve les comptes. Le syndic répartit les charges entre copropriétaires, en fonction des tantièmes détenus par chaque copropriétaire et des clés de répartition définies par le règlement de la copropriété. Il est ainsi procédé à un ajustement entre les charges prévisionnelles et les charges réellement engagées durant l'exercice comptable.

Le recouvrement des charges impayées

Les provisions pour charges demandées aux copropriétaires représentent la seule et unique ressource pour le syndicat. C'est pourquoi, le syndic doit être très vigilant dans le recouvrement s'il ne veut pas mettre en péril l'équilibre financier de la copropriété.

Lorsqu'un copropriétaire est défaillant c'est à dire qu'il ne paye pas ses charges dans les délais prévus, le syndic de copropriété ne doit pas tarder à engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes dues.

On va distinguer trois phases :

- Une lettre (envoi simple par la poste) de mise en recouvrement des sommes dues est adressée au copropriétaire défaillant ;
- Si cette lettre reste sans effet, le syndic doit procéder à l'envoi d'une lettre de rappel par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, ou par voix d'huissier. Le débiteur dispose alors d'un délai de 30 jours pour régulariser la situation ;
- Dans les cas extrêmes, si le syndic ne récupère pas les provisions dues, il doit entamer une procédure judiciaire. Si aucun accord amiable n'est possible alors le syndic doit engager une procédure devant le TGI.

NB : le syndic dispose d'un délai d'au maximum 5 ans, pour réclamer les sommes dues. Au delà de cette période la dette s'éteint.

2. Les clés de répartition

Les charges de copropriété sont composées de toutes les dépenses d'entretien, d'administration ou de remplacement des équipements. La répartition des charges en fonction de leur catégorie est établie par le règlement de copropriété. Les charges de partie communes sont listées et répertoriées.

À chaque lot une quote-part de charges est attribuée. Ainsi Tous les copropriétaires participent financièrement à ces dépenses dès leur entrée dans la copropriété. Les lots vacants ou en instance de vente sont pris en compte dans le calcul et le paiement des charges.

Les charges sont réparties en 2 catégories :

- les charges générales ;
- et les charges spéciales.

L'état de répartition des charges inscrit dans le règlement fixe pour chacune la quote-part qui sera payée pour chaque lot.

Répartition des charges

Elles sont donc de deux type :

- Les **charges générales** qui sont payées par tous les copropriétaires de l'immeuble, ou d'un groupe d'immeubles s'il en existe plusieurs. Elles sont classées en trois catégories : charges d'administration, les dépenses d'entretien et les travaux de réparation.

Leur répartition est faite selon les tantièmes généraux de l'état descriptif de la copropriété ; ils peuvent être exprimés en millièmes, en dix millièmes ou cent millièmes en fonction de taille de la copropriété.

Pour mémoire les **tantièmes** servent ; à **fixer la quote-part** de chaque copropriétaire aux charges générales ; à **déterminer le nombre de voix** des copropriétaires pour les votes lors des AG.

Le critère de la répartition est la valeur du lot établie au moment de la mise en copropriété. Le calcul est fait à partir de la consistance du lot, sa superficie, la situation dans l'immeuble. N'entre pas en compte dans le calcul ni la nature de l'utilisation (commerciale, professionnelle ou habitation) ni la valeur locative.

Catégories de charges générales :

- **Administration de l'immeuble** des parties communes : ce sont les honoraires du syndic, les impôts et taxes, les frais de fonctionnement du conseil syndicat, les frais de procédures judiciaires le cas échéant, les frais de convocation d'AG, les frais de gardiennage, les primes d'assurance (sauf exception prévue par le règlement pour un lot séparé).
- **Entretien** des parties communes : ce sont les achats de produits d'entretien, les frais des jardiniers et les salaires des personnes chargées de l'entretien de l'immeuble. Ce sont également les frais d'usage des parties communes, tels que les frais d'éclairage, la consommation d'eau...

- **Réparation** destinée à la conservation des parties communes de l'immeuble : elles peuvent être des dépenses de réparations des murs de soutien, d'escalier, des canalisations communes, de réfection du toit ou d'une terrasse, du ravalement d'une façade.

- Les **charges spéciales** ce sont des charges dues par ceux qui ont la jouissance d'un équipement ou d'un service collectif, ou par les copropriétaires lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments et que le règlement a spécialisé certaines charges par immeubles ou parties d'immeubles. Le règlement peut prévoir pour ces charges que les décisions sont votées par les seuls copropriétaires qui sont concernés. Elles sont réparties en fonction de l'utilité que l'équipement ou le service qu'elles procurent à tel ou tel copropriétaire.
Attention cette répartition est bien souvent à l'origine de contentieux entre copropriétaires.
La notion de l'utilité s'évalue en fonction de chaque lot et non en fonction de l'usage que les propriétaires font ou non du service. Il n'est pas possible de se soustraire au partage au motif qu'un propriétaire peut se priver d'un avantage dans le but de réduire la part financière des ses charges spéciales. Par contre un copropriétaire qui n'a aucune utilité d'un équipement présent dans l'immeuble n'a pas à en supporter les charges. C'est le cas de l'ascenseur, pour un copropriétaire résident au rez-de-chaussée. Il faut toutefois que le dit ascenseur ne desserve pas le parking souterrain.
Pour ceux qui sont concernés par les charges spéciales , il faut mesurer le degré d'utilité. Le règlement intérieur de la copropriété fixe par calcul la quote-part de chaque copropriétaire. **Différents éléments sont à retenir, comme la situation du lot ou la capacité d'occupation.** Les principales charges spéciales concernent :

- **Charges d'ascenseur ou d'escalier** (pour le revêtement) : tout les copropriétaires sont concernés on ne peut s'y soustraire au motif qu'un copropriétaire est claustrophobe ou encore qu'il emprunte chaque jour l'escalier pour maintenir sa forme physique. On retient pour le calcul la hauteur de l'étage, la surface du lot.

- **Charges de chauffage** : chaque lot doit être chauffé de telle manière qu'il soit hors gel. On retient pour le calcul la surface de chauffe ou les radiateurs, le volume chauffé. Ceci pour les immeubles qui n'ont pas de compteurs de calories.

- **Charges d'eau froide** : on retient pour le calcul les tantièmes ou le nombre d'occupants, en l'absence de compteurs.

La répartition de ces charges sera en proportion des tantièmes si l'utilité est identique ou quasi identique pour tous les copropriétaires. C'est le cas des antennes

collectives, le chauffage central, de l'eau chaude, des digicodes, des interphones ou autres portiers électroniques.

Révision de la répartition

La copropriété va évoluer dans le temps. À l'occasion de la vente d'un lot, lors de l'installation de nouveaux équipements, l'occupation des lots peut même changer et devenir une surface professionnelle ou commerciale par exemple. Le syndicat va de fait être amené à interpréter et/ou à modifier le règlement.

Plusieurs situations vont entraîner une modification ou une révision des charges. Elles se font sans formalité, avec un vote de l'AG à l'unanimité de tous les copropriétaires ou à la suite d'une procédure engagée par les copropriétaires lésés.

Cette règle posée par l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, c'est le principe de l'unanimité : la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires...

Des exceptions sont toutefois possibles lorsque :

- **Un nouveau lot est créé :**
 - **Le logement du gardien vacant est vendu**, un copropriétaire s'est porté acquéreur des parties communes : certaines parties communes deviennent alors privatives. Le nouvel acquéreur augmente sa superficie, il en découle une augmentation des charges en rapport avec cette nouvelle surface d'habitation. La révision des charges est votée dans les mêmes conditions de majorité que celle du vote validant la vente de ce logement ou celle des parties communes.
 - **Le propriétaire d'un lot décide de diviser** son bien et de vendre la partie ainsi créée. Dans ce cas le copropriétaire va diminuer sa surface tout en créant un nouveau lot, sans pour autant augmenter les consommations. Pour le nouveau lot, l'AG approuvera la répartition à la majorité simple (dite majorité de l'article 24). Les frais seront alors calculés en fonction du tableau de répartition des charges et il sera attribué au nouveau lot les quotes-parts correspondantes.
- **Un copropriétaire installe un équipement - cas du compteur individuel d'eau**
Le passage du compteur d'eau collectif aux compteurs individuels doit se faire pour tout le monde à la fois. Cependant un copropriétaire qui a obtenu l'autorisation unanime de l'AG, peut être autorisé à installer à ses frais un compteur individuel. Dès lors il ne prend plus part aux consommations collectives d'eau.
- **Un changement d'usage** : un appartement d'habitation devient professionnel ou commercial. Il faut alors modifier la répartition des charges quand celle-ci entraînent une augmentation des consommations. Cette nouvelle répartition est adoptée par l'AG à la majorité absolue des voix de tous les

copropriétaires. Attention toutefois cette augmentation n'est valide que si le règlement de la copropriété était restrictif quant à la nature de l'occupation des lots. Des travaux ou la pose d'un nouvel équipement sont votés

- **Vote des travaux ou la pose d'un nouvel équipement** : S'ils modifient les charges, l'AG approuvera la répartition à la majorité absolue (dite majorité de l'article 25) Un exemple de travaux : la pose d'une parabole commune pour éviter la prolifération des paraboles individuelles.