



## NOUVELLE COMPTABILITE DES COPROPRIETES, ENTRE PROGRES ET CONTRAINTES

Quatre années après la loi SRU du 13 décembre 2000, les derniers décrets et arrêté d'application relatifs à la comptabilité des copropriétés ont enfin été publiés.

Après une période de gestation très longue, le délai accordé aux syndicats pour modifier les logiciels, former leur personnel, est très court, puisque la réforme doit entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### UNE VOLONTE DE TRANSPARENCE ET DE CLARTE

**Répondant aux soucis manifestés par les copropriétaires, le législateur avait pour ambition d'améliorer la transparence et la lisibilité des comptes alors que les règles anciennes paraissaient trop sommaires.**

#### **Un progrès indéniable pour la qualité de la gestion**

Le nouveau plan comptable applicable aux syndicats de copropriétaires, comporte des règles spécifiques, normatives et impératives. Le syndic devra s'en tenir rigoureusement à la nouvelle nomenclature ; il ne peut pas créer un nouveau compte, même s'il pense en avoir besoin...

**La comptabilité d'engagement constitue un progrès indéniable pour la qualité des comptes.** Elle donne tout d'abord une image réelle des charges et des recettes de l'exercice : toutes les dépenses d'une année sont prises en considération et pas seulement celles qui ont été payées durant l'année. Les nouvelles règles permet-

tent également **une meilleure appréciation du coût réel du fonctionnement courant de l'immeuble** :

la distinction est très nette entre les charges (et recettes) courantes et les charges (et recettes) exceptionnelles ou correspondant aux travaux. Par ailleurs, les impayés pourront être mieux appréciés par comparaison avec le montant des provisions appelées auprès des copropriétaires.

Autre amélioration, **la suppression** (sauf justification précise) **des comptes d'attente** qui, dans certains cas, « polluaient » les comptes et rendaient difficile une appréciation réelle de la situation de la copropriété.

En ce qui concerne les travaux, leur état d'avancement sera détaillé en fin d'exercice,

ce qui permettra un meilleur suivi.

### De nouveaux documents pour l'assemblée générale

**Cinq documents devront être soumis aux copropriétaires avec la convocation de l'assemblée générale.** Ils seront présentés, pour certains, dans le schéma habituel, selon les clés de répartition définies au règlement de copropriété, et dans un nouveau format plus restreint, par nature selon la nomenclature comptable.

• **L'état financier après répartition** est le « bilan » de la copropriété. Il comprend l'état des dettes et des créances et la situation de trésorerie ; il fait apparaître le montant des emprunts restant dus à la clôture. Il permet de mettre en évidence la position des comptes des copropriétaires de façon plus claire car il distingue les copropriétaires débiteurs, ceux considérés en créances douteuses, les provisions dotées à ce titre et les copropriétaires créditeurs.

• **Le compte de gestion général** présente, pour l'approbation des comptes, les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux et opérations exceptionnelles ; il est accompagné du budget prévisionnel qui est soumis au vote de l'assemblée.

• **Un compte de gestion pour opérations courantes** est présenté sous la forme habituelle (par clés de répartition) des anciens relevés généraux de dépenses, avec un budget prévisionnel.

• **Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles**, entièrement nouveau, présente les comptes des travaux réalisés et terminés à la clôture de l'exercice, comparés aux budgets votés et aux provisions déjà appelées.

• **L'état des travaux votés non encore clôturés** est nouveau lui aussi et donne une information sur l'avancement des travaux en cours.

## Information et formation : Oralia s'engage

### Une complexité certaine

De l'avis de tous les observateurs, des progrès essentiels sont réalisés en ce qui concerne la qualité de l'information des copropriétaires. En revanche, ils sont obtenus au prix d'une certaine « lourdeur réglementaire ». Les documents à fournir aux copropriétaires paraissent trop nombreux et trop complexes.

### Une bonne utilisation de ces nouvelles informations implique une formation sérieuse des intervenants.

Il n'y aurait pas de vraie transparence si les comptes établis avec toute la rigueur des nouvelles règles devaient mettre les copropriétaires, et en premier lieu les Conseillers Syndicaux, dans l'incapacité de suivre la gestion de leur immeuble.

### Oralia favorise l'information des Conseils Syndicaux

**Le rôle du conseil syndical tend à devenir de plus en plus important.** Investis par les copropriétaires de la responsabilité de vérifier les comptes, les conseillers syndicaux devront se familiariser avec les nouveaux principes comptables ; ils devront, les premiers, faire l'effort de les comprendre et auront, avec le syndic, la lourde tâche de les expliquer à l'ensemble des copropriétaires.

### Pour relever ce défi commun, ORALIA a décidé de proposer, dans les prochains mois, des services de formation gratuits aux membres des Conseils Syndicaux.

Cette initiative nous permettra de faciliter l'approbation de la réforme par ceux qui sont chargés de la mettre en œuvre et de présenter la transparence et la qualité d'information auxquelles le Groupe ORALIA est très attaché.

## Une comptabilité d'engagement

**Ce principe, inspiré de la comptabilité des entreprises, est la principale innovation de la réforme.**

Dans la comptabilité de trésorerie utilisée jusqu'à présent, les charges étaient enregistrées à leur décaissement, les produits à leur encaissement. Désormais, les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre d'un exercice doivent être rattachés à cet exercice. Cette différence est fondamentale et permettra de «gommer» en particulier certaines variations aberrantes de charges d'une année sur l'autre dues à de simples décalages de facturation.

*Une facture de travaux réalisés en décembre mais reçue en janvier sera bien passée en compte dans l'exercice clos au 31 décembre.*



[www.oralia.fr](http://www.oralia.fr)