

EAU

450 €

## 1) Enregistrement de la facture

Cpte <b>601 xxx</b>	
Débit	Crédit
450	



Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
	450

Clé:

1

## 2) Paiement de la facture

Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
450	



Cpte <b>512 xxx</b>	
Débit	Crédit
	450

ELECTRICITE

450 €

## 1) Enregistrement de la facture

Cpte <b>602 xxx</b>	
Débit	Crédit
450	



Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
	450

Clé:

1

## 2) Paiement de la facture

Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
450	



Cpte <b>512 xxx</b>	
Débit	Crédit
	450

**PRODUITS ENTRETIEN**

**450 €**

1) Enregistrement de la facture

Cpte <b>604 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>450</b>	



Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>450</b>

Clé:

**1**

2) Paiement de la facture

Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>450</b>	



Cpte <b>512 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>450</b>

**NETTOYAGE DES LOCAUX****450 €**

## 1) Enregistrement de la facture

Cpte <b>611 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>450</b>	



Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>450</b>

Clé:

**1**

## 2) Paiement de la facture

Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>450</b>	



Cpte <b>512 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>450</b>

MAINTENANCE ASCENCEURS

700 €

## 1) Enregistrement de la facture

Cpte **614 010**

Débit	Crédit
700	

Cpte **401 xxx**

Débit	Crédit
	700

Clé:

2

## 2) Paiement de la facture

Cpte **401 xxx**

Débit	Crédit
700	

Cpte **512 xxx**

Débit	Crédit
	700

**MAINTENANCE PORTE  
AUTOMATIQUE DE GARAGE**

**400**

1) Enregistrement de la facture

Cpte 614 020		Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
400			400

↔

Clé: **3**

2) Paiement de la facture

Cpte 401 xxx		Cpte 512 xxx	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
400			400

↔

HONORAIRES SYNDIC

1 250 €

## 1) Enregistrement de la facture

Cpte 6211 xx	
Débit	Crédit
1250	



Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
	1250

Clé:

1

## 2) Paiement de la facture

Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
1250	



Cpte 512 xxx	
Débit	Crédit
	1250

DEBOURS – PHOTOCOPIES A.G

325 €

## 1) Enregistrement de la facture

Cpte 6212 xx	
Débit	Crédit
325	

↔

Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
	325

Clé:

1

## 2) Paiement de la facture

Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
325	

↔

Cpte 512 xxx	
Débit	Crédit
	325



**FRAIS POSTAUX  
CONVOCATION A.G**

**270 €**

1) Enregistrement de la facture

Cpte <b>6213 xx</b>	
Débit	Crédit
<b>270</b>	



Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>270</b>

Clé:

**1**

2) Paiement de la facture

Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>270</b>	



Cpte <b>512 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>270</b>

COTISATION ARCNA

450 €

1) Enregistrement de la facture

Cpte 624 xxx	
Débit	Crédit
450	



Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
	450

Clé:

1

2) Paiement de la facture

Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
450	



Cpte 512 xxx	
Débit	Crédit
	450

**TAXES FONCIERES**

**500 €**

1) Enregistrement de la facture

Cpte <b>633 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>500</b>	



Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>500</b>

Clé:

**1**

2) Paiement de la facture

Cpte <b>401 xxx</b>	
Débit	Crédit
<b>500</b>	




Cpte <b>512 xxx</b>	
Débit	Crédit
	<b>500</b>

**APPEL DE FONDS / BUDGET**  
du 01/04/9999


**4 000 €**

Cpte 701 xxx		Cpte 450 001		Cpte 450 002	
Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit
	<b>4000</b>	<b>2500</b>		<b>1500</b>	




**REGLEMENT DE L' APPEL DE FONDS PAR LES COPROPRIETAIRES**

Cpte 512 ...		Cpte 450 001	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
<b>2500</b>			<b>2500</b>



Cpte 512...		Cpte 450 002	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
<b>1500</b>			<b>1500</b>



## Fournisseurs – Factures non parvenues – Cpte 408 ...

Exemple : Travaux réalisés conformément à une commande d'un montant de **380 €** pour lesquels l'entreprise n'a pas adressé sa facture à la date de clôture de l'exercice N

Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
<b>380</b>	



Cpte 408 ...	
Débit	Crédit
	<b>380</b>

Engagement dépense  
Exercice **N**

Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
<b>380</b>	



Cpte 401 ...	
Débit	Crédit
	<b>380</b>

Réception et  
enregistrement  
de la facture de **380 €**  
Exercice **N+1**

Cpte 408 .....	
Débit	Crédit
<b>380</b>	



Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
	<b>380</b>

Cas où le montant de la  
facture est identique à  
celui de la commande

Cpte 401 .....	
Débit	Crédit
<b>380</b>	



Cpte 512 ...	
Débit	Crédit
	<b>380</b>

Règlement de la facture

## Fournisseurs – Factures non parvenues – Cpte 408 ...

**Exemple :** Travaux réalisés conformément à une commande d'un montant de 380 € pour lesquels l'entreprise n'a pas adressé sa facture à la date de clôture de l'exercice N

Cpte 615 ...		Cpte 408 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
380			380

Engagement dépense  
Exercice N

Cpte 615 ...		Cpte 401 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
450			450

**Cas où le montant de la facture est différent de celui de la commande**

Réception et enregistrement de la facture de **450 €** - Exercice N+1

Cpte 408 .....		Cpte 615 ...		Cpte 615 ...		Cpte 615 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit
380			380	450	380	70	

Cpte 401 .....		Cpte 512 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
450			450

Règlement de la facture

## Fournisseurs débiteurs – Compte 409 - (1)

L'arrêté précise que ce compte est utilisé pour enregistrer les avances et acomptes versés aux fournisseurs lors de la commande. (exemple d'un acompte de 1500 € versé au fournisseur compte 401 250 , sur une commande de 6000 €)

Cpte 409 250	
Débit	Crédit
1500	



Cpte 512...	
Débit	Crédit
	1500

Paiement de l'acompte  
(1 500 €) au fournisseur

Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
6000	



Cpte 401 250	
Débit	Crédit
	6000

Cpte 409 250	
Débit	Crédit
	1500



Cpte 401 250	
Débit	Crédit
1500	

Enregistrement de la  
facture du fournisseur  
d'un montant de 6 000 €

Cpte 401 250	
Débit	Crédit
4500	



Cpte 512 ...	
Débit	Crédit
	4500

Règlement au fournisseur du  
solde : (6000 – 1500) = 4500 €

## Débiteurs divers – Compte 461 - (1)

**Il s'agit de sommes dues par des tiers au syndicat** . Par exemple , les intérêts de placement de trésorerie non encore versés en fin d'exercice, mais aussi des sommes dues par des fournisseurs.

Ainsi il est possible d'enregistrer une indemnité d'assurance après sinistre dont le montant a été fixé mais qui n'a pas encore été payée par l'assureur .

### Exemple 1:

Intérêts de placement de trésorerie non encore versés en fin d'exercice

Cpte 461 ...	
Débit	Crédit
250	



Cpte 716 ...	
Débit	Crédit
	250

Enregistrement des intérêts à percevoir

Cpte 461 ...	
Débit	Crédit
	250



Cpte 512 ...	
Débit	Crédit
250	

Règlement par la banque des intérêts dus



**Exemple 2 :** indemnité d'assurance après sinistre dont le montant a été fixé mais qui n'a pas encore été payée par l'assureur .

Cpte 461 ...			Cpte 713 ...	
Débit	Crédit	↔	Débit	Crédit
2600				2600

Enregistrement de l'indemnité d'assurance à percevoir


Cpte 461 .....			Cpte 512 ...	
Débit	Crédit	↔	Débit	Crédit
	2600		2600	

Règlement par l'assureur de l'indemnité due

## Créditeurs divers – Compte 462 ... (1)


Il s'agit des sommes dues par la copropriété aux copropriétaires (ou autres), telles que les intérêts capitalisés de placements de trésorerie acquis en fin d'exercice , .... en attente d'affectation

Cpte 462 ...		Cpte 512 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
	250	250	



Enregistrement sur le compte banque (512 ...) des intérêts versés

Cpte 462 ...		Cpte 716 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
250			250



Affectation des intérêts perçus .. au compte 716 (produits financiers)

***Décision votée en A.G***

## Comptes d'attente – Comptes 471... et 472..

Les comptes d'attente sont des comptes transitoires sur lesquels sont imputés, tant au débit qu'au crédit, des opérations nécessitant un certain temps pour pouvoir être soldées, telles que :

- les procédures judiciaires
- les sinistres
- les stocks
- les copropriétaires vendeurs

Pour respecter le principe de la correspondance entre les charges et les produits d'un même exercice, il est recommandé d'utiliser le moins possible ce type de compte. Cependant, il est parfois impossible d'y échapper.

L'arrêté comptable dispose que : **« le compte 47 – dit compte d'attente – doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut être justifié ligne à ligne »**

## Compte d'attente 471...

### *Exemple 1* : **Gestion des sinistres** (1)

L'utilisation d'un compte d'attente permet de rendre compte des sommes attendues par la copropriété en cas de sinistre au titre des garanties souscrites.

→ 3 étapes peuvent être distinguées :

- 1) le sinistre a lieu
- 2) règlement aux fournisseurs
- 3) réception de l'indemnité d'assurance

## Compte d'attente 471...

*Exemple 1 : Gestion des sinistres* (2)

### 1) Comptabilisation du sinistre au cours de l'exercice N

Franchise  
de **150 €**

Cpte <b>678</b> ...	
Débit	Crédit
<b>150</b>	

Cpte <b>471</b> ...	
Débit	Crédit
<b>1 050</b>	



Cpte <b>401</b> ...	
Débit	Crédit
	<b>1 200</b>

Enregistrement de la  
facture de **1200 €**  
du prestataire **401...**  
*(Fournisseur)*

Le compte de charges **678...** n'est débité que du montant de la franchise, soit : **150 €**

Le solde de la dépense :  $1200 \text{ €} - 150 \text{ €} = 1050 \text{ €}$  n'a pas à être réparti entre les copropriétaires puisqu'il ne s'agit pas d'une charge pour la copropriété

**C'est le compte d'attente 471... qui est débité à sa place**

## Compte d'attente 471...

### Exemple 1 : Gestion des sinistres (3)

#### 2) Règlement du prestataire (exercice N ... ou N+1)

Cpte 401...			Cpte 512...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
1200		↔		1200

#### 3) Enregistrement du règlement de l'indemnité d'assurance (exercice N ... ou N+1)

Cpte 512...			Cpte 471...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
1050		↔		1050

## Comptes d'attente 471...

### **Exemple 2 : Gestion des stocks (1)**

Les comptes d'attente permettent de rendre compte de l'état des stocks inventoriés par le syndicat à la date de clôture de l'exercice.

Il s'agit fréquemment du fuel (*cas du remplissage de la citerne quelques jours avant la fin de l'exercice*), badges, télécommandes, clés ....

Les montants de stocks peuvent être très élevés dans le cas des grandes copropriétés.

***Prenons l'exemple d'un achat de badges, pour lequel on peut distinguer 5 étapes:***

- 1) réception des badges et de la facture correspondante
- 2) paiement au fournisseur
- 3) achat d'un badge par un copropriétaire
- 4) règlement du badge par le copropriétaire
- 5) régularisation d'inventaire physique

# Compte d'attente 471 010

## Exemple 2 : Gestion des badges (2)

### 1) Enregistrement de la facture des badges

10 badges à 30 € l'unité

Cpte 471 010			Cpte 401...	
Débit	Crédit	↔	Débit	Crédit
300				300

### 2) Paiement de la facture fournisseur

Cpte 401...			Cpte 512...	
Débit	Crédit	↔	Débit	Crédit
300				300

### 3) Achat d'un badge par un copropriétaire

Cpte 450 ...			Cpte 471 010	
Débit	Crédit	↔	Débit	Crédit
30				30



# Compte d'attente 471 010

## Exemple 2 : Gestion des badges (3)

### 4) Règlement du badge par le copropriétaire

Cpte 450 ...	↔	Cpte 512 ...
Débit		Débit
Crédit		Crédit
30		30

### 5) Régularisation suite à inventaire physique

**Inventaire :  
Il manque 2 badges**

Cpte 678 ...	↔	Cpte 471 010
Débit		Débit
Crédit		Crédit
60		60

### 6) Situation du compte 471 010

*Achat 10 badges  
à 30 € l'unité*

*Vente 1 badge à 30 €  
à un copropriétaire*

*Inventaire (- 2 badges)  
Régularisation*

Cpte 471 010	+	Cpte 471 010	+	Cpte 471 010	=	Cpte 471 010
Débit		Débit		Débit		Débit
Crédit		Crédit		Crédit		Crédit
300		30		60		210
						25

## Compte d'attente 471 010

Exemple 2 : Gestion des BADGES (4)

Extrait du grand-livre – Exercice du 01.01.2009 au 31.12.2009

Date	JNAL	Pièce	Contre partie	Libellé	Clé	Débit	Crédit
<b>N° 471 010 - COMPTE D'ATTENTE DEBITEUR - BADGES</b>							
13/05/2009	AC	Fact. n° 2009/021	401 ...	Facture fournisseur des badges	1	300 €	
13/08/2009	OD	Facture n° .....	450...	Vente d'un badge à copropriétaire Compte n° 450 ...	1		30 €
31/12/2009	OD	Fiche inventaire	678...	Régularisation inventaire physique des badges → <i>2 badges manquants</i>	1		60 €
TOTAL →						300 €	90 €
SOLDE →						210 €	

**Le compte d'attente 471 010 reste débiteur tant qu'il y a des badges en stock**

**Soit l'équivalent de 7 badges à 30 € l'unité**

## Analyse des comptes de régularisation – Comptes 486 et 487

Les comptes de régularisation (**comptes 486 et 487**) servent à ne conserver en charges ou en produits de l'exercice en cours que la quote-part des sommes qui concerne cet exercice.

Il existe 2 comptes de régularisation, l'un à l'actif, l'autre au passif.

Ce sont :

- Les « **charges constatées d'avance** » (compte 486...) avec contrepartie en classe 6
- Les « **produits constatés d'avance** » (compte 487...) avec contrepartie en classe 7

*Remarquons que les comptes de la classe 4 qui vont être imputés dans ces opérations sont des comptes de bilan. Ils seront donc repris dans les « à nouveau » sur l'exercice suivant.*

*Ce qui implique de 'contre-passer' ces écritures en réouverture de l'exercice suivant .*

**« Charges payées d'avance » ou  
« Charges constatées d'avance » - Compte 486... (1)**

Exemple: Cotisation annuelle d'assurance de **2400 €** pour la période du :  
**01/10/N au : 30/09/N+1** , alors que l'exercice en cours **N** se termine le  
**31/12/ N**

Nous aurons  $(2400 \text{ €} / 12) \times 9 = \mathbf{1800 \text{ €}}$  qui sont constatés sur l'exercice  
en cours , alors que cette charge concerne l'exercice suivant

La régularisation consiste à créditer le compte de charges **616...**  
de la quote-part de cotisation imputable à l'exercice **N+1**

→ Soit :  $(2400 \text{ €} / 12) \times 9 = \mathbf{1800 \text{ €}}$  à reporter sur l'exercice suivant **N+1**

## Charges constatées d'avance – Compte 486 ....

Exemple : Prime d'assurance à échéance du 1<sup>er</sup> octobre N (1)

### 1) Enregistrement de la facture - 2400 €

Cpte 616 ...			Cpte 401 ...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
2400		↔		2400

### 2) Régularisation quote-part prime assurance constatée d'avance

Cpte 486 ... ..			Cpte 616 ...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
1800		↔		1800

### 3) Contre-passation le 01/01/ N+1 de l'écriture passée en N

Cpte 616 ...			Cpte 486 ...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
1800		↔		1800

ANNEE N

ANNEE N+1

**« Produits encaissés d'avance » ou  
« Produits constatés d'avance » - Compte 487... (1)**

Exemple: d'un loyer payé terme à échoir (*payable d'avance*) de **2000 €** versés en totalité sur la fin de l'exercice en cours **N**, pour la location d'espaces publicitaires, concernant le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice suivant **N+1**.

Le principe de correspondance des charges aux produits nous impose de reporter le montant de ce loyer sur l'exercice suivant **N+1**

Mais il faudra d'abord constater le loyer perçu en fin d'exercice **N**

**Produits constatés d'avance – Compte 487 ....**  
*Exemple : Loyer payé d'avance (terme à échoir) (1)*

**1) Constatation du loyer ( 2000 € ) sur exercice N**

Cpte 461 ...			Cpte 718 ...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
2000		↔		2000

**2) Encaissement du loyer sur exercice N**

Cpte 461 ...			Cpte 512 ...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
	2000	↔	2000	

**3) Régularisation loyer constaté d'avance**

Cpte 718 ...			Cpte 487 ...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
2000		↔		2000

**ANNEE N**

**Produits constatés d'avance – Compte 487 ....**  
*Exemple : Loyer payé d'avance (terme à échoir) (2)*

**1) Contre-passation le 01/01/ N+1 de l'écriture passée en N**

Cpte 487...	
Débit	Crédit
2000	



Cpte 718 ...	
Débit	Crédit
	2000

**ANNEE N+1**