



Les « Ateliers de la Copropriété »

Initiation à la comptabilité (suite)

Utilisation des comptes 102-120 / 408 / 46 /47 / 48

Atelier du mardi 17 décembre 2024 , animé par Lionel FONTAINE (URCC Ouest)

La nomenclature des comptes Plan comptable

Pour la copropriété il existe désormais (avec le décret et l'arrêté comptable du 14 mars 2005) un plan comptable spécifique, adapté à la copropriété

La nomenclature des comptes (*ou plan comptable ou nomenclature comptable*) est constituée par la liste des comptes classés, numérotés et définis par une terminologie et des règles de fonctionnement



Cette nomenclature se décompose en **5 classes**

Présentation rapide du plan comptable

Plan comptable applicable aux copropriétés

Classe 1 Provisions, avances, subventions et emprunts

10 Provisions et avances :

- 102 Provisions pour travaux décidés
- 103 Avances
 - 1031 Avances de trésorerie
 - 1032 Avances travaux au titre de l'article 18, 6e alinéa de la loi susvisée (supprimé)
 - 1033 Autres avances
- 105 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

- 121 Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles
- 122 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

Classe 4 Copropriétaires et tiers

40 Fournisseurs :

- 401 Factures parvenues
- 408 Factures non parvenues
- 409 Fournisseurs débiteurs

42 Personnel :

- 421 Rémunérations dues

43 Sécurité sociale et autres organismes sociaux :

- 431 Sécurité sociale
- 432 Autres organismes sociaux

44 Etat et collectivités territoriales :

- 441 Etat et autres organismes - subventions à recevoir
- 442 Etat - impôts et versements assimilés
- 443 Collectivités territoriales - aides

45 Collectivité des copropriétaires :

- 450 Copropriétaire individualisé
 - Si l'assemblée générale en décide la création, les sous-comptes suivants :
 - 450-1 Copropriétaire - budget prévisionnel
 - 450-2 Copropriétaire - travaux de l'article 14-2 de la loi susvisée et opérations exceptionnelles
 - 450-3 Copropriétaire - avances
 - 450-4 Copropriétaire - emprunts
 - 450-5 Copropriétaire - fonds de travaux
- 459 Copropriétaire - créances douteuses

46 Débiteurs et créditeurs divers :

- 461 Débiteurs divers
- 462 Crédeurs divers

47 Compte d'attente :

- 471 Compte en attente d'imputation débiteur
- 472 Compte en attente d'imputation crédeur

48 Compte de régularisation :

- 486 Charges payées d'avance
- 487 Produits encaissés d'avance

49 Dépréciation des comptes de tiers :

- 491 Copropriétaires
- 492 Personnes autres que les copropriétaires

Classe 5 Comptes financiers

50 Fonds placés :

- 501 Compte à terme
- 502 Autre compte

51 Banques, ou fonds disponibles en banque pour le syndicat :

- 512 Banques
- 514 Chèques postaux

53 Caisse

Classe 6 Comptes de charges

60 Achats de matières et fournitures :

- 601 Eau
 - 602 Electricité
 - 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 honoraires :

- 621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété
 - 6211 Rémunération du syndic
 - 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
- 662 Autres charges financières et agios

67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles :

- 671 Travaux décidés par l'assemblée générale
- 672 Travaux urgents
- 673 Etudes 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 Appels de fonds :

- 701 Provisions sur opérations courantes
- 702 Provisions sur travaux du I de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles
- 703 Avances
- 704 Remboursements d'annuités d'emprunts
- 705 Affectation du fonds de travaux
- 706 Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée
 - 7061 Provisions sur opérations courantes
 - 7062 Provisions sur travaux et opérations exceptionnelles

71 Autres produits :

- 711 Subventions
- 712 Emprunts
- 713 Indemnités d'assurances
- 714 Produits divers (dont intérêts légaux dus par les copropriétaires)
- 716 Produits financiers
- 718 Produits exceptionnels

78 Reprises de dépréciations sur créances douteuses

Notions de base – Comptabilité en partie double (1)

- Les écritures comptables sont passées selon le système dit « **en partie double** ».
 - Dans ce système, tout mouvement 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.
 - Cette équivalence est la « **contrepartie** »

Tout mouvement doit être équilibré



DEBIT = CREDIT

Notions de base – Comptabilité en partie double (2)

- Prenons l'exemple d'un appel de fonds de **325 €**

Compte MARTIN 450 001			Compte de produits 701...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
325 €		←→		325 €

- Quand Monsieur MARTIN paye l'appel de fonds

Compte MARTIN 450 001			Compte Banque 512...	
Débit	Crédit		Débit	Crédit
325 €	325 €	←→	325 €	
0 €				

Notions de base – Comptabilité en partie double (3)

- Enregistrement d'une facture d'eau (VEOLIA) d'un montant de **415 €**

Compte de charges 601 001		Compte VEOLIA 401 026	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
415 €			415 €

- Paiement de la facture VEOLIA

Compte Banque 512 ...		Compte VEOLIA 401 026	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
	415 €	415 €	415 €
			0 €

EAU

450 €

1) Enregistrement de la facture

Cpte 601 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

ELECTRICITE

450 €

1) Enregistrement de la facture

Cpte 602 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

NETTOYAGE DES LOCAUX

450 €

1) Enregistrement de la facture

Cpte 611 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

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

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

**FRAIS POSTAUX
CONVOCATION A.G**

270 €

1) Enregistrement de la facture

Cpte 6213 xx	
Débit	Crédit
270	



Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
	270

Clé:

1

2) Paiement de la facture

Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
270	



Cpte 512 xxx	
Débit	Crédit
	270

COTISATION URCC Ouest

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

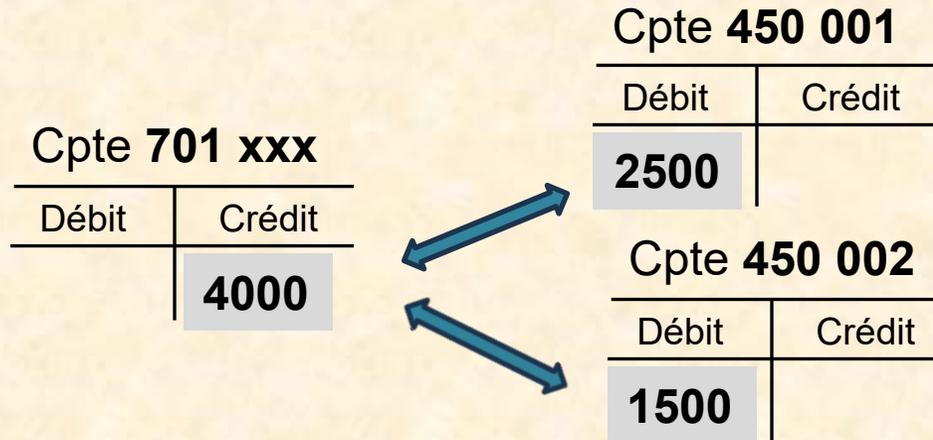
Cpte 401 xxx	
Débit	Crédit
450	



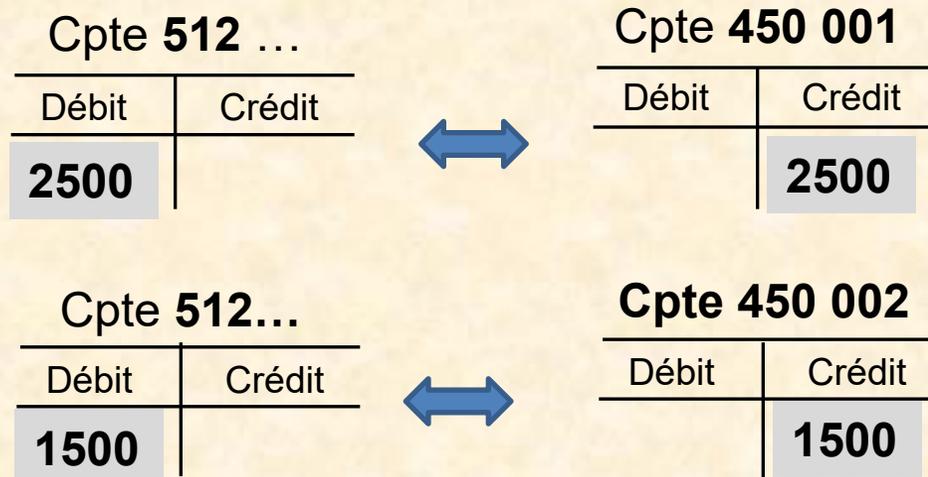
Cpte 512 xxx	
Débit	Crédit
	450

APPEL DE FONDS / BUDGET du 01/04/9999

4 000 €



REGLEMENT DE L' APPEL DE FONDS PAR LES COPROPRIETAIRES



CLASSE 4 (Copropriétaires et tiers)

- **408 – Factures non parvenues**
- **47 – Compte d'attente**
 - 471 – Compte en attente d'imputation débiteur
 - 472 – Compte en attente d'imputation créditeur
- **48 – Compte de régularisation**
 - 486 – Charges constatées d'avance
 - 487 – Produits encaissés d'avance

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
380	



Cpte 408 ...	
Débit	Crédit
	380

Engagement dépense
(Exercice **N**)

Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
380	



Cpte 401 ...	
Débit	Crédit
	380

(Exercice **N+1**)

Réception et
enregistrement
de la facture de **380 €**

Cpte 408	
Débit	Crédit
380	



Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
	380

Cpte 401	
Débit	Crédit
380	



Cpte 512 ...	
Débit	Crédit
	380

Règlement de la facture

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

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

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

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

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

Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
450	380

Cpte 615 ...	
Débit	Crédit
70	

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 xxx	
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 xxx	
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 : $(6000 - 1500) = 4500$ €

Créditeurs divers – Compte 462... (1)

La notion de « crédateurs divers »

Les fournisseurs de la copropriété sont généralement identifiés dans les comptes « 401 – factures parvenues ».

Le compte « **462 – crédateurs divers** » présente donc un autre type de tiers à la copropriété qui diffèrent des fournisseurs « standards » tels qu' ENGIE, EDF, l'assureur ou les sociétés de maintenance des équipements.

Le compte « **462 – crédateurs divers** » regroupe des tiers « particuliers ».

- Il s'agit principalement des copropriétaires vendeurs qui ont laissé une somme à la copropriété ou bien des factures dont les fournisseurs n'ont jamais réclamé leurs dus.
- L'intérêt de l'analyse de ce compte réside dans le fait que si les sommes qu'il « contient » sont annulées, cela représente pour la copropriété une recette.
 - En effet, l'annulation d'une dette de la copropriété équivaut à un enrichissement à son profit.

Créditeurs divers – Compte 462... (2)

Comment agir ?

Après avoir identifié les noms et les montants correspondants aux « créditeurs divers », le conseil syndical devra tirer au clair la situation.

Reprenons les deux cas évoqués.

A/ Les factures non réclamées

Il faudra vérifier de quand date la facture et les motifs du non-paiement. S'il en ressort que cette facture ne sera pas réclamée, il faudra tout simplement l'annuler et en contrepartie, enregistrer une recette pour la copropriété.

En effet, dans le cadre de l'appel du budget prévisionnel, cette facture a été supportée par les copropriétaires justifiant qu'elle bascule en produit lorsqu'elle est annulée.

B/ Les copropriétaires créditeurs vendeurs

Cette rubrique peut représenter des sommes importantes. Il faut distinguer deux hypothèses :

Le syndic n'est plus en mesure de déterminer les noms et montants des copropriétaires créditeurs vendeurs. Dans ce cas, il ne sert à rien d'attendre : l'ensemble des montants peut basculer en produit au profit de la copropriété.

Le syndic connaît les noms et sommes des copropriétaires créditeurs. Il faut, dans ce cas, discerner deux situations :

- la mutation du lot s'est réalisée il y a plus de cinq ans, il y a prescription, les sommes sont acquises au profit du syndicat de copropriétaires ;
- la mutation du lot s'est produite il y a moins de cinq ans : il faudra conserver la somme afin de rembourser le copropriétaire vendeur s'il en fait la demande. Précisons qu'au début de la sixième année, à défaut d'être réclamée, cette somme devra basculer dans les recettes de la copropriété le délai de prescription ayant été atteint.

Créditeurs divers – Compte 462 ... (3)

Exemple correspondant à la vente d'un matériel (*tondeuse par exemple*) appartenant à la copropriété

Cpte 462 ...		Cpte 512 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
	1 250	1 250	

(Année **N**)
Enregistrement sur le compte
banque (**512 ...**) de la somme perçue

Cpte 462 ...		Cpte 718 ...	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
1 250			1 250

(Année **N+1**)
Affectation de la somme perçue au
compte **718** -produits exceptionnels
Décision votée en A.G

NB : *Il est tout à fait possible d'utiliser un compte d'attente 47 au lieu d'un compte 46*

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 soldes de copropriétaires vendeurs
- le solde d'exercice clôturé mais non encore approuvé en AG

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 »**

Comptes d'attente 471...

Exemple 1 : 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 1 : 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 1 : 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

Compte d'attente 471 010

Exemple 1 : 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
N° 471 010 - COMPTE D'ATTENTE DEBITEUR - BADGES							
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 → 2 badges manquants	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

Compte d'attente 471...
Exemple 2 : Gestion des sinistres (1)

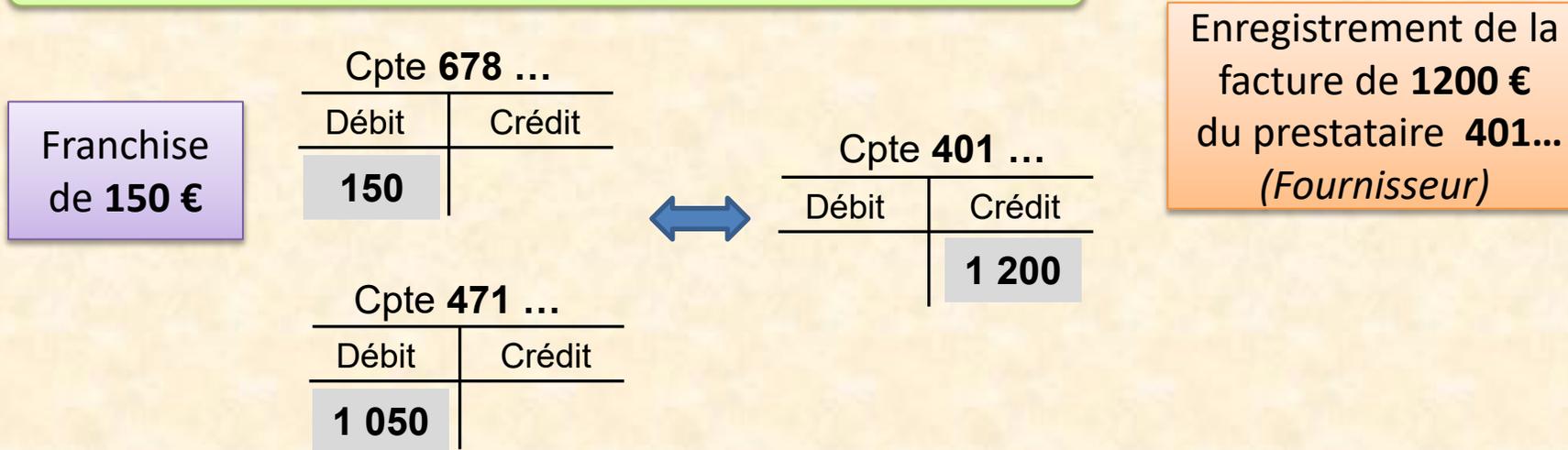
L'utilisation d'un compte d'attente permet de rendre compte des sommes attendues par la copropriété en cas de sinistre au titre des garanties souscrites.

- 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 2 : Gestion des sinistres (2)

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



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 2 : 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

Compte d'attente 471 010

Exemple 1 : 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
N° 471 010 - COMPTE D'ATTENTE DEBITEUR - BADGES							
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 → 2 badges manquants	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

Compte d'attente 471...
Exemple 2 : Gestion des sinistres (1)

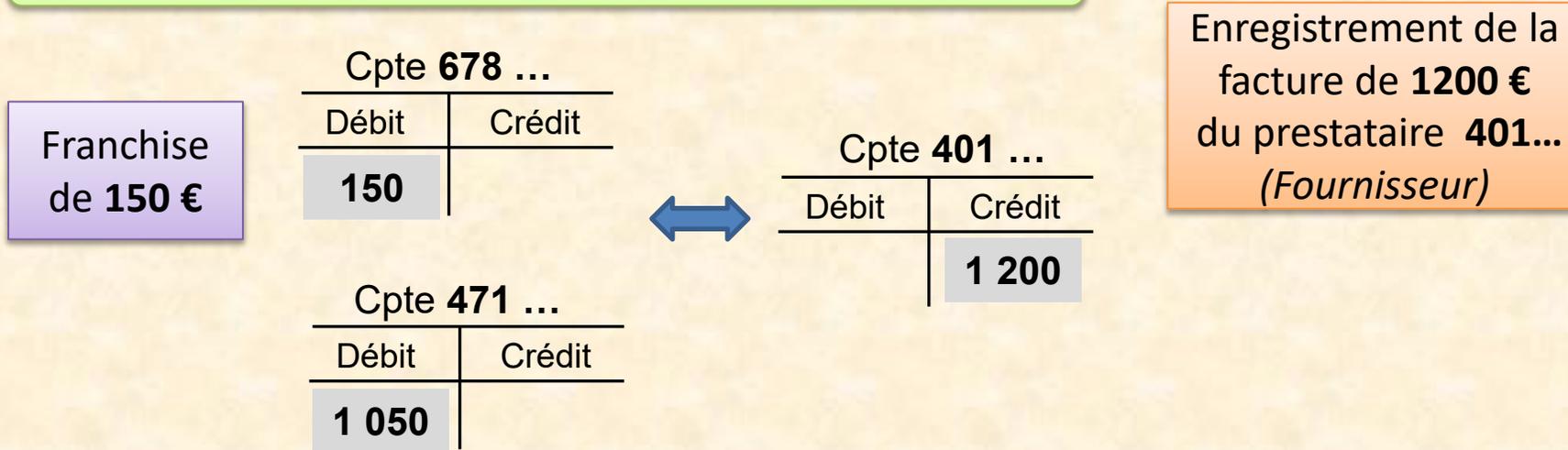
L'utilisation d'un compte d'attente permet de rendre compte des sommes attendues par la copropriété en cas de sinistre au titre des garanties souscrites.

- 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 2 : Gestion des sinistres (2)

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



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 2 : 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

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 – Période du 01/10/2016 au 30/09/2017 (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 01/01/2017 de l'écriture passée le 31/12/2016

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

ANNEE
2016

ANNEE
2017

**« 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^{er} 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 du loyer constaté d'avance

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

4) Contre-passation le 01/01/ N+1 de l'écriture passée le 31/12/ N

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

ANNEE N

ANNEE N + 1

TRAVAUX VOTES EN A.G , COMMENCES ET SOLDES EN ANNEE (N)

Cas de travaux votés en A.G (année N) pour un montant prévisionnel de **8 000 €**
 Clé de charges n° 1 - **CHARGES COMMUNES GENERALES**

Financement par un appel de fonds de **8 000 €** exigible le **01/07/N**

Réalisation des travaux prévue en année N

Montant total des travaux soldés au 31 décembre de l'année N -> **8 400 €**

Soit en fin d'exercice N un solde négatif de : **400 €**

TANTIEMES - CLE N° 1 - CHARGES COMMUNES

copropriétaires n° compte tantièmes	1	2	3	TOTAL
	450 001	450 002	450 003	
	250	500	250	1000

A.FONDS TRAVAUX - 8 000 € - CLE n° 1

copropriétaires quotes-parts	1	2	3	TOTAL
	2 000 €	4 000 €	2 000 €	8 000 €

EXERCICE N - Période du 01/01/N au 31/12/N

1) Appel de fonds (finançant à hauteur de 20 000 € les travaux décidés en A.G)

1-1) Appel de fonds

Montant : **8 000 €**

Date : **01/07/ N**

Clé : **1** ★

102 001	
débit	crédit
	8 000 €

450 001	
débit	crédit
2 000 €	

450 002	
débit	crédit
4 000 €	

450 003	
débit	crédit
2 000 €	

1-2) Règlement des copropriétaires - Remise en banque le 17/07/N des chèques des copropriétaires

Date : **17/07/ N**

450 001	
débit	crédit
	2 000 €



512 000	
débit	crédit
2 000 €	

450 002	
débit	crédit
	4 000 €



512 000	
débit	crédit
4 000 €	

450 003	
débit	crédit
	2 000 €



512 000	
débit	crédit
2 000 €	

2) Réalisation totale des travaux en année N pour un montant total facturé de 8 400 €**2-1) Enregistrement facture fournisseur n°1 (compte 400 001) du 15/09/N d'un montant de 3 500 €**Montant : **3 500 €**Date : **15/09/ N**Clé : **1** ★

400 001		→	671 001	
débit	crédit		débit	crédit
	3 500 €		3 500 €	

2-2) Paiement le 25/09/N de la facture fournisseur n°1 (compte 400 001) d'un montant de 3 500 €Montant : **3 500 €**Date : **25/09/N**Clé :

400 001		→	512 000	
débit	crédit		débit	crédit
3 500 €			3 500 €	

2-3) Enregistrement facture fournisseur n° 2 (compte 400 002) du 18/11/N d'un montant de 4 900 €Montant : **4 900 €**Date : **18/11/N**Clé : **1** ★

400 002		→	671 001	
débit	crédit		débit	crédit
	4 900 €		4 900 €	

2-4) Paiement le 05/12/N de la facture du fournisseur n° 2 (compte 400 002) d'un montant de 4 900 €Montant : **4 900 €**Date : **05/12/N**Clé :

400 002		→	512 000	
débit	crédit		débit	crédit
4 900 €			4 900 €	

3) Ecritures de fin d'exercice N à passer au 31/12/N

3-1) Transfert du solde du compte 102 001 sur le compte 702 001

Montant : **8 000 €**

Date : **31/12/ N**

Clé : **1** ★

102 001	
débit	crédit
8 000 €	

702 001	
débit	crédit
	8 000 €

3-2) Situation des comptes 102 001 / 702 001 et 671 001 au 31/12/ N

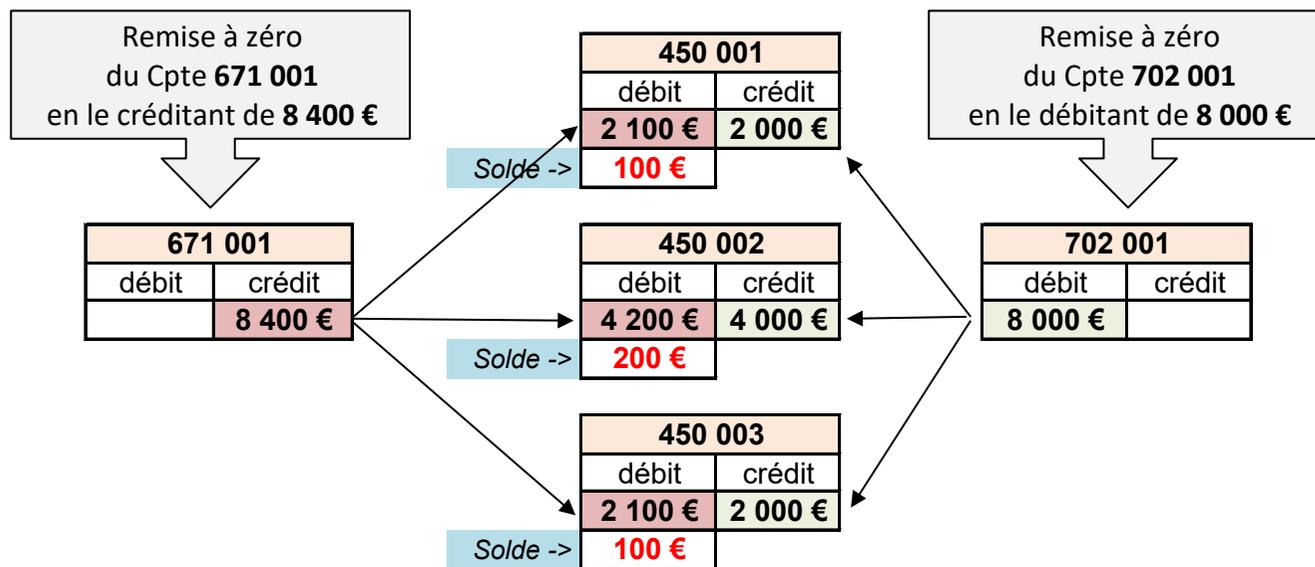
102 001	
débit	crédit
	0 €

671 001	
débit	crédit
8 400 €	

702 001	
débit	crédit
	8 000 €

4) Clôture des comptes (répartition) au 31/12/ N

4-1) Ecritures générées par le logiciel de comptabilité lors de la procédure de clôture des comptes



TRAVAUX VOTES EN A.G , COMMENCES EN ANNEE (N) , MAIS SOLDES en ANNEE (N+1)

Cas de travaux décidés en A.G (année N) pour un montant prévisionnel de **20 000 €**

Clé de charges n° **13 - CHARGES SPECIFIQUES BÂT. C**

Financement par un appel de fonds de **20 000 €** exigible le **01/08/N**

Réalisation des travaux prévue en années **N et N+1**

Travaux réellement engagés (facturés) au 31 décembre de l'année **N** :-> **12 000 €**

Solde des travaux réalisés (facturés) au 31 décembre de l'année **N+1** --> **7 000 €**

Soit en fin d'exercice **N+1** un solde positif de : **1 000 €**

TANTIEMES - CLE N° 13 - CHARGES BÂT. C

copropriétaires	1	2	3	TOTAL
n° compte	450 001	450 002	450 003	
tantièmes	250	500	250	1000

A.FONDS TRAVAUX - 20 000 € - CLE n° 13

copropriétaires	1	2	3	TOTAL
quotes-parts	5 000 €	10 000 €	5 000 €	20 000 €

EXERCICE N - Période du 01/01/N au 31/12/N

1) Appel de fonds (finançant à hauteur de 20 000 € les travaux décidés en A.G)

1-1) Appel de fonds

Montant : **20 000 €** Date : **01/08/ N** Clé : **13** ★

102 001	
débit	crédit
	20 000 €

450 001	
débit	crédit
5 000 €	

450 002	
débit	crédit
10 000 €	

450 003	
débit	crédit
5 000 €	

1-2) Règlement des copropriétaires - Remise en banque le 17/08/N des chèques des copropriétaires

Date : **17/08/ N**

450 001	
débit	crédit
	5 000 €



512 000	
débit	crédit
5 000 €	

450 002	
débit	crédit
	10 000 €



512 000	
débit	crédit
10 000 €	

450 003	
débit	crédit
	5 000 €



512 000	
débit	crédit
5 000 €	

2) Réalisation partielle des travaux en année N pour un montant total facturé de 12 000 €**2-1) Enregistrement des factures reçues au cours de l'année N -> soit un montant total facturé de 12 000 €****2-11) Enregistrement facture fournisseur 1 (compte 400 001) du 15/11/N d'un montant de 4 500 €**Montant : **4 500 €** Date : **15/11/ N** Clé : **13** ★

400 001		→	671 001	
débit	crédit		débit	crédit
	4 500 €		4 500 €	

2-11) Enregistrement facture fournisseur n° 2 (compte 400 002) du 18/12/N d'un montant de 7 500 €Montant : **7 500 €** Date : **18/12/N** Clé : **13** ★

400 002		→	671 001	
débit	crédit		débit	crédit
	7 500 €		7 500 €	

2-2) Paiement des factures reçues au cours de l'année N -> soit un montant total facturé de 12 000 €**2-21) Paiement le 25/11/N de la facture fournisseur n° 1 (compte 400 001) d'un montant de 4 500 €**Montant : **4 500 €** Date : **25/11/N** Clé :

400 001		→	512 000	
débit	crédit		débit	crédit
4 500 €			4 500 €	

2-22) Paiement le 10/01/ N+1 de la facture fournisseur n° 2 (compte 400 002) d'un montant de 7 500 €Montant : **7 500 €** Date : **10/01/N+1** Clé :

400 002		→	512 000	
débit	crédit		débit	crédit
7 500 €			7 500 €	

3) Ecritures de fin d'exercice N à passer au 31/12/N (cas d'un dossier travaux non terminés)

Dans la mesure où les travaux ne sont pas terminés au 31/12/N , il ne faut pas que la "Répartition" de fin d'année N prenne en compte les charges (factures) enregistrées sur l'année N et les provisions correspondantes (A.Fonds travaux)

Pour ce faire , et respecter la législation, il faut passer les écritures suivantes :

3-1) Situation des comptes 102 001 et 671 001 au 31/12/N avant passation des écritures de fin d'année N

102 001	
débit	crédit
	20 000 €

671 001	
débit	crédit
12 000 €	

3-2) Ecritures à passer au 31/12/N pour reporter sur N+1 la cloture du compte travaux (travaux non terminés au 31/12/N)

Date : **31/12/N**

Clé : **13** ★

102 001	
débit	crédit
20 000 €	



120 000	
débit	crédit
	20 000 €

671 001	
débit	crédit
	12 000 €



120 000	
débit	crédit
12 000 €	

Le compte 120 000 intitulé " Solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles " (se reporter à la nomenclature comptable définie par la loi SRU) n'est utilisé que pour la clôture des comptes en fin de chaque exercice

Le solde de ce compte se retrouve sur l'Annexe 1 et l'Annexe 5

3-3) Situation des comptes 102 001 / 120 000 et 671 001 au 31/12/N après passation des écritures de fin d'année N

102 001	
débit	crédit

671 001	
débit	crédit

120 000	
débit	crédit
	8 000 €

EXERCICE N+1 - Période du 01/01/N+1 au 31/12/N+1

4) Contre-passation des écritures passées en fin d'exercice N (cas d'un dossier travaux non terminés)

4-1) Contre-passation des écritures

Date : **01/01/N+1**

Clé : **13** ★

120 000	
débit	crédit
20 000 €	



102 001	
débit	crédit
	20 000 €

120 000	
débit	crédit
	12 000 €



671 000	
débit	crédit
12 000 €	

4-2) Situation des comptes 102 001 / 120 000 et 671 001 au 01/01/N+1 après contre-passation des écritures de fin d'année N

102 001	
débit	crédit
	20 000 €

671 001	
débit	crédit
12 000 €	

120 000	
débit	crédit

5) Solde des travaux commencés mais non terminés en année N**5-1) Enregistrement et paiement des factures reçues au cours de l'année N+1 -> soit un montant total facturé de 7 000 €****5-11) Enregistrement facture fournisseur 1 (compte 400 001) du 15/02/N+1 d'un montant de 7 000 €**Montant : **7 000 €**Date : **15/02/ N+1**Clé : **13** ★

400 001		→	671 001	
débit	crédit		débit	crédit
	7 000 €		7 000 €	

5-12) Paiement le 25/02/N+1 de la facture fournisseur n° 1 (compte 400 001) d'un montant de 7 000 €Montant : **7 000 €**Date : **25/11/N**Clé :

400 001		→	512 000	
débit	crédit		débit	crédit
7 000 €				7 000 €

6) Ecritures de fin d'exercice N+1 à passer au 31/12/N+1 (cas d'un dossier travaux terminés en année N+1)**6-1) Transfert du solde du compte 102 001 vers compte 702 001**

102 001		→	702 001	
débit	crédit		débit	crédit
20 000 €				20 000 €

6-2) Situation des comptes 102 001 / 671 001 et 702 001 au 01/01/N+1 après transfert compte 102 001 vers compte 702 001

671 001		102 001		702 001	
débit	crédit	débit	crédit	débit	crédit
19 000 €					20 000 €

7) Clôture des comptes (répartition) au 31/12/N+1 de l'exercice N+1

7-1) Ecritures générées par le logiciel de comptabilité lors de la procédure de clôture des comptes

