PLAN COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,

- Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment son article 75 ;
- Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat », notamment son article 89 ;
- Vu l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ;
- Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment ses articles 11, 43, 44, 45 et 45-1 ;
- Vu l'avis n° 2002-17 du Conseil national de la comptabilité en date du 22 octobre 2002 ;
- Vu l'avis de la commission relative à la copropriété en date du 15 janvier 2003,

Décrète :

Article 1

Les règles comptables spécifiques prévues par le présent décret s'appliquent uniquement aux syndicats de copropriétaires. Elles ne s'appliquent pas à la comptabilité du syndic, qui obéit à ses règles propres, ni à la comptabilité d'autres entités telles que les unions de syndicats ou les associations syndicales régies par l'ordonnance du 1er juillet 2004 susvisée. Les statuts de ces dernières peuvent, toutefois, prévoir que leurs comptes sont tenus conformément aux règles comptables propres aux syndicats de copropriétaires, à l'exception des associations assujetties de plein droit au règlement n° 99-01 du Comité de la réglementation comptable.

Note : Le régime comptable des syndicats de copropriétaires pourra être adopté par les associations syndicales. Dans la pratique les professionnels sont nombreux à assister des présidents d'ASL et ils utilisent, de fait, des logiciels de gestion de copropriétés pour le traitement comptable. Cette pratique, parfois contestée, pourra donc être validée.

Article 2

En application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote,

D'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble,

D'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers.
Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles.
En application de l'article 14-3 de la même loi, sont rattachés à l'exercice les produits acquis (produits reçus et à recevoir) et les charges supportées (charges réglées et à régler) au titre de l'exercice.

Note : Les grands principes du nouveau régime sont :
En premier lieu, la distinction entre :

- les charges courantes (dites du budget prévisionnel) et les produits courants (qu'il conviendra de définir précisément comme étant les produits récurrents)
- et les charges et produits exceptionnels.

En second lieu, le rattachement des charges et produits à l'exercice, d'où l'obligation de ventiler une facture d'entretien couvrant une période annuelle du 1er octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1. La synchronisation des périodes contractuelles permet d'éviter ce travail.
Le livre journal doit enregistrer chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.

Le décret fait ici référence au décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, pris en application de la loi n° 83-353 du 30 avril 1983 et relatif aux obligations comptables des commerçants. Il est possible, et nécessaire, de s'adosser aux techniques comptables traditionnelles mais le procédé n'est pas heureux.
Il reste à déterminer la liste des opérations ayant une incidence financière.
Article 3
Les charges constatées pour les opérations courantes mentionnées à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée comprennent les sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat.
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. Ils comprennent aussi les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Note : L'article 3 concerne les charges et produits pour les opérations courantes.
L'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 énonce que « les charges et les produits du syndicat prévus au plan comptable sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits ».
Il prescrit donc l'utilisation par le syndic de la procédure d'engagement tant pour les charges dès leur engagement juridique que pour les produits dès leur réception.

S'agissant des charges, la comptabilité classique n'utilise la procédure d'engagement qu'en fin d'exercice et par le biais des comptes de « factures non parvenues » et de « produits à recevoir ». Or l'esprit de la loi est d'imposer l'utilisation de la procédure d'engagement en cours d'exercice. Cette méthode est présentement utilisée par les collectivités locales pour lesquelles l'engagement juridique est la commande ferme de fournitures ou la signature d'un marché de travaux.
S'agissant des produits, le décret redresse une erreur manifeste de la loi car l'enregistrement d'un produit à sa réception n'est pas un engagement. Ce redressement vise avant tout les produits internes (sommes reçues ou à recevoir des copropriétaires). Toute répartition de charges ou de provisions entre les copropriétaires génère l'apparition de créances du syndicat sur les copropriétaires. On peut admettre qu'il y a là un engagement, passé à la date d'exigibilité, et non à celle de l'opération de mise en répartition.
Sont des produits externes les produits divers affectés aux opérations courantes suivant affectation décidée ou approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires. Le caractère « courant » doit résulter d'une décision de l'assemblée. On doit retrouver le reflet de cette décision dans le budget prévisionnel. C'est avec prudence qu'il faut tenir compte de ce mode de financement car la défaillance du débiteur peut alors entraîner une insuffisance de trésorerie.

Article 4

Les charges constatées pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes, versées ou à verser, pour les travaux prévus par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Les charges sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.
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.
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. Les dépréciations de créances douteuses à l'encontre des copropriétaires sont à constater après avoir mis en oeuvre les diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière.

Les produits constatés pour les travaux et opérations exceptionnelles comprennent les sommes reçues ou à recevoir de chacun des copropriétaires en vertu de l'obligation leur incombant résultant de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, les emprunts contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux, les subventions notifiées, les indemnités d'assurance et les loyers des parties communes, ainsi que les produits divers issus des placements décidés par le syndicat et les intérêts des sommes dues au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.
Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de l'exercice de leur exigibilité.
Les subventions sont à constater dès leur notification, à l'exception des subventions dont le versement s'effectue sur plusieurs exercices, qui sont à mentionner dans l'état des travaux prévus au premier alinéa du présent article et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, dès leur notification et inscrites en comptabilité sur le fondement des dispositions prévues par la décision accordant la subvention.

Note : L'article 4 concerne les « charges et produits exceptionnels ».
Les charges exceptionnelles sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations. Il en résulte que l'engagement correspondant ne figure pas dans la comptabilité proprement dire mais dans un état extracomptable. Le projet de décret mentionnait un « état des engagements ». Nous verrons que l'arrêté du 14 mars 2005 mentionne un « état des travaux et opérations exceptionnelles » (cf modèle en annexe 5 de l'arrêté).
Lorsque les travaux ou opérations couvrent plusieurs exercices, la règle du rattachement à l'exercice doit être respectée pour les charges intermédiaires. L'arrêté prévoit en fin d'exercice un recollement des mouvements, pour chaque chantier ou opération, qui est repris dans l'état que nous venons d'évoquer.
La notion de dépréciation sur créances douteuses exigera des développements plus approfondis. Il faudra distinguer les créances douteuses des créances irrécouvrables, mais aussi :

Les « créances externes » (sur des personnes autres que les copropriétaires), pour lesquelles le syndic devra effectuer l'estimation de la dépréciation et la soumettre à l'approbation de l'assemblée.
les « créances internes » (sur des copropriétaires), pour lesquelles la dépréciation éventuelle pourra être constatée après mise en oeuvre des diligences nécessaires au recouvrement, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière. Le décret est muet sur les liens de cette opération avec une éventuelle avance de couverture provisoire de l'insuffisance de trésorerie (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires) comme l'inscription de l'hypothèque du syndicat et la mise en œuvre de son privilège spécial.
On doit signaler dès à présent que l'arrêté précise le mouvement à effectuer après constatation de la dépréciation d'une créance interne. Le compte 459 « copropriétaires- créances douteuses est débité par le crédit du compte 450 concerné (compte du copropriétaire débiteur). Nous estimons, pour notre part, que le compte 450 ne doit pas être mouvementé car la constatation du caractère douteux, voire irrécouvrable de la créance ne saurait valoir remise de dette ! Le syndicat conserve sa créance. Cette question devra faire l'objet d'une étude technique.
L'article 4 précise le contenu de la catégorie des produits exceptionnels. On constate que les indemnités après sinistres et les loyers de parties entrent par présomption dans cette catégorie, sauf affectation différente par décision de l'assemblée.

Les produits pour travaux et opérations exceptionnelles sont à constater au titre de l'exercice de leur exigibilité. Il est donc impératif que l'ensemble des décisions prises par l'assemblée de réaliser un chantier (ou une opération) comprenne les dates et les montants des appels provisionnels que le syndic devra effectuer à ce titre. Le recours, trop fréquent, à une délégation de décision au conseil syndical, voire au syndic reste possible mais, dans la plupart de cas, la préparation sérieuse du chantier doit permettre de l'éviter.
Le texte précise les modalités d'enregistrement des subventions. Dans ce cas il y a véritablement engagement porté en comptabilité.

Article 5

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze 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 pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de cinq ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture.

Article 6

Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.
En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombaient.

Note : Le second alinéa de l'article 5 évoque une difficulté que nous avions signalée. Elle est relative à la conservation des pièces que l'ancien syndic pourrait avoir intérêt à conserver en photocopies pour la défense éventuelle de ses intérêts, en cas de refus d'approbation des comptes ou de quitus. Cette évocation n'apporte pas la solution pratique nécessaire qui est l'obligation pour l'assemblée de motiver précisément les raisons du ou des refus, comme pour une révocation. Il est évident qu'un refus non motivé ne permet pas à l'ancien syndic de sélectionner les pièces nécessaires et qu'on ne saurait l'obliger à photocopier des centaines de pièces.

Article 7

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

- créances sur opérations courantes ;
- créances sur travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et opérations exceptionnelles ;
- créances sur avances ;
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en quatre sous-comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.

Note : L'obligation, initialement impérative, de ventiler « les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire », et plus clairement le solde débiteur d'un copropriétaire à une date donnée, a été à l'origine d'âpres discussions. Âpres et oiseuses car il n'a pas fallu attendre la loi du 13 décembre 2000, pour que les syndics soient tenus de présenter un décompte détaillé et ventilé du solde débiteur d'un copropriétaire. Cette obligation existe soit à l'occasion d'un recouvrement judiciaire (pour le choix de la voie procédurale notamment), soit à l'occasion d'un transfert de propriété du lot (établissement de l'état daté et d'un projet d'apposition à paiement de prix). L'efficacité de l'opposition dépend du strict respect des prescriptions du statut. Un créancier inscrit primé par le privilège spécial ne peut manquer d'invoquer les confusions apparaissant dans l'état daté et l'opposition.
La disposition du premier alinéa est donc parfaitement justifiée.

On ne peut en dire autant de la seconde dès lors que la ventilation des paiements effectués par les copropriétaires, très facile pour ceux qui paient ponctuellement, pose des problèmes très complexes dans le cas de paiement d'acomptes non affectés. Le traitement de ces acomptes ne peut, dans en premier temps, être effectué que manuellement et après étude spéciale du compte. On peut donc déconseiller aux copropriétaires d'exiger du syndic un traitement permanent à ce titre.

L'article 9 de l'arrêté du 14 mars 2005 prescrit à ce sujet : « Conformément à l'article 1256 du Code civil, les versements des copropriétaires sont affectés, à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne ». Il est bien exact que la ventilation doit être effectuée conformément aux règles d'imputation des paiements du Code civil, mais ces règles sont contenues dans les articles 1253 à 1256 et on doit s'interroger sur la faculté qui serait laissée au décret d'écarter les articles 1253 à 1255 alors que le premier donne clairement au débiteur le droit de déclarer, lorsqu'il paye, quelle dette il entend acquitter.
D'autre part l'article 1256 dit avant tout qu 'en l'absence d'imputation sur la quittance, le payement doit être imputé sur la dette que le débiteur avait pour lors le plus d'intérêt à régler entre celles qui sont pareillement échues. Il est encore précisé que l'imputation sur la plus ancienne des dettes ne se fait que si elles sont d'égale nature.
La disposition du décret est sans nul doute favorable aux syndicats, voire aux syndics eux-mêmes dont le travail serait relativement simplifié. On peut pourtant craindre l'apparition d'un contentieux spécifique à ce sujet.

Article 8

Les comptes arrêtés à la clôture de l'exercice font l'objet de documents de synthèse présentés aux copropriétaires, qui comprennent nécessairement l'état financier, le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et l'état des travaux de l'article 14-2 précité et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice, établis sous forme de tableaux conformes aux modèles prévus à titre obligatoire aux annexes n°s 1, 2, 3, 4 et 5 du présent décret.
L'état financier présente l'état des créances et des dettes. Il comporte la situation de trésorerie mentionnée à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et fait apparaître le montant des emprunts restant dus.
Le compte de gestion général présente les charges et les produits de l'exercice. Il comprend le compte de gestion pour opérations courantes et le compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles.
L'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice fait apparaître en fin d'exercice le réalisé et le prévisionnel de chaque opération.
Les comptes de l'exercice clos sont à présenter pour leur approbation par les copropriétaires avec le budget voté correspondant à cet exercice et le comparatif des comptes approuvés de l'exercice précédent.
Les excédents ou insuffisances 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.
Il est précisé que pour les charges et produits pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles, la répartition est opérée selon les mêmes modalités et ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées.

Enfin l'état des travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles non clôturés en fin d'exercice est également clair et correspond peu ou prou à l'état des engagements évoqué dans le décret.

Article 9

Les charges pour opérations courantes et produits attendus sur opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires. Ils sont présentés dans un document récapitulatif conforme au modèle de l'annexe n° 2.

Article 10

Les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles font l'objet d'une double présentation :

- présentation par nature au sein du compte de gestion général et du budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 2 ;
- ventilation analytique par catégories de charges pour le compte de gestion général et pour le budget prévisionnel. Cette présentation doit respecter les tableaux de l'annexe n° 3 et de l'annexe n° 4, dont les rubriques sont arrêtées en fonction des clauses du règlement de copropriété.

Pour l'approbation des comptes, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2 et le total des charges pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles de l'annexe n° 4 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.
Pour le vote du budget prévisionnel, le total des charges pour opérations courantes de l'annexe n° 3 doit être égal au total des charges de l'annexe n° 2.

Note : L'article 8 traite des cinq documents de synthèse que le syndic doit établir en fin d'exercice. Il faut y ajouter la liste des copropriétaires débiteurs avec les montants dus après répartition et celle des dépréciations de comptes de tiers, s'il y a lieu, Les modèles de ces documents sont annexés au décret.
L'état financier (annexe 1) est établi après répartition. On doit préciser que le terme « répartition » s'entend ici de l'opération consistant à calculer les quotes-parts contributives de chaque lot dans chacune des catégories de charges auxquelles il est lié, puis le solde du compte de ce lot après déduction des provisions appelées (et non pas des provisions réglées). Il ne s'agit donc pas de l'envoi des comptes de l'exercice aux copropriétaires.
L'état financier comporte un tableau de la situation financière et de la trésorerie et un tableau des dettes et créances. La présentation doit être faite en deux colonnes « exercice précédent approuvé » et « exercice clos ».
Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) et le budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) figurent dans l'annexe 2. C'est donc la solution légale de l'adoption du budget prévisionnel 2006 au cours de l'assemblée annuelle tenue en 2005 qui est l'hypothèse retenue.
Cette annexe comporte pour les charges et produits 12 colonnes (libellés compris), ce qui ne simplifiera ni son établissement (traitement de quatre exercices de N-1 à N+2), ni sa diffusion, ni sa consultation par les copropriétaires. Il faut surtout observer que, s'agissant du budget prévisionnel, elle comporte des regroupements qui ne sont pas significatifs.
Dans l'annexe 3, on retrouve les charges de gestion courantes et les budgets prévisionnels dans une présentation mieux appropriée. Elle comporte 5 colonnes traitant également quatre exercices.
L'annexe 4 présente, s'il y a lieu, les comptes de gestion des « travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles ». Ce document est clair et présente le mérite de remédier à une carence ancienne de certains syndics à établir pour ces travaux et opérations des comptes intermédiaires ou définitifs contrôlables.

Note : L'article 8 traite des cinq documents de synthèse que le syndic doit établir en fin d'exercice. Il faut y ajouter la liste des copropriétaires débiteurs avec les montants dus après répartition et celle des dépréciations de comptes de tiers, s'il y a lieu, Les modèles de ces documents sont annexés au décret.
L'état financier (annexe 1) est établi après répartition. On doit préciser que le terme « répartition » s'entend ici de l'opération consistant à calculer les quotes-parts contributives de chaque lot dans chacune des catégories de charges auxquelles il est lié, puis le solde du compte de ce lot après déduction des provisions appelées (et non pas des provisions réglées). Il ne s'agit donc pas de l'envoi des comptes de l'exercice aux copropriétaires.
L'état financier comporte un tableau de la situation financière et de la trésorerie et un tableau des dettes et créances. La présentation doit être faite en deux colonnes « exercice précédent approuvé » et « exercice clos » .
Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) et le budget prévisionnel de l'exercice (N + 2) figurent dans l'annexe 2. C'est donc la solution légale de l'adoption du budget prévisionnel 2006 au cours de l'assemblée annuelle tenue en 2005 qui est l'hypothèse retenue.
Cette annexe comporte pour les charges et produits 12 colonnes (libellés compris), ce qui ne simplifiera ni son établissement (traitement de quatre exercices de N-1 à N+2), ni sa diffusion, ni sa consultation par les copropriétaires. Il faut surtout observer que, s'agissant du budget prévisionnel, elle comporte des regroupements qui ne sont pas significatifs.

Dans l'annexe 3, on retrouve les charges de gestion courantes et les budgets prévisionnels dans une présentation mieux appropriée. Elle comporte 5 colonnes traitant également quatre exercices.
L'annexe 4 présente, s'il y a lieu, les comptes de gestion des « travaux de l'article 14-2 et des opérations exceptionnelles ». Ce document est clair et présente le mérite de remédier à une carence ancienne de certains syndics à établir pour ces travaux et opérations des comptes intermédiaires ou définitifs contrôlables.

Article 11

Les modalités d'établissement des comptes du syndicat des copropriétaires sont précisées dans l'arrêté conjoint du garde des sceaux et du ministre chargé du logement pris en application du présent décret.

Article 12

Les annexes mentionnées aux articles 8, 9 et 10 sont conservées 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 particulier dans les archives du syndicat.

Article 13

Le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre délégué au logement et à la ville sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Conclusion :

Les textes relatifs à la comptabilité ont en commun, pour principal mérite, celui de concourir à la normalisation des règles comptables applicables aux syndicats de copropriétaires comme à celle de la présentation des comptes aux copropriétaires.
Le Conseil national de la comptabilité avait formulé des remarques au sujet de l'inadaptation du projet initial aux petites copropriétés. Le reproche serait plus justifié encore deux ans après cet avis car les obligations figurant dans le projet initial ont été alourdies. Le caractère désormais facultatif de la ventilation des paiements des copropriétaires ne peut compenser cet alourdissement.
Il découragera de nombreux syndics copropriétaires qui n'auront pour solution que de passer outre et de continuer à tenir la comptabilité comme auparavant, en s'inspirant de ce qu'il y a de bon et accessible dans les nouveaux textes. C'est une part qui n'est pas négligeable.
Les professionnels aviseront de leur côté.
On espérait du carnet d'entretien et de la nouvelle comptabilité de bons outils pour la gestion prévisionnelle des copropriétés petites ou grandes. Les syndicats avisés ont eu la faculté d'établir des carnets d'entretien sérieux. Ils devront respecter les nouvelles règles comptables.

On doit quand même dire que la charpente de cette nouvelle construction est bonne et solide. Le principe de la distinction constante entre charges et produits courants ou exceptionnels, la promotion du critère de la maintenance, la définition claire des avances et des provisions, le plan comptable sont de solides piliers.
On peut en dire autant des procédures établies pour le préfinancement des charges et pour l'apurement des comptes entre vendeur et acquéreur d'un lot.
Autant de raisons de préparer dès à présent une nouvelle réforme !