Que penser du décret et de l'arrêté comptable du 14 mars 2005 que nous reproduisons intégralement ?

Comment allons-nous faire pour vous aider à comprendre ces nouveaux textes ?

Ces nouveaux textes sont assez complexes – non seulement pour des personnes qui ne connaissent pas bien la comptabilité, mais même pour des comptables, c'est pourquoi vous trouverez dans les pages qui suivent une présentation succincte des modifications essentielles apportées par les textes publiés le 18 mars au Journal Officiel.

Les innovations du décret et de l'arrêté en matière :

I. De tenue des comptes.

II. De clôture des comptes.

III. De présentation des comptes.

Le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 introduisent des règles nouvelles (pour la copropriété) en matière de tenue des comptes, de clôture de comptes et de présentation des comptes.

Nous présentons ci-dessous de manière succincte ces innovations dont certaines vont très loin, comme on va s'en rendre compte.

.

I - Innovations en matière de tenue des comptes

AVANT	APRÈS
1. Chaque syndic tenait la comptabilité qu'il voulait (de trésorerie ou d'engagement).	1. Tous les syndics seront obligés de tenir une comptabilité dite d'engagement. C'est-à-dire que les montants des charges et produits concernant tel exercice ne sont pas comptabilisés lorsqu'il y a dépense ou encaissement mais lorsque la charge est " engagée " ou le produit appelé (provisions, loyers) ou attendu. Ce système permet de fournir un état des dettes et des créances qui permet d'avoir une vision fidèle de la situation financière d'une copropriété.

2 . La comptabilité pouvait être tenue en partie simple (une écriture par événement au débit OU au crédit).	2. La comptabilité devra être tenue en partie double (deux écritures par événement, une au débit d'un compte, l'autre au crédit d'un autre compte ce qui permet, entre autre, un meilleur autocontrôle).
3 . Les exercices comptables pouvaient être modifiés facilement.	3. Les dates des exercices comptables seront - une fois celles-ci choisies – presque intangibles (elles ne pourront être modifiées qu'une fois tous les cinq ans).
4 . Lorsqu'un syndic tenait une comptabilité d'engagement, c'est lui-même qui, en l'absence de " norme comptable ", définissait la notion d'engagement et le moment de la comptabilisation (qui pouvait d'ailleurs n'être pas toujours identique chez un même syndic).	4. Désormais les charges et produits devront être " constatés " (c'est-à-dire entrés dans la comptabilité) à des moments précis spécifiés par le décret.
5 . Le syndic pouvait ne tenir qu'un seul compte par copropriétaire.	5 . Il pourra continuer à le faire, mais devra être capable – à la demande – de ventiler les sommes dues en : - charges courantes - provisions pour travaux - avances - emprunts Si l'assemblée générale le lui demande, il devra même ouvrir quatre sous-comptes par copropriétaire.
6 . Il n'y avait aucun plan de comptes obligatoire ; certains adoptaient le plan comptable général d'autres utilisaient des règles à eux.	6 . Les syndics devront utiliser un plan de comptes applicable à TOUTES les copropriétés. Si le plan ne suffit pas ils ne pourront PAS créer de nouveaux comptes mais seulement des sous-comptes. À noter : entre autres innovations, ce plan définit précisément les comptes qui concernent les différents types d'honoraires de syndic, comme nous le demandions depuis longtemps.

7 . Le syndic pouvait mélanger (dans les comptes) des fonds de natures différentes, par exemple " avances pour travaux " et " avances pour compenser les impayés ". Le syndic pouvait garder indéfiniment en compte des " créances irrécouvrables " (débiteurs restant devoir de l'argent même après la vente de leur logement) ce qui avait des effets négatifs sur la trésorerie.	7 . Le syndic devra respecter le plan de comptes qui oblige à distinguer les fonds selon leur nature et leur destination. Il aura désormais l'obligation impérative d'apurer les créances irrécouvrables et de provisionner les sommes correspondantes dès la décision de lancement d'une saisie immobilière par l'assemblée.

II - Innovations en matière de clôture des comptes

AVANT	APRES
9- En fin d'exercice, il n'y avait pas d'obligation de rembourser aux copropriétaires les excédents de cet exercice.	9- Désormais, le syndic devra rembourser ces sommes en fin d'exercice.
10- Il n'y avait aucune obligation de " répartir ou d'affecter les produits " (donc, là aussi, de restituer aux copropriétaires ce qui leur revenait).	10- Désormais, les syndics seront obligés de tenir compte des produits et de les répartir avec la clôture des comptes (ou de proposer une affectation aux copropriétaires).
11- Rien n'interdisait au syndic de garder des sommes en " compte d'attente "	11- Désormais, les comptes d'attente ne pourront être qu'exceptionnels. S'il en reste un, il devra être justifié aux copropriétaires LIGNE à LIGNE en annexe aux tableaux de présentation des comptes.

III - Innovations en matière de présentation des comptes aux copropriétaires

AVANT	APRES
12- Les syndics devaient fournir un " état des dettes et des créances " mais, faute de précision, cet état pouvait être réduit à sa plus simple expression 13- Il n'était pas obligatoire de fournir la liste nominative des débiteurs (du moins ce problème restait FLOU). 14- Aucun modèle de tableaux de présentation des comptes n'existait.	12- Les syndics devront désormais fournir un état de dettes et des créances en respectant un tableau-type annexé au décret, de façon à ne pas fournir des chiffres trop globaux donc incompréhensibles. 13- La liste des débiteurs DEVRA être jointe aux tableaux de synthèse des comptes adressés à tous les copropriétaires. 14- CINQ modèles (annexés au décret) devront être impérativement utilisés par les syndics : -un pour la situation de trésorerie et l'état des dettes et des créances ; -un pour le compte de gestion (par nature) des charges et produits ; -un pour le compte des charges courantes par catégorie ; -un pour le compte des charges non courantes par catégorie ; -un pour les travaux en cours.