



AUTORITE DES NORMES COMPTABLES

RECOMMANDATION

N° 2017-01 du 10 mars 2017

RELATIVE AUX MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 621-11 DU REGLEMENT ANC N° 2014-03 RELATIF AU PLAN COMPTABLE GENERAL

Traitement dans les comptes des syndicats de copropriété des fonds des syndicats de copropriétaires

Conformément au II de l'article 18 de la loi de n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic de copropriété est chargé notamment d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriétaires, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat et à partir duquel sont réglées les dépenses relatives à la copropriété. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

L'ouverture d'un compte bancaire séparé est obligatoire dans les copropriétés constituées de plus de quinze lots. Pour les autres copropriétés, l'assemblée générale des copropriétaires peut dispenser le syndic de la création d'un compte séparé. Dans ce cas, le compte bancaire unique du syndicat fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat (cf. II de l'article 18 précité).

En outre, à compter du 1^{er} janvier 2017, la constitution d'un fonds de travaux est en principe obligatoire pour toutes les copropriétés de plus de dix lots (article 14-2 de la loi précitée du 10 juillet 1965). Ce fonds est alimenté par des cotisations annuelles obligatoires dues par les copropriétaires qui doivent être versées sur un autre compte bancaire séparé, ouvert au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal.

Au regard des textes relatifs à la définition des comptes « Banques » et des comptes de tiers (articles 945-51 et 621-11 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général), le traitement comptable par le syndic de ces comptes et sous-comptes gérés par un syndic de copropriété pour le compte des syndicats de copropriétaires est analysé comme suit.

Les comptes bancaires séparés ouverts au nom des syndicats de copropriétaires sont la propriété de ces derniers et ne font pas partie du patrimoine du syndic de copropriété (compte principal ou compte dédié au fonds de travaux). Dans le cas d'un sous-compte du compte ouvert au nom du syndic, l'article 18 de la loi de 1965 portant statut de la copropriété précise que le syndic y effectue, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Il s'agit bien de la trésorerie appartenant au syndicat de copropriétaires, non au syndic qui en assure seulement la gestion en application d'un mandat.

Selon l'article 945-51 du PCG, le compte « 512 Banques » ne comprend que les comptes bancaires dont l'entité est titulaire. Le syndic de copropriété ne peut être considéré comme titulaire des comptes et sous-comptes en cause : il ne peut en conséquence pas les inscrire dans le compte « 512 Banques ».

Le syndic de copropriété assure sa mission vis-à-vis du syndicat de copropriété en vertu d'un contrat de mandat dont le contenu et la durée sont réglementés par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

C'est en vertu de ce mandat que le syndic de copropriété gère les comptes bancaires et sous-comptes bancaires des syndicats de copropriétaires.

Selon l'article 621-11 du PCG, les « opérations traitées par l'entité pour le compte de tiers en qualité de mandataire sont comptabilisées dans un compte de tiers. Seule la rémunération de l'entité est comptabilisée dans le résultat. »

En conséquence, les opérations de gestion des comptes bancaires et sous-comptes réalisées par le syndic de copropriété pour le compte d'un syndicat de copropriétaires sont comptabilisées dans un compte de tiers. S'agissant de fonds qui n'appartiennent pas au patrimoine du syndic mais de celui du patrimoine de la copropriété, ces opérations sont comptabilisées dans les comptes de tiers « Débiteurs et créditeurs divers » du syndic de copropriété tels que le compte « 4671 Débiteurs – Opérations de mandat » et « 4672 Créditeurs – Opérations de mandat ».

Le plan comptable professionnel des administrateurs de biens qui a fait l'objet d'un avis de conformité n° 21 du CNC du 21 décembre 1983, visait notamment les syndicats de copropriété. Compte tenu de l'évolution des règles relatives aux comptes bancaires des comptes et sous-comptes des syndicats de copropriétaires gérés par les syndicats de copropriété, les dispositions de ce plan comptable professionnel sont caduques pour les syndicats de copropriété.

©Autorité des normes comptables, mars 2017