

- chaque fois que le syndic reçoit une demande de paiement (facture, avis d'imposition, etc.), il en inscrit le montant dans un *compte de charges à payer* ;
- simultanément, il inscrit ce montant dans un autre *compte* dit de *charges à appeler* en application du principe précité ;
- il règle sa dette par prélèvement sur le compte de trésorerie ;
- périodiquement, le syndic appelle auprès des copropriétaires le montant des charges qu'il a réglées, en transférant les sommes inscrites sur le compte des charges à appeler à un compte de copropriétaires ;
- enfin, les versements des copropriétaires sont portés sur le compte de trésorerie, le compte des copropriétaires diminuant d'autant.

Et ce cycle recommence jusqu'à l'envoi, par le syndic aux copropriétaires d'un nouvel appel de remboursement de charges. Ainsi, le fonctionnement comptable du syndicat nécessite, au minimum l'ouverture de cinq comptes, à savoir :

- le compte d'avance de trésorerie (v. *infra* C) ;
- le compte de trésorerie (v. *infra* D) ;
- le compte des charges à payer (v. *infra* H⁴ et H⁵) ;
- le compte des charges à appeler (v. *infra* H⁵ et H⁶) ;
- le compte des copropriétaires (v. *infra* E).

II. - Les deux modes de gestion possibles

Avant d'examiner les comptes à ouvrir pour le fonctionnement du syndicat, nous étudierons les deux modes de gestion possibles. Ces deux modes de gestion conduisent à ne pas utiliser exactement les mêmes comptes.

A. - GESTION À CHARGES ÉCHUES

Ce mode de gestion est aussi appelé *gestion à comptes trimestriel* parce que c'est le seul utilisé lorsque les charges sont appelées aux copropriétaires tous les trois mois.

Ce mode de gestion est limité au trimestre et non au semestre ou à l'année, car, légalement, le syndic ne peut appeler auprès des copropriétaires plus d'un semestre de charges. Appliquer ce mode de gestion au semestre et, à plus forte raison à l'année, conduirait à appeler plus d'un semestre d'avance, compte-tenu de la marge que le syndic se réserve.

1° *Fonctionnement*

Il est procédé à la constitution d'une avance de trésorerie dénommée souvent *fonds de roulement*. Le montant de cette avance est fixé en assemblée générale par les copropriétaires et ne peut être augmentée ou diminuée que dans les mêmes conditions. Ce fonds de roulement va servir durant tout un trimestre à payer les charges de la copropriété.

Lorsque le trimestre est échu, le syndic qui a enregistré toutes les charges de ce trimestre, les répartit entre les copropriétaires et appelle les quotes-parts correspondantes. Lorsque les copropriétaires ont adressé au syndic leurs paiements, le fonds de roulement sera reconstitué, en l'absence, entre-temps de nouvelles dépenses. Le processus recommence comme précédemment et se renouvelle indéfiniment.

2° Calcul

Le fonds de roulement devra être calculé pour couvrir les dépenses d'un trimestre de charges augmenté d'un complément destiné à couvrir la période séparant la clôture des comptes de la réception de la quasi-totalité des sommes appelées et également pour faire face à des dépenses imprévues et aussi pour tenir compte du retard apporté par certains copropriétaires à régler les sommes appelées.

On fixe généralement le montant du fonds de roulement à 40 % ou des 5/12^e des charges annuelles estimées, soit 41,66 % dans ce dernier cas.

EXEMPLE

- Le syndic a constitué un fonds de roulement de 60 000 F.
- Durant le trimestre il reçoit pour 48 750 F de charges à payer qu'il règle.
- Le trimestre étant échu, il répartit cette somme entre les différents copropriétaires et leur adresse les appels de fonds correspondants avec un état des charges échues. A ce moment, le syndic ne dispose plus que $60\,000 - 48\,750 = 11\,250$ F.
- Les copropriétaires versent leur quote-part, soit 48 750 F et le fonds de roulement se trouve reconstitué à sa valeur initiale de 60 000 F.

REMARQUE

En fin de trimestre, le syndic disposera d'une réserve financière de 11 250 F qui lui permettra de régler les premières dépenses du trimestre suivant.

3° Avantages

Les comptes étant communiqués chaque trimestre, les copropriétaires peuvent suivre commodément l'évolution des charges au cours de l'exercice. En cas de vente d'un lot, le calcul de la répartition des charges entre le vendeur et l'acquéreur est facile à établir.

4° Inconvénients

L'irrégularité des montants des appels de fonds qui sont fonction des charges du trimestre et qui sont parfois imprévues. Ces charges ne sont pas régulières du fait que certaines d'entre elles ne se présentent qu'une fois par an (impôts, prime d'assurance, etc.). Cette irrégularité peut parfois entraîner une perturbation dans les budgets familiaux de certains copropriétaires.

L'impossibilité de solder le compte des charges en fin d'exercice. En effet, en fin d'exercice, il reste toujours à appeler le montant des charges du dernier trimestre échu, soit le quart environ du budget annuel.

Enfin, la vérification des comptes annuels est moins aisée que dans le cas d'appels de charges à échoir.

B. - GESTION À CHARGES À ÉCHOIR**1° Fonctionnement**

C'est le mode de gestion qui est toujours adopté lorsque les comptes sont présentés par le syndicat aux copropriétaires au semestre ou à l'année. Dans ce cas, le syndicat doit appeler, en début de chaque trimestre une provision lui permettant de couvrir les dépenses de ce trimestre. Lorsque le trimestre est échu, il procède à l'appel d'une nouvelle provision et ainsi de suite jusqu'à la fin de l'exercice (ou de six mois si les comptes sont semestriels). Cette façon de procéder n'empêche pas la constitution d'un fonds de roulement destiné à faire face aux aléas financiers.

2° Calcul

À la clôture de l'exercice, le syndicat compare les provisions appelées avec les charges réelles. Si les provisions appelées ont un montant supérieur à celui des charges de l'exercice, il en résultera un trop appelé qui devra, soit être remboursé aux copropriétaires, soit porté au crédit de leur compte. Dans le cas contraire, il résultera un complément de charges à appeler.

EXEMPLE

— Le syndicat a constitué un fonds de roulement de 15 000 F et appelle presque aussitôt une provision de 50 000 F au début du premier trimestre de l'exercice ;

— il renouvelle le même appel de provision au début des trois trimestres suivants ;

— lorsque l'exercice est clos, il établit que les charges totales de cet exercice se sont élevées à 198 375 F. Dans le même temps, il a appelé quatre provisions égales de 50 000 F chacune, soit, au total, $50\,000 \times 4 = 200\,000$ F ;

— il compare le montant des provisions appelées et celui des charges de l'exercice et trouve une différence de $200\,000 - 198\,375 = 1\,625$ F. Cette somme de 1 625 F représente un trop appelé sur provisions et dont le montant devra être crédité aux copropriétaires.

REMARQUE

Si, en revanche, le montant total des charges de l'exercice s'était monté à 212 135 F, la différence aurait été, en sens inverse de $212\,135 - 200\,000 = 12\,135$ F. Cette dernière somme devra être appelée en complément auprès des copropriétaires.

Sous réserve que tous les copropriétaires aient entièrement versé les sommes qui leur avaient été appelées, le syndicat aurait pu toutefois régler toutes les charges par prélèvement sur le fonds de roulement de 15 000 F.

Ainsi, l'appel de fonds complémentaire n'aura d'autre but que la reconstitution du fonds de roulement. Même lorsque la gestion se fait à charges à échoir, l'existence d'un fonds de roulement est indispensable.

3° Avantages

La régularité des montants des appels de provisions qui sont connus d'avance et ne risquent pas de causer de mauvaises surprises chaque trimestre.

Généralement, d'ailleurs, les montants des provisions appelées en cours d'exercice sont légèrement surestimés, de telle sorte qu'à la clôture des comptes, il reste un trop appelé à reverser aux copropriétaires. Cela évite un complément de charges à appeler, toujours déplaisant.

Les comptes sont soldés en fin d'exercice, même s'il existe un trop-appelé à rembourser ou un complément à appeler dont les montants restent toujours faibles en regard des provisions appelées.

La vérification des comptes est plus aisée que dans le cas de gestion à charges échues.

4° Inconvénients

Il est impossible de contrôler le montant des charges en cours d'exercice.

En cas de vente d'un lot, surtout si cette vente a lieu en début d'exercice, il faudra attendre la clôture de celui-ci pour effectuer la répartition des charges entre l'acquéreur et le vendeur.

C. - QUEL MODE DE GESTION ADOPTER ?

Les deux modes de gestion ont leurs avantages et leurs inconvénients.

Il appartient aux copropriétaires de décider du mode de gestion qu'ils préfèrent. Le choix est souvent guidé par le fonctionnement même du syndicat. Mais en aucun cas, ce choix n'est décidé par le syndic. Si ce dernier, par exemple, déclare que la gestion à charges échues n'est pas compatible avec l'organisation de son cabinet, il doit alors renoncer à assurer ses fonctions si les copropriétaires ont décidé, en assemblée générale, que la gestion du syndicat serait faite à charges échues.

Dans ce dernier cas, une solution amiable peut cependant être trouvée si le syndic accepte d'adresser aux copropriétaires en même temps que l'appel de fonds correspondant à la provision trimestrielle, un relevé des charges du trimestre échu sans répartition, bien entendu.

Il est à noter que la gestion à charges à échoir est plus conforme, à la fois aux dispositions de l'article 35 du décret et du plan comptable de 1982.