

Comment reprendre les comptes du syndic sortant ?

Lorsqu'un copropriétaire veut devenir syndic bénévole, il se demande comment tenir la comptabilité de la copropriété. La question préalable et cruciale est celle de la reprise des comptes.

En effet, vous êtes tenu de commencer votre comptabilité avec les données comptables remises par le syndic cédant. Parfois, des syndics indécents (professionnels ou non) remettent des documents d'arrêté de comptes illisibles ou incohérents. Vous devez donc être vigilant vis-à-vis des documents d'arrêté de comptes remis par le précédent syndic, afin de pouvoir effectuer la reprise des comptes sans trop de difficultés.

A. Vérifications préalables à effectuer

Vous devez effectuer un certain nombre de vérifications avant de vous engager dans la reprise des comptes.

Vérifier le règlement de copropriété

Régulièrement, le syndic s'inspire du mode de répartition des charges réalisé par son prédécesseur sans vérifier au préalable sa conformité avec le règlement de copropriété. Après plusieurs années, on constate ainsi parfois que la grille de répartition des charges utilisée n'est pas inscrite dans le règlement ou qu'un poste de charges n'est pas réparti conformément aux dispositions de celui-ci. Dès le début de votre mandat, quoi qu'il arrive, vous devez donc reprendre la procédure et vérifier la bonne application du règlement. Vous devez d'abord reprendre les noms et prénoms des copropriétaires avec leurs lots et millièmes respectifs. Vous devez ensuite lister les différentes charges en identifiant pour chacune d'elles la clé de charges prévue dans le règlement à utiliser.

Notre conseil

En cas de doute sur le titulaire d'un lot, il ne faut pas hésiter à lever une matrice cadastrale aux fichiers immobiliers afin d'identifier, de façon certaine, le titulaire du lot.

En cas de doute sur la version de votre règlement, il est possible de demander au fichier immobilier la dernière version à jour de celui-ci.

Contrôler la concordance du solde du compte banque avec celui du relevé bancaire

Il est impossible de reprendre la comptabilité avec des données comptables ne reflétant pas la réalité. Il est donc nécessaire d'effectuer une première vérification. Pour cela, il faut se munir des relevés bancaires du compte de la copropriété (si compte bancaire séparé), et vérifier la cohérence du solde avec le solde « banque » indiqué sur la balance générale et/ou le grand livre comptable (compte 512). En cas de décalage entre les deux soldes, le syndic sortant doit le justifier par « un rapprochement bancaire » où sont indiquées les opérations différentielles existant entre les deux.

Notre conseil

Dans la plupart des cas, le rapprochement bancaire permet d'élucider cette différence.

À défaut de justification cohérente, la reprise des comptes ne pourra pas se faire correctement. Dans l'attente, il sera nécessaire de comptabiliser cette différence en compte d'attente (débit ou créditeur) le temps de justifier de cette somme.

Contrôler le détail de chaque solde à l'aide du grand livre (opérations au crédit et au débit) – Dans le cas où certaines écritures paraissent abusives ou illégales, il faut les soulever et émettre des réserves auprès du syndic sortant :

- Soit le syndic reconnaît ses erreurs et procède à la rectification.
- Soit il maintient sa position. Vous devez alors présenter aux copropriétaires l'ensemble des écritures vous paraissant abusives ou non conformes au moment de l'approbation des comptes. L'assemblée sera alors souveraine de décider ce qu'elle envisage de faire (prise en

charge de la somme, mise en œuvre de l'assurance du syndic professionnel ou de sa caisse de garantie, etc.).

Notre conseil

Par sécurité et pour ne pas perdre de temps, si vous « quittez » un syndic professionnel, prévoyez une résolution complémentaire à l'ordre du jour de l'assemblée également appelée à vous élire, afin de vous donner mandat pour engager une procédure amiable et/ou judiciaire à l'encontre du syndic sortant. Cela vous permettra de faire valoir les droits du syndicat le cas échéant.

B. Modalités de reprise comptable

Cette procédure consiste à reprendre la balance d'arrêté des comptes du syndic sortant pour répartir sur les bases comptables existantes. Cette balance présente l'ensemble des comptes et leur solde respectif.

Si vous devez reprendre une comptabilité en cours d'année (suite à un syndic professionnel par exemple), l'exercice comptable est déjà commencé depuis plusieurs mois.

Deux questions principales se posent alors :

- Faut-il reprendre l'intégralité des écritures comptables de l'ancien syndic ?
- Suffit-il de reprendre simplement les soldes de la balance arrêtée à la date de changement de syndic ?

Si les documents comptables du syndic sortant sont lisibles et explicites, vous pouvez reprendre scrupuleusement une à une toutes les écritures depuis le début de l'exercice comptable puis faire la jonction avec les écritures comptables à venir. Si vous avez des doutes sur les comptes de l'ancien syndic, il est préférable de reprendre tous les soldes (les « à nouveaux ») du grand livre à la date de remise de celui-ci.

Vous devrez en parallèle regrouper les comptes de charges (classe 6) dans un compte d'attente débiteur, et les comptes de produits (classe 7) dans un compte d'attente créditeur. Au fur et à mesure de l'identification des opérations composant ces deux totaux, il faudra ensuite « vider » progressivement ces deux comptes d'attente.

Si vous devez reprendre une comptabilité qui n'en était pas une (sans respect de l'écriture en « partie double »), il n'y a sûrement pas de balance d'arrêté des comptes mais vous devez au moins connaître :

- le montant détenu en banque ;
- le solde de chaque copropriétaire (ce que doivent les copropriétaires ou ce que doit la copropriété aux copropriétaires au 31 décembre) ;
- le montant de l'avance de trésorerie ;
- le solde de chaque fournisseur non encore payé.

Vous devez reprendre le solde de ces comptes en fin d'exercice, les reporter au 1^{er} janvier de l'exercice suivant et saisir les écritures de l'exercice en cours.

Notre conseil

Si votre balance est déséquilibrée, imputez cette différence en compte d'attente. Si la raison de ce déséquilibre n'arrive pas à être identifiée, faites voter l'affectation de ce compte d'attente à la prochaine assemblée.

En cas de difficultés dans la reprise comptable de votre syndicat, n'hésitez pas à contacter le service comptable de l'ARC pour vous faire accompagner.