



2ème Forum de la Copropriété

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

COMPTABILITE DE COPROPRIETE (les obligations et les outils)

Pôle Comptabilité syndics non
professionnels

- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

Plan de la formation

- Monenclature comptable
- Explication entre comptabilité d'engagement et comptabilité de trésorerie
- Principe de la partie double
- Les documents comptables obligatoires
- Solutions comptables proposées par ARC SERVICES
- Echanges / questions

Informations de session

- Salle D
- Durée : 45 min + 15 min
- Support remis aux participants

JURIDIQUE

La nomenclature comptable appliquée à la copropriété :

La nomenclature comptable appliquée à la copropriété est un système standardisé qui permet d'organiser et de classer les différentes opérations comptables spécifiques à une copropriété.

Cela permet de suivre de manière claire les finances, de respecter les obligations légales, et d'assurer la transparence pour les copropriétaires.

Les classes de comptes et comptes retenus par les présentes règles spécifiques sont les seuls utilisables par le syndic pour l'enregistrement des opérations effectuées par le syndicat des copropriétaires.

Les règles du plan comptable général des entreprises ne peuvent pas être appliquées pour détailler les comptes retenus par le présent plan comptable. (arrêté du 14/03/2005)

La nomenclature comptable

Extrait Le plan comptable est réparti par classe = avec des numéros de comptes

❑ **Les provisions et avances :**

- 102/103 = provisions et avances
- 120 = solde en attente travaux
- 130 = subventions
- 105 = fond travaux obligatoire

❑ **Les comptes de tiers :**

- 40 = les fournisseurs
- 42 = le personnel
- 43 = organismes sociaux
- 45 = copropriétaires

❑ **Les comptes d'attentes :**

- 47 = compte d'attente

❑ **Les comptes financiers**

- 50 = fonds placés
- 51 = banque et trésorerie disponible

❑ **Les comptes de charges :**

- 60 = fournitures, charges
- 61 = service extérieur
- 62 = frais d'administration et honoraires
- 63 = impôts et taxes
- 64 = frais de personnel
- 66 = charges financières des emprunts et agios

❑ **Les comptes travaux :**

- 67 = charges travaux...

❑ **Les Appels de fonds**

- 70 = appel de fonds
- 701 = provisions opérations courantes 14-1 §1
- 702 = provisions sur travaux 14-2 §2
- 71 = autres produits

Différence entre la comptabilité d'engagement & la Comptabilité de trésorerie

- Comptabilité de Trésorerie

On ne prend en compte que les recettes encaissées et les dépenses qui ont été payées ;

Enregistre uniquement les entrées et les sorties d'argent ;

L'inconvénient de cette comptabilité, c'est qu'elle n'enregistre ni les dettes, ni les créances ; Il reste difficile de faire une comparaison d'un exercice à un autre.

- Comptabilité d'engagement

Une facture est enregistrée dès sa réception

Les opérations sont enregistrées dès qu'elles sont engagées

Principe de rattachement : les factures, les appels de fonds etc. doivent figurer sur l'exercice comptable qui est concerné ;

La comptabilité d'engagement

Le principe de la comptabilité d'engagement

La comptabilité d'engagement en copropriété est un principe comptable qui consiste à **enregistrer les opérations au moment où elles sont engagées, c'est-à-dire lorsque la dépense ou la recette devient certaine, même si le paiement ou l'encaissement n'a pas encore eu lieu**. Ce système permet de mieux refléter la réalité financière d'une copropriété à un instant donné.

En pratique :

- **Enregistrement des charges et des produits** : **Les charges** (factures des prestataires, travaux, etc.) et **les produits** (appels de fonds aux copropriétaires) sont comptabilisés dès qu'ils sont engagés, sans attendre leur règlement.
- **Suivi des créances et des dettes** : La comptabilité d'engagement permet de suivre de manière précise **les créances** (sommes dues par les copropriétaires) et **les dettes** (sommes que la copropriété doit à des tiers) dans les comptes de la copropriété.
- **État financier plus précis** : En tenant compte des charges et des produits engagés, cette méthode donne une **image fidèle de la situation financière réelle de la copropriété**, car elle intègre aussi bien les dettes que les créances à venir.
- **Clôture d'exercice** : À la fin de chaque exercice comptable, il est possible d'avoir une vision claire des dépenses et recettes engagées, même si elles ne sont pas encore payées ou encaissées, ce qui permet **une gestion plus transparente**.

➔ **La comptabilité d'engagement est utilisée pour offrir une gestion financière plus rigoureuse et éviter les décalages entre la réalité économique et les flux de trésorerie.**

PRINCIPE DE LA PARTIE DOUBLE



- Lorsque l'on enregistre une charge, on enregistre également une dette. On enregistre en même temps la même somme dans 2 comptes différents, l'une au débit et l'autre au crédit, c'est ce que l'on appelle la partie double.



Le principe
de la partie
double en
comptabilité



La tenue d'une comptabilité double

- Nous recevons une facture du fournisseur VEOLIA pour un montant de 1500,00 €, cette facture sera enregistrée dans un journal achats (ACH)

ENREGISTREMENT DE LA DETTE AUPRES DU FOURNISSEUR

COMPTE DE BILAN	
401 (fournisseur) VEOLIA	
DEBIT	CREDIT
	1 500,00 €

ENREGISTREMENT DE LA CHARGE

COMPTE DE GESTION	
601000 EAU	
DEBIT	CREDIT
1 500,00 €	



Consultation du Grand livre du 01/01/2021 au 31/12/2021

syndicat des copropriétaires
7 Rue de Thionville
75019 PARIS

21/06/2021

17:55

N°	Date	Jnal	Intitulé des comptes	N°Pièce	Débit	Crédit	Solde cumul	Contre partie	N° Clé
400003 --- VEOLIA									
604 018	15/04/2021	AC	CONSOMMATION EAU 1 T 2021			1 500,00	1 500,00	601000	1
Total du compte						1 500,00			
Solde du compte						1 500,00 €			
601000 --- EAU									
604 017	15/04/2021	AC	CONSOMMATION EAU 1 T 2021		1 500,00		-1 500,00	400003	1
Total du compte					1 500,00				
Solde du compte					1 500,00 €				
Total de l'immeuble					1 500,00	1 500,00			
Solde de l'immeuble									

La tenue d'une comptabilité double

Le Budget voté est de 14 000,00 €, nous enregistrons le 1^{er} appel de fonds exigible le 1^{er} jour du trimestre dans le journal d'appels (AP)

ENREGISTREMENT DE LA CREANCE AUPRES DES COPROPRIETAIRES

COMPTE DE BILAN

450xxxx COPROPRIETAIRES

débit

crédit

3 500,00 €

PARTIE DOUBLE

ENREGISTREMENT DU PRODUIT

COMPTE DE GESTION

701000 PROV CHARGES COURANTES

débit

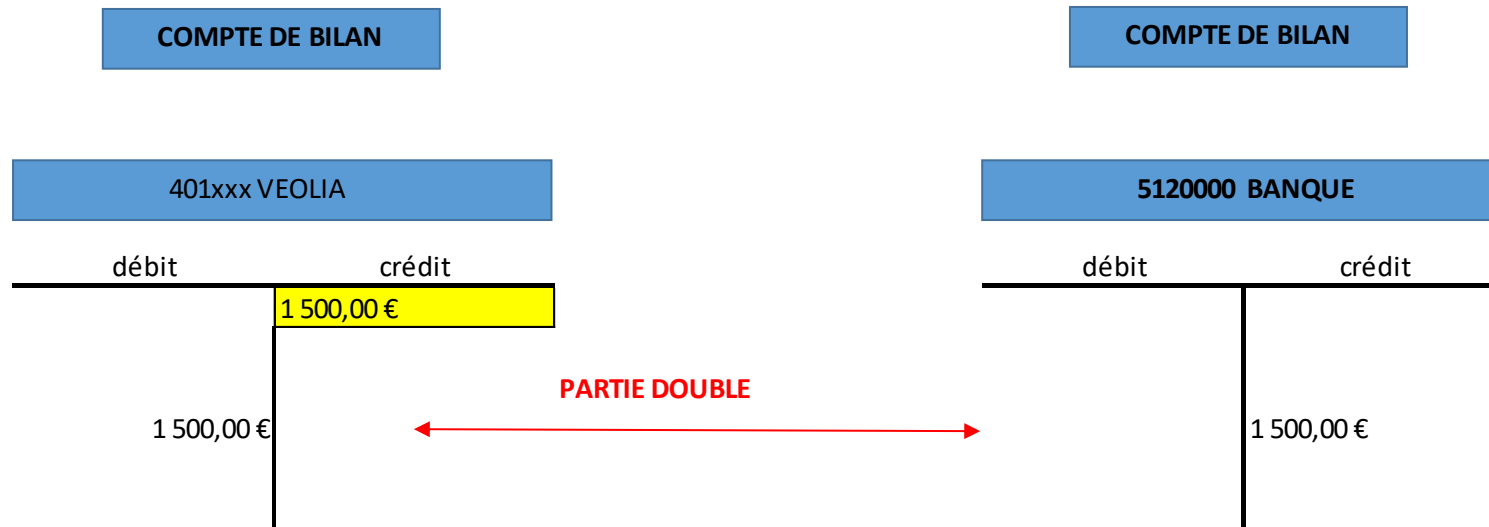
crédit

3 500,00 €

La tenue d'une comptabilité double

N°	Date	Jnal	Intitulé des comptes	N°Pièce	Débit	Crédit	Solde cumul	Contre partie	N° Clé
400003 --- VEOLIA									
604 018	15/04/2021	AC	CONSOMMATION EAU 1 T 2021			1 500,00	1 500,00	601000	
Total du compte						1 500,00			
Solde du compte						1 500,00 €			
45022221 --- DUPONT									
604 052	01/01/2021	AP	APPELS DE FONDS DU 1 ER T 2020		873,57		-873,57	701000	
Total du compte						873,57			
Solde du compte						873,57 €			
45022222 --- ATTALI									
604 051	01/01/2021	AP	APPELS DE FONDS DU 1 ER T 2020		1 037,01		-1 037,01	701000	
Total du compte						1 037,01			
Solde du compte						1 037,01 €			
45022223 --- HENRI									
604 053	01/01/2021	AP	APPELS DE FONDS DU 1 ER T 2020		1 589,41		-1 589,41	701000	
Total du compte						1 589,41			
Solde du compte						1 589,41 €			
601000 --- EAU									
604 017	15/04/2021	AC	CONSOMMATION EAU 1 T 2021		1 500,00		-1 500,00	400003	
Total du compte						1 500,00			
Solde du compte						1 500,00 €			
701000 --- APPELS DE FONDS SUR CHARGES COURANTES									
604 055	01/01/2021	AP	APPELS DE FONDS DU 1 ER T 2020			509,99	509,99		
604 054	01/01/2021	AP	APPELS DE FONDS DU 1 ER T 2020			2 990,00	3 499,99		

La tenue d'une comptabilité double



! IMPORTANT

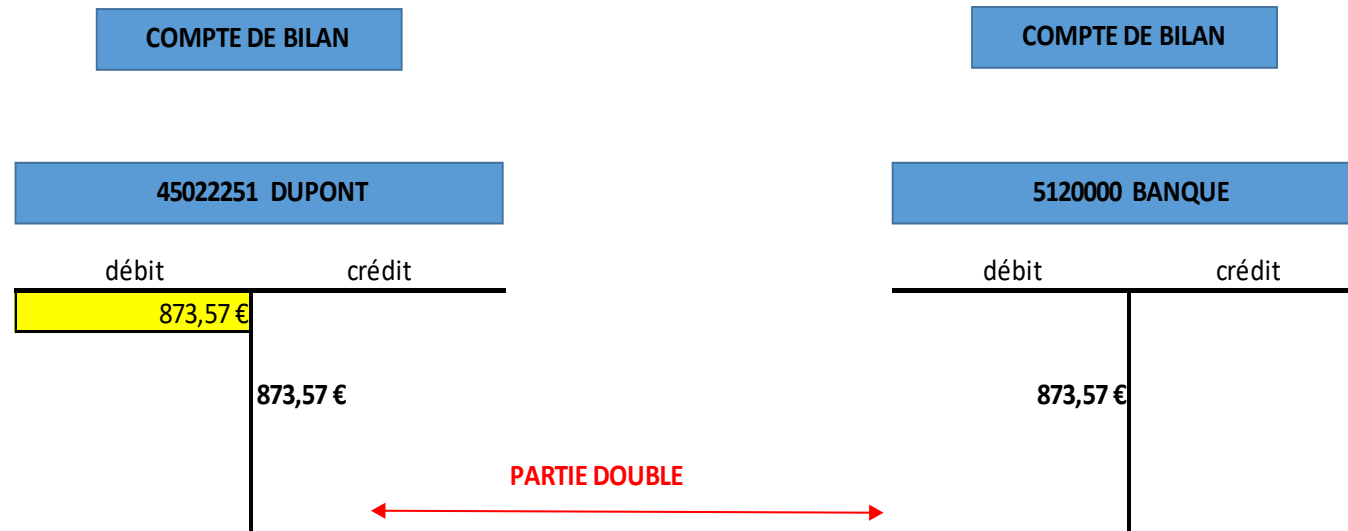
Lorsque l'on paye un fournisseur la banque est créditée, à l'inverse lorsqu'un copropriétaire paye son appel de fonds la banque est débité

La tenue d'une comptabilité double

N°	Date	Jnal	Intitulé des comptes	N°Pièce	Débit	Crédit	Solde cumul	Contre partie	N° Clé
400003 --- VEOLIA									
604 018	15/04/2021	AC	CONSOMMATION EAU 1 T 2021			1 500,00	1 500,00	601000	1
621 331	30/04/2021	BQ	Règlement : CONSOMMATION EAU 1 T 2021	PRELVT	1 500,00			512000	0
Total du compte					1 500,00	1 500,00			
Solde du compte									

La tenue d'une comptabilité double

ENREGISTREMENT DU REGLEMENT DU COPROPRIETAIRE



Les documents comptables que doit tenir le syndic



- **Le livre journal** : document qui enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat.
- **Le grand livre des comptes** : document qui regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, opération par opération.
- **Les balances générales** : document extrait du grand livre qui présente uniquement les soldes des différents comptes mouvementés au cours de l'exercice.
- **Les annexes comptables** : documents qui reprennent les soldes du grand livre en distinguant les différentes informations dans cinq annexes distinctes.

Les documents comptables obligatoires

Les documents comptables obligatoires

Le grand livre

GRAND LIVRE PARTIEL
du compte 101000 au compte 797000

La balance générale

Balance Générale

Le grand-livre répertorie l'ensemble des écritures par classe comptable de façon chronologique

La balance générale ou la balance partielle édite la synthèse du grand livre comprenant le cumul des opérations et le solde de chaque compte.

Les 5 Annexes

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

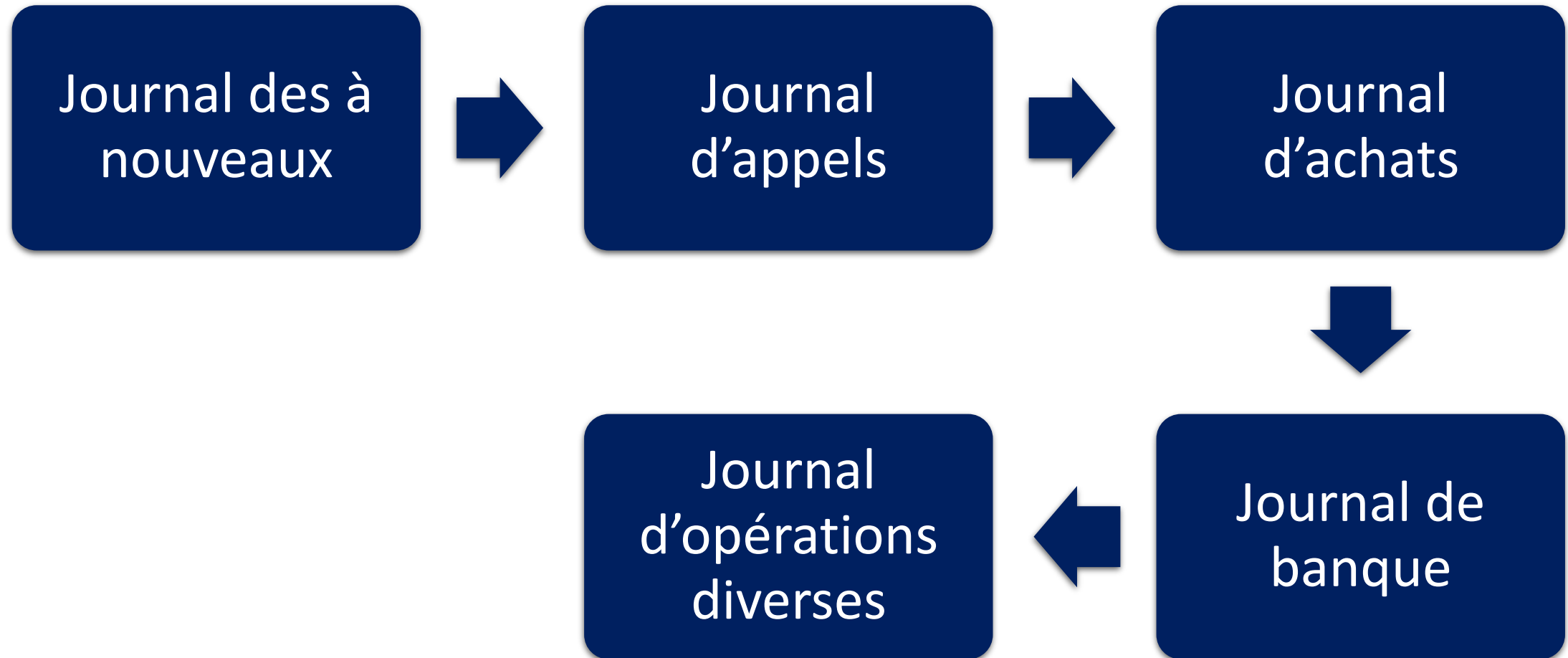
ANNEXE 2

ANNEXE 3

Les annexes reprennent les soldes du grand livre en distinguant les différentes informations dans cinq annexes distinctes

Les documents comptables obligatoires

LES DIFFERENTS JOURNAUX COMPTABLES



Les documents comptables obligatoires

QU'EST-CE QU'UN GRAND-LIVRE



- C'est l'ensemble des écritures existantes dans la comptabilité par classe de comptes et par chronologie ;
- Il peut être édité sur une période souhaitée ;
- Il peut être réclamé au syndic par tous les membres du conseil syndical (art, 21 de la loi du 10/07/1965 ;
- Il doit respecter le plan comptable de copropriété défini par le décret comptable du 14 mars 2005 ;
- Il reprend différents journaux comptables ;

DECHAVILLE
DEMONSTRATION
Résidence Dechaville
1789, rue de la Liberté
78460 CHEVREUSE

Grand Livre Edité le 25/11/14
Grand Livre pour tous les comptes et du 01/01/2014 au 31/12/2014

Jour	N° pièce	Date	Clé	Libellé écriture	Débit	Crédit	TVA / Solde
102PEI - PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)							
OD		01/01/14		Exemple de SUBVENTION	750,00 €		
					750,00 €		750,00 €
103100 - AVANCES DE TRESORERIE							
OD		01/01/14		A NOUVEAU		1 500,00 €	
						1 500,00 €	-1 500,00 €
131PEI - SUBVENTION - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)							
OD		01/01/14		Exemple de SUBVENTION		750,00 €	
					750,00 €		-750,00 €
401000 - FOURNISSEURS DIVERS							
OD		01/01/14		A NOUVEAU		832,50 €	
AC		25/01/14		Contrat nettoyage		550,00 €	
BQ		25/01/14		REGLE MENT Contrat nettoyage	550,00 €		
AC		01/03/14		Maintenance extincteurs 2014		560,00 €	
BQ		01/03/14		REGLE MENT Maintenance extincteurs 2014	560,00 €		
BQ		01/04/14		REGLE MENT Cartouche d'encre	48,00 €		
AC		01/04/14		Cartouche d'encre		48,00 €	
AC		02/08/14		Prime assurance 2014		841,00 €	
BQ		02/08/14		REGLE MENT Prime assurance 2014	841,00 €		
AC		27/06/14		Timbres et envois		62,00 €	
BQ		27/06/14		REGLE MENT Timbres et envois	62,00 €		
AC		30/08/14		Divers fournitures (encre)		112,00 €	
BQ		30/08/14		REGLE MENT Divers fournitures (encre)	112,00 €		
AC		02/07/14		Produits jardin / bricolage		89,00 €	
BQ		02/07/14		REGLE MENT Produits jardin / bricolage	89,00 €		
					2 262,00 €	3 094,50 €	-832,50 €
401EDF - EDF - ELECTRICITE DE FRANCE							
OD		01/01/14		A NOUVEAU		497,50 €	
BQ		05/08/14		REGLE MENT Abonnement et consommation électrique la	245,00 €		
AC		09/08/14		Abonnement et consommation électrique lampadaires		512,35 €	
					245,00 €	1 009,85 €	-764,85 €
401PEI - FOURNISSEURS - TRAVAUX DE PEINTURE							



LES SOLUTIONS COMPTABLES PROPOSEES PAR ARC SERVICES

LE LOGICIEL SIMPLY SYNDIC

- Ce logiciel s'adresse aux syndics non professionnels ayant au préalable de bonnes connaissances comptables et juridiques ;
- Le syndic non professionnel reste autonome dans sa gestion et réalise sa comptabilité au jour le jour ;
- Il existe 2 versions du logiciel : une version résidentielle et une version en ligne ;
- Tarif en fonction du nombre de lots principaux ;
- Des séances de coaching peuvent être mises en place pour vous aider ;



Simply Syndic

02

Le Logiciel simply syndic pour une autonomie complète

Ce logiciel s'adresse aux syndicats non professionnels ayant au préalable de bonnes connaissances comptables et juridiques ;
Le syndic reste autonome dans sa gestion et réalise sa comptabilité au jour le jour ;
Il existe 2 versions de ce logiciel :

- Une version résidentielle ;
- Une version en ligne



Simply Syndic

LES ATOUS DU LOGICIEL SIMPLY SYNDIC

Il est simple d'utilisation et automatisé. Il a été conçu pour des syndicats non professionnels qui ne sont pas comptables de métier

Une assistance performante sur les 2 modules (comptabilité & AG)

Il permet une autonomie dans la gestion et permet d'établir une comptabilité de A à Z au jour le jour

- Appels de fonds (courant, travaux, fonds travaux)
- Enregistrement des factures & règlements
- Enregistrement des salaires & règlements
- Enregistrement des indemnités d'assurances et autres produits
- Gestion des consommations individuelles
- Module Assemblée générale
- Différents courriers types : relances, mise en demeure
- Etats datés

Il permet de réaliser une comptabilité conforme au décret comptable du 14 mars 2005

- Nomenclature comptable respectée
- Partie double (une écriture est débitée, l'autre est créditée)
- Comptabilité d'engagement
- Annexes comptables réglementaires

Uniquement sur la version full web

Utilisation Simple et facile

TARIF DU LOGICIEL SIMPLY SYNDIC FULL WEB

ABONNEMENT ANNUEL	TARIF T.T.C.
Jusqu'à 10 lots principaux	370,00 €
De 11 à 20 lots principaux	485,00 €
De 21 à 50 lots principaux	685,00 €
De 51 à 100 lots principaux	890,00 €
Plus de 101 lots principaux	Sur devis

TARIF DU LOGICIEL SIMPLY SYNDIC RESIDENTIEL

A L'ACHAT	TARIF T.T.C.	MAINTENANCE ANNUELLE
Jusqu'à 5 lots principaux	200,00 €	235,00 €
Jusqu'à 10 lots principaux	280,00 €	235,00 €
De 11 à 20 lots principaux	430,00 €	300,00 €
De 21 à 50 lots principaux	590,00 €	420,00 €
De 51 à 100 lots principaux	720,00 €	540,00 €

03

Les formations sur le logiciel pour se perfectionner

Dans un souci de toujours mieux répondre aux besoins de nos adhérents, ARC-Services propose aux utilisateurs du logiciel Simply Syndic des séances de coaching.



Simply Syndic

LES FORMATIONS SUR LE LOGICIEL

Coaching individuel en visioconférence ou en présentiel :

Formule essentielle : tenue de la comptabilité au fil de l'exercice & clôture des comptes

2 séances de 1 h 30

350,00 € T.T.C.

Formule complète : de la prise en main du logiciel à la clôture des comptes

3 séances de 1 h 30

500,00 € T.T.C.

La séance unique

1 séance de 1 h 30

200,00 € T.T.C.

L'ASSISTANCE AUX SYNDICS RESPONSABLES



04

L'assistance aux syndicats responsables pour la sérénité



Accompagner le syndic non professionnel dans la gestion de sa copropriété grâce à des experts de l'ARC, à savoir :



- Le syndic non professionnel dépose les documents (factures, relevés bancaires, remises de chèques et autres) sur une **plateforme dédiée** ; L'équipe ARC SERVICES est alertée de ce dépôt et enregistrent les documents au jour le jour ;
- Un espace copropriétaires permettant de consulter son compte ainsi que les documents de la copropriété (procès-verbaux, règlement de copropriété, appels de fonds, fiche synthétique) ;
- Référénts dédiés administratif/juridique/comptable ;
- Saisies des factures et des règlements ;
- Saisies des encaissements des copropriétaires ;
- Préparation des appels de fonds et des relances ;
- Clôture comptable et génération des annexes comptables ;
- Etats datés ;
- Mise à jour du registre des copropriétés ;
- Convocation et procès-verbal d'assemblée générale ;
- Utilisation de la plateforme pour l'enregistrement des votes en assemblée générale ;
- En option, établissements des fiches de paies et déclarations sociales.

TARIF DU SERVICE

NOMBRE DE LOTS PRINCIPAUX	TARIF T.T.C. / EXERCICE COMPTABLE
De 2 à 3 lots	875 € T.T.C.
De 4 à 6 lots	1 030 € T.T.C.
De 7 à 9 lots	1 240 € T.T.C.
De 10 à 30 lots	139 € T.T.C. / LOT / AN
Au-delà de 30 lots principaux	Sur devis

Questions & échanges

Merci pour votre attention

Prochain rendez-vous
18^{ème} Salon indépendant de la copropriété
 **20 et 21 octobre 2026**
 **Espace Charenton**



**18^{ème} Salon indépendant
de la Copropriété**

20 & 21 OCTOBRE 2026
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12^{ème}. (Entrée libre de 9h à 18h)



<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>
Salon indépendant
de la copropriété