

La fonction du comptable de copropriété

Description

Le comptable de copropriété s'occupe de l'aspect financier, comptable, mais aussi administratif, d'un parc immobilier donné. Il est donc responsable de l'[enregistrement des différentes opérations comptables](#), du suivi et du recouvrement des créances des copropriétaires, ou encore de l'établissement des différents documents comptables obligatoires. Chargé de veiller à la bonne gestion et rentabilité des biens confiés, il peut aussi exercer pour le compte d'un syndic ou d'autres types de structures.

[Expertise comptable : demander mon devis](#)

Quel est le rôle d'un comptable de copropriété ?

La particularité du comptable de copropriété réside dans la variété des missions qui lui sont confiées. Plus qu'un simple professionnel du chiffre, il doit également être en mesure d'assurer la **gestion administrative, mais aussi financière**, des biens dont il a la charge.

Tenue des comptes de la copropriété

Parmi ses missions principales, **le comptable de copropriété enregistre toutes les opérations courantes** effectuées pour le compte de l'ensemble immobilier dont il a la charge. Il doit notamment :

- Encaisser et imputer correctement les charges de copropriété ;
- Payer les fournisseurs ;
- Suivre les différentes transactions immobilières en fournissant les éléments nécessaires à une mutation immobilière (état daté, arrêté de compte).

Il est le garant de la fiabilité des informations présentes dans les documents comptables qu'il édite.

Gestion des dossiers liés aux finances de la copropriété

Le rôle du comptable de copropriété ne se limite pas à la [saisie des opérations comptables](#)

. Il a également en charge le recouvrement des créances, et leur éventuelle gestion précontentieuse auprès des copropriétaires en difficulté de paiement.

Il participe aussi activement à l'**élaboration du budget prévisionnel de la copropriété**, dans un objectif de rentabilité. C'est ce budget prévisionnel qui détermine la ligne de conduite financière pour l'année à venir de la copropriété, et qui permet, entre autres, de créer une réserve d'argent en cas de travaux à venir.

L'ensemble des acteurs de la copropriété lui accorde une pleine confiance pour assurer la solidité financière du bien dont il a la charge.

Comment gérer une copropriété ?

Comme toute entreprise, la gestion d'une copropriété répond à un certain nombre d'obligations.

Les documents comptables

Le grand livre

Le grand livre comptable regroupe toutes les écritures réalisées pour chaque compte du [plan comptable](#) utilisé, sur une période donnée. Il est ainsi possible de **retrouver le détail de tous les mouvements de compte**, par ordre chronologique, sur un compte donné. Il peut être édité à tout moment.

Pour chaque compte sélectionné, il ressort le solde de départ, la liste chronologique des opérations effectuées, et le solde final.

Le livre journal

Le [livre journal](#) regroupe l'ensemble des opérations réalisées. Il est établi au jour le jour et permet de suivre la chronologie des événements comptables. Chaque rentrée ou sortie d'argent est ainsi comptabilisée en temps réel.

La balance

Elle résume le solde des comptes annuels. En copropriété, **deux balances sont en réalité imprimées** :

- la **balance générale**, regroupant l'ensemble des comptes selon la nomenclature comptable ;
- la **balance par clé de répartition des charges**. Cette dernière ne peut comporter que les comptes de classe 6.

Règles spécifiques à la comptabilité en copropriété

Comptabilité en partie double

Depuis 2007, la **comptabilité d'une copropriété est une comptabilité d'engagement** et non plus de trésorerie. Ainsi, les sommes dépensées sont inscrites dès qu'elles sont engagées, indépendamment de leur règlement. Le comptable de copropriété suit désormais le principe de partie double : chaque opération fait apparaître une écriture en crédit, et une autre en débit.

Bon à savoir : les petites copropriétés, c'est-à-dire celles comportant moins de 10 lots et dont le budget annuel est inférieur à 15 000 €, peuvent opter pour une comptabilité simplifiée, sans partie double.

Budget prévisionnel et les provisions trimestrielles

Il est crucial pour chaque comptable de copropriété **d'établir un budget prévisionnel annuel**. En effet, c'est sur ce dernier que s'appuie le montant des provisions sur charge trimestrielles réclamées aux copropriétaires. Il est donc primordial de bien anticiper chaque dépense pour les douze mois à venir.

Le budget prévisionnel est d'ailleurs annexé à chaque [convocation d'assemblée générale](#), en vue d'être approuvé par l'ensemble des copropriétaires.

Qui peut faire appel à ce professionnel ?

Entreprises au capital immobilier important

Les entreprises au capital immobilier important ont tout intérêt à faire appel à un comptable de copropriété. En effet, de la bonne gestion de ce parc immobilier dépend le succès des investissements. Habitué à gérer des immeubles entiers de manière autonome, et capable de **fournir des données visant à optimiser ce capital**, le comptable de copropriété est un allié de choix pour ce type d'entreprises.

Selon la [forme juridique](#) ([SAS](#), [SCI](#), SARL, etc.) et la taille de la société, le comptable de copropriété peut être amené à assurer les tâches d'un comptable traditionnel pour le compte de la société (dépôt des différentes déclarations fiscales et sociales, et des comptes annuels, dont le [bilan](#)) en plus de la gestion immobilière.

Cabinets d'administration de biens

Les cabinets d'administration de biens sont les premiers employeurs des comptables de copropriété. Le portefeuille client, parfois important, **exige la présence à temps plein d'une ou plusieurs personnes** afin de gérer le suivi financier, comptable et administratif des différents immeubles. Polyvalent, le comptable de copropriété au sein d'un cabinet d'administration de biens prend en charge plusieurs ensembles immobiliers.

Pourquoi faire appel à un comptable de copropriété ?

Compétences spécifiques

En plus des règles de comptabilité, le comptable de copropriété **doit avoir de solides connaissances en immobilier** pour mener à bien ses différentes missions. Il doit être au courant de la législation et de ses différentes évolutions afin de garantir la pérennité des biens qui lui sont confiés.

Autonomie et aisance relationnelle sont également de rigueur à ce poste. En effet, la gestion administrative et comptable implique un grand nombre d'échanges avec les copropriétaires et les différents prestataires.

Conséquences en cas de mauvaise gestion

La mauvaise gestion d'un ensemble immobilier peut avoir de lourdes conséquences. Un suivi des charges inadéquat conduit notamment à **un manque de trésorerie qui impactera directement les copropriétaires et le bien**. À long terme, cela peut se

traduire par une absence de travaux d'entretien nécessaires, conduisant à la dégradation, parfois irréversible, d'un ou plusieurs immeubles.

Voir aussi : [le rôle et les missions du comptable immobilier](#)