

OBJECTIF

Maîtriser les comptabilités spécifiques de la gérance locative et des syndicats de copropriétaires après avoir acquis les connaissances de base nécessaires en comptabilité générale.

PUBLIC

Toute personne ayant participé aux stages Gérance Locative et Copropriété ou ayant une première expérience en Administration de biens.

OUTILS PÉDAGOGIQUES

Les cours sont adressés au stagiaire dès son inscription. Les devoirs sont à réaliser à l'issue de la formation pour vérification des acquis.

1 leçon - 2 devoirs

Comptabilité d'administration de biens

CYCLE INTENSIF

Durée : 5 jours

Programme :

■ Les bases de la comptabilité générale :

A partir d'un exemple chiffré simple et concret (création puis activité d'une agence immobilière), les stagiaires sont amenés à découvrir :

- Le bilan : notions d'actif et de passif avec leurs subdivisions,
- Les comptes, le plan comptable, le principe de la partie double,
- L'imputation des comptes,
- Les documents comptables normalisés,
- Le résultat et le compte de résultat,
- Le rapprochement bancaire.

Remarque : cette première journée est uniquement destinée à donner aux stagiaires n'ayant jamais pratiqué la comptabilité, les connaissances de base indispensables au bon déroulement du stage.

■ Comptabilité en gérance locative Etude du cadre juridique défini par la loi Hoguet et de son décret d'application :

- Limitations à la perception des fonds,
- Prescriptions particulières concernant les locations saisonnières,
- Avis de perception de fonds lors des locations nouvelles, avis de déménagement,
- Garantie des fonds

Organisation comptable :

A partir d'un exemple de plan comptable :

- Avantages et inconvénients des différentes méthodologies de gestion : conservation des dépôts de garantie, des provisions pour charges, etc.,
- Gestion des assurances locatives ou de la garantie de paiement des loyers "Versalis",
- Problématique des honoraires de location (loi du 6 juillet 1989),
- Documents comptables normalisés.

A partir d'un exemple chiffré concret, le stagiaire saisira les opérations comptables d'encaissement et de décaissement puis établira le relevé de gérance correspondant.

La régularisation des charges locatives : Principe, respect des baux et des législations

Déclaration de revenus fonciers (Etude détaillée de l'imprimé 2044)

■ Comptabilité en copropriété (conforme au décret et à l'arrêté du 14 mars 2005)

I - Genèse de la réforme de la comptabilité des syndicats de copropriétaires

II - Principes et organisation comptables

- Comptabilité en partie double,
- Documents comptables obligatoires : journal, grand livre, balances,
- Modalités de tenue des écritures : TVA, pièces justificatives ; références, intangibilité des enregistrements,
- Nomenclature des comptes : caractère obligatoire et exclusif, classes utilisées, ouverture des subdivisions nécessaires.

III - Comptabilisation des opérations sur budget prévisionnel

- Définition et durée de l'exercice,
- Règles d'utilisation des comptes "provisions sur budget", "avances" (fonds de roulement).
Corrélation avec les comptes de trésorerie,
- Règles d'utilisation des comptes "fournisseurs" et des comptes "charges".

VI - Comptabilisation des travaux hors budget et des opérations exceptionnelles

- Règles d'utilisation des comptes "provisions hors budget", "avances" (provisions de l'art. 18, 6^{ème} al.) en corrélation avec les comptes "produits" et les comptes de trésorerie,
- Règles d'utilisation des comptes "fournisseurs" et des comptes "charges",
- Problématique des travaux réalisés sur plusieurs exercices : compte "solde en attente de travaux"
- Gestion des subventions,
- Gestion des emprunts.

V - Opérations particulières et de fin d'exercice

- Factures non parvenues,
- Fournisseurs débiteurs,
- Comptes de régularisation : produits et charges constatés d'avance,
- Provisions pour créances douteuses : copropriétaires, autres tiers,
- Comptes d'attente,
- Régularisation annuelle des charges courantes.

VI - Documents de synthèse

- Etat financier,
- Comptes de gestion : général, pour opérations courantes sur budget, pour opérations hors budget, analytique,
- Etat des travaux non clôturés à la fin de l'exercice.

Une journée complète est consacrée à une mise en application concrète.

Après avoir saisi les écritures comptables relatives à la gestion d'un syndicat (charges courantes et gros travaux), étudié le grand-livre et les balances, le stagiaire établira les 5 annexes à joindre à la convocation de l'assemblée appelée à approuver les comptes.

VÉRIFICATION DES ACQUIS

Envoi des cas pratiques et correction par un formateur spécialisé.