

Principe et rappel des textes officiels

La loi du 10 juillet 1965 a été modifiée en mars 2012 pour introduire quatre sous-articles relatifs aux emprunts collectifs et le décret d'application a été publié le 11 mars 2013.

Article 26-4

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider **la souscription d'un emprunt bancaire** au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, **à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux** concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires **au bénéfice des seuls copropriétaires** décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Article 26-5

Le contrat de prêt conclu en application de l'article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

Article 26-6

Le **montant** de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui **ne peut excéder le montant total des quotes-parts** de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Article 26-7

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un **cautionnement solidaire** après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

Article 26-8

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

Malgré la spécificité et la technicité de ce dispositif, Val Compta propose un système de gestion avancé de ces emprunts destiné à :

- **Enregistrer les copropriétaires** qui décident de souscrire et leur montant respectif ;
- **Répartir les échéances de remboursement et frais accessoires** selon les montants souscrits ;
- **Calculer des appels de fonds** qui tiennent compte des emprunts ;

Le principal problème actuellement est que la réglementation a oublié les nécessaires adaptations comptables à ce nouveau système et nous oblige à anticiper certaines solutions tant sur la manière de passer les écritures, les comptes à utiliser ou les présentations nouvelles qui en découlent et tout particulièrement l'annexe 1.

Base exemple : DECHAVILLE EMPRUNTS.

Vous pouvez télécharger la démonstration spéciale pour la gestion des emprunts depuis le site.

La copropriété a voté des travaux de peinture pour 25 000 €.

6 copropriétaires sur 10 ont souscrit à l'emprunt collectif pour des sommes allant de 1 000 € à 1 500 € et pour un total de 7 050 €.

Le plan d'amortissement simplifié consiste à payer 1 100 € (100 € au titre des intérêts et 1 000 € pour le capital) pendant 7 trimestres (dernière échéance majorée de 50 €), un mois après chaque appel.

Les travaux sont intégralement réalisés et payés dans l'exercice ; facture de 24 500 €.

Les dépenses courantes sont regroupées dans une facture unique de 15 625 €.

Le budget prévoit 18 000 € de provisions pour opérations courantes et 25 000 € pour les travaux ; le montant finalement emprunté (inconnu au moment du vote) est de 7 050 €.

Activer la gestion avancée des emprunts dans les paramètres

Pour utiliser l'ensemble des fonctionnalités détaillées dans ce document il faut commencer par activer la gestion « avancée » des emprunts dans le menu Principal – Paramètres :

Pour l'édition de l'annexe 1	Emprunt (montant restant dû) au dernier jour de N-1	<input type="text" value="0.00 €"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Gestion avancée des emprunts	Emprunt (montant restant dû) au dernier jour de N	<input type="text" value="0.00 €"/>

Les montants qui servaient à l'annexe 1 **en dehors du cadre et de tous comptes** sont condamnés à disparaître...

Cocher l'option « gestion de l'emprunt » dans la fiche Travaux

L'emprunt est toujours associé à un dossier de travaux (éventuellement en attendant une subvention), c'est donc depuis la gestion des travaux qu'on va indiquer que tel travaux est accompagné d'un emprunt.

Rappel : au moment de la création on peut également générer les appels, les modalités de financement sont à voter en Assemblée Générale. Les appels peuvent être synchronisés avec les appels de fonds sur provisions courantes ou bien avoir leur propre calendrier.

Dans l'exemple « DECHAVILLE EMPRUNTS » on fait les appels de fonds pour les intérêts et les remboursements en même temps que les appels travaux et provisions, le premier jour de chaque trimestre et le règlement (intérêts + emprunts) sont payés un mois après...

On pourrait procéder autrement : des appels à des dates distinctes ou une génération directe des écritures sans passer par les appels depuis l'écran « Recherche et répartition ».

Fiche Travaux

Code Travaux: DEM ● Travaux votés par AG ● Travaux urgents ● Autre / opérations exceptionnelles

Libellé travaux: DEMONSTRATION FICHE TRAVAUX EN CREATION

Montant: 15 000,00 € Date début: [] Date fin: []

Clé: B BATIMENT B

Génération des appels de fonds : nombre 8 tous les 6 mois
sur le compte 702xxx montant par appel : 1 875,00 € à partir du 01/01/2013
 mise à jour du budget

gestion de l'emprunt selon article 26 si travaux ou attente subvention

Une fois générés, les appels peuvent être modifiés ou supprimés dans l'onglet Appels des Travaux ou bien dans l'écran "Prépa. appels"

Annuler Valider

Les travaux de type « avec emprunt » font apparaître l'onglet ci-dessous avec les boutons et listes qui permettent d'ajouter ou supprimer un copropriétaire (évidemment concerné par la clé associé au dossier travaux) ou tous et de saisir directement dans la liste le montant qu'il souscrit.

Ces montants ne peuvent être supérieurs à la quote-part du copropriétaire pour les travaux voté et Val Compta contrôle évidemment cette limite.

Gestion des Travaux

Code	Clé	Libellé travaux	Début	Fin	Montant travaux	Origine	Emp.
RA1	A	TRAVAUX DE RAVALEMENT SUR BATIMENT A	01/06/2012	15/07/2012	4 500,00 €	Vote AG	<input type="checkbox"/>
RA2	C11	TRAVAUX DE RAVALEMENT SUR BATIMENT B	01/06/2012	25/07/2012	4 000,00 €	Vote AG	<input type="checkbox"/>
PEI	001	TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	05/01/2013		25 000,00 €	Vote AG	<input checked="" type="checkbox"/>
Somme					33 500,00 €		

Tous Anciens En cours Achevés en 2012 Achevés en 2013 Nouveau Modifier Imprimer Supprimer Fermer

Comptes Ecritures Appels Emprunts

Compte	Lot	Nom	Quote-part	Montant
450001	00	Monsieur ou Madame FRANCIL	2 468,75 €	1 000,00 €
450003	00	Monsieur ou Madame FAUVEL	2 390,63 €	1 100,00 €
450004	00	Monsieur ou Madame LAPORTE	2 546,88 €	1 250,00 €
450006	00	Monsieur ou Madame MAISONNIER	2 312,50 €	1 500,00 €
450007	00	Monsieur ou Madame PESTOURIE	2 390,63 €	1 000,00 €
450008	00	Monsieur ou Madame SANTARELLI	2 625,00 €	1 200,00 €
Somme			14 734,38 €	7 050,00 €

Sélectionner les copropriétaires qui souscrivent et saisir le montant (inférieur ou égal à leur quote-part).

Supprimer Ajouter souscripteur
Supprimer = 0 Ajouter tous

EMPRUNT MAJ tantièmes
NE PAS modifier les montants sans mettre à jour les tantièmes !

Ces montants sont ensuite utilisés pour mettre à jour les tantièmes d'une clé **qui doit être réservée à cet emprunt**. Dans cet exemple c'est la clé EMP – EMPRUNT qui contient les montants (arrondis) et qui sera utilisée à divers endroits. Il est impératif que la clé soit cohérente avec les sommes empruntées et il faut donc mettre à jour les tantièmes en cas de modification.

Attention !!! Les tantièmes sont toujours associés à un lot et il est nécessaire que chaque copropriétaire ait un lot principal affiché dans la liste et associé à son compte, c'est sur ce lot qu'on va créer les tantièmes de l'emprunt.

Par ailleurs, il ne faut pas mettre de centimes ; veuillez emprunter des sommes rondes !

Tantièmes par clé ou par lot				
Par Clé		Par Lot		
Clé: EMP				
EMPRUNT				
Numéro de la clé	Nom de la clé	Numéro du lot	Description du lot	Tantièmes
EMP	EMPRUNT	001	APPARTEMENT	1 000
EMP	EMPRUNT	003	APPARTEMENT	1 100
EMP	EMPRUNT	004	APPARTEMENT	1 250
EMP	EMPRUNT	006	APPARTEMENT	1 500
EMP	EMPRUNT	007	APPARTEMENT	1 000
EMP	EMPRUNT	008	APPARTEMENT	1 200

Cette clé pourra ainsi être utilisée pour la saisie des remboursements d'annuité ou d'échéances (charges et produits) et des frais qui ne concernent que les souscripteurs à hauteur de leur emprunt respectif.

Les écritures comptables : débloqué des fonds et le choix des comptes

Un consensus semble se former pour l'utilisation du compte 164 du plan comptable général. Ce compte apparaîtra ensuite dans le cadre supérieur droit de l'annexe 1, le passif, avec les provisions et avances.

15/01/13	164EMP	Emprunt pour travaux de peinture - NON OFFICIEL	OD	15	Acceptation dossier CIC		7 050,00 €
15/01/13	454EMP	COPROPRIETAIRES / EMPRUNT PEINTURE	OD	15	Acceptation dossier CIC	7 050,00 €	
30/01/13	512000	COMPTE COURANT	OD	30	Virement CIC emprunt	7 050,00 €	
30/01/13	712PEI	EMPRUNT POUR TRAVAUX PEINTURE	001	OD	30	Virement CIC emprunt	7 050,00 €

Auparavant on comptabilisait uniquement le flux de trésorerie entre le compte 712200 et la banque, désormais l'emprunt est également vu comme une dette à long terme, au passif, et pas uniquement un produit.

Le choix du compte débiteur n'est pas simple mais nous recommandons le 454xxx – COPROPRIETAIRES – EMPRUNTS. Les raisons de ce choix sont multiples ; la proximité du compte 450400 prévu dans le plan comptable, le chiffre 4 qui évoque le compte 164, une racine qui permet un regroupement à part dans l'annexe (cf. ci-dessous) et enfin la possibilité d'utiliser les 3 caractères de droite pour faire le lien avec la clé.

Nous faisons en effet le choix de ne pas faire apparaître le détail des souscripteurs dans les comptes dans la mesure où Val Compta utilise un système de compte unique pour les copropriétaires et de la même manière que certaines avances peuvent concerner certains copropriétaires (une avance pour travaux du bâtiment A par exemple) sans que ça ne ressorte directement des comptes. C'est le lien entre un fonds et une clé qui permet la répartition et c'est le même principe avec l'emprunt.

Les écritures comptables : remboursement d'une échéance

Le syndic paye l'échéance (capital et intérêts et frais éventuels) sur la clé EMP :

Date	N°	N° compte	Intitulé compte	Clé	Jm	Jour	Libellé écriture	Débit	Crédit
01/02/13	0	164EMP	Emprunt pour travaux de peinture	AC	1		Remboursement capital	1 000,00 €	
01/02/13	0	661000	REMBOURSEMENT D'ANNUIT EMP	AC	1		Remboursement intérêts	100,00 €	
01/02/13	0	512000	COMPTE COURANT	AC	1		Remboursement intérêts & capital		1 100,00 €

On peut là aussi déplorer l'absence du compte 627 – Frais bancaire dans les comptes de la copropriété qui peuvent être facturés en parallèle aux remboursements capital / intérêts... d'autres frais (assurance, honoraires...) sont possibles.

Remarque : notre exemple est simplifié et en réalité si les mensualités / trimestrialités / annuités sont en général constantes, la répartition entre capital (progressif) et intérêts (dégressif) est variable.

Au fur et à mesure, les remboursements du capital au débit du 164 vont solder ce compte.

Pour financer cette échéance on va réclamer aux copropriétaires concerné et **en même temps que l'appel de fonds** leur quote-part (selon le montant) dans cette échéance et les frais :

Ces appels sont à créer manuellement d'après le plan d'amortissement mis en place avec la banque et sur le compte 704000 – REMBOURSEMENT D'ANNUITES D'EMPRUNTS. Nous verrons un peu plus loin le détail de ces appels mais notons que ces appels ne sont pas des provisions et ne seront pas remboursés au moment du calcul de la répartition, **ils sont en fait compensés** par les intérêts comptabilisés comme des charges sur le compte 661.

C'est donc uniquement au moment de l'exigibilité de l'échéance que les comptes 450 sont débités.

Appels théoriques et recalculés

La véritable difficulté technique consiste à faire des appels sur des copropriétaires dont certains ont souscrit un emprunt pour une partie, voir la totalité de leur participation, et d'autres qui contribuent normalement. Pour les premiers, le montant emprunté est déjà dans les caisses du syndicat et ils doivent payer des échéances ; ces copropriétaires qui ont une dette envers la banque via le syndicat ne vont évidemment pas participer aux premiers appels de fonds.

D'où le principe essentiel : **un copropriétaire qui a souscrit à l'emprunt ne participe aux appels qu'à partir du moment où ces derniers couvrent la quote-part qu'il a empruntée.**

Pour calculer ces appels effectifs on dispose de l'écran suivant (menu Autres traitements – Gestion des emprunts) :

Compte	Nom	Emprunt	Tantièmes	Total appel	Appel du 01/01/2013	Appel du 01/04/2013	Appel du 01/07/2013	Appel du 01/10/2013
APPELS THEORIQUEES :			1 600	25 000,00 €	7 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €
450001	Monsieur ou Madame FRANCILLON	1 000,00 €	158	2 468,75 €		283,75 €	592,50 €	592,50 €
450002	Monsieur ou Madame RAVIER		148	2 312,50 €	647,50 €	555,00 €	555,00 €	555,00 €
450003	Monsieur ou Madame FAUVEL	1 100,00 €	153	2 390,63 €		143,13 €	573,75 €	573,75 €
450004	Monsieur ou Madame LAPORTE	1 250,00 €	163	2 546,88 €		74,38 €	611,25 €	611,25 €
450005	Monsieur ou Madame SCHALCK		173	2 703,13 €	756,88 €	648,75 €	648,75 €	648,75 €
450006	Monsieur ou Madame MAISONNIER	1 500,00 €	148	2 312,50 €			257,50 €	555,00 €
450007	Monsieur ou Madame PESTOURIE	1 000,00 €	153	2 390,63 €		243,13 €	573,75 €	573,75 €
450008	Monsieur ou Madame SANTARELLI	1 200,00 €	168	2 625,00 €		165,00 €	630,00 €	630,00 €
450009	Monsieur ou Madame BRET		173	2 703,13 €	756,88 €	648,75 €	648,75 €	648,75 €
450010	Monsieur ou Madame DA SILVA		163	2 546,88 €	713,13 €	611,25 €	611,25 €	611,25 €
FINANCEMENT REEL :		7 050,00 €	1 600	17 950,03 €	2 874,39 €	3 373,14 €	5 702,50 €	6 000,00 €
DIFFERENCE :					4 125,61 €	2 626,86 €	297,50 €	

Dès la sélection du code travaux avec un emprunt, on calcule et on affiche les appels prévus (selon les modalités de financement votées) en déduisant les montants souscrits. On obtient donc des appels tout à fait différents de leur répartition normale (en dehors des copropriétaires qui n'ont rien emprunté et qui paye leur quote-part normalement).

Le bouton Validation va ensuite stocker ces montants dans un fichier / table pour savoir pour chaque code travaux, chaque copropriétaire et chaque date le montant à appeler.

Cette validation est essentielle au bon fonctionnement du système !!!

Remarque : Val Compta peut mémoriser **40 appels ou dates**. Ce qui permet de gérer des mensualités sur 3 ans (3 x 12 = 36 appels) ou bien des remboursements trimestriels sur une période de 10 ans (4 x 10 = 40).

Dans la gestion des appels (bouton Prépa. Appels) on va retrouver ces appels ainsi que les remboursements sur le compte 454EMP et les intérêts sur le compte 704 :

Date de l'appel	Clé	Nom de la clé	Compte	Libellé de l'appel	Montant
Appels du 01/01/2013					
01/01/2013	001	CHARGES GENERALES DIVERSES	701000	CHARGES GENERALES DIVERSE	4 500,00 €
01/01/2013	001	CHARGES GENERALES DIVERSES	702PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non terr	7 000,00 €
01/01/2013	EMP	EMPRUNT	454EMP	REMBOURSEMENT EMPRUNT	1 000,00 €
01/01/2013	EMP	EMPRUNT	704000	INTERETS SUR EMPRUNT	100,00 €
Pour un total de					12 600,00 €
Appels du 01/04/2013					
01/04/2013	001	CHARGES GENERALES DIVERSES	701000	CHARGES GENERALES DIVERSE	4 500,00 €
01/04/2013	001	CHARGES GENERALES DIVERSES	702PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non terr	6 000,00 €
01/04/2013	EMP	EMPRUNT	454EMP	REMBOURSEMENT EMPRUNT	1 000,00 €
01/04/2013	EMP	EMPRUNT	701000	INTERETS SUR EMPRUNT	100,00 €
Pour un total de					11 600,00 €
Somme					47 400,00 €

N° de compte	Intitulé du compte	Montant total
454EMP	COPROPRIETAIRES / EMPRUNT PEINTUF	4 000,00 €
701000	PROVISIONS SUR OPERATIONS COURANTES	18 100,00 €
702PEI	PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTURE (non ter	25 000,00 €
704000	REMBOURSEMENTS D'ANNUITES D'EMPRUN	300,00 €
Somme		47 400,00 €

Dans cet exemple les travaux concernent tout le monde (clé des charges générales) mais il est tout à fait possible de les avoirs sur une autre clé spéciale avec uniquement des souscripteurs concernés (bâtiment A par exemple).

Calcul et édition des appels

C'est à ce moment que l'option « gestion avancée des emprunts » change complètement les résultats obtenus. En effet si on va dans l'écran des appels avec l'option activée on va trouver un montant total de l'appel de 8 474,39 € alors que le total prévu est de 12 600 € !!!

La différence de 4 125,61 est bien sûr identique à celle du tableau.

Gestion des appels								
Année N	2013	Date de l'appel :	01/01/2013	Montant de l'appel	12 600.00 €			
masquer coordonnées		GESTION AVANCEE DES EMPRUNTS => différence avec appel				Calculer		
Libellé pour appel et écritures				APPEL DU 01/01/2013		Supprimer à payer = 0		
NumCompte	Titre	Nom	Ordre	Solde	Montant appel	Montant à payer	Fonds	Libelle_appel
450001	Monsi	FRANCILLON	1	0,00 €	600,40 €	600,40 €	0,00 €	APPEL DU
450002	Monsi	RAVIER	3	0,00 €	1 063,75 €	1 063,75 €	0,00 €	APPEL DU 0
450003	Monsi	FAUVEL	5	-384,04 €	601,94 €	217,90 €	0,00 €	APPEL DU 0
450004	Monsi	LAPORTE	0	878,40 €	653,47 €	1 531,87 €	0,00 €	APPEL DU 0
450005	Monsi	SCHALCK	0	1 965,33 €	1 243,44 €	3 208,77 €	0,00 €	APPEL DU 0
450006	Monsi	MAISONNIER	0	0,00 €	650,29 €	650,29 €	0,00 €	APPEL DU 0
450007	Monsi	PESTOURIE	0	0,00 €	586,34 €	586,34 €	0,00 €	APPEL DU 0
450008	Monsi	SANTARELLI	0	0,00 €	659,73 €	659,73 €	0,00 €	APPEL DU 0
450009	Monsi	BRET	0	804,38 €	1 243,44 €	2 047,82 €	0,00 €	APPEL DU 0
450010	Monsi	DA SILVA	0	1 068,85 €	1 171,57 €	2 240,42 €	0,00 €	APPEL DU 0
Somme				4 332,92 €	8 474,39 €	12 807,31 €	0,00 €	

Si on édite cet appel on va retrouver nos deux lignes particulières :

Exemple pour Monsieur & Madame FRANCILLON :

APPEL DU MOIS DE JANVIER

Clé	Libellé	Montant appel	Vos tantièmes	Total tantièmes	Montant dû
001	CHARGES GENERALES DIVERSES	4 500,00 €	158	1 600	444,38 €
001	TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	7 000,00 €	458	4 600	0,00 €
EMP	REMBOURSEMENT EMPRUNT	1 000,00 €	1 000	7 050	141,84 €
EMP	INTERETS SUR EMPRUNT	100,00 €	1 000	7 050	14,18 €
Total de l'appel :					600,40 €

On affiche l'appel « normal » avec le montant prévu (7 000 €) mais pour ce copropriétaire en particulier (qui fait bien sûr partie des souscripteurs) on voit que les tantièmes sont barrés et que le montant dû est de zéro (mis en rouge). Nous sommes dans le cas d'un souscripteur dont le montant emprunté est encore supérieur au cumul des appels théoriques qu'il aurait dû faire...

APPEL DU MOIS D'AVRIL

Clé	Libellé	Montant appel	Vos tantièmes	Total tantièmes	Montant dû
001	CHARGES GENERALES DIVERSES	4 500,00 €	158	1 600	444,38 €
001	TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	6 000,00 €	458	4 600	283,75 €
EMP	REMBOURSEMENT EMPRUNT	1 000,00 €	1 000	7 050	141,84 €
EMP	INTERETS SUR EMPRUNT	100,00 €	1 000	7 050	14,18 €
Total de l'appel :					884,15 €

Même principe pour le montant théorique global et les tantièmes barrés mais on a ici un montant conforme au calcul du tableau. Au niveau de son compte, on porte le montant global de l'appel mais il a le détail du calcul dans l'édition de l'appel de fonds.

Les écritures comptables correspondantes ne contiennent aucun détail mais les sommes globales et les clés pour les crédits :

Date	N°	N° compte	Intitulé compte	Clé	Jm	Jour	Libellé écriture	Débit	Crédit
01/04/13		454EMP	COPROPRIETAIRES / EMPF EMP	OD		1	APPEL DU 01/04/2013		1 000,00 €
01/04/13		701000	PROVISIONS SUR OPERAT 001	OD		1	APPEL DU 01/04/2013		4 500,00 €
01/04/13		701000	PROVISIONS SUR OPERAT EMP	OD		1	APPEL DU 01/04/2013		100,00 €
01/04/13		702PEI	PROVISIONS - TRAVAUX DI 001	OD		1	APPEL DU 01/04/2013		3 373,14 €
01/04/13	A0160	450009	BRET	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - BRE	1 135,31 €	
01/04/13	A0160	450010	DA SILVA	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - DA S	1 069,69 €	
01/04/13	A0160	450003	FAUVEL	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - FAU	745,07 €	
01/04/13	A0160	450001	FRANCILLON	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - F	884,15 €	
01/04/13	A0160	450004	LAPORTE	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - LAP	727,85 €	
01/04/13	A0160	450006	MAISONNIER	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - MAIS	650,29 €	
01/04/13	A0160	450007	PESTOURIE	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - PES	829,47 €	
01/04/13	A0160	450002	RAVIER	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - RAV	971,25 €	
01/04/13	A0160	450008	SANTARELLI	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - SAN	824,73 €	
01/04/13	A0160	450005	SCHALCK	OD		1	APPEL DU 01/04/2013 - SCH	1 135,31 €	
01/04/13		470000	COMPTE EN ATTENTE DE	OD		1	RELIQUAT APPEL DU 01/04		0,02 €

La balance à la fin de l'exercice

On retrouve une balance bien évidemment équilibrée et simplifiée (pas d'avances ni fournisseurs, des copropriétaires soldés, des charges minimalistes...) :

EMPRUNTS		Balance par comptes				Edité le 20/03/2013	
Résidence Dechaville 1789, rue de la Liberté 78460 CHEVREUSE		Balance du 01/01/2013 au 31/12/2013					
N° compte	Libellé du compte	Débit	Crédit	Solde Débit	Solde Crédeur		
164EMP	Emprunt pour travaux de peinture - NON OFFICIEL	4 000,00 €	7 050,00 €		3 050,00 €		
Total classe 1 :		4 000,00 €	7 050,00 €		3 050,00 €		
Solde :					3 050,00 €		
401000	FOURNISSEURS DIVERS	40 125,00 €	40 125,00 €				
450001	FRANCILLON	3 870,35 €	3 870,35 €				
450002	RAVIER	3 977,50 €	3 977,50 €				
450003	FAUVEL	3 698,39 €	3 698,39 €				
450004	LAPORTE	3 910,76 €	3 910,76 €				
450005	SCHALCK	4 649,37 €	4 649,37 €				
450006	MAISONNIER	3 413,66 €	3 413,66 €				
450007	PESTOURIE	3 735,99 €	3 735,99 €				
450008	SANTARELLI	4 063,92 €	4 063,92 €				
450009	BRET	4 649,37 €	4 649,37 €				
450010	DA SILVA	4 380,63 €	4 380,63 €				
454EMP	COPROPRIETAIRES / EMPRUNT PEINTURE	7 050,00 €	4 000,00 €		3 050,00 €		
470000	COMPTE EN ATTENTE DE SEQUILIBRE	0,08 €			0,08 €		
Total classe 4 :		87 525,02 €	84 474,94 €		3 050,08 €		
Solde :					3 050,08 €		
512000	COMPTE COURANT	47 399,94 €	44 525,00 €		2 874,94 €		
Total classe 5 :		47 399,94 €	44 525,00 €		2 874,94 €		
Solde :					2 874,94 €		
606000	FOURNITURES	15 625,00 €		15 625,00 €			
661000	REMBOURSEMENT D'ANNUITES D'EMPRUNT	400,00 €		400,00 €			
671PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	24 500,00 €		24 500,00 €			
Total classe 6 :		40 525,00 €		40 525,00 €			
Solde :				40 525,00 €			
701000	PROVISIONS SUR OPERATIONS COURANTES		18 000,00 €		18 000,00 €		
702PEI	PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)		17 950,02 €		17 950,02 €		
704000	REMBOURSEMENTS D'ANNUITES D'EMPRUNTS		400,00 €		400,00 €		
712PEI	EMPRUNT POUR TRAVAUX PEINTURE		7 050,00 €		7 050,00 €		
Total classe 7 :			43 400,02 €		43 400,02 €		
Solde :					43 400,02 €		
Total général :		179 449,96 €	179 449,96 €	46 450,02 €	46 450,02 €		

Il ne s'agit pas de la liste des copropriétaires qui détaille les lignes « 45 – Copropriétaires » débiteurs et créditeurs qu'on appelle parfois « Annexe 1 bis » mais d'une annexe **non officielle** mais qui donne de la cohérence à cet état avec la gestion des emprunts utilisée. Les adaptations par rapport au modèle réglementaire sont :

- **Ajout de la ligne 164 – Emprunts** dans le cadre des fonds, avances et provisions ;
- **Suppression des encadrés** « hors comptabilité » de l'ancienne gestion des emprunts ;
- **Remplacement de la ligne 459 – Copropriétaires créances douteuses par 454 – Emprunts** dans le cadre II – Créances ;

DECHAVILLE EMPRUNTS		ETAT FINANCIER AU 31/12/2013				20/03/2013
Résidence Dechaville 1789, rue de la Liberté 78460 CHEVREUSE		AVANT REPARTITION				
I - Situation financière et trésorerie						
	Exercice précédent approuvé au 31/12/2012	Exercice clos au 31/12/2013		Exercice précédent approuvé au 31/12/2012	Exercice clos au 31/12/2013	
Trésorerie			Provisions et Avances			
50 - Fonds placés			102 - Provisions pour travaux décidés			
51 - Banques		2 874,94 €	103 - Avances			
53 - Caisse			1031 - Avances de trésorerie			
			1032 - Avances travaux			
			103x - Autres avances			
			12 - Solde sur travaux et opérations exc.			
			131 - Subventions accordées en instance			
			164 - Emprunts / établissements crédit		3 050,00 €	
Trésorerie disponible - TOTAL I		2 874,94 €	TOTAL I		3 050,00 €	
II - Créances			II - Dettes			
45 - Copropriétaires - Sommes exigibles à recevoir			45 - Copropriétaires - Excédents versés			
454 - Copropriétaires - Emprunts		3 050,00 €	40 - Fournisseurs			
42 à 44 - Autres créances			42 à 44 - Autres dettes			
46 - Débiteurs divers			46 - Créiteurs divers			
47 - Compte d'attente		0,08 €	47 - Compte d'attente			
48 - Comptes de régularisation			48 - Comptes de régularisation			
			49 - Dépréciation comptes de tiers			
TOTAL II		3 050,08 €	TOTAL II			
Solde d'exploitation (insuffisance)			Solde d'exploitation (excédent)		2 875,02 €	
TOTAL GENERAL (I) + (II)		5 925,02 €	TOTAL GENERAL (I) + (II)		5 925,02 €	

Annexe 2 – compte de résultat

Malgré les données très sommaires et simplifiées on retrouve nos dépenses pour opérations courantes et pour travaux et opérations exceptionnelles avec les annuités et les travaux.

Sous-total :				15 625,00 €
Solde (excédent sur op. cour.)				2 375,00 €
TOTAL I.a				18 000,00 €
II.a - Charges pour travaux et opérations exceptionnelles				
66 - Charges financières				400,00 €
661 - Rembt. annuités d'emp.				400,00 €
662 - Autres charges fin. / agios				
67 - Charges Travaux				24 500,00 €
671 à 673 - Travaux				24 500,00 €
677 - Pertes créances irrécouvr.				
678 - Charges exceptionnelles				
68 - Dotations				
Sous-total :				24 900,00 €
Solde (excédent sur travaux)				500,02 €
TOTAL II.a				25 400,02 €

Et la ventilation des produits qui distingue bien la partie opérations courantes et travaux, eux-mêmes ventilés entre l'appel effectif et la partie financée par l'emprunt :

I.b - Produits pour opérations courantes				
	POUR APPROBATION DES COMPTES			BUDG
	Ex. appro. 2012	Budget voté 2013	Exercice clos 2013	Bu 20
70 - Appels de fonds		18 100,00 €	18 000,00 €	
701 - Provisions opérations cour.		18 100,00 €	18 000,00 €	
71 - Autres produits				
7111 - Subvention / frais de fonc.				
7131 - Indemnités d'assurance				
7141 - Produits divers				
7161 - Produits financiers				
Sous-total :		18 100,00 €	18 000,00 €	
Solde (insuffisance sur op.				
TOTAL I.b		18 100,00 €	18 000,00 €	
II.b - Produits pour travaux et opérations exceptionnelles				
70x - Provisions et avances		25 000,00 €	18 350,02 €	
702 - Provisions pour travaux		25 000,00 €	17 950,02 €	
703 - Avances copropriétaires				
704 - Remb. annuités emprunts			400,00 €	
71 - Autres produits			7 050,00 €	
7112 - Subventions sur travaux				
7122 - Emprunts sur travaux			7 050,00 €	
7132 - Indemnités d'assurance				
7142 - Produits div. trav. ou except.				
7162 - Produits financiers / trav.				
7182 - Produits exc. / trav.				
78 - Reprise créances / fonds				
Sous-total :		25 000,00 €	25 400,02 €	
Solde (insuffisance sur travaux)				
TOTAL II.b		25 000,00 €	25 400,02 €	
TOTAL GENERAL CHARGES (1) :			40 525,00 €	
TOTAL GENERAL PRODUITS (2) :		43 100,00 €	43 400,02 €	
SOLDE GENERAL (2)-(1) :		43 100,00 €	2 875,02 €	

Annexe 4

On y retrouve également la ventilation des produits et le solde de ces travaux à condition de bien utiliser les comptes qui reprennent le code des travaux (671PEI ; 702PEI et 712PEI) :

EMPRUNTS Résidence Dechaville 1789, rue de la Liberté 78460 CHEVREUSE		COMPTE DE GESTION POUR TRAVAUX DE L'ARTICLE 14.2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES HORS BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE CLOS REALISE (N) DU 01/01/2013 AU 31/12/2013			Annexe 4 20/03/2013
	Exercice des dépenses votées (N)	Exercice des réalisés à approuver (N)			
		DEPENSES	PROVISIONS APPELEES	SOLDE	
TRAVAUX ARTICLE 14.2					
PEI - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	25 000,00 €				
001 - CHARGES GENERALES DIVERSES					
671PEI - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)		24 500,00 €			
702PEI - PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)			17 950,02 €		
712PEI - EMPRUNT POUR TRAVAUX PEINTURE			7 050,00 €		
Total 001 - CHARGES GENERALES DIVERSES :		24 500,00 €	25 000,02 €	500,02 €	
Total TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)		24 500,00 €	25 000,02 €	500,02 €	
Total TRAVAUX ARTICLE 14.2		24 500,00 €	25 000,02 €	500,02 €	
TOTAL GENERAL	25 000,00 €	24 500,00 €	25 000,02 €	500,02 €	

Les remboursements anticipés

Dans le cas d'un remboursement anticipé (total ou partiel) de l'un des souscripteurs le tableau des appels réels est évidemment modifié **pour son compte mais pas pour les autres** :

6	450004	Monsieur ou Madame LAPORTE	1 250,00 €	163	2 546,88 €	0,00 €	74,38 €	611,25 €	611,25 €
7	450005	Monsieur ou Madame SCHALCK	0,00 €	173	2 703,13 €	756,88 €	648,75 €	648,75 €	648,75 €
8	450006	Monsieur ou Madame MAISONNIER	0,00 €	148	2 312,50 €	647,50 €	555,00 €	555,00 €	555,00 €
9	450007	Monsieur ou Madame PESTOURIE	1 000,00 €	153	2 390,63 €	0,00 €	243,13 €	573,75 €	573,75 €
10	450008	Monsieur ou Madame SANTARELLI	1 200,00 €	168	2 625,00 €	0,00 €	165,00 €	630,00 €	630,00 €

En revanche il est nécessaire de **créer une nouvelle clé pour répartir les remboursements** et ne surtout pas modifier la clé initiale dont on aura besoin pour répartir une partie des charges et produits (ce qui a déjà été comptabilisé). En effet, ce remboursement modifie la répartition pour les remboursements d'annuités (mensualités / trimestrialités...) qui suivent mais pas pour ceux qui précèdent !!!

Compte	Lot	Nom	Quote-part	Montant
450001	001	Monsieur ou Madame FRANCILLON	2 468,75 €	1 000,00 €
450003	003	Monsieur ou Madame FAUVEL	2 390,63 €	1 100,00 €
450004	004	Monsieur ou Madame LAPORTE	2 546,88 €	1 250,00 €
450006	006	Monsieur ou Madame MAISONNIER	2 312,50 €	0,00 €
450007	007	Monsieur ou Madame PESTOURIE	2 390,63 €	1 000,00 €
450008	008	Monsieur ou Madame SANTARELLI	2 625,00 €	1 200,00 €

Sélectionner les copropriétaires qui souscrivent et saisir le montant (inférieur ou égal à leur quote-part).

Supprimer Ajouter souscripteur

Supprimer = 0 Ajouter tous

EMPRUNT > 15/06/2013

NE PAS modifier les montants sans mettre à jour les tantièmes ! MAJ tantièmes

Il faut bien sûr **cliquer sur MAJ tantièmes** pour mettre à jour les tantièmes de la nouvelle clé.

Pour calculer et passer l'écriture qui correspond à ce remboursement, il faut dans un premier temps déterminer la situation de l'emprunt et le montant qui reste à rembourser, il s'agit du solde du compte 164xxx à la date où le copropriétaire souhaite rembourser par anticipation, dans notre exemple et pour la date du 15 juin c'est donc un solde de 5 050 €.

Consultation d'un compte

Número **164EMP** Intitulé **Emprunt pour travaux de peinture - NON OFFICIEL**

Année **2013** Toutes du **01/01/2014** au **31/12/2014** Précédent Suivant

Code Journal	N° pièce	L	Clé	Date écriture	Libellé écriture	Sélection	Débit	Crédit	Solde
OD	0	<input type="checkbox"/>		15/01/2013	Acceptation dossier CIC	<input type="checkbox"/>		7 050,00 €	-7 050,00 €
AC	0	<input type="checkbox"/>		01/02/2013	Remboursement capital	<input type="checkbox"/>	1 000,00 €		-6 050,00 €
AC	0	<input type="checkbox"/>		01/05/2013	Remboursement capital	<input type="checkbox"/>	1 000,00 €		-5 050,00 €
AC	0	<input type="checkbox"/>		01/08/2013	Remboursement capital	<input type="checkbox"/>	1 000,00 €		-4 050,00 €
AC	0	<input type="checkbox"/>		01/11/2013	Remboursement capital	<input type="checkbox"/>	1 000,00 €		-3 050,00 €

On va ensuite calculer sa quote-part **avec la clé initiale** (EMP – EMPRUNT) dans le menu Autres traitements – Recherche et répartition :

Recherche Répartition SQL et divers				
Clé	EMPRUNT	Montant	5 050,00 €	
<input type="checkbox"/> voir colonnes clés				
Numéro de compte	Titre	Nom	Total tantièmes	Montant
450001	Monsieur ou Madame	FRANCILLON	1 000	716,31 €
450003	Monsieur ou Madame	FAUVEL	1 100	787,94 €
450004	Monsieur ou Madame	LAPORTE	1 250	895,39 €
450006	Monsieur ou Madame	MAISONNIER	1 500	1 074,47 €
450007	Monsieur ou Madame	PESTOURIE	1 000	716,31 €
450008	Monsieur ou Madame	SANTARELLI	1 200	859,57 €

On peut alors passer les écritures suivantes en trois temps :

1. pour **constater** d'une part **la diminution de sa créance** « non exigible » au crédit du compte 454 et au débit de son compte individuel 450006 ;
2. **constater le règlement** effectif de ce remboursement au profit du compte courant ;
3. **régler la banque** ou l'établissement de crédit du montant correspondant ce qui entraîne une diminution du montant global net de l'emprunt (ce qui reste à rembourser).

Date	N°	N° compte	Intitulé compte	Clé	Jm	Jour	Libellé écriture	Débit	Crédit
15/06/14		450006	MAISONNIER		OD	15	Remboursement anticipé 1	1 074,47 €	
15/06/14		454EMP	COPROPRIETAIRES / EMPF		OD	15	Remboursement anticipé		1 074,47 €
18/06/14		450006	MAISONNIER		OD	18	Remboursement anticipé 2		1 074,47 €
18/06/14		512000	COMPTE COURANT		OD	18	Remboursement anticipé	1 074,47 €	
25/06/14		512000	COMPTE COURANT		OD	25	Remboursement anticipé 3		1 074,47 €
25/06/14		164EMP	Emprunt pour travaux de peir		OD	25	Remboursement anticipé	1 074,47 €	

Si on veut être tout à fait rigoureux et aller au bout de la logique, **il faudrait même recréer les comptes 454EM2 et 164EM2** pour garder le lien entre la clé et le montant global des créances...

Enfin, il est nécessaire de **modifier les appels** qui servent à réclamer les remboursements de capital et les intérêts puisque d'une part la somme à rembourser a diminué et d'autre part la répartition n'est plus la même :

Date de l'appel	Clé	Nom de la clé	Compte	Libellé de l'appel	Montant
Appels du 01/07/2013					
01/07/2013	001	CHARGES GENERALES DIVERSES	701000	CHARGES GENERALES DIVERSE	4 500,00 €
01/07/2013	001	CHARGES GENERALES DIVERSES	702PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non ten	6 000,00 €
01/07/2013	EM2	EMPRUNT > 15/06/2013	454EMP	REMBOURSEMENT EMPRUNT	850,00 €
01/07/2013	EM2	EMPRUNT > 15/06/2013	704000	INTERETS SUR EMPRUNT	85,00 €
				Pour un total de	11 435,00 €

Il faut bien sûr que les contrats proposés par les banques et établissements de crédit prévoient ces remboursements anticipés par un ou plusieurs copropriétaires et en précisent les modalités.

L'emprunt au niveau du budget

Les travaux qui peuvent être financés par un emprunt ne figurent pas dans le budget de base (opérations courantes) ; ils doivent faire l'objet d'une résolution et d'un vote séparé au moment de l'Assemblée, voir même plusieurs vote entre le choix du devis, les modalités de financement et la souscription de l'emprunt.

Néanmoins, afin de donner de la cohérence aux annexes 2 et 3 il est bien sûr possible de renseigner les montants prévus sur les comptes 661, 671 – Travaux, 704 et 712 – Emprunts

N° de clé	N° de compte	Libellé compte	Réalisé 2012	Budget 2013	Réalisé 2013
001 - CHARGES GENERALES DIVERSES					-2 875,02 €
001	606000	FOURNITURES		18 000,00 €	15 625,00 €
001	671PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non termin		25 000,00 €	24 500,00 €
001	701000	PROVISIONS SUR OPERATIONS CO		-18 000,00 €	-18 000,00 €
001	702PEI	PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTI		-18 000,00 €	-17 950,02 €
001	712PEI	EMPRUNT POUR TRAVAUX PEINTU		-7 000,00 €	-7 050,00 €
EMP - EMPRUNT					
EMP	661000	REMBOURSEMENT D'ANNUITES D'E			400,00 €
EMP	704000	REMBOURSEMENTS D'ANNUITES D			-400,00 €

Encore faut-il connaître au moment de l'élaboration du budget le montant global qui sera emprunté.

L'emprunt au moment de la clôture et de la répartition

Regardons le détail de la répartition entre un souscripteur à l'emprunt et un autre copropriétaire :

N° de clé	N° de compte	Libellé compte	Réalisé 2013	Tantièmes	FRANCILLON 450001	RAVIER 450002
001 - CHARGES GENERALES DIVERSES						
001		Tantièmes :		1 600	158	148
001	606000	FOURNITURES	15 625,00 €		1 542,97 €	1 445,31 €
001	671PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	24 500,00 €		2 419,38 €	2 266,25 €
001	701000	PROVISIONS SUR OPERATIONS COURANTES	-18 000,00 €		-1 777,50 €	-1 665,00 €
001	702PEI	PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTURE (non terminés)	-17 950,02 €		-1 772,56 €	-1 660,38 €
001	712PEI	EMPRUNT POUR TRAVAUX PEINTURE	-7 050,00 €		-696,19 €	-652,13 €
001		TOTAL :	-2 875,02 €		-283,91 €	-265,94 €
EMP - EMPRUNT						
EMP		Tantièmes :		7 050	1000	
EMP	661000	REMBOURSEMENT D'ANNUITES D'EMPRUNT	400,00 €		56,74 €	
EMP	704000	REMBOURSEMENTS D'ANNUITES D'EMPRUNTS	-400,00 €		-56,74 €	
EMP		TOTAL :				
-						
		TOTAL GENERAL :	-2 875,02 €		-283,91 €	-265,94 €
		TOTAL PAR APPEL :	-718,76 €	4	-70,98 €	-66,48 €

Rappel : les tantièmes de la clé EMP correspondent au montant emprunté).

Au final la clé EMP est neutre puisque les produits « 704 -remboursement d'annuités » compensent les charges 661 – remboursement d'annuités ». On pourrait bien sûr avoir des frais annexes (assurances, frais bancaire, honoraires...) qui seraient alors exclusivement à la charge des emprunteurs.

Voici la répartition avec les mêmes dépenses et les mêmes provisions mais **sans recours à l'emprunt** :

N° de clé	N° de compte	Libellé compte	Budget 2013	Tantièmes	FRANCILLON 450001	RAVIER 450002
001 - CHARGES GENERALES DIVERSES						
001		Tantièmes :		1 600	158	148
001	606000	FOURNITURES	15 625,00 €		1 542,97 €	1 445,31 €
001	671PEI	TRAVAUX DE PEINTURE (non termin	24 500,00 €		2 419,38 €	2 266,25 €
001	701000	PROVISIONS SUR OPERATIONS CO	-18 000,00 €		-1 777,50 €	-1 665,00 €
001	702PEI	PROVISIONS - TRAVAUX DE PEINTI	-25 000,00 €		-2 468,75 €	-2 312,50 €
001		TOTAL :	-2 875,00 €		-283,91 €	-265,94 €
-						
		TOTAL GENERAL :	-2 875,00 €		-283,91 €	-265,94 €
		TOTAL PAR APPEL :	-718,75 €	4	-70,98 €	-66,48 €

On retrouve bien sûr les montants théoriques des appels et on voit **qu'on obtient exactement la même répartition.**

Attention !!! Si les répartitions sont les mêmes les soldes des comptes et donc les sommes effectivement payées par chaque copropriétaire sont différentes. Sans recours à l'emprunt, Francillon aurait payé 4 246,27 € alors qu'avec les 1 000 € empruntés il n'a réglé que 3 870,35 € en 2013 mais reste débiteur (non exigible / compte 454) de 432.62 € (sa quote-part dans les 3 050 € qui restent à rembourser).

Ravier qui n'a pas souscrit paye dans tous les cas la même somme de 3 977,50 €.

En résumé, le recours à un emprunt consiste à ventiler le montant global voté entre la part des provisions qui va être directement réclamée aux copropriétaires (compte 702) et la part qui est avancée par la banque (compte 712) mais sur la clé associé aux travaux.

Seuls les remboursements et frais sont imputés aux emprunteurs sur la clé qui reprend les montants empruntés.

Le fichier des emprunts associé aux travaux et le système de code vous permettent donc une gestion particulièrement simple et puissante de ces emprunts collectifs au nom du syndicat des copropriétaires dans le logiciel Val Compta version 3.4.