



Comprendre le plan comptable marocain pour les copropriétés : classes, comptes et nouvelles obligations

Description

Comprendre le plan comptable marocain pour les copropriétés est simple. Il s'agit d'un système de 7 « tiroirs » (les classes de comptes). Chaque opération financière de votre immeuble y trouve sa place précise.

Voici l'essentiel à retenir :

- **Classe 1** : Provisions et fonds de réserve.
- **Classe 3** : Créances (ce que les copropriétaires vous doivent).
- **Classe 4** : Dettes (ce que vous devez aux prestataires).
- **Classe 5** : Trésorerie et banque.
- **Classes 6 et 7** : Charges et produits.

Ce qui change avec le décret de 2025

Le décret de 2025 apporte un changement majeur. D'ormais, ce classement n'est plus une option. C'est une obligation légale pour tous les syndicats, qu'ils soient bénévoles ou professionnels. **Par ailleurs**, la méthode d'enregistrement évolue. On abandonne la simple comptabilité de caisse pour adopter la comptabilité d'engagement.

La suite de cet article vous explique chaque classe concrètement, avec des exemples tirés de la réalité du terrain.

Cet article s'inscrit dans notre série sur la réforme comptable 2025. Si vous n'avez pas encore lu le cadre général, commencez par : [Le nouveau plan comptable marocain pour les copropriétés : guide complet pour les syndicats](#)

Pourquoi un plan comptable spécifique pour les syndicats ?

Une copropriété n'est pas une entreprise. Elle ne vend rien, ne génère pas de bénéfices, et son objectif n'est pas la croissance, c'est la conservation et l'entretien d'un patrimoine immobilier collectif. Pourtant, elle génère de l'argent, des dettes, des créances et des provisions. Elle a donc besoin d'un langage comptable propre.

Pendant une période prolongée, les syndicats ont maintenu une comptabilité rudimentaire, tant donné que de nombreux copropriétaires n'étaient pas à jour dans le paiement de leurs cotisations. Le résultat : des assemblées générales chaotiques, des litiges courants, et une opacité qui fragilisait la confiance entre syndics et copropriétaires.

Ce que le plan comptable marocain pour syndic de copropriété apporte, c'est un vocabulaire commun. Chaque centime a une adresse précise dans la nomenclature. Ce cadre facilite la comparaison entre copropriétés et professionnalise la gestion des syndics. En d'autres termes, quand un copropriétaire lit les comptes, il peut enfin les comprendre, et les contester si nécessaire.

Les 7 classes du plan comptable : à quoi sert chacune ?

Le décret impose un plan comptable à sept classes, inspiré du PCG mais adapté aux spécificités des copropriétés. Voici comment lire ces classes du point de vue d'un syndic.

Classe 1 : Provisions, fonds de réserve et résultat

C'est le socle de sécurité financière de la copropriété. On y trouve les fonds de réserve constitués pour anticiper les gros travaux, les provisions pour risques (sinistres, litiges en cours), ainsi que le résultat de l'exercice comptable. Une Classe 1 bien dotée, c'est une copropriété qui n'aura pas à lancer des appels de fonds d'urgence pour remplacer un ascenseur ou réparer une toiture.

Classe 3 : Créances de l'actif circulant

Cette classe recense tout ce que les tiers doivent au syndicat. Pour les syndicats dont les revenus sont inférieurs à 200 000 DH, la Classe 3 couvre les créances de l'actif circulant, notamment les charges non réglées par les copropriétaires. Concrètement, chaque copropriétaire en retard de paiement apparaît ici, nominalement, avec le montant exact de sa dette. La transparence des impayés devient structurelle, impossible de les noyer dans une masse indistincte.

Classe 4 : Dettes du passif circulant

La Classe 4 regroupe les dettes envers les prestataires, l'électricité et les fournisseurs d'énergie. Ascensoriste, société de nettoyage, fournisseur d'eau, Radeec ou Redal, prestataire de gardiennage, toutes ces dettes doivent être enregistrées dès la réception de la facture, et non au moment du règlement. C'est là que la comptabilité d'engagement prend tout son sens.

Classe 5 : Trésorerie

Banque et caisse. Cette classe reflète les liquidités disponibles à un instant donné. Elle doit systématiquement être rapprochée avec les relevés bancaires du compte d'été à la copropriété, un compte que la Loi 18-00 impose d'ouvrir au nom du syndicat.

Classes 6 et 7 â?? Charges et produits

La Classe 6 enregistre les charges (eau, Ã©lectricitÃ©, fournitures dâ??entretien, mÃ©nage, services extÃ©rieurs, taxes, charges de personnel) et la Classe 7 les produits (contributions rÃ©guliÃ¨res, contributions travaux, fonds de rÃ©serve, pÃ©nalitÃ©s de retard). Ces deux classes sont le cÅ?ur du compte de gestion prÃ©sentÃ© en assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale : dâ??un cÃ´tÃ© ce que vous avez dÃ©pensÃ©, de lâ??autre ce que vous avez encaissÃ©.

ComptabilitÃ© dâ??engagement vs comptabilitÃ© de trÃ©sorierie : la diffÃ©rence qui change tout

Câ??est probablement le point le plus difficile Ã intÃ©grer pour les syndics habituÃ©s Ã gÃ©rer Ã« Ã la caisse Ã». Voici un exemple concret.

Un prestataire de jardinage rÃ©alise une intervention en novembre et envoie sa facture le 5 dÃ©cembre. Le syndicat la rÃ©gle le 20 janvier de lâ??annÃ©e suivante.

- En **comptabilitÃ© de trÃ©sorierie** : la dÃ©pense apparaÃ®t en janvier, dans le prochain exercice.
- En **comptabilitÃ© dâ??engagement** : la dÃ©pense est enregistrÃ©e en dÃ©cembre, dans lâ??exercice en cours, dÃ¨s rÃ©ception de la facture.

La comptabilitÃ© dâ??engagement offre une vision patrimoniale rÃ©elle : le bilan intÃ¨gre les parties communes et les fonds travaux, et les provisions couvrent les dÃ©penses exceptionnelles comme les travaux lourds ou les sinistres. Sans cette approche, un exercice comptable peut paraÃ®tre excÃ©dentaire alors quâ??il dissimule des dettes non encore payÃ©es.

Les nouvelles obligations qui sâ??imposent Ã tous les syndics

Au-delÃ de la structure des classes, le dÃ©cret introduit trois obligations pratiques incontournables.

Le bilan patrimonial. Il ne sâ??agit plus dâ??un simple relevÃ© de trÃ©sorierie. Le bilan doit reflÃ©ter lâ??ensemble des actifs (Ã©quipements collectifs, crÃ©ances) et des passifs (dettes fournisseurs, provisions constituÃ©es) du syndicat. Câ??est une vision complÃ¨te du patrimoine immobilier gÃ©rÃ©.

Les provisions pour travaux exceptionnels. Anticiper le remplacement dâ??un ascenseur ou la rÃ©fection dâ??une faÃ§ade ne se fait plus au dernier moment. Ces dÃ©penses prÃ©visibles doivent Ãªtre provisionnÃ©es sur plusieurs exercices, ce qui lisse les appels de fonds et Ã©vite les surprises en assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale.

Lâ??archivage rigoureux. Les piÃ¨ces justificatives doivent Ãªtre conservÃ©es pendant 5 ans, avec transmission obligatoire des documents comptables en cas de changement de syndic. Les syndicats sont tenus de maintenir le livre-journal, oÃ¹ sont consignÃ©es les opÃ©rations quotidiennes, ainsi que le grand-livre qui dÃ©taille le solde en dÃ©but dâ??exercice, les mouvements de dÃ©bit et de crÃ©dit. Ces registres ne sont plus optionnels, ils sont la preuve de votre bonne gestion en cas de litige.

Ce que cela change au quotidien pour le syndic

Dans la pratique, ces nouvelles règles comptables se traduisent par trois changements de fond.

La saisie des engagements en temps réel. Chaque contrat d'entretien signé, chaque bon de commande validé doit être enregistré dès sa conclusion. Vous ne pouvez plus vous contenter d'attendre la facture définitive. Cette rigueur paraît contraignante au début, mais elle vous protège : votre bilan reflète à tout moment la réalité de vos engagements.

Le suivi structuré des impayés. Grâce à la Classe 3, chaque copropriétaire débiteur est identifié nominalement avec ses tantièmes et le montant dû. Le recouvrement devient plus simple à documenter et à justifier en cas de contentieux. Présenter une liste de créances structurée à l'assemblée générale est bien plus efficace que de mentionner « quelques retards de paiement ».

Une nouvelle logique de lecture en AG. Les copropriétaires voient désormais deux colonnes : le réalisé de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'exercice à venir. Un excédent signifie que vous avez encaissé plus que dépensé, un déficit signifie que vous avez dépassé le budget, dans les deux cas, vous devez donner une explication. Cette transparence rend le quitus plus facile à obtenir et transforme l'assemblée générale en véritable outil de gouvernance financière.

Syndic Connect intègre ces normes nativement

Maîtriser la théorie, c'est bien. L'appliquer sans erreur à chaque exercice, c'est une autre affaire. Les 7 classes, les annexes obligatoires, le journal chronologique, le rapprochement bancaire, le suivi des créances par copropriétaire, tout cela représente un volume de travail considérable si vous le faites manuellement.

Découvrez concrètement comment Syndic Connect intègre le plan comptable marocain et automatise votre conformité : **Comment Syndic Connect aide le syndic à appliquer le nouveau plan comptable des copropriétés**

FAQ à propos de Vos questions sur les classes de comptes et les obligations comptables

Un syndic bénévole peut-il tenir cette comptabilité seul ?

En pratique, les petites copropriétés gérées par un bénévole tombent souvent dans la catégorie « petite » (à partir de 200 000 MAD de charges), ce qui limite les obligations à 3 annexes seulement. C'est un format volontairement allégé, conçu pour être accessible sans formation comptable approfondie. Pour les régimes intermédiaire et complet, le recours à un expert-comptable ou à un logiciel maître reste fortement conseillé.

La date de clôture de l'exercice est-elle fixe ? Lors du premier exercice, c'est l'assemblée générale qui a le pouvoir de fixer la date de clôture des comptes ainsi que la durée de l'exercice, qui ne doit pas excéder 18 mois. La date de clôture peut ensuite être modifiée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Quelles sanctions en cas de non-présentation des états de synthèse conformes ? Les risques sont concrets : révocation du syndic par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts, et engagement de sa responsabilité civile pour mauvaise gestion. Les copropriétaires disposent d'un recours légal clair.

Conclusion

Les 7 classes du plan comptable marocain pour syndic de copropriété ne sont pas une abstraction réservée aux experts-comptables. Ce sont des outils concrets qui structurent chaque dirham de recette, des charges de nettoyage jusqu'aux provisions pour travaux lourds. Les comprendre, c'est non seulement respecter la loi, mais aussi exercer votre mandat avec la rigueur que vos copropriétaires attendent.

La normalisation comptable est en marche. Ceux qui s'y prêtent sérieusement aujourd'hui éviteront les blocages en assemblée générale demain.

Categorie

1. Fiche juridique

date création

juillet 20, 2026

Auteur

admin