Comprendre le plan comptable marocain pour les copropriÃ©tÃ©s : classes, comptes et nouvelles obligations

Description

default watermark

Comprendre le plan comptable marocain pour les copropriÃ©tÃ©s est simple. Il sâ??agit dâ??un systÃ¨me de 7 Â« tiroirs Â» (les classes de comptes). Chaque opÃ©ration financiÃ¨re de votre immeuble y trouve sa place prÃ©cise.

Voici lâ??essentiel Ã retenir :

- **Classe 1 :** Provisions et fonds de rÃ©serve.
- **Classe 3 :** CrÃ©ances (ce que les copropriÃ©taires vous doivent).
- **Classe 4 :** Dettes (ce que vous devez aux prestataires).
- **Classe 5 :** TrÃ©sorerie et banque.
- **Classes 6 et 7 :** Charges et produits.

Ce qui change avec le dÃ©cret de 2025

Le dÃ©cret de 2025 apporte un changement majeur. DÃ©sormais, ce classement nâ??est plus une option. Câ??est une obligation lÃ©gale pour tous les syndics, quâ??ils soient bÃ©nÃ©voles ou professionnels. **Par ailleurs**, la mÃ©thode dâ??enregistrement Ã©volue. On abandonne la simple comptabilitÃ© de caisse pour adopter la comptabilitÃ© dâ??engagement.

La suite de cet article vous explique chaque classe concrÃ¨tement, avec des exemples tirÃ©s de la rÃ©alitÃ© du terrain.

Cet article sâ??inscrit dans notre sÃ©rie sur la rÃ©forme comptable 2025. Si vous nâ??avez pas encore lu le cadre gÃ©nÃ©ral, commencez par : ***Le nouveau plan comptable marocain pour les copropriÃ©tÃ©s : guide complet pour les syndics***

Pourquoi un plan comptable spÃ©cifique pour les syndics ?

Une copropriÃ©tÃ© nâ??est pas une entreprise. Elle ne vend rien, ne gÃ©nÃ¨re pas de bÃ©nÃ©fices, et son objectif nâ??est pas la croissance, câ??est la conservation et lâ??entretien dâ??un patrimoine immobilier collectif. Pourtant, elle gÃ¨re de lâ??argent, des dettes, des crÃ©ances et des provisions. Elle a donc besoin dâ??un langage comptable propre.

Pendant une pÃ©riode prolongÃ©e, les syndicats ont maintenu une comptabilitÃ© rudimentaire, Ã©tant donnÃ© que de nombreux copropriÃ©taires nâ??Ã©taient pas Ã jour dans le paiement de leurs cotisations.Le rÃ©sultat : des assemblÃ©es gÃ©nÃ©rales chaotiques, des litiges rÃ©currents, et une opacitÃ© qui fragilisait la confiance entre syndics et copropriÃ©taires.

Ce que le plan comptable marocain pour syndic de copropriÃ©tÃ© apporte, câ??est un vocabulaire commun. Chaque centime a une adresse prÃ©cise dans la nomenclature. Ce cadre facilite la comparaison entre copropriÃ©tÃ©s et professionnalise la gestion des syndics.En dâ??autres termes, quand un copropriÃ©taire lit les comptes, il peut enfin les comprendre, et les contester si nÃ©cessaire.

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

default watermark

Le dÃ©cret impose un plan comptable Ã sept classes, inspirÃ© du PCG mais adaptÃ© aux spÃ©cificitÃ©s des copropriÃ©tÃ©s. Voici comment lire ces classes du point de vue dâ??un syndic.

Classe 1 â?? Provisions, fonds de rÃ©serve et rÃ©sultat

Câ??est le socle de sÃ©curitÃ© financiÃ¨re de la copropriÃ©tÃ©. On y trouve les fonds de rÃ©serve constituÃ©s pour anticiper les gros travaux, les provisions pour risques (sinistres, litiges en cours), ainsi que le rÃ©sultat de lâ??exercice comptable. Une Classe 1 bien dotÃ©e, câ??est une copropriÃ©tÃ© qui nâ??aura pas Ã lancer des appels de fonds dâ??urgence pour remplacer un ascenseur ou rÃ©parer une toiture.

Classe 3 â?? CrÃ©ances de lâ??actif circulant

Cette classe recense tout ce que les tiers doivent au syndicat. Pour les syndicats dont les revenus sont infÃ©rieurs Ã 200 000 DH, la Classe 3 couvre les crÃ©ances de lâ??actif circulant, notamment les charges non rÃ©glÃ©es par les copropriÃ©taires.ConcrÃ¨tement, chaque copropriÃ©taire en retard de paiement apparaÃ®t ici, nominalement, avec le montant exact de sa dette. La transparence des impayÃ©s devient structurelle, impossible de les noyer dans une masse indistincte.

Classe 4 â?? Dettes du passif circulant

La Classe 4 regroupe les dettes envers les prestataires, lâ??Ã?tat et les fournisseurs dâ??Ã©nergie. Ascensoriste, sociÃ©tÃ© de nettoyage, fournisseur dâ??eau, Radeec ou Redal, prestataire de gardiennage, toutes ces dettes doivent Ãªtre enregistrÃ©es dÃ¨s la rÃ©ception de la facture, et non au moment du rÃ¨glement. Câ??est lÃ que la comptabilitÃ© dâ??engagement prend tout son sens.

Classe 5 â?? TrÃ©sorerie

Banque et caisse. Cette classe reflÃ¨te les liquiditÃ©s disponibles Ã un instant donnÃ©. Elle doit systÃ©matiquement Ãªtre rapprochÃ©e avec les relevÃ©s bancaires du compte dÃ©diÃ© Ã la copropriÃ©tÃ©, un compte que la Loi 18-00 impose dâ??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©sorerie : 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 Â« Ã la caisse Â». 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.

default watermark

- En **comptabilitÃ© de trÃ©sorerie** : 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©sorerie. 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 rÃ¨gles comptables se traduisent par trois changements de fond.

La saisie des engagements en temps rÃ©el. Chaque contrat dâ??entretien signÃ©, chaque bon de commande validÃ© doit Ãªtre enregistrÃ© dÃ¨s sa conclusion. Vous ne pouvez plus vous contenter dâ??attendre la facture dÃ©finitive. Cette rigueur paraÃ®t contraignante au dÃ©but, mais elle vous protÃ¨ge : votre bilan reflÃ¨te Ã tout moment la rÃ©alitÃ© de vos engagements.

Le suivi structurÃ© des impayÃ©s. GrÃ¢ce Ã la Classe 3, chaque copropriÃ©taire dÃ©biteur est identifiÃ© nominalement avec ses tantiÃ¨mes et le montant dÃ». Le recouvrement devient plus simple Ã documenter et Ã justifier en cas de contentieux. PrÃ©senter une liste de crÃ©ances structurÃ©e Ã lâ??assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale est bien plus efficace que de mentionner Â« quelques retards de paiement Â».

Une nouvelle logique de lecture en AG. Les copropriÃ©taires voient dÃ©sormais deux colonnes : le rÃ©alisÃ© de lâ??exercice Ã©coulÃ© et le budget prÃ©visionnel de lâ??exercice Ã venir. Un excÃ©dent signifie que vous avez encaissÃ© plus que dÃ©pensÃ©, un dÃ©ficit signifie que vous avez dÃ©passÃ© le budget, dans les deux cas, vous devez donner une explication.Cette transparence rend le quitus plus facile Ã obtenir et transforme lâ??assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale en vÃ©ritable outil de gouvernance financiÃ¨re.

default watermark

Syndic Connect intÃ¨gre ces normes nativement

MaÃ®triser la thÃ©orie, câ??est bien. Lâ??appliquer sans erreur Ã chaque exercice, câ??est une autre affaire. Les 7 classes, les annexes obligatoires, le journal chronologique, le rapprochement bancaire, le suivi des crÃ©ances par copropriÃ©taire, tout cela reprÃ©sente un volume de travail considÃ©rable si vous le gÃ©rez manuellement.

DÃ©couvrez concrÃ¨tement comment Syndic Connect intÃ¨gre le plan comptable marocain et automatise votre conformitÃ© : ***Comment Syndic Connect aide le syndic Ã appliquer le nouveau plan comptable des copropriÃ©tÃ©s***

FAQ â?? Vos questions sur les classes de comptes et les obligations comptables

Un syndic bÃ©nÃ©vole peut-il tenir cette comptabilitÃ© seul ?

En pratique, les petites copropriÃ©tÃ©s gÃ©rÃ©es par un bÃ©nÃ©vole tombent souvent dans la catÃ©gorie Â« petite Â» (â?¤ 200 000 MAD de charges), ce qui limite les obligations Ã 3 annexes seulement. Câ??est un format volontairement allÃ©gÃ©, conÃ§u pour Ãªtre accessible sans formation comptable approfondie.Pour les rÃ©gimes intermÃ©diaire et complet, le recours Ã un expert-comptable ou Ã un logiciel mÃ©tier reste fortement conseillÃ©.

La date de clÃ´ture de lâ??exercice est-elle fixe ? Lors du premier exercice, câ??est lâ??assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale qui a le pouvoir de fixer la date de clÃ´ture des comptes ainsi que la durÃ©e de lâ??exercice, qui ne doit pas excÃ©der 18 mois. La date de clÃ´ture peut ensuite Ãªtre modifiÃ©e par lâ??assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale des copropriÃ©taires.

Quelles sanctions en cas de non-prÃ©sentation des Ã©tats de synthÃ¨se conformes ? Les risques sont concrets : rÃ©vocation du syndic par lâ??assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale Ã la majoritÃ© des trois quarts, et engagement de sa responsabilitÃ© civile pour mauvaise gestion. Les copropriÃ©taires disposent dâ??un recours lÃ©gal clair.

Conclusion

Les 7 classes du plan comptable marocain pour syndic de copropriÃ©tÃ© ne sont pas une abstraction rÃ©servÃ©e aux experts-comptables. Ce sont des outils concrets qui structurent chaque dirham gÃ©rÃ©, des charges de nettoyage jusquâ??aux provisions pour travaux lourds. Les comprendre, câ??est non seulement respecter la loi, mais aussi exercer votre mandat avec la lÃ©gitimitÃ© que vos copropriÃ©taires attendent.

default watermark

La normalisation comptable est en marche. Ceux qui sâ??y prÃ©parent sÃ©rieusement aujourdâ??hui Ã©viteront les blocages en assemblÃ©e gÃ©nÃ©rale demain.

Categorie

1. Fiche juridique

date crÃ©Ã©e
juillet 20, 2026
Auteur
admin