Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Ecriture comptable de l'EDD dans le compte banque

Par JG CS 06

Bonjour à tous
J'ai un doute sur l'écriture comptable de l'EDD payé par le vendeur. Une fois payé, le compte 401 est soldé par le paiement du compte 450. En fait je ne comprends pas pour quelle raison cette opération d'honoraires de mutation se retrouve dans le compte 512, banque de la copropriété, au crédit.
Merci de votre attention et de votre expertise.
CDLT

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'entendez vous par "l'écriture comptable de l'EDD" ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le crédit du compte 512 indique une sortie de trésorerie. Le syndic a dû payer la facture reçue. Il faudrait avoir sous les yeux toutes les écritures qui ont été passées pour comprendre ce qui a été fait. Si la facture est imputable au copropriétaire vendeur, le compte 450 de ce copropriétaire a dû être débité du montant de la facture.
Si le copropriétaire a payé, doit apparaître un crédit de son compte 450 et un débit du compte 512.

Pour suivre chronologiquement les opérations comptables, il est plus facile de lire le livre-journal que le grand-livre.

Par JG CS 06

Bonjour et merci pour vos interventions.
Yapasdequoi, oui désolé, il s'agit de l'état daté.
Nihihscio, c'est exactement comme cela que je comprends le mécanisme.
Dans notre copropriété, le montant de l'état daté (ED) a été inscrit au débit du compte du vendeur, avec les charges appelées.
Ce qui fait que les montants versés pour le paiement ont servi en partie au paiement de ces honoraires de mutation car certains propriétaires ont pris l'habitude de verser plus que l'appel de fonds pour les charges. Les reliquats au moment des ventes étaient alors bien inférieurs au montant de l'ED.
Mais le hic, selon moi, c'est que l'ensemble de ces frais de mutation (il y a eu plusieurs ventes) ont été facturés à la copropriété en crédit du compte 512, exactement comme si un copropriétaire vendeur ne l'aurait pas payé malgré la vente.
L'atout dont je dispose, c'est qu'une facture dans le compte 401 a été inscrite avec le libellé "honoraires de mutations" avec un montant de 1180 ? qui correspond à toutes ces prestations inscrites en appels des comptes 450.
Merci vraiment de votre attention
au plaisir de vous lire
cordialement

Par yapasdequoi

L'établissement de l'état daté est imputable au seul copropriétaire concerné selon le §9 du contrat du syndic.

Il doit être inscrit au débit du compte du copropriétaire, et au crédit du compte du syndic.

Lorsque le copropriétaire paye, ça passe par le compte 512 puisque les fonds transitent par la banque.

Si le copropriétaire est à jour de toutes ses charges, le solde du compte doit être zéro, sinon le syndic doit faire les recours nécessaires, y compris si besoin une opposition article 20-I au notaire... laquelle est également imputable au vendeur.

Il n'y a aucun impact sur les comptes des autres copropriétaires.

Je ne comprend pas quelle anomalie vous inquiète.

Par Nihilscio

Je n'ai pas compris quel était le problème. Vous devriez trouver les écritures suivantes.

Un état daté est demandé au syndic pour un montant N.

Le syndic envoie cet état daté au notaire et rédige une note d'honoraires du montant N à son profit :
Il débite le compte 6222 et crédite le compte 401 de ce montant puis

Il se verse N ? qu'il prélève sur le compte bancaire du syndicat :
débit du compte 401 et crédit du compte 512

Il impute le montant N au copropriétaire vendeur :
débit du compte 450XXX de ce copropriétaire et crédit du compte 712

Le copropriétaire vendeur paie le prix de l'état daté
débit du compte 512 et crédit du compte 450XXX

certains propriétaires ont pris l'habitude de verser plus que l'appel de fonds pour les charges.
Vous avez de la chance. Dans beaucoup de copropriétés on déplore plutôt l'inverse. Ces copropriétaires ont un compte qui reste toujours créditeur, c'est tout. S'ils vendent, il faut bien sûr leur rembourser le crédit qui apparaît sur leur compte. Normalement le compte d'un ancien copropriétaire doit avoir été soldé.

Par JG CS 06

Bonjour et merci pour votre temps.

Enfin j'ai compris !! j'aurais mis le temps!!
J'ai fait une erreur d'appréciation sur le compte 450; eh oui l'état daté doit être enregistré au débit (j'ai lu ledit compte comme le 401 fournisseur, d'où la confusion).
Et ensuite donc, il est logique que le syndic se rétrocède le montant de la prestation puisque les sommes inscrites dans les comptes copropriétaires appartiennent au syndicat.
Le reliquat ensuite est payé par le vendeur ou l'acheteur en fonction de leur accord devant notaire.
Heureusement quand même que vous êtes là et que vous prenez de votre temps pour répondre; merci encore à tous et bon été.
Cordialement