



Alain LAUX : Quand le compte est bon en copropriété

Conseils pratiques publié le 20/04/2022, vu 353 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Depuis le décret de 2005, la comptabilité de la copropriété obéit à des règles complexes. Alain LAUX, dans sa chronique mensuelle aux Informations Rapides de la Copropriété, a enfin rendu ce cadre lisible et accessible à tous.

Légitimité historique

Le présent blog a déjà évoqué Michel BECK et le fait qu'Alain LAUX, directeur au sein de l'USCVB (Union de Services des Copropriétés de la Venise Briarde) s'est inscrit dans son sillage ([lien](#)).

Une union de services est un regroupement d'immeubles gérés par des non professionnels et qui mutualisent des moyens pour obtenir des services techniques de manière autonome, sans dépendre de prestataires. On peut parler de véritable autogestion en ce que les dirigeants de l'union sont les utilisateurs (et non un prestataire qui manipulerait des clients aveuglés).

La création de l'USCVB s'est faite avec le soutien écrit de Michel BECK qui organisa des assises de la copropriété coopérative de 1997 où Alain LAUX est intervenu et a reçu, pour le compte de l'USCVB, un prix des mains du délégué interministériel à l'économie sociale.

C'est par l'intermédiaire d'Alain LAUX que le présent blog a reçu le flambeau de la défense de l'autogestion. **Alain LAUX est donc le porteur de la légitimité historique des combattants pour l'autogestion en copropriété.** Aucun autre acteur n'a autant fait ses preuves à cet égard que lui.

Compétence technique

En plus de cette légitimité, Alain LAUX a développé depuis 30 ans une compétence spécifique en matière de comptabilité de la copropriété. Les obligations comptables en copropriété sont, en effet, régies par le [décret n° 2005-240 du 14 mars 2005](#).

Or, ces règles comptables sont complexes puisqu'elles impliquent une comptabilité en partie double (Caroline JAFFUEL, "Syndicat des copropriétaires : de la comptabilité de la ménagère à la comptabilité d'engagement", *IRC, Informations Rapides de la Copropriété*, n° 613, nov. 2015, pp. 21 à 24 et Jacques LAPORTE, "Comptabilité du syndicat et transparence", *AJDI*, oct. 2015, pp. 829 à 831, Jacques LAPORTE, "loi ALUR et comptabilité des copropriétés : un mariage difficile", *Loyers et copropriété*, mai 2016, pp. 7 à 10).

Alain LAUX est devenu l'un des spécialistes reconnus de la comptabilité en copropriété (Alain LAUX, "La comptabilité de la copropriété", *IRC*, n° 639, juin 2018, pp. 19 à 23).

Pierre Edouard LAGRAULET fait référence à cet article dans son ouvrage *Le Syndic de copropriété* (Edilaix, 2021), voir p. 430.

Un récent dossier (Alain LAUX, "Comprendre et contrôler les comptes", IRC n° 678, mai 2022, pp. 9 à 23) constitue même un outil indispensable pour maîtriser les règles comptables en copropriété.

Un savoir accessible

Pour de nombreux copropriétaires, la lecture des comptes est particulièrement rébarbative. Même les personnes formées en comptabilité des entreprises sont désarçonnées car **les classes comptables ne sont pas totalement identiques.**

C'est là un élément qui aggrave les tensions entre copropriétaires et syndics professionnels. Ces derniers ont parfois des réticences à expliquer le système comptable pour mieux adopter des pratiques contestables (comme l'appel de charges ne correspondant ni au budget provisionnel voté, ni ni aux régularisations de comptes validés par l'assemblée générale).

Fort heureusement, Alain LAUX tient une chronique intitulée "les Bons comptes d'Alain" aux *Informations Rapides de la Copropriété*.

Tous les mois, il évoque de manière courte, simple et lisible un point relatif à la comptabilité de la copropriété. **Edilaix, qui édite les IRC, a mis cette chronique en ligne...**

Désormais, les copropriétaires n'ont plus d'excuses pour dire que les règles relatives à la comptabilité en copropriété leur sont inaccessibles !

Dans le bon ordre

Clairement, il est plus sage de commencer par les règles générales pour ensuite étudier les problèmes particuliers et la méthode pour faire face aux difficultés comptables liées à des incidents inévitables.

Amis copropriétaires et/ou syndics non professionnels qui découvrez la comptabilité en copropriété, respectez-bien cet ordre de lecture pour éviter de vous noyer dans des questions ponctuelles dont vous ne verrez alors pas l'utilité de prime abord.

Ainsi, mieux vaut savoir ce que sont les annexes 1 et 2 avant de vous pencher sur les provisions pour opérations courantes...

En prenant les questions dans l'ordre et en lisant 1 ou 2 chroniques par jour, vous saurez lire sans problème des comptes de copropriété en trois semaines !

Règles générales

Alain LAUX, "La balance générale" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 673, nov. 2021, p. 12

Alain LAUX, "L'annexe 1 : situation de trésorerie et bilan" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 676, mars 2022, p. 8

?Alain LAUX, "L'annexe 2 : le compte de gestion général" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 677, avril 2022, p. 9

Alain LAUX, "Le relevé général des dépenses" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC n° 672, oct. 2021, p. 14

Alain LAUX, "Les journaux" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 671, sept. 2021, p. 8

Alain LAUX, "Les provisions pour opérations courantes" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 666, mars 2021, p. 8

?Alain LAUX, "Le rapprochement bancaire" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 662, octobre 2020, p. 9

?Alain LAUX, "La répartition des charges par clés" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 659, juin 2020, p. 11

Alain LAUX, "L'imputation exclusive de frais à un copropriétaires" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 660, juillet-août 2020, p. 5

Alain LAUX, "La régularisation annuelle des charges" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 669, juin 2021, p. 6

Points particuliers

Alain LAUX, "Le budget alloué au conseil syndical" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 665, janvier-février 2021, p. 8

?Alain LAUX, "Les fonds de travaux" (une erreur du typographe ayant maintenu le titre "les provisions pour opérations courantes") (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 667, mai 2021, p. 5

?Alain LAUX, "Travaux ou réparations" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 663, novembre 2020, p. 8

?Alain LAUX, "La gestion comptable des travaux" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 656, mars 2020, p. 11

Alain LAUX, "La répartition de l'eau froide" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 657-658, avril-mai 2020, p. 12

Alain LAUX, "Les annuités de l'article 33" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 675, janv.-févr. 2022, p. 11

?Difficultés et corrections d'écritures comptables

Alain LAUX, "Le compte d'attente" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 661, septembre 2020, p. 10

?Alain LAUX, "Les factures non parvenues" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 664, décembre 2020, p. 10

Alain LAUX, "Les créances douteuses" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 670, juill.-août 2021, p. 8

?Alain LAUX, "Le désistement" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 674, déc. 2021, p. 11

Alain LAUX, "L'indemnité d'assurance" (chronique d'actualité "Les bons comptes d'Alain"), IRC, n° 678, p. 7

Bonne lecture à tous !

?