



La comptabilité des copropriétés

Mise en œuvre de l'arrêté royal du 12 juillet 2012

**Par Eric ARPIGNY
Syndic agréé I.P.I.
Comptable agréé I.P.C.F.
Adic.pro – Fisc.pro sprl**

Préambule

Depuis 1994, l'article 577 du Code Civil accorde la personnalité juridique aux copropriétés.

En 2010, cet article a été profondément remanié.

En août 2012, un Arrêté Royal a précisé le fonctionnement de la comptabilité des copropriétés.

Ces règles sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. (CC 577-3) ;

L'article 577-8, § 4, 17° dispose que les comptes de l'association des copropriétaires doivent être tenus « de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ».

L'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil prévoit toutefois que toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

Comme cela était annoncé dans la loi de 2010, un Arrêté Royal du 12 juillet 2012, publié le 3 août 2012 impose les règles relatives au plan comptable des copropriétés. Les commentaires relatifs à ce plan comptable sont repris ci-après.

Le règlement général de copropriété

Certaines règles relatives à la comptabilité sont également reprises dans le Règlement Général de Copropriété (R.G.C.). Cet acte est rédigé par le notaire instrumentant lors de la constitution de la copropriété. Il s'agit principalement des règles relatives à la répartition des charges entre les copropriétaires.

Le R.G.C. précise parfois la fréquence de l'édition des comptes détaillés. Il y a trois possibilités généralement appliquées.

- L'établissement de décomptes trimestriels complets. Chaque copropriétaire reçoit trimestriellement du syndic, le relevé des charges de la période ainsi que sa quote-part dans chaque dépense. Chaque copropriétaire ne paye que ce qui a été réellement dépensé. Cependant le décompte de charges de chauffage (en cas de chauffage collectif) et d'eau (en cas de compteurs de passage) ne se fait qu'une fois par an. Chaque trimestre, la somme réclamée peut varier fortement. Ces variations peuvent être saisonnières (livraisons de mazout de chauffage) ou cycliques (facturation annuelle des primes d'assurance ou des contrats d'entretien des ascenseurs). Cela entraîne inévitablement des « gros » et des « petits » trimestres à payer.
- L'appel de provisions trimestrielles suivi de l'établissement du décompte individuel de chaque propriétaire annuellement. Cette méthode implique la réalisation d'un budget et permet à chaque propriétaire de mieux répartir sur l'année, le coût des charges de copropriété.
- L'appel de provisions mensuelles suivi de l'établissement du décompte individuel de chaque propriétaire annuellement est très comparable à la méthode précédente, mais elle permet aux propriétaires de mieux gérer leur budget mensuel. Cette méthode à l'inconvénient pour le syndic d'augmenter fortement le nombre d'écritures à encoder dans la comptabilité.

Dans tous les cas, il faudra prévoir la constitution d'un fonds de roulement permanent qui doit permettre de couvrir les dépenses entre leurs paiements par le syndic et le remboursement par les copropriétaires. Un fonds de roulement permanent évalué à six mois de charges me semble tout à fait correct. Certains notaires mentionnent dans les nouveaux R.G.C. que le fonds de roulement doit représenter un an de charges.

La déontologie

Avant la mise en application de l'Arrêté Royal relatif à la comptabilité des copropriétés, la déontologie de l'IPI reprenait également certaines obligations.

La déontologie de l'Institut Professionnels des Agents Immobiliers (I.P.I.) prévoit en son article 38 :

« *L'agent immobilier, syndic, agit conformément à un cahier des charges détaillé, spécifiant au minimum que :*

- *chaque association des copropriétaires dispose d'un compte bancaire distinct, dont seul le syndic détient le pouvoir de signature;*
- *l'agent immobilier, syndic, n'effectue des paiements pour compte de l'association des copropriétaires que sur présentation de pièces justificatives établies au nom de cette association;*
- *une fois l'an au moins, l'agent immobilier, syndic, établit un décompte des consommations communes et privatives comprenant :*
 - *un relevé des frais avec regroupement par type de dépenses et par clé de répartition;*
 - *un tableau de répartition des frais entre les copropriétaires ou un relevé individuel des frais à répartir;*
 - *un état patrimonial de l'association des copropriétaires;*
- *l'agent immobilier, syndic, rédige tous les documents légaux conformément au statut linguistique de la commune où est située la copropriété. Si une gestion multilingue est nécessaire ou souhaitée par les copropriétaires, elle fait l'objet d'une rémunération supplémentaire, à charge de la copropriété, et à préciser dans le mandat. ».*

Les règles de déontologie de l'IPI actuellement sont uniquement applicables aux syndics membres de l'IPI ou aux autres professionnels, membres d'un institut professionnel, soumis à une déontologie et dont le métier de syndic est repris dans les activités habituelles (les comptables membres de l'IPCF par exemple).

Il est important de rappeler qu'un syndic peut être soit un professionnel agréé, soit un copropriétaire. Les règles déontologiques de l'IPI ne s'appliquent pas à un syndic-copropriétaire.

La déontologie de l'IPI précise que l'agent immobilier ne peut percevoir d'honoraires, d'avantages ou de gratifications que de son commettant (article 26). Cela implique qu'il ne peut recevoir de commission d'un fournisseur sans en avertir les copropriétaires.

La loi prévoit également une procédure à suivre, et les règles d'imputation des charges, en cas de cession d'un bien. La comptabilité doit tenir compte de ces règles.

L'article 577-11

« Art. 577-11. C. civ. § 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les

informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants:

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau propriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission. »

Il s'agit de l'article qui précise la manière de répartir les décomptes entre l'ancien et le nouveau propriétaire.

- L'ancien propriétaire règle toutes les sommes dont le paiement était exigible avant la date de la vente, ainsi que les charges ordinaires concernant la période antérieure à la date de la vente.
- Le nouveau propriétaire règle toutes les sommes dont le paiement est exigible après la date de la vente, ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la vente.

Imaginons qu'une assemblée générale décide de procéder à des travaux de rénovation de toiture pour une somme de 100 000 € lors de l'assemblée générale du mois de mai 2013. Cette même assemblée décide que pour financer les travaux, une somme de 10 000 € par mois sera réclamée à partir du mois de septembre 2013. Si un propriétaire vend son appartement en décembre 2013, le nouveau propriétaire payera sa quote-part dans les appels de consolidation de 10 000 € pour toutes les échéances qui suivent la date de l'achat. Le législateur a voulu éviter que le syndic doive réclamer des sommes, parfois importantes, aux anciens propriétaires.

D'autre part, le dernier paragraphe de cet article fait référence aux charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission. Cela implique que l'usage des comptes de régularisation est fortement conseillé afin de faire porter les charges sur l'exercice auquel elles se rapportent (assurances, contrats d'entretien). (voir usage des comptes 49)

La répartition des charges de copropriété et le décompte individuel

Lorsque les comptes sont clôturés, le montant des charges est réparti entre les copropriétaires suivant les règles de répartitions définies dans le règlement général de copropriété. Pour ce faire, le syndic doit créer un tableau de répartition comprenant une ligne par lot et une colonne par rubrique de charge. Beaucoup de syndics réalisent ce tableau à l'aide d'un tableur de type Excel, d'autres ont investi dans un logiciel particulier, adapté à la gestion des copropriétés.

L'établissement de ce tableau de répartition peut paraître simple au premier abord. Il faut cependant tenir compte de divers éléments dont voici les principaux :

- Respect des clés de répartition de charge imposée par le règlement général de copropriété (ces clés peuvent être multiples) ;
- Ne pas répartir les frais à charge du fonds de réserve ;
- Tenir compte des dates de ventes d'appartements et éventuellement d'accords particuliers entre l'ancien et le nouveau propriétaire en matière de date de transfert ;
- Tenir compte des consommations privées en cas de compteur collectif pour l'eau ou de chauffage ;
- Facturer certains frais particuliers tels que les indemnités d'emménagement ou de déménagement lors d'un changement d'occupant ;
- Facturer les indemnités et intérêts de retard à charge des copropriétaires défaillants ;
- Facturer certains frais privatifs à charge d'un ou plusieurs propriétaires (vente de clés ou de télécommandes ...) ;

L'A.R. relatif au plan comptable des copropriétés ne fait aucune référence au tableau de répartition des charges. C'est regrettable, dans la mesure où la comptabilité des copropriétés est une comptabilité analytique qui doit répartir les frais entre des copropriétaires.

TVA et copropriétés

Étant donné que l'immeuble possède la personnalité juridique, les factures doivent être adressées par les fournisseurs au nom de la copropriété et pas à celui du syndic. La copropriété n'est normalement pas assujettie à la TVA. Le régime de la TVA cocontractant n'est pas applicable. Par contre, le taux réduit à 6 pourcent peut être appliqué si l'immeuble répond aux conditions légales.

Quelques mois après la mise en application de la loi sur la copropriété (modification de l'article 577 du Code Civil en 1994), l'administration de la TVA a publié la Circulaire n° 13, du 20 septembre 1995

Taxe sur la valeur ajoutée - Copropriété forcée d'immeubles ou groupe d'immeubles bâtis - Gestion d'immeubles à appartements.

Cette circulaire aborde tout d'abord la problématique de la TVA sur les honoraires du syndic. Après avoir analysé la loi, l'Administration estime que :

« Comme organe de l'association, le syndic n'agit pas de manière indépendante pour l'application de l'article 4, paragraphe 4, de la sixième directive du Conseil des Communautés européennes du 17-05-1977. Dès lors, les prestations de services effectuées à titre onéreux par les syndics, en cette qualité, ne sont pas soumises à la T.V.A.. »

Lorsque toutefois une personne morale est désignée comme syndic, celle-ci peut difficilement être considérée comme n'agissant pas de manière indépendante. Dès lors, une personne morale qui agit en qualité de syndic a, en règle, la qualité d'assujetti à la T.V.A.

L'administration n'exige toutefois pas, par analogie avec les personnes physiques qui agissent comme syndic, son identification comme assujetti à la T.V.A. »

Si un syndic preste d'autres activités telles qu'agent immobilier ou comptable indépendant, il devient donc un assujetti partiel. Cependant, un comptable qui tient en sous-traitance les comptes d'une copropriété pour un syndic doit appliquer la TVA sur ses honoraires. Le syndic n'aura, en principe, pas la possibilité de récupérer cette TVA.

Le syndic, assujetti mixte doit faire apparaître son chiffre d'affaires pour l'activité de syndic sur ses déclarations TVA, en case 00. Le syndic établira donc une facture périodique adressée à la copropriété et encodée à la fois dans son facturier de vente et dans le facturier d'achat de la comptabilité propre de la copropriété.

La circulaire précise qu'un syndic agissant au travers d'une société peut être assujetti. Dans ce cas, il devra calculer la TVA sur ses honoraires et pourra la récupérer en amont.

Cette circulaire de la TVA aborde également le problème de récupération de la TVA par les copropriétaires. En règle générale, un assujetti a le droit de récupérer la TVA en amont s'il reçoit une facture d'un assujetti et moyennant une série de conditions de forme. Étant donné que les copropriétés ne sont pas assujetties à la TVA, les copropriétaires assujettis ne pourraient pas récupérer la TVA sur les charges de la copropriété.

Les charges de copropriétés comprennent pourtant des frais soumis à TVA tels que le chauffage, l'eau, les frais d'ascenseurs, les entreprises de nettoyage et de jardinage ainsi que tous les frais de maintenance et de réparation de l'immeuble. De nombreux assujettis sont propriétaires de magasins ou de bureaux dans des copropriétés. Ces propriétaires souhaitent récupérer leur quote-part de TVA payées par le syndic.

L'administration a décidé de se montrer conciliante et a précisé dans quelle mesure est autorisé le copropriétaire assujetti à récupérer la TVA sur ses charges de copropriété. La circulaire 13 du 20 septembre 1995 précise :

« Le copropriétaire qui est un assujéti avec droit à déduction peut déduire la T.V.A. ayant grevé les livraisons de biens et les prestations de services faites à l'association des copropriétaires à concurrence de sa quote-part, sur la base de l'article - 45, § 1, du C.T.V.A., à condition qu'il détienne un compte détaillé que le syndic a déclaré au nom de l'association des copropriétaires. »

Ce compte qui doit être établi au moins une fois par an doit mentionner le prix exact à payer aux fournisseurs ou prestataires, le montant de la taxe et la quote-part de chaque copropriétaire dans les dépenses communes et dans la taxe. »

Fiscalité des copropriétés

Bien que les copropriétés possèdent la personnalité juridique, elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les personnes morales. L'article 29 du C.I.R. assimile les copropriétés à des associations sans personnalité juridique.

Contrôle des comptes de copropriété.

Le contrôle des comptes est une mission du commissaire aux comptes. Suivant l'Art. 577-8/2. C. civ. :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Il faut donc veiller à faire inscrire dans le RGC de l'immeuble.

Chaque copropriétaire bénéficie également du droit de contrôler les comptes.

Enfin, les experts comptables bénéficient du monopole du contrôle des comptes de par l'article 34 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Un agent ou un expert immobilier ne peut en principe pas être désigné à la fonction de commissaire aux comptes dans un immeuble où ils ne sont pas copropriétaires.

Déontologie de l'I.P.I.

Avant la publication de l'A.R., c'est dans la déontologie de l'Institut que l'on trouvait beaucoup de règles relatives à la comptabilité des ACP. La déontologie précise encore :

Une fois l'an au moins, l'agent immobilier, syndic, établit un décompte des consommations communes et privatives comprenant :

- *un relevé des frais avec regroupement par type de dépenses et par clé de répartition;*
- *un tableau de répartition des frais entre les copropriétaires ou un relevé individuel des frais à répartir;*
- *un état patrimonial de l'association des copropriétaires;*

L'Arrêté Royal du 12 juillet 2012

Historique de la rédaction de ce texte

Un A.R. ne fait l'objet d'aucune discussion parlementaire. Il est rédigé par un ministre et signé par le Roi. Le ministre peut faire appel aux conseillers de son choix pour l'aider. Dans ce cas, l'ancien ministre de la Justice, Stefaan De Clerck, a fait appel à la Commission des Normes Comptables (CNC).

Suivant son site Internet, la mission de la CNC se définit comme suit :

« En ce qui concerne les entreprises et sociétés, la CNC a pour mission légale de donner tout avis au Gouvernement et au Parlement à la demande de ceux-ci ou d'initiative, ainsi que de développer la doctrine comptable et de formuler les principes d'une comptabilité régulière par la voie d'avis ou de recommandations (article 13 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises).

Depuis le début de l'année 2005, il lui a été confié la même mission légale en ce qui concerne les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations (les articles 17 § 8 ; 37, § 8 et 53, § 7 de la loi du 27 juin 1921 relative aux associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations). Voir également à ce sujet les arrêtés d'exécution de la loi du 27 juin 1921 suivants :

L'arrêté royal du 19 décembre 2003 relatif aux obligations comptables et à la publicité des comptes annuels de certaines associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations ; et

L'arrêté royal du 26 juin 2003 relatif à la comptabilité simplifiée de certaines associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations.

En ce qui concerne les entreprises et sociétés, la CNC est en outre compétente pour donner un avis au ministre de l'Economie ou au ministre des Classes moyennes relatif aux demandes introduites par des entreprises et sociétés en vue d'obtenir une dérogation au sens de l'article 14 de la loi du 17 juillet 1975 ou de l'article 125 du Code des sociétés.

Les frais de fonctionnement de la CNC sont supportés par les sociétés, les associations et les fondations qui sont tenues de publier leurs comptes annuels ou leurs comptes consolidés à la Centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique. ».

A la lecture de cela, nous constatons que la CNC n'a aucune compétence légale en matière d'association de copropriétaires.

Le projet de plan comptable a été présenté en fin 2010 aux représentants des associations et des professionnels du secteur. Ceux-ci ont émis toute une série de remarques.

Malheureusement, beaucoup de remarques n'ont pas été écoutées.

Ceci explique les nombreuses interrogations pour lesquelles je n'ai pas encore de réponse officielle, ainsi que les nombreuses adaptations que je propose de mettre en place.

Analyse du texte de l'arrêté

Analyse du texte de l'arrêté royal relatif aux règles à appliquer dans le cadre de la tenue des comptes de la copropriété.

Article 1^{er}. Toute copropriété de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings doit tenir une comptabilité faisant usage du plan comptable minimum normalisé annexé au présent arrêté.

Plusieurs articles de la loi de 1975 relative à la comptabilité des sociétés sont maintenant applicables aux copropriétés.

Art. 2. La comptabilité des associations de copropriétaires doit couvrir l'ensemble de leurs opérations, de leurs avoirs et droits de toute nature, de leurs dettes, obligations et engagements de toute nature.

Cet article n'appelle pas beaucoup de commentaires. Il faut cependant souligner que si une copropriété est équipée d'une buanderie commune, la comptabilité de celle-ci doit apparaître dans sa comptabilité. Il en est de même pour les stocks de clés ou de télécommandes. Il s'agit d'une adaptation de l'article 3 de la loi de 1975.

Art. 3. Toute comptabilité est tenue selon un système de livres et de comptes et conformément aux règles usuelles de la comptabilité en partie double. Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates, soit dans un livre journal unique soit dans un journal auxiliaire unique ou subdivisé en journaux spécialisés. Elles sont méthodiquement inscrites ou transposées dans les comptes qu'elles concernent. Les comptes sont définis dans un plan comptable approprié à l'association de copropriétaires. Ce plan comptable est tenu en permanence tant au siège de l'association de copropriétaires qu'aux sièges des services comptables importants de l'association de copropriétaires, à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.

Il s'agit d'une adaptation de l'article 3 de la loi de 1975. Le mot « livre » ne doit pas être interprété de manière littérale. Il peut s'agir de livres électroniques générés par un logiciel informatique.

Cet article fait référence à l'usage d'au moins un facturier des achats, un facturier des ventes (journal des appels et des décomptes), un journal comptable par compte financier et enfin un journal des opérations diverses.

Nous ne voyons pas l'utilité, ni la mise en pratique de « Tenir le plan comptable en permanence au siège de l'association des copropriétaires et aux sièges des services comptables importants de l'association des copropriétaires ».

*Art. 4. Toute écriture s'appuie sur une pièce justificative datée et porte un indice de référence à celle-ci. Les pièces justificatives doivent être conservées, en original ou en copie, **durant sept ans** et être classées méthodiquement. Ce délai est réduit à trois ans pour les pièces qui ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers.*

Chaque pièce doit être numérotée. Chaque facture d'achat doit être munie d'un numéro d'ordre et classée suivant ce numéro, au moment de l'encodage dans la comptabilité. Chaque appel et décompte doit également porter un numéro d'ordre. Les extraits bancaires portent un numéro d'ordre.

Il ne faut pas oublier qu'il existe d'autres délais de prescription. Pensons au délai de 15 ans pour la révision de TVA et à celui de 10 ans, en matière de garantie décennale. Il s'agit d'une adaptation de l'article 6 de la loi de 1975.

Art. 5. § 1^{er}. Les journaux et livres comptables sont cotés; ils forment, chacun dans sa fonction, une série continue; ils sont identifiés par la spécification de cette fonction, par leur place dans cette série et par le nom de l'association de copropriétaires.

§ 2. Les livres et journaux sont tenus de manière à garantir leur continuité matérielle ainsi que la régularité et l'irréversibilité des écritures.

Il s'agit d'une adaptation de l'article 7 de la loi de 1975. Le fait de coter un livre comptable signifié « numéroter les pages ».

Le principe général veut que la comptabilité soit inaltérable ; c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de modifier ou d'effacer une écriture inscrite dans un journal comptable. Tout comme il n'est pas possible d'intercaler une nouvelle écriture, entre deux écritures existantes.

La plupart des logiciels de comptabilités de sociétés prévoient la possibilité de modifier une erreur d'encodage tant que les comptes n'ont pas été clôturés.

Art. 6. § 1^{er}. Les livres sont tenus par ordre de dates, sans blancs ni lacunes. En cas de rectification, l'écriture primitive doit rester lisible.

§ 2. Les associations de copropriétaires sont tenues de conserver leurs livres pendant sept ans à partir du premier janvier de l'année qui suit leur clôture.

Il s'agit d'une adaptation de l'article 8 de la loi de 1975. Les archives comptables doivent être conservées et accessibles pendant 7 ans. Aujourd'hui, la plupart des comptabilités sont tenues sur informatique. Les problèmes arrivent souvent lors d'un changement d'ordinateur ou de logiciel. Le syndic doit obligatoirement veiller à ce que les archives restent lisibles pendant sept ans.

Les conseils suivants restent donc d'actualité :

1. Toujours avoir des backups suffisants ;
2. Imprimer les archives de tous les journaux et de tous les historiques, soit sur papier, soit sur des fichiers de format PDF dont on conservera plusieurs copies.

Art. 7. § 1^{er}. Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence, aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et d'évaluation nécessaires pour établir à la date choisie un inventaire complet de ses avoirs et droits de toute nature, de ses dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés. Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre. Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

§ 2. L'inventaire est ordonné de la même manière que le plan comptable de l'association de copropriétaires.

Il s'agit d'une adaptation de l'article 9 de la loi de 1975. Dans le langage courant, on pense que l'inventaire se limite à compter les marchandises en stock. L'inventaire est, en fait, une opération beaucoup plus importante.

Il s'agit de vérifier et de justifier le solde de chaque compte du bilan.

L'inventaire impliquera les opérations suivantes :

1. Vérifier si les actifs repris à la classe 2, sont encore physiquement présents ;
2. Compter le stock de fournitures (clés – télécommandes – etc.) ;
3. Vérifier le solde des comptes bancaires et éventuellement de crédits en cours par rapport à la comptabilité ;
4. Contrôler la balance des copropriétaires. Y-a-t-il des irrécouvrables ?
5. Contrôler la balance des fournisseurs. Les soldes sont-ils corrects ?
6. Y-a-t-il des factures à recevoir ou des frais à reporter. Il ne faut pas oublier que les charges courantes doivent être portées en compte au propriétaire pour la période entre celle où il a pris possession du bien et celle où il a perdu cette possession. (art 577 – 11).

Art. 8. Les comptes du plan comptable qui ne présentent pas d'utilité pour une association de copropriétaires ne doivent pas figurer dans le plan comptable.

Plusieurs comptes n'ont pas leur place dans le plan comptable des copropriétés :

- 170 Emprunts subordonnés
- 171 Emprunts obligataires non subordonnés
- 1731 Promesses

- 1732 Crédits d'acceptation
- 431 Etablissements de crédit – Promesses
- 432 Etablissements de crédit - Crédits d'acceptation
- 420 Emprunts subordonnés
- 421 Emprunts obligataires non subordonnés
- 431 Etablissements de crédit – Promesses
- 432 Etablissements de crédit - Crédits d'acceptation

La liste des comptes de charges est également très complète. Il appartiendra au comptable de la copropriété d'adapter le plan comptable en fonction du besoin.

Il ne faut cependant pas croire que l'on peut supprimer tous les comptes de charge que l'on ne veut pas utiliser. Par exemple, s'il y a un compteur électrique spécial pour alimenter l'ascenseur, il faut obligatoirement imputer la facture sur le compte 61211.

Art. 9. Les articles 25, §§ 1er et 2, 31, 32, 33, alinéa 1er, première phrase et alinéa 2, première phrase, 42, 45, 46, 49, 67, 68, 73, 74, 75 et 77 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés sont applicables à la comptabilité des copropriétaires, étant entendu qu'il faut y lire « inventaire » au lieu de « comptes annuels » et « association des copropriétaires » au lieu de « société ».

Voici le texte de référence :

*« Article 25 paragraphe 1^{er} : Les ~~comptes annuels~~ **inventaires** doivent être établis avec clarté et indiquer systématiquement d'une part, à la date de clôture de l'exercice, la nature et le montant des avoirs et droits de la ~~société~~ **association des copropriétaires**, de ses dettes, obligations et engagements ainsi que de ses moyens propres et, d'autre part, pour l'exercice clôturé à cette date, la nature et le montant de ses charges et de ses produits.*

paragraphe 2 Toute compensation entre des avoirs et des dettes, entre des droits et des engagements, entre des charges et des produits est interdite, sauf les cas prévus par le présent titre.

Article 31 chaque élément du patrimoine fait l'objet d'une évaluation distincte.

Article 32 Les évaluations doivent répondre aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi.

*Article 33 Il doit être tenu compte de tous les risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations qui ont pris naissance au cours de l'exercice auquel les ~~comptes annuels~~ **inventaires** se rapportent ou au cours d'exercices antérieurs, même si ces risques, pertes ou dépréciations ne sont connus qu'entre la date de clôture des ~~comptes annuels~~ **inventaires** et la date à laquelle ils sont arrêtés par l'organe d'administration de la ~~société~~ **association des copropriétaires***

Il doit être tenu compte des charges et produits afférents à l'exercice ou à des exercices antérieurs, sans considération de la date de paiement ou d'encaissement de ces charges et produits, sauf si l'encaissement effectif de ces produits est incertain.

Article 42 Par dérogation aux articles 31, 35, 47, 52, 56, 68, 69, 70, 71, 72 et 74, le petit outillage, ainsi que les approvisionnements, qui sont constamment renouvelés et dont la valeur d'acquisition est négligeable par rapport à l'ensemble du bilan, peuvent être portés à l'actif pour une valeur fixe si leur quantité, leur valeur et leur

composition ne varient pas sensiblement d'un exercice à l'autre. Dans ce cas, le prix du renouvellement de ces éléments est porté sous les charges d'exploitation.

Section III. Amortissements et réductions de valeur

Article 45 Par "amortissements" on entend les montants pris en charge par le compte de résultats, relatifs aux frais d'établissement et aux immobilisations incorporelles et corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps, en vue soit de répartir le montant de ces frais d'établissement et le coût d'acquisition, éventuellement réévalué, de ces immobilisations sur leur durée d'utilité ou d'utilisation probable, soit de prendre en charge ces frais et ces coûts au moment où ils sont exposés.

Par "réductions de valeur" on entend les abattements apportés au prix d'acquisition des éléments de l'actif autres que ceux visés à l'alinéa précédent, et destiné à tenir compte de la dépréciation, définitive ou non, de ces derniers à la date de clôture de l'exercice.

Les amortissements et les réductions de valeur cumulés sont déduits des postes de l'actif auxquels ils sont afférents.

Article 46 Les amortissements et les réductions de valeur doivent répondre aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi.

Article 49 Les réductions de valeur ne peuvent être maintenues dans la mesure où elles excèdent en fin d'exercice une appréciation actuelle, selon les critères prévus à l'article 46, des dépréciations en considération desquelles elles ont été constituées.

Article 67 paragraphe 1° : Sans préjudice aux dispositions du paragraphe 2 du présent article et des articles 68 et 73, les créances sont portées au bilan à leur valeur nominale.

paragraphe 2 L'inscription au bilan des créances à leur valeur nominale s'accompagne de l'inscription en comptes de régularisation du passif et de la prise en résultats prorata temporis sur la base des intérêts composés:

a) des intérêts inclus conventionnellement dans la valeur nominale des créances;

b) de la différence entre la valeur d'acquisition et la valeur nominale des créances;

c) de l'escompte de créances qui ne sont pas productives d'intérêt ou qui sont assorties d'un intérêt anormalement faible, lorsque ces créances:

1° sont remboursables à une date éloignée de plus d'un an, à compter de leur entrée dans le patrimoine de la société, et

2° sont afférentes soit à des montants actés en tant que produits au compte de résultats, soit au prix de cession d'immobilisations ou de branches d'activités.

L'escompte visé sous c) est calculé au taux du marché applicable à de telles créances au moment de leur entrée dans le patrimoine de la société.

Pour les créances payables ou remboursables par versements échelonnés, dont le taux d'intérêt ou de chargement s'applique durant toute la durée du contrat sur le montant initial du financement ou du prêt, les montants respectifs des intérêts et chargements courus à prendre en résultats et des intérêts et chargements non courus à

reporter sont déterminés par application du taux réel au solde restant dû en début de chaque période; ce taux réel est calculé compte tenu de l'échelonnement et de la périodicité des versements. Une autre méthode ne peut être appliquée que pour autant qu'elle donne, par exercice social, des résultats équivalents.

Les intérêts et chargements ne peuvent être compensés avec les frais, charges et commissions exposés à l'occasion de ces opérations.

Article 68 Les créances à plus d'un an et à un an au plus font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Elles peuvent également faire l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable déterminée conformément à l'article 67.

Sous-section VIII. Règles particulières relatives aux placements de trésorerie et aux valeurs disponibles

Article 73 Les titres à revenu fixe sont évalués à leur valeur d'acquisition. Toutefois, lorsque leur rendement actuariel calculé à l'achat en tenant compte de leur valeur de remboursement à l'échéance, diffère de leur rendement facial, la différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement est prise en résultat prorata temporis sur la durée restant à courir des titres, comme élément constitutif des intérêts produits par ces titres et est portée, selon le cas, en majoration ou en réduction de la valeur d'acquisition des titres.

La prise en résultats de cette différence est effectuée sur base actualisée, compte tenu du rendement actuariel à l'achat.

~~Les sociétés~~ associations des copropriétaires ont toutefois la faculté:

1° de prendre en résultats, prorata temporis, mais sur une base linéaire, la différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement;

2° de maintenir au bilan les titres à revenu fixe à leur valeur d'acquisition lorsque la prise en résultat du rendement actuariel des titres n'aurait qu'un effet négligeable par rapport à la prise en résultat du seul rendement facial.

Les alinéas 1 et 2 sont applicables aux titres dont le rendement est constitué exclusivement, d'après les conditions d'émission, par la différence entre le prix d'émission et la valeur de remboursement.

Article 74 Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles font l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

Article 75 Des réductions de valeur complémentaires sont actées sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles pour tenir compte soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marché, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée.

Sous-section X. Règles particulières relatives aux dettes

Article 77 Les articles 67 et 73 sont d'application analogue aux dettes de nature et de durée correspondantes. »

La référence à la loi de 1975 et à l'A.R. du 30 janvier 2001 montre clairement que le législateur souhaite que la comptabilité des copropriétés soit tenue suivant les mêmes règles pour la comptabilité des sociétés. Ces règles sont donc également applicables aux copropriétés.

Contrairement au code des sociétés, on ne parle pas de comptes annuels pour une société, mais on parle d'**inventaire**. Par contre, les termes « Bilan » et « Compte de résultat » restent d'application.

En fin d'année, le syndic établira donc un INVENTAIRE qui sera composé du BILAN et du COMPTE DE RESULTAT.

Analyse du plan comptable proprement dit

Fonds propres de la copropriété

Compte 100 – fonds de roulement permanent

L'article 577-11 donne quelques définitions.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

Le plan comptable normalisé de l'A.R. du 12 juillet, **ne prévoit pas** l'usage de ce compte.

Ce compte, mentionné sur le plan comptable français et dans celui repris dans le plan comptable publié dans la revue Pacioli en 2009 (dit « plan Pacioli 2009 »), mentionne le montant du fonds de roulement permanent.

Le fonds de roulement permanent est une somme d'argent décidée par l'une des premières assemblées générales de la copropriété afin de constituer un fonds de caisse, pour permettre au syndic de travailler.

Il s'agit d'une somme fixe représentant idéalement approximativement six mois de charges de copropriété. Cette somme est remboursée au propriétaire en cas de vente du lot. Lorsque le notaire écrit au syndic pour lui demander le montant du fonds de roulement à la date de la vente, c'est ce montant qu'il faut lui mentionner.

Il ne faut pas confondre le fonds de roulement permanent avec le fonds de roulement courant ; qui sont les provisions pour charges courantes, qui sont payées mensuellement ou trimestriellement par les copropriétaires, au titre de provision servant à couvrir les charges de l'année. Ces provisions sont imputées sur le compte 701

Bien que l'usage du compte 100 ne soit pas prévu dans le plan comptable minimum normalisé des copropriétés publié dans l'A.R., nous vous suggérons de l'utiliser.

Sur le plan des principes et des raisonnements comptables, ce compte est comparable au capital des sociétés coopératives. Un nouvel actionnaire, ou un nouveau copropriétaire versent leur quote-part dans le capital, tandis que l'actionnaire sortant ou l'ancien copropriétaire, se voient rembourser cette somme.

Ce compte fonctionne comme le compte « capital ». Il est mouvementé chaque fois que l'assemblée générale décide de modifier le montant du fonds de roulement permanent.

4101 Propriétaire A – Acompte fonds de roulement appelé
à 100 Fonds de roulement permanent.

La loi impose de rembourser au propriétaire vendeur, sa quote-part dans le fonds de roulement. Les écritures sont les suivantes :

100 Fonds de roulement permanent
à 4101 Propriétaire A (vendeur) – Acompte fonds de roulement appelé.

4101 Propriétaire B (acheteur) – Acompte fonds de roulement appelé (*)
à 100 Fonds de roulement permanent.

Compte 160 – fonds de réserve

Le plan comptable normalisé de l'A.R. du 12 juillet, **ne prévoit pas** l'usage de ce compte.

Ce compte, mentionné sur le plan comptable français et dans celui repris dans le « plan Pacioli 2009 », mentionne le montant du fonds de réserve.

Suivant l'article 577 - 11

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La définition du fonds de réserve est très proche de celle de la « Provisions pour gros entretiens et réparations » ; le compte 160 du plan comptable des entreprises. C'est la raison pour laquelle je propose d'en maintenir l'usage. D'autant plus que le fonds de réserve n'est pas remboursable ; tout comme les provisions ne font pas partie des fonds propres disponibles.

Ce compte est modifié, soit lors de chaque mouvement sur un des comptes de charge ou de produit influençant le fonds de réserve, soit une fois par an :

693 Valeurs à reporter
à 160 Fonds de réserve

Le montant permettra d'imputer l'évolution du fonds de réserve, c'est-à-dire, l'évolution des mouvements en comptes de charge et de produits influençant la valeur du fonds de réserve :

611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels
6110 Frais d'études et surveillance
6111 Rénovation
6112 Travaux de transformation
6113 Travaux d'extension
6114 Remboursement emprunts
63 Amortissements et réductions de valeur
630 Dotations aux amortissements sur immobilisations
6301 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles
6302 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
634 Réductions de valeur sur créances à un an au plus
6340 Dotations
6341 Reprises (1)
66 Charges exceptionnelles
700 Acomptes fonds de réserve
75 Produits financiers
76 Produits exceptionnels

Les comptes 100 et 160 sont très importants pour les copropriétaires, agents immobiliers et notaires. Ils permettent au lecteur du bilan, de se faire très rapidement une idée quant au montant des fonds propres de la copropriété.

De plus, l'article 577-11 impose de communiquer le montant du fonds de roulement et celui du fonds de réserve en cas de vente.

Malheureusement, les concepteurs du nouveau plan comptable n'ont, semble-t-il, pas la même vision de la comptabilité des copropriétés, ni de la loi. En principe le compte 489 remplace les comptes 100 et 160.

Exemple d'annexe au bilan annuel de la copropriété pour présenter l'évolution du fonds de réserve :

EVOLUTION DU FONDS DE RESERVE

RUBRIQUE	Situation au		
	31/12/2011	31/12/2012	budget 2013
160 SITUATION AU 1 JANVIER	72.361,00 €	73.689,00 €	69.390,00 €
744 REDEVANCES DEMENAGEMENT / EMMENAGEMENT	825,00 €	1.250,00 €	1.000,00 €
743 AUTRES RECETTES	- €	-€	-€
751 INTERETS BANCAIRES CREDITEURS	2.340,00 €	2.120,00 €	2.000,00 €
756 INTERETS DE RETARD (Copropriétaires)	138,00 €	182,00 €	100,00 €
630 DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	€	€	€
740 CONSOLIDATION FONDS DE RESERVE (+)	40.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
652 GROS TRAVAUX	- 41.975,00 €	- 37.851,00 €	- 20.000,00 €
160 FONDS DE RESERVE BATIMENT	73.689,00 €	69.390,00 €	82.490,00 €

LE FONDS DE ROULEMENT PERMANENT S'ELEVE A 100 000 €

17. Dettes à plus d'un an

- 17 Dettes à plus d'un an
- 170 Emprunts subordonnés
- 171 Emprunts obligataires non subordonnés
- 172 Dettes de location-financement
- 173 Etablissements de crédit
- 1730 Dettes en compte
- 1731 Promesses
- 1732 Crédits d'acceptation
- 174 Autres emprunts
- 175 Dettes commerciales
- 179 Dettes diverses

Le législateur n'a pas indiqué les écritures comptables liées aux emprunts. Nous renvoyons donc aux écritures types qui étaient mentionnées dans le plan Pacioli 2009.

Comptes 17 et 4920 : Lors du financement des travaux par emprunt, les écritures suivantes sont proposées :

Lors de l'achat :

- 4920 Travaux payés par financement (pour la partie empruntée)
- 611 Travaux sur fonds de réserve (pour la partie payée par fonds propre)
- 4400 à Fournisseurs

Lors de la réception du crédit :

- 550 CC Banque fonds de réserve
- 1740 à Crédit bancaire pour travaux
- 423 à Dettes à + an échéant dans l'année

Lors du paiement de la facture

- 4400 Fournisseurs
- 550 à CC Banque fonds de réserve

Lors des échéances du crédit

- 6114 Remboursement d'emprunts
- 550 à CC Banque fonds de réserve

En fin de chaque exercice

- 423 à Dettes à + an échéant dans l'année
- 4920 à Travaux payés par financement
Pour les échéances année N
- 1740 Crédit bancaire pour travaux
- 423 à Dettes à + an échéant dans l'année
Pour les échéances année N +1

Il faut pour cela, ajouter les comptes 4920 et 6114 au plan comptable minimum normalisé.

2. Immobilisations et cautionnements

21. Immobilisation incorporelle (1)

2110 Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires

2119 Amortissements actés sur supra

213 Acomptes versés

2300 Installations, machines et outillage (1)

2309 Amortissements actés sur supra

2400 Mobilier et matériel roulant (1)

2409 Amortissements actés sur supra

25 Immobilisations détenues en location-financement (1)

2510 Installations, machines et outillage (1)

2519 Amortissements actés sur supra

2520 Mobilier et matériel roulant
2529 Amortissements actés sur supra

26 Autres immobilisations corporelles (1)
269 Amortissements actés sur supra

28 Cautionnements versés

(1) Ce compte ou ses subdivisions prévues au plan comptable de l'association des copropriétaires font l'objet de sous comptes relatifs :

1° à la valeur d'acquisition;

2° aux amortissements ou réductions de valeur actés,

portant respectivement les chiffres 0 et 9 comme dernier chiffre de l'indice du sous-compte.

Exemple d'écritures :

- Lors de l'achat du bien (un ordinateur par exemple)

2300	Installations, machines et outillage
4400	à Fournisseurs

- En fin d'année, lors de l'amortissement (prise en charge de l'usure)

6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
2309	à Installations, machines et outillage

Le plan comptable impose l'usage des comptes de la classe 2. Cela correspond à la mise en application de l'article 577-5 §3 :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Paradoxalement, l'actif du bilan de la copropriété présentera le coût d'achat de la tondeuse à gazon ou de l'ordinateur ; mais pas le montant de la rénovation de la toiture ou de l'ascenseur.

Nous pouvons supposer que les écritures liées à l'usage des comptes de la classe 2 et de la classe 63 sont les mêmes que celles que nous rencontrons dans la comptabilité des entreprises.

Suivant la mise en application de l'article 577-11 au sujet de la prise en charge des frais, nous pouvons supposer que les montants repris dans les comptes de charge 63, doivent être imputés sur le fonds de réserve.

La question se pose de savoir comment répondre aux notaires lorsqu'ils nous interrogeront pour connaître le montant du fonds de réserve. Faut-il mentionner le solde du compte 160, ou faut-il déduire le solde des comptes de la classe 2, car les amortissements seront imputés sur le fonds de réserve.

3 Stocks

Le plan comptable normalisé de l'A.R. du 12 juillet, **ne prévoit pas** de comptes de classe 3.

Il n'y a donc pas de compte prévu pour les stocks de fournitures, telles que les clés et les télécommandes. Il faut savoir que leur vente est une charge privative. Étant donné que l'on ne connaît pas le nom du propriétaire qui va acheter la clé ou la télécommande, il n'est pas possible d'imputer la facture d'achat, directement en charge.

Historiquement, la comptabilité de certains immeubles tient compte du stock de mazout de chauffage. Certains immeubles ont des cuves de plus de 20 000 litres. Cela signifie que le stock de mazout peut atteindre une valeur de 20 000 €.

C'est la raison pour laquelle je propose de maintenir les comptes et les écritures mentionnées dans le plan comptable Pacioli 2009.

Cependant, certains syndics ont effectivement supprimé les stocks de la comptabilité. L'achat d'une réserve de clés pour la porte d'entrée est directement imputé sur un compte de charge. La vente des clés étant imputée sur un compte de produit.

Compte 310 : Stock mazout de chauffage : La question de l'existence même d'un inventaire du stock de mazout dans les comptes d'une copropriété divise les professionnels. Certains syndics estiment qu'il n'est pas possible de faire un inventaire précis du mazout présent dans les cuves en fin d'année (imprécision des jauges). Plutôt que d'établir un bilan avec un inventaire de mazout imprécis et incontrôlable, ils préfèrent ne pas mentionner de stock dans les comptes.

De plus, si les comptes d'un immeuble n'ont jamais été établis en tenant compte du stock du mazout, nous pouvons estimer que les règles d'évaluation internes ne prévoient pas d'établir cet inventaire.

Certains gros immeubles sont équipés de citernes d'une capacité de plusieurs milliers de litres de mazout. Cela peut représenter une somme importante. En fin d'année, si les règles d'évaluations de l'immeuble le prévoient, un inventaire de la cuve est réalisé. Il est valorisé au dernier prix de l'année. Vu les problèmes de précision des jauges des cuves, je fais le plein le jour du relevé des calorimètres de manière à valoriser chaque année le même volume de combustible.

Les mouvements de variation de stock se font en deux écritures de manière à présenter les comptes le plus clairement possible aux copropriétaires.

Reprise du stock début d'année : 6123 Achat mazout de chauffage
 à 310 Stock mazout de chauffage
 commentaire : Plus stock mazout début d'année

Stock suivant inventaire : 310 Stock mazout de chauffage
 à 6123 Achat mazout de chauffage
 Commentaire : Moins stock mazout début

d'année

410 Capital appelé

4100 Acompte de fonds de réserve appelé

4101 Acompte de fonds de roulement appelé

Il s'agit très certainement d'un des changements les plus importants par rapport à la comptabilité traditionnelle tenue par les syndics. Nous avons l'habitude d'imputer les appels de provisions et les consolidations du fonds de réserve sur le compte 400 CLIENTS. Chaque copropriétaire avait un seul compte dans la comptabilité. Ce compte uniquement reprenait l'ensemble des créances de la copropriété vis-à-vis d'un copropriétaire. Les dettes relatives au fonds de roulement étaient mentionnées sur le même compte que celles relatives au fonds de réserve. Cela ne posait aucun problème, étant donné que les règles de recouvrement de créance ne font pas la différence quant à l'origine de la créance.

Cela impliquait que dans un immeuble où l'assemblée générale avait décidé de procéder à des appels de provisions mensuels pour le fonds de roulement et pour le fonds de réserve, le syndic encodait chaque mois, l'écriture suivante :

400 Propriétaire A
 à 700 acompte fonds de réserve (voir supra note au sujet du libellé de ce

compte)

à 701 acompte fonds de roulement

C'EST FINI

A partir du premier janvier prochain, chaque copropriétaire aura deux comptes « client » dans la comptabilité. Il y aura un compte « client fonds de roulement » et un autre compte « client fonds de réserve ». Cela implique que dans un immeuble où l'assemblée générale a décidé de procéder à des appels de provisions mensuels pour le fonds de roulement et pour le fonds de réserve, le syndic devra encoder chaque mois, deux appels par propriétaire :

4100 Propriétaire A – Acompte fonds de réserve appelé (*)

à 700 acompte fonds de réserve (voir supra note au sujet du libellé de ce compte)

ET

4101 Propriétaire A – Acompte fonds de roulement appelé

à 701 acompte fonds de roulement

Le copropriétaire devra effectuer deux paiements. S'il ne fait qu'un seul paiement pour cet appel, le syndic devra faire la répartition lors de l'encodage. Il est évident que cette nouvelle méthode de comptabilisation va générer un important surcroît de travail au syndic.

Cette modification législative va imposer beaucoup de changement dans les logiciels comptables. Il faut savoir qu'aucun logiciel « grand public » pour la comptabilité de PME ne prévoit cette manière de travailler. Il n'est pas certain que les comptables de syndic qui travaillent avec un logiciel adapté aux sociétés, puisse appliquer cette règle de manière automatique. C'est regrettable !

Il semble que le législateur ait voulu faire le plus clairement possible la séparation entre le fonds de roulement et le fonds de réserve.

(*) Le terme « Acompte » est très ambigu. Suivant la définition de Wikipedia, un acompte est tout paiement partiel qui survient lors de la conclusion du contrat de vente ou après sa conclusion.

En fait, nous ne réclamons jamais d'acompte pour le fonds de réserve ; mais une consolidation. Nous ne réclamons jamais d'acompte pour le fonds de roulement ; mais des provisions pour charges et des décomptes.

416 Créances diverses

Ce compte servira à imputer les créances autres que celles imputées sur les comptes 4100 et 4101. Il peut s'agir des créances de loyer de la conciergerie, des redevances du placement d'antennes GSM etc.

417 Créances douteuses

Le syndic a l'obligation de transférer les créances douteuses des comptes 4100 et 4101 vers ce compte lorsqu'il estime qu'un copropriétaire (ou ancien copropriétaire) ne payera pas ses dettes. Il s'agit de la mise en application de l'article ci-dessous :

Article 75 Des réductions de valeur complémentaires sont actées sur les placements de trésorerie et les valeurs disponibles pour tenir compte soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marché, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée.

Le fait de reprendre une somme sur ce compte ne signifie pas que cette somme est irrécouvrable. Cela veut dire que la créance est douteuse ; que l'on n'est pas certain de pouvoir la récupérer.

L'écriture est la suivante :

417 Créance douteuse

à 4100 Propriétaire A – Acompte fonds de réserve appelé

à 4101 Propriétaire A – Acompte fonds de roulement appelé

419 Réductions de valeur actées (-)

634 Réductions de valeur sur créances à un an au plus

6340 Dotations

6341 Reprises (1)

Si une créance est douteuse, et qu'il y a de grandes chances que la somme ne soit pas récupérée, le syndic doit mettre cette somme totalement ou partiellement en charge. Cependant, en cas d'action en justice ou de jugement, le syndic ne pourra effacer définitivement la créance qu'après avoir eu la confirmation que tout espoir de récupération est éteint.

L'écriture est la suivante, lors de l'enregistrement de la réduction de valeur :

6340 Réduction de valeur sur créance à un an au plus

à 419 Réduction de valeur actée

Lorsqu'il s'avère que la créance est devenue tout à fait irrécupérable, l'écriture est la suivante :

419 Réduction de valeur actée

à 417 Créance douteuse

Si le copropriétaire fini par payer sa dette, il faudra enregistrer le paiement et annuler totalement ou partiellement, la réduction de valeur.

Les écritures sont les suivantes :

550 Fonds de réserve

551 Fonds de roulement

à 417 Créance douteuse

et

419 Réduction de valeur actée

à 417 Créance douteuse (pour le solde irrécouvrable)

à 6341 Reprise de réduction de valeur (pour le montant récupéré)

42 Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Le fonctionnement de ce compte est expliqué dans le cadre des écritures liées aux emprunts. Voir le compte 1740

43 Dettes financières

433 Etablissements de crédit - Dettes en compte courant (*)

(*) Ce compte n'est normalement alimenté qu'en fin d'exercice. L'écriture inverse est passée au début de l'exercice suivant.

Si au dernier jour de l'exercice comptable, le solde du compte 550 ou 551 est créditeur ; c'est-à-dire si le compte est en négatif, il faut solder le compte 55 par le crédit du compte 433.

L'usage de ce compte est vraiment exceptionnel, car une copropriété peut être en négatif sur un compte bancaire.

440 Fournisseurs

444 Factures à recevoir

Ces comptes ne changent pas et leur fonctionnement n'appelle aucun commentaire particulier.

Les factures à recevoir peuvent également faire l'objet d'une subdivision du compte « 440 Fournisseurs » ou être rattachées aux comptes des fournisseurs.

La mise en application de ce plan comptable impose de tenir compte des charges réelles. Si une livraison ou une prestation a été réalisée avant la date de clôture de l'exercice, et que la facture n'a pas été reçue en fin d'année, il faut anticiper la réception de cette facture en encodant l'opération diverse suivante :

61.... Compte de charge

À 444 Facture à recevoir.

Lors de la réception de la facture, l'année suivante, il faudra encoder l'écriture suivante :

444 Facture à recevoir

A 440 Fournisseur

45 Dettes fiscales, salariales et sociales

62 Rémunérations, charges sociales et pensions

450 Dettes fiscales estimées

452 Impôts et taxes à payer

453 Précomptes retenus

454 Office national de la sécurité sociale

455 Rémunérations

456 Pécules de vacances

459 Autres dettes sociales

620 Rémunérations et avantages sociaux directs

621 Cotisations patronales pour assurances sociales

622 Primes patronales pour assurances extralégales

623 Autres frais de personnel

624 Pensions de retraite et de survie

L'encodage des charges de personnel devra dorénavant se faire suivant le même schéma que pour les entreprises commerciales.

Jusqu'à présent, la grande majorité des syndicats encodent les écritures relatives aux salaires par le facturier d'achats. La feuille de salaire était encodée comme une facture du fournisseur « concierge » ou « nettoyeur », et la facture du secrétariat social était également immédiatement imputée en charges. Cette méthode est beaucoup plus simple. Elle permet également aux copropriétaires de voir facilement le montant du salaire net du personnel d'un côté et le coût des charges fiscales et sociales de l'autre. En ce sens, la nouvelle règle est moins claire que l'ancienne méthode.

Les commissaires aux comptes « non comptables » auront beaucoup plus de difficultés à contrôler les comptes.

Il est probable que beaucoup de syndicats continuent d'utiliser l'ancienne méthode d'encodage. Dans ce cas, il est suggéré d'utiliser les comptes :

6202 : salaire net concierge ou nettoyeur ;

6210 : charges sociales sur salaire.

61305 : autres honoraires (pour le secrétariat social).

489 Dettes : valeurs reportées

En cas de valeurs excédentaires en fin d'exercice, ce solde est transféré au compte « 489 Valeurs reportées » via le compte « 693 Valeurs à reporter ». Ce compte doit faire l'objet d'une écriture inverse en début d'exercice avec le compte 700 et/ou 701.

Il s'agit probablement du compte le plus controversé de ce plan comptable. Il remplace les comptes 100 et 160 mentionnés ci-dessous.

Les comptables qui souhaitent appliquer la loi à la lettre doivent employer ce compte à la place des comptes 100 et 160.

49 Comptes de régularisation

490 Charges à reporter
4901 Couvert par assurance
491 Produits acquis
492 Charges à imputer
493 Produits à reporter
499 Comptes d'attente

Les comptes de régularisation servent à régulariser les charges et les produits de l'année de manière à ce qu'ils reflètent le plus fidèlement les charges relatives à l'exercice.

Si la prime d'assurance couvre la période du 1^{er} juillet au 30 juin et que la l'exercice comptable couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre, il faut reporter la quote part de la prime relative à l'année suivante dans le compte 4900 en fin d'exercice.

Il faut enregistrer en fin d'exercice N, l'écriture suivante :

4900 Charge à reporter
A 6140 Assurance incendie

Au début de l'exercice suivant, il faudra enregistrer l'écriture inverse :

6140 Assurance incendie
A 4900 Charge à reporter

5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

53 Dépôts à terme
530 De plus d'un an
531 De plus d'un mois et à un an au plus
532 D'un mois au plus
539 Réductions de valeur actées (-)
55 Etablissements de crédit
550 Fonds de réserve (*)
551 Fonds de roulement (*)
552 Autres comptes (*)
57 Caisses
58 Virements internes

(*) Si un compte courant présente en fin d'exercice un solde en faveur de l'établissement de crédit, ce solde est normalement transféré à cette date au compte « 433 Etablissements de crédit - Dettes en compte courant ». L'écriture inverse est passée au début de la période suivante.

Suivant l'article 577 - 8 §4 5° Le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

Historiquement, de nombreuses copropriétés avaient un fonds de roulement permanent insuffisant pour couvrir le paiement des charges courantes. Il s'ensuivait que le syndic devait prélever des fonds sur le fonds de réserve afin de pouvoir payer les fournisseurs. Cette situation était malsaine. Ceci explique l'origine du texte de loi mentionné ci-dessus.

La loi ne précise pas que les appels de consolidations du fonds de réserve doivent obligatoirement être versés par les copropriétaires sur le compte bancaire du fonds de réserve. Les copropriétaires effectuent tous leurs paiements sur le compte à vue de la copropriété. **Il est important que le syndic transfère les fonds du compte à vue vers le compte du fonds de réserve afin que la somme présente sur le compte du fonds de réserve correspond au solde du compte 160.**

En application de la loi, de nombreuses copropriétés possèdent deux comptes bancaires :

- Un compte à vue pour le fonds de roulement ;
- Un compte d'épargne pour le fonds de réserve ;

Ce nouveau plan comptable prévoit l'usage d'un compte à vue pour le fonds de roulement, et un autre pour le fonds de réserve. L'indice comptable des comptes à vue est le 550, tandis que celui des comptes d'épargne est le 530.

La question de savoir s'il faut obligatoirement ouvrir un compte courant bancaire supplémentaire pour le fonds de réserve reste posée. Cela risque d'augmenter les charges de la copropriété.

6. Charges

La codification des comptes de charges a été réalisée, à la fois par nature, c'est-à-dire, par type de charge, et par centre de frais.

- 61 Services et biens divers
- 610 Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs
- 611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels
- 612 Fournitures à l'association
- 613 Honoraires, charges membres du conseil et charges commissaire interne aux comptes
- 614 Assurances
- 615 Conciergerie
- 616 Frais d'administration et de gestion
- 62 Rémunérations, charges sociales et pensions
- 63 Amortissements et réductions de valeur
- 64 Autres charges
- 65 Charges financières
- 66 Charges exceptionnelles
- 69 Valeurs à reporter

Les trois premiers chiffres de l'indice sont proches de ceux du plan comptable des entreprises.

Malheureusement, ce plan comptable ne tient pas compte du fait que la balance des comptes de charges est le point de départ pour l'établissement du tableau de répartition des charges entre les copropriétaires.

La comptabilité des copropriétés est, en fait, une comptabilité analytique, où chaque lot est une imputation analytique.

Les syndic appliquaient traditionnellement un plan comptable qui correspondait aux clés de répartition. Cette méthode permettait aux copropriétaires et aux vérificateurs aux comptes de faire facilement le lien entre la comptabilité et le tableau de répartition des charges.

Nous devons mettre en place un système de double plan comptable. Chaque compte de charge aura deux codes d'imputation différents : un code correspondant au plan comptable légal et un second code correspondant à la clé de répartition.

Cela va impliquer d'importantes modifications aux logiciels comptables des syndic actuels.

Exemple : Répartition des frais de chauffage

Pour faire établir le décompte de consommation des calorimètres, le syndic doit faire la somme de tous les comptes relatifs au chauffage. Il s'agit des comptes suivants :

6103 Sanitaires et chauffage
61030 Contrôle des installations
61031 Contrats d'entretien
61032 Autre entretien installations de chauffage
61033 Autre entretien surpresseur d'eau
61034 Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau
61035 Autre entretien conduites de chauffage
61036 Autre entretien conduites d'eau
61037 Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage
61038 Compteurs et relevé des compteurs

61212 Electricité chauffage et sanitaires

6123 Mazout
61230 Contrôles cuves
61231 Entretien cuves
61232 Livraisons mazout

Comme on le constate, il faut rechercher les chiffres de base dans plusieurs rubriques comptables différentes.

Si l'on veut que la comptabilité reste lisible pour les copropriétaires, il faut prévoir un double plan comptable dans lequel les comptes sont ordonnés suivant l'ordre des clés de répartition des charges.

Lien avec le tableau de répartition des charges

Etant donné que le plan comptable n'est plus réparti uniquement sur base des centres de frais, il n'est pas possible de faire un lien direct entre le plan comptable et le tableau de répartition des charges.

Une solution possible pour résoudre ce problème, consiste à créer un double plan comptable. S'il n'est pas fait usage d'un double plan comptable, il faudra au minimum insérer un numéro de clé de répartition dans le signalétique de chaque compte de charge et de produit.

Chaque compte porte deux numéros différents :

Numéro plan comptable	Numéro tableau de répartition	Libellé
61030	1100	Contrôle des installations
61031	1101	Contrats d'entretien
61032	1102	Autre entretien installations de chauffage
61033	1103	Autre entretien surpresseur d'eau
61034	1104	Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau
61035	1105	Autre entretien conduites de chauffage
61036	1106	Autre entretien conduites d'eau
61037	1107	Autre entretien évacuation, égouts et installations de
61038	1108	pompage
61212	1109	Compteurs et relevé des compteurs
61230	1110	Electricité chauffage et sanitaires
61231	1111	Contrôles cuves
61232	1112	Entretiens cuves Mazout Livraisons

Copropriétés comptant plusieurs blocs

Si une copropriété comprend plusieurs blocs, il faut pouvoir différencier les frais par résidence.

Le plan comptable de l'immeuble doit être adapté comme suit :

61011 Contrat d'entretien ascenseurs

61011 Contrat d'entretien ascenseur du bloc A

61012 Contrat d'entretien ascenseur du bloc B

61013 Contrat d'entretien ascenseur du bloc C

Charges locatives

La loi de 2007 relative au bail de résidence principale prévoit que le Roi établira une liste précise des charges locatives. Il serait bon que le législateur établisse cette liste en regard du plan comptable des copropriétés.

En effet, de nombreux appartements sont donnés en location.

70 Acomptes

Ce libellé est ambigu en ce sens qu'il utilise le terme « provisions ».

700 Acompte fonds de réserve

Il n'existe pas d'acompte sur le fonds de réserve, car celui-ci n'est pas remboursable. Les sommes réclamées pour consolider le fonds de réserve ne sont jamais remboursées aux copropriétaires.

701 Acomptes fonds de roulement

Il y a plusieurs manières de procéder aux appels de fonds de roulement :

- Provisions trimestrielles ou mensuelles, suivie d'un décompte annuel ;

Décomptes trimestriels.

Le compte « Décompte de charges courantes » n'est pas prévu dans le plan comptable légal. On supposera que le compte 701 sert à la fois pour les provisions et pour les décomptes.

Exemples de bilan

Afin de mieux visualiser la présentation du bilan, je présente le même bilan sous deux options différentes :

- ✓ Bilan tenant des comptes ajoutés au plan comptable minimum normalisé ;
- ✓ Bilan s'en tenant strictement au plan comptable présenté dans l'A.R.

Données du bilan :

- Fonds de roulement permanent = 32 000 €
- Fonds de réserve « bâtiment » en fin d'année = 45 200 €
- Fonds de réserve « buanderie » en fin d'année = 4 200 €
Ce fonds a été constitué par le bénéfice réalisé sur la vente des jetons de la laverie automatique à l'usage des copropriétaires ;
- Emprunt : La copropriété a réalisé d'importants travaux aux ascenseurs, partiellement payés par emprunt.
 - Capital à rembourser en 2014 : 16 000 €
 - Capital à rembourser ensuite : 80 000 €
- Tondeuse à gazon : la copropriété a acquis une tondeuse d'une valeur de 1 000 € TVAC cette année, et sa durée de vie comptable est de cinq ans ;
- Stock de clés : 6 clés à 10 € qui seront vendues aux copropriétaires qui en font la demande.
- Il n'y a pas de procédure de recouvrement particulière en cours (pas de créance douteuse) ;
- Le solde des comptes bancaires sont mentionnés aux comptes 552, 553 et 570 ;
- Les dettes dues par les copropriétaires s'élèvent à 200 € pour le fonds de réserve et 11 250 € pour le fonds de roulement.
- Le syndic a reçu des factures pour 780 € au sujet d'un sinistre couvert par l'assurance.

Modèle de bilan tenant compte des adaptations proposées

RESIDENCE "L'IMMEUBLE"

COMPTE DE BILAN AU 31 DECEMBRE 2013

N°	Nom		N°	Nom	Solde
230	Machine (tondeuse)	1.000	100	Fonds de roulement	32 000
239	Amortissements actés	- 200	160	Fonds réserve Bâtiment	45 200
	Total classe 2	800	161	Fonds réserve buanderie	4 200
				Total fonds propres	81 400
			1740	Dettes bancaires + 1 an	80 000
311	Stock clés	60		Dettes à plus d'un an	80 000
	Total classe 3	60			
4100	Acompte fonds de réserve	200	420	Dettes échéants dans l'année	16 000
4101	Acompte fonds de roulement	11 250			
	Capital appelé	11 450	4400	Fournisseurs à payer	1 250
			444	Factures à recevoir	200
490	Charges à reporter	500		Dettes à moins d'un an	1 450
4901	Couvert par assurance	780			
4920	Travaux payés par financement	96 000			
	Régularisations	97 280			
552	Compte vue Réserve	50 000			
553	Compte vue Roulement	19 150			
570	Caisse buanderie	110			
	Comptes financiers	69 260			
	TOTAL DE L'ACTIF	178 850		TOTAL DU PASSIF	178 850

Modèle de bilan suivant l'application stricte de l'Arrêté Royal

RESIDENCE "L'IMMEUBLE"

COMPTE DE BILAN AU 31 DECEMBRE 2013

N°	Nom		N°	Nom	Solde
230	Machine (tondeuse)	1.000	1740	Dettes bancaires + 1 an	80 000
239	Amortissements actés	- 200		Dettes à plus d'un an	80 000
	Total classe 2	800			
4100	Acompte fonds de réserve	200	420	Dettes échéants dans l'année	16 000
4101	Acompte fonds de roulement	11 250			
	Capital appelé	11 450	4400	Fournisseurs à payer	1 250
			444	Factures à recevoir	200
				Dettes à moins d'un an	1 450
489	Fonds reportés	14 660			
490	Charges à reporter	560			
4901	Couvert par assurance	780			
	Régularisations	1 280			
552	Compte vue Réserve	50 000			
553	Compte vue Roulement	19 150			
570	Caisse buanderie	110			
	Comptes financiers	69 260			
	TOTAL DE L'ACTIF	97 450		TOTAL DU PASSIF	97 450

Informatisation de la comptabilité

Les informaticiens auront un important travail de mise à jour des logiciels à mettre en œuvre. Les principaux problèmes sont :

- La séparation des dettes propriétaires suivant qu'elles concernent le fonds de réserve, ou celui de roulement ;
- Le plan comptable des comptes de charges ne correspond plus aux centres de frais ;
- La mise en place des amortissements, dont l'utilité reste très discutable.

Dans les copropriétés où il n'y avait pas de comptabilité informatisée basée sur le principe de la comptabilité des sociétés, ce plan comptable va très certainement représenter un progrès, dans la mesure où le syndic devra se plier à des règles précises.

Dans les copropriétés où il y avait déjà une comptabilité informatique intégrée, la mise en place de ce plan comptable va représenter des frais pour la modification des logiciels et diminuer la clarté des documents publiés. Ce sera donc un recul.

Conclusion

Le plan comptable est l'outil du comptable.

La rigueur scientifique impose au concepteur de passer sa création au banc d'essai avant de la mettre en service. Lors de cette mise en situation, il la soumettra aux contraintes les plus fortes.

Manifestement, ce plan comptable n'a fait l'objet d'aucun test « grandeur nature ». Ceci explique les nombreux manquements, remarques et imprécisions qu'il contient.

LA LOI EST LA LOI. Nous avons l'obligation légale de mettre ce plan comptable en application dans approximativement 30 000 copropriétés de Belgique, dès le 1er janvier 2013.

S'agissant d'un plan comptable MINIMUM NORMALISE, il est possible d'ajouter à ce plan comptable, les comptes qui ont été oubliés, tels que 100, 160, 340, 4920 etc. Cela rendra ce plan comptable plus opérationnel.

Il reste à espérer que le législateur reverra rapidement les règles relatives au plan comptable des copropriétés, afin de le rendre « clair, précis et détaillé » et en phase avec la loi relative au bail à résidence principale.

ANNEXES

12 JUILLET 2012. - Arrêté royal fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires - Publié le 3 AOUT 2012

RAPPORT AU ROI

Sire,

La loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion insère dans le Code civil un article 577-8, § 4, 17°, qui dispose que les comptes de l'association des copropriétaires doivent être tenus « de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ».

L'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil prévoit toutefois que toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

L'arrêté que nous soumettons à la signature de Votre Majesté a pour objet d'établir un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires suivant lequel le syndic est chargé, conformément à l'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil, de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée.

Dans son avis (49.838/2) concernant le projet d'arrêté royal de 2011, le Conseil d'Etat précisait ce qui suit :

« 1. L'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil, qui sert de fondement au projet, habilite le Roi à établir le plan comptable minimum normalisé suivant lequel le syndic est chargé de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée.

Selon le rapport au Roi,

« En vue de tenir la comptabilité de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, l'utilisation de ce plan comptable doit être soumise à quelques règles. En conséquence, l'arrêté que le Gouvernement a l'honneur de Vous soumettre déclare applicables à la comptabilité des associations de copropriétaires certains articles de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises et de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés. »

L'établissement des règles relatives à la comptabilité des entreprises excède cependant l'habilitation précitée, à tout le moins lorsqu'elles vont au-delà d'une simple précision concernant les rubriques du plan comptable minimum normalisé. »

Il importe toutefois d'attirer l'attention sur l'article 108 de la Constitution coordonnée (ancien article 67 de la Constitution). Cet article dispose que le Roi fait les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des lois, sans pouvoir jamais ni suspendre les lois elles-mêmes, ni dispenser de leur exécution. Le Roi puise donc directement son pouvoir d'exécuter les lois dans la Constitution, si bien qu'il ne doit pas à nouveau être habilité à cet effet par le législateur. Dans le cadre de 'l'exécution des lois', le Roi doit, il est vrai, respecter les lois.

Il est admis tant dans la jurisprudence que dans la doctrine que la notion d'"exécution de la loi" doit être interprétée au sens large.

C'est ce qui découle de l'arrêt Mertz de la Cour de Cassation du 18 novembre 1924 (1) : "Si le pouvoir exécutif, dans l'accomplissement de la mission que lui confère [l'article 67 de] la Constitution, ne peut étendre ni restreindre la portée des lois, il lui appartient de dégager du principe de celles-ci et de leur économie générale, les conséquences qui, d'après l'esprit qui a présidé à leur adoption et les fins qu'elles poursuivent, en dérivent naturellement." Cet arrêt montre clairement l'étendue du droit d'appréciation qu'accorde au Roi la jurisprudence quant à l'interprétation de la notion d'"exécution de la loi" (2).

Mast et Dujardin décrivent la portée de la compétence réglementaire du Roi de la manière suivante (3) : "La loi, qui ne peut pas tout régler, doit se limiter à formuler des normes juridiques générales. Ces normes sont d'abord susceptibles de faire l'objet d'une application sensée, uniforme et donc équitable, lorsque les modalités d'exécution sont établies à l'avance par la mise en place de normes objectives. Le règlement administratif a pour objet l'établissement de ces mesures d'exécution. (...) Une interprétation au sens large de la notion d'exécution est donnée sur le plan considéré par l'article [67] de la Constitution. Si celui à qui la tâche d'assurer l'exécution de la loi sur le plan normatif est confiée ne pouvait exprimer que la volonté du législateur, le règlement d'exécution ne serait rien d'autre que la répétition du prescrit légal à exécuter et perdrait presque toujours son utilité.

Une administration efficace exige une autre conception de la fonction normative du pouvoir exécutif et il est un fait que la jurisprudence confère dans une large mesure au gouvernement le droit d'apprécier ce que requiert à ses yeux l'"exécution" de la loi. En témoigne l'arrêt rendu le 18 novembre 1924 par la Cour de Cassation en chambres réunies. (...) Le Roi reste donc dans les limites de son pouvoir lorsque, agissant d'initiative pour l'exécution de la loi, il prend des mesures normatives afin de réaliser l'objectif que le législateur entendait atteindre. Pour autant qu'il s'abstienne d'étendre ou de restreindre la portée de la loi, il est donc, par le silence de la loi, libre de choisir les moyens susceptibles de conduire à un tel résultat".

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons suivre l'avis du Conseil d'Etat sur ce point. L'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil confie au Roi l'établissement d'un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires. La loi n'impose en outre aucune restriction ou limite à l'action du Roi. En d'autres termes, le Roi peut librement choisir les moyens pour atteindre le but que s'est fixé le législateur. Compte tenu de l'objectif poursuivi dans le cadre de l'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil, qui consiste à garantir que le syndic, dans l'intérêt de l'association des copropriétaires, tient les comptes de manière claire, précise et détaillée selon le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi, et à la lumière de l'interprétation de l'article 108 de la Constitution et de ce qui en découle, l'article 577-8, § 4, 17°, du Code civil confère par conséquent au Roi la compétence nécessaire pour préciser à l'aide de règles bien définies l'utilisation du plan comptable par le syndic.

Afin que les comptes de l'association des copropriétaires soient tenus de manière claire, précise et détaillée, il convient de soumettre l'utilisation de ce plan comptable à quelques règles. L'inventaire de l'association des copropriétaires devra être organisé conformément à ce plan comptable établi, qui sera joint en annexe à l'arrêté.

L'arrêté prévoit par conséquent que les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et doivent être portés au plan comptable pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents. Toutefois, seules les immobilisations dont la valeur d'acquisition est corporelle doivent être enregistrées comme immobilisations. En d'autres termes, si ces biens ne sont pas enregistrés comme immobilisations, cela ne peut donner une image faussée du patrimoine de l'association des copropriétaires. Les immobilisations dont la valeur d'acquisition est incorporelle peuvent directement être reprises dans les charges.

(1) Cass., 18 novembre 1924, Pas. 1925, I, 25.

(2) DE MEYER, J., Beschouwingen over de Juridische grondslag van de Reglementering betreffende de Identiteitskaarten, R.W. 1950-51, p. 609-614 : MAST et DUJARDIN, Overzicht van het Belgisch Grondwettelijke Recht, Story Recht, 7e édition, 1981, p. 304 et note de bas de page 18 ainsi que la jurisprudence qui y est citée.

(3) MAST et DUJARDIN, o.c., p. 301 et p. 303-305.

J'ai l'honneur d'être,

Sire,

de Votre Majesté,

le très respectueux

et très fidèle serviteur,

La Ministre de la Justice,

Mme A. TURTELBOOM

12 JUILLET 2012. – Arrêté royal

fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu l'article 108 de la Constitution;

Vu le Code civil, notamment l'article 577-8, § 4, 17^o, inséré par la loi du 2 juin 2010;

Vu l'avis n^o 49.838/2 du Conseil d'Etat, donné le 19 septembre 2011;

Sur la proposition de la Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. Toute copropriété de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings doit tenir une comptabilité faisant usage du plan comptable minimum normalisé annexé au présent arrêté.

Art. 2. La comptabilité des associations de copropriétaires doit couvrir l'ensemble de leurs opérations, de leurs avoirs et droits de toute nature, de leurs dettes, obligations et engagements de toute nature.

Art. 3. Toute comptabilité est tenue selon un système de livres et de comptes et conformément aux règles usuelles de la comptabilité en partie double.
Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates, soit dans un livre journal unique soit dans un journal auxiliaire unique ou subdivisé en journaux spécialisés. Elles sont méthodiquement inscrites ou transposées dans les comptes qu'elles concernent.
Les comptes sont définis dans un plan comptable approprié à l'association de copropriétaires. Ce plan comptable est tenu en permanence tant au siège de l'association de copropriétaires qu'aux sièges des services comptables importants de l'association de copropriétaires, à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.

Art. 4. Toute écriture s'appuie sur une pièce justificative datée et porte un indice de référence à celle-ci.

Les pièces justificatives doivent être conservées, en original ou en copie, durant sept ans et être classées méthodiquement. Ce délai est réduit à trois ans pour les pièces qui ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers.

Art. 5. § 1^{er}. Les journaux et livres comptables sont cotés; ils forment, chacun dans sa fonction, une série continue; ils sont identifiés par la spécification de cette fonction, par leur place dans cette série et par le nom de l'association de copropriétaires.

§ 2. Les livres et journaux sont tenus de manière à garantir leur continuité matérielle ainsi que la régularité et l'irréversibilité des écritures.

Art. 6. § 1^{er}. Les livres sont tenus par ordre de dates, sans blancs ni lacunes. En cas de rectification, l'écriture primitive doit rester lisible.

§ 2. Les associations de copropriétaires sont tenues de conserver leurs livres pendant sept ans à partir du premier janvier de l'année qui suit leur clôture.

Art. 7. § 1^{er}. Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence, aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et d'évaluation nécessaires pour établir à la date choisie un inventaire complet de ses avoirs et droits de toute nature, de ses dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés. Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre. Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

§ 2. L'inventaire est ordonné de la même manière que le plan comptable de l'association de copropriétaires.

Art. 8. Les comptes du plan comptable qui ne présentent pas d'utilité pour une association de copropriétaires ne doivent pas figurer dans le plan comptable.

Art. 9. Les articles 25, §§ 1^{er} et 2, 31, 32, 33, alinéa 1^{er}, première phrase et alinéa 2, première phrase, 42, 45, 46, 49, 67, 68, 73, 74, 75 et 77 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés sont applicables à la comptabilité des copropriétaires, étant entendu qu'il faut y lire « inventaire » au lieu de « comptes annuels » et « association des copropriétaires » au lieu de « société ».

Art. 10. Les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et sont portés au plan comptable pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents.

Par valeur d'acquisition, il faut entendre le prix d'achat, éventuellement majoré des frais accessoires tels que les impôts non récupérables et les frais de transport.

Art. 11. Le présent arrêté est applicable aux exercices comptables qui débutent à compter du 1^{er} janvier 2013.

Art. 12. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 12 juillet 2012.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Justice,

Mme A. TURTELBOOM

Annexe a l'arrêté royal fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

PLAN COMPTABLE

- 1. Dettes à plus d'un an
 - 17 Dettes à plus d'un an
 - 170 Emprunts subordonnés
 - 171 Emprunts obligataires non subordonnés
 - 172 Dettes de location-financement
 - 173 Etablissements de crédit
 - 1730 Dettes en compte
 - 1731 Promesses
 - 1732 Crédits d'acceptation
 - 174 Autres emprunts
 - 175 Dettes commerciales
 - 179 Dettes diverses
 - 2. Immobilisations et cautionnements
 - 21. Immobilisation incorporelles (1)
 - 211 Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires
 - 213 Acomptes versés
 - 23 Installations, machines et outillage (1)
 - 24 Mobilier et matériel roulant (1)
 - 25 Immobilisations détenues en location-financement (1)
 - 251 Installations, machines et outillage (1)
 - 252 Mobilier et matériel roulant
 - 26 Autres immobilisations corporelles (1)
 - 28 Cautionnements versés
- (1) Ce compte ou ses subdivisions prévues au plan comptable de l'association des copropriétaires font l'objet de sous-comptes relatifs :
 - 1° à la valeur d'acquisition;
 - 2° aux amortissements ou réductions de valeur actés, portant respectivement les chiffres 0 et 9 comme dernier chiffre de l'indice du sous-compte.
- 4. Créances et dettes à un an au plus
 - 41 Créances
 - 410 Capital appelé
 - 4100 Acompte de fonds de réserve appelé
 - 4101 Acompte de fonds de roulement appelé
 - 416 Créances diverses
 - 417 Créances douteuses
 - 419 Réductions de valeur actées (-)
 - 42 Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (2)
 - 420 Emprunts subordonnés
 - 421 Emprunts obligataires non subordonnés
 - 422 Dettes de location-financement et assimilées
 - 423 Etablissements de crédit
 - 424 Autres emprunts
 - 425 Dettes commerciales
 - 429 Dettes diverses
- (2) Le transfert à ces comptes des dettes à plus dun an ou de la partie des dettes échéant dans

l'année ne doit être opéré qu'en fin d'exercice.

43 Dettes financières

430 Etablissements de crédit - Emprunts en compte à terme fixe

431 Etablissements de crédit - Promesses

432 Etablissements de crédit - Crédits d'acceptation

433 Etablissements de crédit - Dettes en compte courant (3)

439 Autres emprunts

(3) Ce compte n'est normalement alimenté qu'en fin d'exercice. L'écriture inverse est passée au début de la période suivante.

44 Dettes commerciales

440 Fournisseurs

444 Factures à recevoir (4)

(4) Les factures à recevoir peuvent également faire l'objet d'une subdivision du compte « 440 Fournisseurs » ou être rattachées aux comptes des fournisseurs.

45 Dettes fiscales, salariales et sociales

450 Dettes fiscales estimées

452 Impôts et taxes à payer

453 Précomptes retenus

454 Office national de la sécurité sociale

455 Rémunérations

456 Pécules de vacances

459 Autres dettes sociales

48 Dettes diverses

489 Dettes : valeurs reportées (5)

(5) En cas de valeurs excédentaires en fin d'exercice, ce solde est transféré au compte « 489 Valeurs reportées » via le compte « 693 Valeurs à reporter ». Ce compte doit faire l'objet d'une écriture inverse en début d'exercice avec le compte 700 et/ou 701.

49 Comptes de régularisation

490 Charges à reporter

491 Produits acquis

492 Charges à imputer

493 Produits à reporter

499 Comptes d'attente

5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

53 Dépôts à terme

530 De plus d'un an

531 De plus d'un mois et à un an au plus

532 D'un mois au plus

539 Réductions de valeur actées (-)

55 Etablissements de crédit

550 Fonds de réserve (6)

551 Fonds de roulement (6)

552 Autres comptes (6)

(6) Si un compte courant présente en fin d'exercice un solde en faveur de l'établissement de crédit, ce solde est normalement transféré à cette date au compte « 433 Etablissements de crédit - Dettes en compte courant ». L'écriture inverse est passée au début de la période suivante.

57 Caisses

58 Virements internes

6. Charges

61 Services et biens divers

610 Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs

6100 Protection anti-incendie

61000 Contrats d'entretien

61001 Extincteurs d'incendie
61002 Collecteurs d'incendie
61003 Lutte anti-incendie autres
61004 Alerte incendie et détection incendie
61005 Prévention incendie
61006 Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée
61007 Signalisation de sécurité/éclairage de secours
61008 Protection contre la foudre
61009 Autres
6101 Ascenseurs
61010 Contrôle ascenseurs
61011 Contrat d'entretien ascenseurs
61012 Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien
61013 Téléphone d'urgence ascenseurs
61014 Travaux d'adaptation ascenseurs
61015 Autres charges ascenseurs
6102 Installations électriques
61020 Contrôle installations électriques
61021 Contrats d'entretien
61022 Autre entretien installations électriques
61023 Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones
61024 Rénovation installations électriques
61025 Groupes auxiliaires
61026 Air conditionné et traitement de l'air
61027 Extracteurs d'air et de fumée
61028 Vidéosurveillance
61029 Autres
6103 Sanitaires et chauffage
61030 Contrôle des installations
61031 Contrats d'entretien
61032 Autre entretien installations de chauffage
61033 Autre entretien surpresseur d'eau
61034 Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau
61035 Autre entretien conduites de chauffage
61036 Autre entretien conduites d'eau
61037 Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage
61038 Compteurs et relevé des compteurs
61039 Autres
6104 Menuiseries
61040 Contrats d'entretien
61041 Entretien porte de garage
61042 Entretien menuiseries externes
61043 Entretien menuiseries internes
61044 Balustrades et cloisons de séparation des terrasses
61045 Autres
6105 Nettoyage et traitement des ordures ménagères
61050 Nettoyage bâtiment selon contrat
61051 Nettoyage bâtiment autres
61052 Produits d'entretien nettoyage
61053 Matériel nettoyage
61054 Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat
61055 Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres
61056 Produits ordures ménagères/PMC/papier et verre

61057 Contrôles
61058 Autres
6106 Jardins, parkings et chemins
61060 Entretien jardins et environs immédiats selon contrat
61061 Autre entretien jardins et environs immédiats
61062 Aménagement jardins et environs immédiats
61063 Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat
61064 Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats
61065 Travaux de rénovation parkings, chemins et environs immédiats
61066 Travaux divers
6107 Entretien bâtiments
61070 Entretien fondations
61071 Entretien façades
61072 Entretien terrasses
61073 Entretien toits
61074 Entretien cheminées et canaux de ventilation
61075 Entretien caves
61076 Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs
6108 Piscine
61080 Contrôles
61081 Contrat d'entretien
61082 Autre entretien piscine/installations techniques
61083 Fourniture produits
61084 Surveillance
61085 Réparations piscine/installations techniques
61086 Autres
6109 Divers
61090 Contrats d'entretien
61091 Charges blanchisserie
61092 Charges récréatives (plaines de jeux, tennis, fitness, billard,...)
61093 Contrôle et surveillance
611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels
6110 Frais d'études et surveillance
6111 Rénovation
6112 Travaux de transformation
6113 Travaux d'extension
612 Fournitures à l'association
6120 Eau
61200 Redevance fixe et consommation
61201 Eau parties communes
61202 Sel pour adoucisseur d'eau
61203 Autres fournitures pour adoucisseur d'eau
61204 Fournitures pour traitement de l'eau
61205 Autres
6121 Electricité
61210 Electricité parties communes
61211 Electricité ascenseurs
61212 Electricité chauffage et sanitaires
61213 Autres
6122 Gaz
61220 Redevance fixe et consommation
61221 Autres
6123 Mazout

61230 Contrôles cuves
61231 Entretien cuves
61232 Livraisons mazout
6124 Autres services collectifs
61240 Câblodistribution
6125 Autres fournitures
613 Honoraires, charges membres du conseil et charges commissaire interne aux comptes
6130 Honoraires
61300 Honoraires syndics
61301 Honoraires avocats
61302 Honoraires architectes/ingénieurs
61303 Honoraires experts
61304 Honoraires commissaire externe aux comptes
61305 Autres honoraires
6131 Charges membres du conseil (conseil de copropriété) et commissaire interne aux comptes
61310 Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes
61311 Frais de déplacement membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes
61312 Autres charges conseil de copropriété
614 Assurances
6140 Assurance incendie
6141 Responsabilité civile
6142 Assurance accidents du travail
6143 Assurance volontaires
6144 Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes
6145 Responsabilité professionnelle syndic non professionnel
6146 Assistance judiciaire
6147 Franchise
6148 Autres
615 Conciergerie
6150 Téléphone - Internet - gsm
6151 Electricité
6152 Eau
6153 Gaz
6154 Chauffage
6155 Télédistribution
6156 Charges
6157 Entretien
6158 Autres
616 Frais d'administration et de gestion
6160 Frais d'administration syndic
61600 Bureau et matériel de bureau
61601 Timbres
61602 Téléphone
61603 Autres
6161 Frais réunions
61610 Utilisation salles de réunion
61611 Consommations réunions
61612 Autres
6162 Traductions
61620 Traduction simultanée réunions
61621 Traduction documents
6163 Frais de procédure
61630 Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires

61631 Autres frais de procédure
6164 Publications et modification des statuts
61640 Publication nomination syndic
61641 Modification des statuts
6165 Frais transfert de propriété
61650 Attestations article 577-11 Code civil
61651 Autres
6166 Frais divers gestion
61660 Communication d'informations sur Internet
61661 Frais d'accession à la propriété
61662 Frais archives
61663 Autres frais gestion
62 Rémunérations, charges sociales et pensions
620 Rémunérations et avantages sociaux directs
621 Cotisations patronales pour assurances sociales
622 Primes patronales pour assurances extralégales
623 Autres frais de personnel
624 Pensions de retraite et de survie
63 Amortissements et réductions de valeur
630 Dotations aux amortissements sur immobilisations
6301 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles
6302 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
634 Réductions de valeur sur créances à un an au plus
6340 Dotations
6341 Reprises (1)
64 Autres charges
640 Taxes et redevances
641 Moins-values sur la réalisation des créances
642 Charges diverses
65 Charges financières
650 Frais bancaires et charges des dettes
657 Charges financières diverses
66 Charges exceptionnelles
69 Valeurs à reporter
693 Valeurs à reporter
7. Produits
70 Acomptes
700 Acomptes fonds de réserve
701 Acomptes fonds de roulement
75 Produits financiers
76 Produits exceptionnels
Vu pour être annexé à Notre arrêté fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.
ALBERT
Par le Roi :
La Ministre de la Justice,
Mme A. TURTELBOOM

Table des matières

Préambule	2
Le règlement général de copropriété	2
L'article 577-11	3
La répartition des charges de copropriété et le décompte individuel	5
TVA et copropriétés	6
L'Arrêté Royal du 12 juillet 2012	7
Analyse du plan comptable proprement dit	15
Fonds propres de la copropriété	15
Compte 100 – fonds de roulement permanent	15
Compte 160 – fonds de réserve	15
17. Dettes à plus d'un an	17
2. Immobilisations et cautionnements	18
3 Stocks	19
410 Capital appelé	20
416 Créances diverses	21
417 Créances douteuses	21
419 Réductions de valeur actées (-)	22
42 Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	22
43 Dettes financières	22
440 Fournisseurs	23
489 Dettes : valeurs reportées	24
49 Comptes de régularisation	24
5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles	24
6. Charges	25
Exemple : Répartition des frais de chauffage	26
Charges locatives	27
Exemples de bilan	28
Modèle de bilan tenant compte des adaptations proposées	29
Modèle de bilan suivant l'application stricte de l'Arrêté Royal	30
Informatisation de la comptabilité	31
Conclusion	31
ANNEXES	32
RAPPORT AU ROI	32
12 JUILLET 2012. – Arrêté royal	34
PLAN COMPTABLE	37
Table des matières	43