

## **Plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires**

Source: [ejustice.just.fgov.be](http://ejustice.just.fgov.be)

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

### 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

## Plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

---

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°, inséré par la loi du 2 juin 2010;

Vu l'avis n° 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 1er. 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. § 1er. 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. § 1er. 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. § 1er. 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, §§ 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 ».

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 1er 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

1730 Dettes en compte

1731 Promesses

1732 Crédits d'acceptation

424 Autres emprunts

425 Dettes commerciales

429 Dettes diverses

(2) Le transfert à ces comptes des dettes à plus d'un 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