



Nouveau plan comptable pour les associations des copropriétaires



Bulletin
63 CNC

Commission des Normes Comptables

.be



PRÉFACE

En août 2012 le plan comptable des associations de copropriétaires a été publié au 'Moniteur belge'.

Ce plan comptable normalisé s'applique à toute copropriété, sauf à celle qui comporte moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings. Ces copropriétés « plus petites » sont autorisées de tenir une comptabilité simplifiée. La nature de la comptabilité qui doit être tenue dépend par conséquent de la taille de l'association de copropriétaires et ainsi de l'ampleur des flux financiers gérés par ces associations.

Le plan comptable normalisé, élaboré par arrêté royal en étroite collaboration avec la Commission des Normes Comptables, est adapté à la nature des associations de copropriétaires et assure, conformément à la volonté du législateur, la tenue d'une comptabilité uniforme, transparente et accessible aux copropriétaires. L'arrêté royal réfère également aux règles usuelles de la comptabilité en partie double qui sont indispensables pour une comptabilité cohérente, fidèle et stable.



Naturellement, l'introduction d'un nouveau plan comptable demande une adaptation de la part des syndic. Utilisons dès lors cette brochure comme fil conducteur de sorte qu'il devienne clair que la tenue d'une comptabilité en partie double ne peut pas poser des problèmes pour le syndic non professionnel non plus. La transparence et le caractère uniforme de ce système comptable encourage en outre la sécurité juridique des copropriétaires en permettant un contrôle plus approfondi des obligations comptables du syndic. Ceci aura pour conséquence que les contestations des copropriétaires à l'égard du syndic concernant la comptabilité tenue par celui, diminueront.

J'espère, tout comme le législateur, que l'usage de ce plan comptable normalisé aboutira à une relation améliorée et plus équilibrée entre le syndic et les copropriétaires, dans l'intérêt de chacun.



ANNEMIE TURTELBOOM
Ministre de la Justice



TABLE DES MATIÈRES

Exemple chiffré relatif au plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires fixé par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 (avis 2012/14)	5
I. Introduction.....	5
II. Comptabilité en partie double.....	6
III. Le plan comptable minimum normalisé.....	7
A. Les comptes de la classe 1.....	8
B. Les comptes de la classe 2.....	8
C. Les comptes de la classe 4.....	8
D. Les comptes de la classe 5.....	9
E. Les comptes de la classe 6.....	9
F. Les comptes de la classe 7.....	9
IV. Exemple.....	9
A. Appel d'acomptes sur les fonds de roulement et de réserve.....	10
B. Livraisons de mazout.....	14
C. Appel complémentaire de fonds de roulement.....	16
D. Achat d'un aspirateur.....	18
E. Transfert des fonds de roulement et de réserve en fin d'exercice 20N0.....	20
F. Ouverture du nouvel exercice 20N1.....	23

G. Entretien de l'ascenseur.....	25
H. Achat d'une tondeuse autotractée.....	27
I. Service d'intérêts.....	29
J. Amortissement de la tondeuse autotractée.....	31
K. Transfert de fonds de roulement et de réserve en fin d'exercice 20N1.....	33

ANNEXES

Législation pertinente de l'avis 2012/14.....	37
---	----

Annexe 1	37
-----------------------	-----------

Les articles 577-2 jusqu'à 577-14 inclus du Code civil, avec les modifications apportées par la loi du 2 juin 2010 (version consolidée)

Annexe 2	52
-----------------------	-----------

Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

Annexe 3	59
-----------------------	-----------

Articles pertinents de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du code des sociétés (voir article 9 de l'AR du 12 juillet 2012)



Exemple chiffré relatif au plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires fixé par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 (avis 2012/14)

Avis du 5 septembre 2012 de la Commission des Normes Comptables

I. Introduction

1. La copropriété ou la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie par les articles 577-2 à 577-14 du Code civil (ci-après: C. civ.). Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part⁽¹⁾. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune⁽²⁾.

2. Pour cette raison, il est extrêmement important, en présence d'une copropriété, que les comptes soient tenus de manière précise, correcte et transparente. 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⁽³⁾ rappelle au syndic sa responsabilité dans cette matière. Quelle que soit la compétence qui lui est accordée par le règlement de la copropriété, le syndic a pour mission de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi⁽⁴⁾. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est toutefois autorisée à tenir une comptabilité simplifiée. Cette comptabilité simplifiée reflète 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⁽⁵⁾ et du fonds de réserve⁽⁶⁾, les créances et les dettes des copropriétaires.

La nature de la comptabilité qui doit être tenue dépendra par conséquent de la taille de l'association des copropriétaires et ainsi de l'ampleur des flux financiers générés par cette association.

1 Article 577-2, § 3 C. civ.

2 Article 577-2, § 7 C. civ.

3 MB 26 juin 2010.

4 Article 577-8, § 4, 17° C. civ.

5 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 (article 577-11, § 5).

6 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 (article 577-11, § 5).



3. Toute copropriété de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings doit tenir une comptabilité faisant usage d'un plan comptable minimum normalisé adapté à la nature des associations de copropriétaires. 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. Ce plan a entre-temps été publié en annexe à l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires⁽⁷⁾, assurant de la sorte aux associations de copropriétaires la tenue d'une comptabilité uniforme, transparente et accessible aux copropriétaires et permettant en outre à tout moment la consultation du compte individuel de chaque copropriétaire.

II. Comptabilité en partie double

4. En vue de tenir la comptabilité de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, il s'impose d'appliquer les règles usuelles de la comptabilité en partie double⁽⁸⁾. 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. Ces opérations sont méthodiquement transposées dans les comptes qu'elles concernent⁽⁹⁾.

5. L'inventaire donne un aperçu de la nature et le montant des avoirs et des droits de l'association des copropriétaires ainsi que ses dettes et engagements au jour de la clôture de l'exercice. Il en va de même pour la nature et le montant des charges et des produits de l'exercice clôturé à cette date.

6. Toute compensation entre des avoirs et des dettes, entre des droits et des engagements, entre des charges et des produits est interdite.

7. Chaque élément du patrimoine doit faire l'objet d'une évaluation distincte. Ces évaluations doivent répondre aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi.

8. 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 l'inventaire se rapporte ou au cours d'exercices précédents, même si ces risques, pertes ou dépréciations ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle l'inventaire est établi.

7 MB 3 août 2012.

8 Article 9 de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

9 Article 3, alinéa 2 de l'arrêté royal fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.



9. Il doit être tenu compte des charges et des produits qui concernent l'exercice ou des exercices précédents, 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.
10. Le petit outillage qui est constamment renouvelé et dont la valeur d'acquisition est négligeable peut être porté à l'actif pour une valeur fixe, si sa quantité, sa valeur et sa composition ne varient pas sensiblement d'un exercice à l'autre. Dans ce cas, le prix du renouvellement de ces éléments est directement porté sous les charges d'exploitation.

11. L'arrêté royal prévoit que les éléments de l'actif (par exemple l'achat d'une tondeuse autoportée ou une nouvelle installation de filtration pour la piscine) sont évalués à leur prix d'acquisition et sont portés à l'inventaire pour cette même valeur, déduction faite des amortissements y afférents. De cette façon, le coût d'acquisition de ces immobilisations est reparti sur leur durée d'utilité ou d'utilisation probable. Il est évident que seules les immobilisations dont la valeur d'acquisition est significative doivent être enregistrées comme immobilisations. Si ces biens ne sont pas enregistrés comme immobilisations cela ne peut donner une image altérée du patrimoine de l'association des copropriétaires. Les immobilisations dont la valeur d'acquisition est significative peuvent directement être prises en charges.

12. Les créances sont portées à l'inventaire à leur valeur nominale. 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.

13. Les placements de trésorerie et les liquidités font également l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur nominale.

III. Le plan comptable minimum normalisé

14. Les comptes du plan comptable peuvent être subdivisés en plusieurs classes. Cette subdivision tente de s'écarter le moins possible de celle arrêtée pour les entreprises ⁽¹⁰⁾ ou associations sans but lucratif ⁽¹¹⁾ mais, au besoin, adaptée au caractère spécifique des associations de copropriétaires.

- 10 Tel que prévu dans l'arrêté royal du 12 septembre 1983 déterminant la teneur et la présentation d'un plan comptable minimum normalisé.
- 11 Tel que prévu dans l'annexe à 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.



A. LES COMPTES DE LA CLASSE 1

15. Ces comptes concernent les dettes de l'association de copropriétaires à échéance résiduelle de plus d'un an.

B. LES COMPTES DE LA CLASSE 2

16. Sous les comptes des immobilisations sont portées toutes les immobilisations possibles détenues par l'association de copropriétaires (par exemple une licence de logiciel, une cireuse ou une tondeuse autoportée). La valeur d'acquisition initiale est portée sous un compte 2 qui se termine par « 0 », les amortissements actés sous un compte 2 qui se termine par « 9 ».

Le traitement comptable de ce type d'investissement ainsi que son amortissement sont illustrés par l'exemple chiffré repris dans le présent avis.

Les cautions payées par l'association de copropriétaires sont également portées sous un compte de la classe 2.

C. LES COMPTES DE LA CLASSE 4

17. Il s'agit des créances et des dettes des associations de copropriétaires à encaisser ou à payer au cours de l'exercice suivant. Sont par exemple portés sous ces comptes, les appels d'acomptes sur les fonds de réserve et de roulement adressés aux copropriétaires mais non encore versés. En cas d'excédent de fonds versés en fin d'exercice, ce solde est reporté à l'exercice suivant. Le traitement comptable appliqué est illustré par l'exemple repris dans le présent avis. En principe, les comptes de dettes *Valeurs reportées fonds de réserve et de roulement* peuvent ne présenter qu'un solde créditeur. L'association de copropriétaires doit prendre soin qu'il y ait suffisamment de fonds de réserve et de roulement pour assurer le fonctionnement de l'association.

Il se recommande que les comptes de créances et de dettes soient divisés pour chaque lot.⁽¹²⁾ Ainsi il est possible de suivre le montant individuel pour chaque lot, tant pour ce qui est des fonds de réserve que pour les fonds de roulement.

Les comptes de régularisation sont également des comptes de la classe 4. Celle-ci comprend les comptes qui peuvent être utilisés pour rattacher des charges et produits à l'exercice auquel ils se rapportent, quel que soit le moment de leur paiement.

¹² Par la création de sous-comptes.



D. LES COMPTES DE LA CLASSE 5

18. Les fonds disponibles de l'association de copropriétaires sont portés sous les comptes de la classe 5 tout comme les acomptes appelés et versés sur les fonds de réserve et de roulement. Sur la base de l'article 577-8, § 4, 5° ils sont obligatoirement portés sous des comptes séparés: un compte pour le fonds de roulement et un compte pour les fonds de réserve⁽¹³⁾.

E. LES COMPTES DE LA CLASSE 6

19. Sous les comptes de la classe 6 sont portées les charges. En raison du caractère spécifique des associations de copropriétaires, le plan comptable minimum normalisé prévoit une subdivision détaillée.

F. LES COMPTES DE LA CLASSE 7

20. Les acomptes reçus des copropriétaires ainsi que les produits des associations de copropriétaires, comme les produits financiers (intérêts sur placements de trésorerie) sont portés sous les comptes de la classe 7.

IV. Exemple

21. Dans le présent avis la Commission des Normes Comptables vise à illustrer à l'aide d'un exemple l'usage de certains comptes du plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Dans le présent exemple, nous partirons d'une co-propriété de 40 lots. Le syndic se verra par conséquent obligé de tenir une comptabilité en partie double de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que repris à l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires. Dans le présent exemple, on suppose pour la simplicité que chaque lot est identique et constitue ainsi une part égale de la copropriété, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de calculer des montants séparés pour chaque lot.

13 Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.



A. APPEL D'ACOMPTES SUR LES FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE

Le syndic de l'association de copropriétaires appelle au début de l'exercice 20N0 24.000 euros de fonds de réserve (600 euros le lot) et 20.000 euros de fonds de roulement (500 euros le lot).

Le plan comptable de l'association de copropriétaires a été étendu par la création de sous-comptes (option facultative), permettant de la sorte la consultation à tout moment des acomptes déjà versés sur les fonds de roulement et de réserve de chaque copropriétaire.

Le traitement comptable au moment de l'appel des fonds de réserve aux 40 copropriétaires (24.000 euros au total) sera le suivant :

410001 Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1) jusqu'à		
410040 Acompte de fonds de réserve appelé (lot 40)	24.000	
à 700 Acomptes fonds de réserve		24.000

Le traitement comptable au moment de l'appel du fonds de roulement aux 40 copropriétaires (20.000 euros au total) sera le suivant :

410101 Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1) jusqu'à		
410140 Acompte de fonds de réserve appelé (lot 40)	20.000	
à 701 Acomptes fonds de roulement		20.000

L'appel de ces acomptes est enregistré dans la comptabilité de l'association de copropriétaires comme des produits (en utilisant les comptes de la classe 7). Ces produits seront portés sous le compte de résultats.

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
		Acomptes fonds de réserve	24.000
		Acomptes fonds de roulement	20.000
Total	0	Total	44.000



Le solde de ces comptes utilisés par l'association de copropriétaires peut être consulté à l'aide de l'aperçu suivant (la balance de vérification et par soldes bien connue dans la pratique de la comptabilité en partie double) :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
410001 jusqu'à 410040	Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	24.000	0	24.000	0
410101 jusqu'à 410140	Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	20.000	0	20.000	0
Total classe 1 à 5		44.000	0	44.000	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	24.000	0	24.000
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
Total classe 6 et 7		0	44.000	0	44.000
TOTAL		44.000	44.000	44.000	44.000

Si un inventaire est établi à ce moment, le solde du compte de résultats sera représenté en résumé au passif de l'inventaire. Cela résulte en une augmentation de fonds ou une ressource de fonds (si les produits dépassent les charges) ou une diminution ou un emploi de fonds (si les charges dépassent les produits). Étant donné que l'association de copropriétaires ne dispose pas de fonds propres effectifs, ceci se traduira dans l'inventaire établi en fin d'exercice comme une dette ou une créance sur les copropriétaires (*cf. infra*).

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Créance fonds de réserve	24.000	Produits	
Créance fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	20.000
Total	44.000	Total	44.000



En vertu de l'article 577-8, § 4, 5° C. civ. ces fonds doivent, au moment de leur paiement, être intégralement versés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement (sur la base d'un plan comptable minimum normalisé: le compte 551) et un compte distinct pour les fonds de réserve (compte 550). Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Au moment du paiement de l'acompte par les copropriétaires, les écritures suivantes sont passées :

- appel d'acompte de fonds de réserve et de roulement à verser par le(s) copropriétaire(s) du lot 1 :

<u>550</u> Établissement de crédit: fonds de réserve	600	
à <u>410001</u> Acompte de fonds de réserve appelé		600

<u>551</u> Établissement de crédit: fonds de roulement	500	
à <u>410101</u> Acompte de fonds de roulement appelé		500

- appel d'acompte de fonds de réserve et de roulement à verser par le(s) copropriétaire(s) du lot 2 :

<u>550</u> Établissement de crédit: fonds de réserve	600	
à <u>410002</u> Acompte de fonds de réserve appelé		600

<u>551</u> Établissement de crédit: fonds de roulement	500	
à <u>410102</u> Acompte de fonds de roulement appelé		500

- appel d'acompte de fonds de réserve et de roulement à verser par le(s) copropriétaire(s) du lot 3 :

<u>550</u> Établissement de crédit: fonds de réserve	600	
à <u>410003</u> Acompte de fonds de réserve appelé		600

<u>551</u> Établissement de crédit: fonds de roulement	500	
à <u>410103</u> Acompte de fonds de roulement appelé		500

Les mêmes écritures sont passées au moment où les copropriétaires des lots 4 jusqu'à 40 versent leur acompte.

À la suite de ces versements, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :



NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
410001 jusqu'à 410040	Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	24.000	24.000	0	0
410101 jusqu'à 410140	Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	20.000	20.000	0	0
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	0	24.000	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	0	20.000	0
Total classe 1 à 5		88.000	44.000	44.000	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	24.000	0	24.000
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
Total classe 6 et 7		0	44.000	0	44.000
TOTAL		88.000	88.000	44.000	44.000

Si un inventaire est établi à ce moment, il donnera au moment où tous les copropriétaires auront payé, les informations suivantes :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	20.000
Total	44.000	Total	44.000

De l'avis de la Commission, il est recommandable de suivre les appels de manière extra-comptable pour ainsi pouvoir dresser l'inventaire de la partie encore restante en fonds de réserve et de roulement pour chaque lot (voir également *infra*).



B. LIVRAISONS DE MAZOUT

Il y a livraison de mazout pour un montant de 5.000 euros. Cette livraison est payée avec le fonds de roulement.

› Réception de la facture du fournisseur :

<u>61232</u> Livraisons mazout	5.000	
à <u>440</u> Fournisseurs		5.000

› Paiement de la facture :

<u>440</u> Fournisseurs	5.000	
à <u>551</u> Établissement de crédit: Fonds de roulement		5.000

L'association de copropriétaires a exposé des frais à concurrence de 5.000 euros. Cette charge est portée au compte de résultats.

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Livraisons mazout	5.000	Acomptes fonds de réserve	24.000
		Acomptes fonds de roulement	20.000
Total	5.000	Total	44.000



À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
41001 jusqu'à 410040	Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	24.000	24.000	0	0
410101 jusqu'à 410140	Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	20.000	20.000	0	0
440	Fournisseurs	5.000	5.000	0	0
550	Établissement de crédit : Fonds de réserve	24.000	0	24.000	0
551	Établissement de crédit : Fonds de roulement	20.000	5.000	15.000	0
Total classe 1 à 5		93.000	54.000	39.000	0
61232	Livraisons mazout	5.000	0	5.000	
700	Acomptes fonds de réserve	0	24.000	0	24.000
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
Total classe 6 et 7		5.000	44.000	5.000	44.000
TOTAL		98.000	98.000	44.000	44.000



Si un inventaire est établi à ce moment, l'enregistrement de cette charge affecterait l'inventaire comme suit :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: Fonds de roulement	15.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	20.000
		<u>Charges</u>	
		- Livraisons mazout	(5.000)
Total	39.000	Total	39.000

De l'avis de la Commission, il est recommandable de suivre également les charges supportées par l'association de manière extra-comptable de sorte que l'association peut donner à la fin de chaque période de rapport une représentation détaillée correcte pour chaque lot de la dette encore restante en fonds de réserve et de roulement (voir également *supra*). Ces informations peuvent difficilement être tenues dans une comptabilité générale puisque celles-ci rendent compte de la nature des charges et pas du centre de coût.

C. APPEL COMPLÉMENTAIRE DE FONDS DE ROULEMENT

Le syndic décide de lancer un appel complémentaire de fonds de roulement à concurrence de 5.000 euros (125 euros le lot) :

➤ Appel de fonds de roulement aux 40 copropriétaires :

410101 Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1) jusqu'à

410140 Acompte de fonds de roulement appelé (lot 40) 5.000

à 701 Acomptes fonds de roulement 5.000

L'appel de cet acompte est enregistré dans la comptabilité de l'association de copropriétaires comme un produit. Ce produit est porté au compte de résultats.



Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Livraisons mazout	5.000	Acomptes fonds de réserve	24.000
		Acomptes fonds de roulement	25.000
Total	5.000	Total	49.000

› Versement de l'acompte par les copropriétaires (40 fois) :

551 Établissements de crédit : Fonds de roulement	125
à 410101 Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1) jusqu'à	
410140 Acompte de fonds de roulement appelé (lot 40)	125

À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
410001 jusqu'à 410040	Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	24.000	24.000	0	0
410101 jusqu'à 410140	Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	25.000	25.000	0	0
440	Fournisseurs	5.000	5.000	0	0
550	Établissement de crédit : Fonds de réserve	24.000	0	24.000	0
551	Établissement de crédit : Fonds de roulement	25.000	5.000	20.000	0
Total classe 1 à 5		103.000	59.000	44.000	0
61232	Livraisons mazout	5.000	0	5.000	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	24.000	0	24.000
701	Acomptes fonds de roulement	0	25.000	0	25.000
Total classe 6 et 7		5.000	49.000	5.000	49.000
TOTAL		108.000	108.000	49.000	49.000



Si un inventaire est établi à ce moment, il donnera au moment où tous les copropriétaires auront payé, les informations suivantes :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	25.000
		<u>Charges</u>	
		- Livraisons mazout	(5.000)
Total	44.000	Total	44.000

D. ACHAT D'UN ASPIRATEUR

L'association de copropriétaires décide d'acheter un aspirateur pour le nettoyage de la piscine pour un montant de 500 euros. L'assemblée générale est d'avis que cette valeur d'acquisition n'est pas significative et elle décide d'inscrire l'achat de l'aspirateur directement en charges. Étant donné qu'il ne s'agit pas d'une dépense périodique, le montant sera porté sous le fonds de réserve.

› Réception de la facture du fournisseur :

61082 Autre entretien piscine/installations techniques	500	
à 440 Fournisseurs		500

› Paiement de la facture :

440 Fournisseurs	500	
à 550 Établissement de crédit: Fonds de réserve		500

À la suite de cet achat, l'association de copropriétaires a exposé des frais à concurrence de 500 euros. Cette charge est portée au compte de résultats.



Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Livraisons mazout	5.000	Acomptes fonds de réserve	24.000
Entretien piscine	500	Acomptes fonds de roulement	25.000
Total	5.500	Total	49.000

À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
410001 jusqu'à 410040	Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	24.000	24.000	0	0
410101 jusqu'à 410140	Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	25.000	25.000	0	0
440	Fournisseurs	5.500	5.500	0	0
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	500	23.500	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	25.000	5.000	20.000	0
Total classe 1 à 5		103.500	60.000	43.500	0
61082	Autre entretien piscine	500	0	500	0
61232	Livraisons mazout	5.000	0	5.000	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	24.000	0	24.000
701	Acomptes fonds de roulement	0	25.000	0	25.000
Total classe 6 et 7		5.500	49.000	5.500	49.000
TOTAL		109.000	109.000	49.000	49.000



Si un inventaire est établi à ce moment, il présentera, compte tenu de la compensation au niveau du compte de résultats, les montants suivants :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.500	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	25.000
		<u>Charges</u>	
		- Livraisons mazout	(5.000)
		- Entretien piscine	(500)
Total	43.500	Total	43.500

E. TRANSFERT DES FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE EN FIN D'EXERCICE 20N0

À la fin de l'exercice 20N0, les comptes doivent être clôturés. Lorsqu'il ressort du compte de résultats que le montant des appels d'acompte adressés aux copropriétaires ou des produits (au total, 24.000 euros de fonds de réserve et 25.000 de fonds de roulement) dépasse le montant des charges de l'exercice (5.500 euros), le solde (43.500 euros) sera enregistré comme une dette envers les copropriétaires. L'association de 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⁽¹⁴⁾. En cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part dans le fonds de réserve détenue par le copropriétaire sortant créancier reste toutefois la propriété de l'association⁽¹⁵⁾. Afin d'éviter tout équivoque, une distinction est faite entre le fonds de réserve à reporter, d'une part, et le fonds de roulement à reporter, d'autre part.

<u>693</u> Valeurs à reporter	43.500
à <u>48901</u> Dettes: valeurs reportées fonds de réserve	23.500
<u>48902</u> Dettes: valeurs reportées fonds de roulement	20.000

14 Article 577-5, § 3 C. civ.

15 Article 577-11, § 5, 2° C. civ.



À l'issue du transfert du solde du compte de résultats à l'inventaire, le compte de résultats se présente comme suit :

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Livraisons mazout	5.000	Acomptes fonds de réserve	24.000
Entretien piscine	500	Acomptes fonds de roulement	25.000
Solde reporté	43.500		
Total	49.500	Total	49.000



À la suite du transfert du solde du compte de résultats à l'inventaire, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
410001 jusqu'à 410040	Acompte de fonds de réserve appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	24.000	24.000	0	0
410101 jusqu'à 410140	Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1 jusqu'à lot 40 inclus)	25.000	25.000	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	5.500	5.500	0	0
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	0	23.500	0	23.500
440	Fournisseurs	0	20.000	0	20.000
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	500	23.500	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	25.000	5.000	20.000	0
Total classe 1 à 5		103.500	103.500	43.500	43.500
61082	Autre entretien piscine	500	0	500	0
61232	Livraisons mazout	5.000	0	5.000	0
693	Valeurs à reporter	43.500	0	43.500	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	24.000	0	24.000
701	Acomptes fonds de roulement	0	25.000	0	25.000
Total classe 6 et 7		49.000	49.000	49.000	49.000
TOTAL		152.500	152.500	92.500	92.500



Après compensation au niveau du compte de résultats, l'inventaire se présente en fin d'exercice 20N0, comme suit :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.500	Dettes: valeurs reportées fonds de réserve	23.500
Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	Dettes: valeurs reportées fonds de roulement	20.000
Total	43.500	Total	43.500

Comme déjà indiqué ci-avant, il est préférable de diviser les comptes de passif divers par lot de sorte que chaque solde à la fin de chaque période de rapport présente la dette correcte en fonds de réserve et de roulement pour chaque lot.

F. OUVERTURE DU NOUVEL EXERCICE 20N1

Au début de l'exercice suivant, cette dette est directement transférée et les acomptes versés sont ajoutés respectivement au fonds de réserve et au fonds de roulement.

48901 Dettes: valeurs reportées fonds de réserve	23.500
48902 Dettes: valeurs reportées fonds de roulement	20.000
à 700 Acomptes fonds de réserve	23.500
701 Acomptes fonds de roulement	20.000

Ces acomptes sont à nouveau repris dans le compte de résultats de 20N1 comme un produit. De cette façon, la comptabilité devient pour l'association de copropriétaires un instrument utile avec lequel il est possible de vérifier dans quelle mesure les charges sont couvertes par les montants déjà appelés.

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
		Acomptes fonds de réserve	23.500
		Acomptes fonds de roulement	20.000
Total	0	Total	43.500



Le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires modifie comme suit:

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	23.500	23.500	0	0
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	20.000	20.000	0	0
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.500	0	23.500	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	0	20.000	0
Total classe 1 à 5		87.000	43.500	43.500	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
Total classe 6 et 7		0	43.500	0	43.500
TOTAL		87.000	87.000	43.500	43.500

L'inventaire à l'ouverture du nouvel exercice se présente comme suit:

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.500	Produits	
Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de réserve	23.500
		- Acompte de fonds de roulement	20.000
Total	43.500	Total	43.500



G. ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR

L'ascenseur a besoin d'un grand entretien nécessitant l'intervention d'un technicien. Pour les services prestés, ce dernier envoie une facture de 1.200 euros.

› Réception de la facture du fournisseur :

<u>61011</u> Contrat d'entretien ascenseurs	1.200	
à <u>440</u> Fournisseurs		1.200

› Paiement de la facture :

<u>440</u> Fournisseurs	1.200	
à <u>551</u> Établissement de crédit: Fonds de roulement		1.200

Reprise de la charge au compte de résultats.

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Contrat d'entretien ascenseur	1.200	Acomptes fonds de réserve	23.500
		Acomptes fonds de roulement	20.000
Total	1.200	Total	43.500



À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
440	Fournisseurs	1.200	1.200	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	23.500	23.500	0	0
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	20.000	20.000	0	0
550	Établissement de crédit : Fonds de réserve	23.500	0	23.500	0
551	Établissement de crédit : Fonds de roulement	20.000	1.200	18.800	0
Total classe 1 à 5		88.200	45.900	42.300	0
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.200	0	1.200	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
Total classe 6 et 7		1.200	43.500	1.200	43.500
TOTAL		89.400	89.400	43.500	43.500

Si un inventaire est établi entre-temps, il présentera les montants suivants :



Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.500	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: Fonds de roulement	18.800	- Acompte de fonds de réserve	23.500
		- Acompte de fonds de roulement	20.000
		<u>Charges</u>	
		- Entretien ascenseur	(1.200)
Total	42.300	Total	42.300

H. ACHAT D'UNE TONDEUSE AUTOTRACTÉE

L'association de copropriétaires achète une tondeuse autotractée pour un montant de 2.800 euros. Sur la base de la facture d'achat, la valeur d'acquisition de la tondeuse autotractée est comptabilisée sur un sous-compte du compte 23 *Installations, machines et outillage*, qui se termine par «0».

› Réception de la facture du fournisseur :

23.0 Installations, machines et outillage – tondeuse autotractée : valeur d'acquisition 2.800
à 440 Fournisseurs 2.800

L'achat de la tondeuse autotractée constitue un investissement pour l'association des copropriétaires. En d'autres termes, le prix d'achat n'est pas pris en charge au moment de l'achat, mais au moment de son amortissement. Ainsi le compte de résultats n'est pas modifié à la suite de cet achat.

› Paiement de la facture :

440 Fournisseurs 2.800
à 550 Établissement de crédit: Fonds de réserve 2.800



À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
23..0	Tondeuse autotractée: valeur d'acquisition	2.800	0	2.800	0
440	Fournisseurs	4.000	4.000	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	23.500	23.500	0	0
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	20.000	20.000	0	0
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.500	2.800	20.700	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	1.200	18.800	0
Total classe 1 à 5		93.800	51.500	42.300	0
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.200	0	1.200	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
Total classe 6 et 7		1.200	43.500	1.200	43.500
TOTAL		95.000	95.000	43.500	43.500

Si un inventaire est établi à ce moment, ces investissements seront ajoutés à l'actif.



Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Installations, machines et outillage	2.800	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: fonds de réserve	20.700	- Acompte de fonds de réserve	23.500
Établissement de crédit: fonds de roulement	18.800	- Acompte de fonds de roulement	20.000
		<u>Charges</u>	
		- Entretien ascenseur	(1.200)
Total	42.300	Total	42.300

I. SERVICE D'INTÉRÊTS

L'association de copropriétaires reçoit de l'établissement de crédit 310 euros d'intérêts sur ses fonds de réserve et 280 euros d'intérêts sur ses fonds de roulement. Ces intérêts représentent un produit financier pour l'association de copropriétaires et sont enregistrés à ce titre au compte de résultats.

550 Établissement de crédit: Fonds de réserve	310		
à 751 Produits financiers: intérêts fonds de réserve		310	
551 Établissement de crédit: Fonds de roulement	280		
à 752 Produits financiers: intérêts fonds de roulement		280	

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Contrat d'entretien ascenseur	1.200	Acomptes fonds de réserve	23.500
		Acomptes fonds de roulement	20.000
		Intérêts fonds de réserve	310
		Intérêts fonds de roulement	280
Total	1.200	Total	44.090



À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
23..0	Tondeuse autotractée: valeur d'acquisition	2.800	0	2.800	0
440	Fournisseurs	4.000	4.000	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	23.500	23.500	0	0
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	20.000	20.000	0	0
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.810	2.800	21.010	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.280	1.200	19.080	0
Total classe 1 à 5		94.390	51.500	42.890	0
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.200	0	1.200	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
751	Intérêts fonds de réserve	0	310	0	310
752	Intérêts fonds de roulement	0	280	0	280
Total classe 6 et 7		1.200	44.090	1.200	44.090
TOTAL		95.590	95.590	44.090	44.090

Si un inventaire est établi à ce moment, ces produits d'intérêts constitueront une nouvelle ressource de fonds.



À la suite de cette opération, le solde des comptes utilisés par cette association de copropriétaires est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
23..0	Tondeuse autotractée: valeur d'acquisition	2.800	0	2.800	0
23..9	Tondeuse autotractée: amortissements actés	0	560	0	560
440	Fournisseurs	4.000	4.000	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	23.500	23.500	0	0
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	20.000	20.000	0	0
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.810	2.800	21.010	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.280	1.200	19.080	0
Total classe 1 à 5		94.390	52.060	42.890	560
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.200	0	1.200	0
6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	560	0	560	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
751	Intérêts fonds de réserve	0	310	0	310
752	Intérêts fonds de roulement	0	280	0	280
Total classe 6 et 7		1.760	44.090	1.760	44.090
TOTAL		96.150	96.150	44.650	44.650



L'inventaire est adapté à la suite de cet amortissement. Seule la valeur comptable nette de l'actif est exprimée. L'inventaire peut être établi comme suit :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Installations, machines et outillage	2.240	<u>Produits</u>	
Établissement de crédit: fonds de réserve	21.010	- Acompte de fonds de réserve	23.500
Établissement de crédit: fonds de roulement	19.080	- Acompte de fonds de roulement	20.000
		- Intérêts fonds de réserve	310
		- Intérêts fonds de roulement	280
		<u>Charges</u>	
		- Entretien ascenseur	(1.200)
		- Amortissement tondeuse à gazon	(560)
Total	42.330	Total	42.330

K. TRANSFERT DE FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE EN FIN D'EXERCICE 20N1

À la fin de l'exercice 20N1, les comptes doivent être clôturés à nouveau. Il ressort du compte de résultats que le montant des appels d'acompte adressés aux copropriétaires ou des produits (au total, 23.500 euros de fonds de réserve, 20.000 euros de fonds de roulement et 590 euros d'intérêts) dépasse le montant des charges de l'exercice (1.760 euros). Le solde (42.330 euros) est enregistré comme une dette envers les copropriétaires, étant entendu, comme mentionné ci-dessus, qu'une distinction est faite entre le fonds de réserve à reporter et le fonds de roulement à reporter.

En cas de transmission de la propriété, la quote-part dans le fonds de réserve détenue par le copropriétaire sortant reste la propriété de l'association. Lors de l'achat de la tondeuse autotractée, la valeur d'acquisition a été portée sous le fonds de réserve, puisque l'achat de la tondeuse ne constitue pas une dépense périodique et reste comme meuble également la propriété de l'association de copropriétaires¹⁶. En fin d'exercice, le fonds de réserve reporté s'élève au solde du compte distinct *Fonds de réserve* augmenté de la valeur comptable nette de la tondeuse autotractée (21.010 + 2.240 = 23.250).

¹⁶ Article 577-5, § 3 C. civ.



693 Valeurs à reporter	42.330
à 48901 Dettes: valeurs reportées fonds de réserve	23.250
48902 Dettes: valeurs reportées fonds de roulement	19.080

À l'issue du transfert du solde du compte de résultats à l'inventaire, le compte de résultats se présente comme suit:

Compte de résultats

CHARGES		PRODUITS	
Contrat d'entretien ascenseur	1.200	Acomptes fonds de réserve	23.500
Amortissement tondeuse autotractée	560	Acomptes fonds de roulement	20.000
Solde reporté	42.330	Intérêts fonds de réserve	310
		Intérêts fonds de roulement	280
Total	44.090	Total	44.090



À la suite du transfert du solde du compte de résultats à l'inventaire, le solde des comptes utilisés est modifié comme suit :

NUMÉRO DE COMPTE	DÉNOMINATION DU COMPTE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE DÉBITEUR	SOLDE CRÉDITEUR
23..0	Tondeuse autotractée: valeur d'acquisition	2.800	0	2.800	0
23..9	Tondeuse autotractée: amortissements actés	0	560	0	560
440	Fournisseurs	4.000	4.000	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	23.500	46.750	0	23.250
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	20.000	39.080	0	19.080
550	Établissement de crédit: Fonds de réserve	23.810	2.800	21.010	0
551	Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.280	1.200	19.080	0
Total classe 1 à 5		94.390	94.390	42.890	42.890
61011	Contrat d'entretien ascenseurs	1.200	0	1.200	0
6302	Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	560	0	560	0
693	Valeurs à reporter	42.330	0	42.330	0
700	Acomptes fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
701	Acomptes fonds de roulement	0	20.000	0	20.000
751	Intérêts fonds de réserve	0	310	0	310
752	Intérêts fonds de roulement	0	280	0	280
Total classe 6 et 7		44.090	44.090	44.090	44.090
TOTAL		138.480	138.480	86.980	86.980



Après compensation au niveau du compte de résultats, l'inventaire se présente en fin d'exercice 20N1, comme suit :

Inventaire

ACTIF		PASSIF	
Installations, machines et outillage	2.240	Dettes : valeurs reportées fonds de réserve	23.250
Établissement de crédit: Fonds de réserve	21.010	Dettes : valeurs reportées fonds de roulement	19.080
Établissement de crédit: Fonds de roulement	19.080		
Total	42.330	Total	42.330

- 17 Comme déjà indiqué ci-avant, il est préférable de diviser les comptes de passif divers par lot de sorte que chaque solde, à la fin de chaque période de rapport présente la dette correcte en fonds de réserve et de roulement pour chaque lot.



ANNEXES

Législation pertinente de l'avis 2012/14

Annexe 1

Les articles 577-2 jusqu'à 577-14 inclus du Code civil, avec les modifications apportées par la loi du 2 juin 2010⁽¹⁾ (version consolidée)

CHAPITRE III. - DE LA COPROPRIETE

SECTION I. - DE LA COPROPRIETE ORDINAIRE ET DE LA COPROPRIETE FORCEE EN GENERAL

Art. 577-2. § 1. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :

§ 2. Les parts indivises sont présumées égales.

§ 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 4. Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

§ 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes

d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des Successions.

§ 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§ 10. Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

§ 11. [...]

1 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.



SECTION II. - DE LA COPROPRIETE FORCEE DES IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BATIS

Sous-section I. - Dispositions générales

Art. 577-3. Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété.

Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles.

Art. 577-4. § 1. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
- 2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;
- 3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
- 4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;
- 5° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.



§ 2. S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé.

§ 3. Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

§ 4. Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section.

Sous-section II. - De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

Art. 577-5. § 1. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : " association des copropriétaires ", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

§ 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.

§ 4. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Sous-section III. - Des organes de l'association des copropriétaires

Art. 577-6. § 1^{er}. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué



aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

§ 3. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale



représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 6. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

§ 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

§ 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

§ 11. Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

§ 12. Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée



générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndicats.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Art. 577-7. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.



§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Art. 577-8. § 1. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

§ 2. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 2/1. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

§ 3. Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire,



elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

§ 4. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° [...]

2° [...]

3° [d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° 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;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit

de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale [...];

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1^o, d) une pluralité



de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. 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;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

§ 5. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 6. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 7. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.



Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

§ 8. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Art. 577-8/1. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Art. 577-8/2. 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.

Sous-section IV. - Des actions en justice. - De la publicité. - De l'opposabilité et de la transmission.

Art. 577-9. § 1. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition



que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

§ 8. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

§ 9. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Art. 577-10. § 1. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 1^{er}/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.



Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

§ 2. Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit

réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Art. 577-11. § 1^{er}. 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 de 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.

A 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.

Les documents énumérés au § 1^{er} sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des coproprié-



taires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1^{er} et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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.

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.

Art. 577-11/1. Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Art. 577-11/2. Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sous-section V. - De la dissolution et de la liquidation

Art. 577-12. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.



La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Art. 577-13. § 1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1^{er}, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation

des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

Art. 577-13/1. Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Sous-section VI. - Du caractère impératif

Art. 577-14. Les dispositions de la présente section sont impératives.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.



Annexe 2

Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

Art. 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

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
 - 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
- 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
- 44 Dettes commerciales
- 440 Fournisseurs

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

444 Factures à recevoir^[4]

- 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]
- 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]

- 4 Les factures à recevoir peuvent également faire l'objet d'une subdivision du compte " 440 Fournisseurs " ou être rattachées aux comptes des fournisseurs.
- 5 Les factures à recevoir peuvent également faire l'objet d'une subdivision du compte « 440 Fournisseurs » ou être rattachées aux comptes des fournisseurs.
- 6 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.



551 Fonds de roulement⁽⁷⁾

552 Autres comptes⁽⁷⁾

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

7 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.



- | | |
|---|---|
| 61050 Nettoyage bâtiment selon contrat | 6108 Piscine |
| 61051 Nettoyage bâtiment autres | 61080 Contrôles |
| 61052 Produits d'entretien nettoyage | 61081 Contrat d'entretien |
| 61053 Matériel nettoyage | 61082 Autre entretien piscine/installations techniques |
| 61054 Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat | 61083 Fourniture produits |
| 61055 Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres | 61084 Surveillance |
| 61056 Produits ordures ménagères/PMC/papier et verre | 61085 Réparations piscine/installations techniques |
| 61057 Contrôles | 61086 Autres |
| 61058 Autres | 6109 Divers |
| 6106 Jardins, parkings et chemins | 61090 Contrats d'entretien |
| 61060 Entretien jardins et environs immédiats selon contrat | 61091 Charges blanchisserie |
| 61061 Autre entretien jardins et environs immédiats | 61092 Charges récréatives (plaines de jeux, tennis, fitness, billard,...) |
| 61062 Aménagement jardins et environs immédiats | 61093 Contrôle et surveillance |
| 61063 Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat | 611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels |
| 61064 Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats | 6110 Frais d'études et surveillance |
| 61065 Travaux de rénovation parkings, chemins et environs immédiats | 6111 Rénovation |
| 61066 Travaux divers | 6112 Travaux de transformation |
| 6107 Entretien bâtiments | 6113 Travaux d'extension |
| 61070 Entretien fondations | 612 Fournitures à l'association |
| 61071 Entretien façades | 6120 Eau |
| 61072 Entretien terrasses | 61200 Redevance fixe et consommation |
| 61073 Entretien toits | 61201 Eau parties communes |
| 61074 Entretien cheminées et canaux de ventilation | 61202 Sel pour adoucisseur d'eau |
| 61075 Entretien caves | 61203 Autres fournitures pour adoucisseur d'eau |
| 61076 Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs | 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	6145 Responsabilité professionnelle syndic non professionnel
61220 Redevance fixe et consommation	6146 Assistance judiciaire
61221 Autres	6147 Franchise
6123 Mazout	6148 Autres
61230 Contrôles cuves	615 Conciergerie
61231 Entretien cuves	6150 Téléphone - Internet - gsm
61232 Livraisons mazout	6151 Electricité
6124 Autres services collectifs	6152 Eau
61240 Câblodistribution	6153 Gaz
6125 Autres fournitures	6154 Chauffage
613 Honoraires, charges membres du conseil et charges commissaire interne aux comptes	6155 Télédistribution
6130 Honoraires	6156 Charges
61300 Honoraires syndics	6157 Entretien
61301 Honoraires avocats	6158 Autres
61302 Honoraires architectes/ingénieurs	616 Frais d'administration et de gestion
61303 Honoraires experts	6160 Frais d'administration syndic
61304 Honoraires commissaire externe aux comptes	61600 Bureau et matériel de bureau
61305 Autres honoraires	61601 Timbres
6131 Charges membres du conseil (conseil de copropriété) et commissaire interne aux comptes	61602 Téléphone
61310 Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes	61603 Autres
61311 Frais de déplacement membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes	6161 Frais réunions
61312 Autres charges conseil de copropriété	61610 Utilisation salles de réunion
614 Assurances	61611 Consommations réunions
6140 Assurance incendie	61612 Autres
6141 Responsabilité civile	6162 Traductions
6142 Assurance accidents du travail	61620 Traduction simultanée réunions
6143 Assurance volontaires	61621 Traduction documents
6144 Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes	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'accèsion 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



Annexe 3

Articles pertinents de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du code des sociétés (voir article 9 de l'AR du 12 juillet 2012)

Art. 25. § 1. Les comptes annuels 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, 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.

§ 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.

Art. 31. Chaque élément du patrimoine fait l'objet d'une évaluation distincte.

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

Art. 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 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 et la date

à laquelle ils sont arrêtés par l'organe d'administration de la société.

(...)

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.

Art. 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.

Art. 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 destinés 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.

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

Art. 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.

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

§ 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 pro rata 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.

Art. 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.

Art. 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 pro rata 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 ont toutefois la faculté :

1° de prendre en résultats, pro rata temporis, mais sur une base linéaire, la différence entre a 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.

Art. 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.

Art. 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.

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







Service public fédéral
Justice

Service Communication
Boulevard de Waterloo 115
1000 Bruxelles
Tél. : 02 542 65 11
www.justice.belgium.be

D/2012/7951/FR/984

ÉDITEUR RESPONSABLE: D. FLORE
BD DE WATERLOO 115 - 1000 BRUXELLES