

Comptabilité des associations de copropriétaires : plan comptable normalisé obligatoire à partir du 1er janvier 2013

La nouvelle loi sur la copropriété ou loi sur les appartements date déjà du 2 juin 2010 et est en vigueur depuis le 1er septembre 2010, mais ce n'est que le 12 juillet 2012 qu'a été publié l'arrêté royal fixant le plan comptable minimum normalisé adapté aux associations de copropriétaires. Ce plan comptable doit être utilisé dès le premier jour de l'exercice qui débute au plus tôt le 1er janvier 2013. La Commission des Normes comptables clarifie dans un avis et dans une brochure l'utilisation de certains comptes à l'aide d'exemples pratiques.

Plan comptable minimum normalisé

La taille de l'association des copropriétaires (ACP) et par conséquent l'ampleur des flux financiers générés par cette association déterminent la nature de la comptabilité qui doit être tenue. Toute copropriété qui, à l'exclusion des caves, garages et parkings, comprend **vingt lots ou plus** doit tenir une comptabilité faisant usage d'un plan comptable minimum normalisé. Ce plan comptable figure à l'annexe de l'arrêté royal du 12 juillet 2012. Il permet la consultation à tout moment du compte individuel de chaque copropriétaire. Toute copropriété de moins **de vingt lots** à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée.

Principe de la comptabilité en partie double

Les règles usuelles de la comptabilité en partie double doivent être appliquées pour la tenue de la comptabilité des ACP. Le principe de la comptabilité en partie double signifie que le syndic doit disposer pour chaque écriture d'une pièce justificative datée. Les pièces justificatives qui n'ont qu'un intérêt interne sont conservées 3 ans. Les pièces justificatives qui sont appelées à faire preuve à l'égard de tiers doivent être conservées 7 ans. Les livres mêmes doivent eux aussi être conservés au moins 7 ans, le délai de conservation prenant cours le premier janvier de l'année qui suit leur clôture. Toutes les opérations sont inscrites soit dans un livre journal unique, soit dans un livre auxiliaire unique ou subdivisé en journaux spécialisés.

Le nouveau plan comptable est basé sur celui des associations sans but lucratif (A.S.B.L.). Les concepts du droit comptable commun s'appliquent aussi à la comptabilité d'une ACP. Les comptes du plan comptable sont subdivisés en plusieurs classes. Cette subdivision tente de s'écarter le moins possible des classes applicables aux entreprises ou aux A.S.B.L. mais est adaptée si nécessaire au caractère spécifique des ACP. Certaines rubriques de compte sont très détaillées. Dans le plan, la structure par numéro de compte comprend jusqu'à 5 chiffres mais les syndics peuvent encore étendre cette structure. En comparaison avec le plan comptable utilisé par les entreprises, il n'est pas prévu ici de fonds propres ni de classe 3 Stocks. Le nouveau plan comptable contient toutefois certains postes spécifiques au secteur, comme le coût des extincteurs d'incendie, de la protection contre la foudre, de l'entretien des escaliers, du contrôle des ascenseurs, de l'entretien des terrasses, du traitement des ordures ménagères ou des contrôles. Tous les postes ne sont cependant pas pertinents pour toutes les copropriétés. C'est pourquoi il est possible de supprimer des comptes qui ne sont pas utiles.

Inventaire

Toute ACP est tenue d'établir à la clôture de l'exercice un inventaire (bilan) de tous ses avoirs, droits, dettes, obligations et moyens propres. Cet inventaire doit être établi au moins une fois par an. Le syndic doit également communiquer aux copropriétaires une ventilation des coûts et des recettes. Chaque copropriétaire peut demander au syndic de lui soumettre le plan comptable utilisé au sein de son ACP.

Bon à savoir : le numéro d'entreprise de l'ACP ne doit pas être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.

Commission des Normes comptables

La Commission des Normes comptables a publié un avis et une brochure reprenant des exemples d'écritures dans le plan comptable minimum normalisé des ACP : appel d'acomptes sur les fonds de roulement et de réserve, livraison de mazout, appel complémentaire de fonds de roulement, achat d'un aspirateur, transfert des fonds de roulement et de réserve en fin d'exercice 20N0, ouverture du nouvel exercice 20N1, entretien de l'ascenseur, achat d'une tondeuse, service d'intérêts, amortissement d'une tondeuse, transfert des fonds de roulement et de réserve en fin d'exercice 20N1.

Avis 2012/14 - Exemple chiffré relatif au plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires fixé par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 : [cliquez ici](#)

Bulletin 63 C.N.C. - Nouveau plan comptable pour les associations de copropriétaires : [cliquez ici](#)