

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

ALBERT II, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu l'article 108 de la Constitution;
Vu le Code civil, notamment l'article 577-8, § 4, 17°, inséré par la loi du 2 juin 2010;
Vu l'avis n° 49.838/2 du Conseil d'Etat, donné le 19 septembre 2011;
Sur la proposition de la Ministre de la Justice,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1er.

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

Art. 2.

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

Art. 3.

Toute comptabilité est tenue selon un système de livres et de comptes et conformément aux règles usuelles de la comptabilité en partie double.

Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates, soit dans un livre journal unique soit dans un journal auxiliaire unique ou subdivisé en journaux spécialisés. Elles sont méthodiquement inscrites ou transposées dans les comptes qu'elles concernent.

Les comptes sont définis dans un plan comptable approprié à l'association de copropriétaires. Ce plan comptable est tenu en permanence tant au siège de l'association de copropriétaires qu'aux sièges des services comptables importants de l'association de copropriétaires, à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.

Art. 4.

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

Les pièces justificatives doivent être conservées, en original ou en copie, durant sept ans et être classées méthodiquement.

Ce délai est réduit à trois ans pour les pièces qui ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers.

Art. 5.

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

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

Art. 6.

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

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

Art. 7.

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

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

Art. 8.

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

Art. 9.

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

Art. 10.

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

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

Art. 11.

Le présent arrêté est applicable aux exercices comptables qui débutent à compter du 1er janvier 2013.

Art. 12.

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

Donné à Bruxelles, le 12 juillet 2012.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Justice,

Mme A. TURTELBOOM

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

PLAN COMPTABLE

1. Dettes à plus d'un an

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

2. Immobilisations et cautionnements

21. Immobilisation incorporelles **(1)**
211 Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires
213 Acomptes versés
23 Installations, machines et outillage **(1)**
24 Mobilier et matériel roulant **(1)**
25 Immobilisations détenues en location-financement **(1)**
251 Installations, machines et outillage **(1)**
252 Mobilier et matériel roulant
26 Autres immobilisations corporelles **(1)**
28 Cautionnements versés

(1) Ce compte ou ses subdivisions prévues au plan comptable de l'association des copropriétaires font l'objet de souscomptes 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 (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)
420 Emprunts subordonnés
421 Emprunts obligataires non subordonnés
422 Dettes de location-financement et assimilées
423 Etablissements de crédit
4230 Dettes en compte
4231 Promesses
4232 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 (Ce compte n'est normalement alimenté qu'en fin d'exercice. L'écriture inverse est passée au début de la période suivante)
439 Autres emprunts

- 44 Dettes commerciales
- 440 Fournisseurs
- 444 Factures à recevoir (Les factures à recevoir peuvent également faire l'objet d'une subdivision du compte « 440 Fournisseurs » ou être rattachées aux comptes des fournisseurs)
- 45 Dettes fiscales, salariales et sociales
- 450 Dettes fiscales estimées
- 452 Impôts et taxes à payer
- 453 Précomptes retenus
- 454 Office national de la sécurité sociale
- 455 Rémunérations
- 456 Pécules de vacances
- 459 Autres dettes sociales
- 48 Dettes diverses
- 489 Dettes : valeurs reportées (En cas de valeurs excédentaires en fin d'exercice, ce solde est transféré au compte « 489 Valeurs reportées » via le compte « 693 Valeurs à reporter ». Ce compte doit faire l'objet d'une écriture inverse en début d'exercice avec le compte 700 et/ou 701)
- 49 Comptes de régularisation
- 490 Charges à reporter
- 491 Produits acquis
- 492 Charges à imputer
- 493 Produits à reporter
- 499 Comptes d'attente

5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

- 53 Dépôts à terme
- 530 De plus d'un an
- 531 De plus d'un mois et à un an au plus
- 532 D'un mois au plus
- 539 Réductions de valeur actées (-)
- 55 Etablissements de crédit
- 550 Fonds de réserve **(2)**
- 551 Fonds de roulement **(2)**
- 552 Autres comptes **(2)**
- (2)** *Si un compte courant présente en fin d'exercice un solde en faveur de l'établissement de crédit, ce solde est normalement transféré à cette date au compte « 433 Etablissements de crédit - Dettes en compte courant ». L'écriture inverse est passée au début de la période suivante.*
- 57 Caisses
- 58 Virements internes

6. Charges

- 61 Services et biens divers
- 610 Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs
- 6100 Protection anti-incendie
- 61000 Contrats d'entretien
- 61001 Extincteurs d'incendie
- 61002 Collecteurs d'incendie
- 61003 Lutte anti-incendie autres
- 61004 Alerte incendie et détection incendie
- 61005 Prévention incendie
- 61006 Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée
- 61007 Signalisation de sécurité/éclairage de secours
- 61008 Protection contre la foudre
- 61009 Autres
- 6101 Ascenseurs
- 61010 Contrôle ascenseurs
- 61011 Contrat d'entretien ascenseurs
- 61012 Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien
- 61013 Téléphone d'urgence ascenseurs
- 61014 Travaux d'adaptation ascenseurs
- 61015 Autres charges ascenseurs

6102 Installations électriques
61020 Contrôle installations électriques
61021 Contrats d'entretien
61022 Autre entretien installations électriques
61023 Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones
61024 Rénovation installations électriques
61025 Groupes auxiliaires
61026 Air conditionné et traitement de l'air
61027 Extracteurs d'air et de fumée
61028 Vidéosurveillance
61029 Autres
6103 Sanitaires et chauffage
61030 Contrôle des installations
61031 Contrats d'entretien
61032 Autre entretien installations de chauffage
61033 Autre entretien surpresseur d'eau
61034 Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau
61035 Autre entretien conduites de chauffage
61036 Autre entretien conduites d'eau
61037 Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage
61038 Compteurs et relevé des compteurs
61039 Autres
6104 Menuiseries
61040 Contrats d'entretien
61041 Entretien porte de garage
61042 Entretien menuiseries externes
61043 Entretien menuiseries internes
61044 Balustrades et cloisons de séparation des terrasses
61045 Autres
6105 Nettoyage et traitement des ordures ménagères
61050 Nettoyage bâtiment selon contrat
61051 Nettoyage bâtiment autres
61052 Produits d'entretien nettoyage
61053 Matériel nettoyage
61054 Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat
61055 Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres
61056 Produits ordures ménagères/PMC/papier et verre
61057 Contrôles
61058 Autres
6106 Jardins, parkings et chemins
61060 Entretien jardins et environs immédiats selon contrat
61061 Autre entretien jardins et environs immédiats
61062 Aménagement jardins et environs immédiats
61063 Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat
61064 Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats
61065 Travaux de rénovation parkings, chemins et environs immédiats
61066 Travaux divers
6107 Entretien bâtiments
61070 Entretien fondations
61071 Entretien façades
61072 Entretien terrasses
61073 Entretien toits
61074 Entretien cheminées et canaux de ventilation
61075 Entretien caves
61076 Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs
6108 Piscine
61080 Contrôles
61081 Contrat d'entretien
61082 Autre entretien piscine/installations techniques
61083 Fourniture produits
61084 Surveillance
61085 Réparations piscine/installations techniques
61086 Autres

6109 Divers
61090 Contrats d'entretien
61091 Charges blanchisserie
61092 Charges récréatives (plaines de jeux, tennis, fitness, billard,...)
61093 Contrôle et surveillance
611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels
6110 Frais d'études et surveillance
6111 Rénovation
6112 Travaux de transformation
6113 Travaux d'extension
612 Fournitures à l'association
6120 Eau
61200 Redevance fixe et consommation
61201 Eau parties communes
61202 Sel pour adoucisseur d'eau
61203 Autres fournitures pour adoucisseur d'eau
61204 Fournitures pour traitement de l'eau
61205 Autres
6121 Electricité
61210 Electricité parties communes
61211 Electricité ascenseurs
61212 Electricité chauffage et sanitaires
61213 Autres
6122 Gaz
61220 Redevance fixe et consommation
61221 Autres
6123 Mazout
61230 Contrôles cuves
61231 Entretien cuves
61232 Livraisons mazout
6124 Autres services collectifs
61240 Câblodistribution
6125 Autres fournitures
613 Honoraires, charges membres du conseil et charges commissaire interne aux comptes
6130 Honoraires
61300 Honoraires syndics
61301 Honoraires avocats
61302 Honoraires architectes/ingénieurs
61303 Honoraires experts
61304 Honoraires commissaire externe aux comptes
61305 Autres honoraires
6131 Charges membres du conseil (conseil de copropriété) et commissaire interne aux comptes
61310 Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes
61311 Frais de déplacement membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes
61312 Autres charges conseil de copropriété
614 Assurances
6140 Assurance incendie
6141 Responsabilité civile
6142 Assurance accidents du travail
6143 Assurance volontaires
6144 Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes
6145 Responsabilité professionnelle syndic non professionnel
6146 Assistance judiciaire
6147 Franchise
6148 Autres
615 Conciergerie
6150 Téléphone - Internet - gsm
6151 Electricité
6152 Eau
6153 Gaz
6154 Chauffage
6155 Télédistribution
6156 Charges
6157 Entretien
6158 Autres

616 Frais d'administration et de gestion
6160 Frais d'administration syndic
61600 Bureau et matériel de bureau
61601 Timbres
61602 Téléphone
61603 Autres
6161 Frais réunions
61610 Utilisation salles de réunion
61611 Consommations réunions
61612 Autres
6162 Traductions
61620 Traduction simultanée réunions
61621 Traduction documents
6163 Frais de procédure
61630 Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires
61631 Autres frais de procédure
6164 Publications et modification des statuts
61640 Publication nomination syndic
61641 Modification des statuts
6165 Frais transfert de propriété
61650 Attestations article 577-11 Code civil
61651 Autres
6166 Frais divers gestion
61660 Communication d'informations sur Internet
61661 Frais d'accession à la propriété
61662 Frais archives
61663 Autres frais gestion
62 Rémunérations, charges sociales et pensions
620 Rémunérations et avantages sociaux directs
621 Cotisations patronales pour assurances sociales
622 Primes patronales pour assurances extralégales
623 Autres frais de personnel
624 Pensions de retraite et de survie
63 Amortissements et réductions de valeur
630 Dotations aux amortissements sur immobilisations
6301 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles
6302 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
634 Réductions de valeur sur créances à un an au plus
6340 Dotations
6341 Reprises (1)
64 Autres charges
640 Taxes et redevances
641 Moins-values sur la réalisation des créances
642 Charges diverses
65 Charges financières
650 Frais bancaires et charges des dettes
657 Charges financières diverses
66 Charges exceptionnelles
69 Valeurs à reporter
693 Valeurs à reporter

7. Produits

70 Acomptes
700 Acomptes fonds de réserve
701 Acomptes fonds de roulement
75 Produits financiers
76 Produits exceptionnels

Vu pour être annexé à Notre arrêté fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

ALBERT

Par le Roi :

La Ministre de la Justice,

Mme A. TURTELBOOM