COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

Avis CNC 2011/16 - Le traitement comptable des comptes de tiers

Avis du 6 juillet 2011[1]

I. Introduction

1. Certains professionnels sont amenés à recevoir et à manier des fonds en provenance ou à destination de clients ou de tiers. Tel est notamment le cas des notaires, des avocats, des huissiers de justice et des agents immobiliers.

Ces professionnels sont déontologiquement tenus de déposer ces sommes sur des comptes bancaires spéciaux, communément appelés « comptes de tiers » (ou « comptes qualitatifs »).

Lorsqu'ils sont soumis à la loi comptable du 17 juillet 1975[2], il y a lieu de déterminer comment ces professionnels doivent mentionner ces comptes dans leur comptabilité et/ou leurs comptes annuels[3].

II. Position de la question

2. Ouverts au nom des huissiers de justice, avocats, agents immobiliers ou notaires (ou de leur société professionnelle), les comptes de tiers sont toutefois affectés à une destination spécifique, à savoir la réception et le maniement de fonds de tiers[4].

Cette affectation particulière du compte de tiers implique-t-elle que celui-ci ne doive pas être considéré comme un actif du professionnel ou de sa société? Dans ce cas, le compte de tiers devrait-il figurer dans l'annexe, parmi les droits et engagements hors bilan[5]?

---

[1] Le présent avis doit être lu à la lumière des nouvelles lois adoptées à la fin de l'année 2013 et au début de l'année 2014 en ce qui concerne les comptes de tiers des avocats et des huissiers de justice (loi du 22 novembre 2013 modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat en ce qui concerne le compte de qualité des notaires et la loi hypothécaire du 16 décembre 1831 en ce qui concerne le compte de qualité des avocats, des notaires et des huissiers de justice, loi du 21 décembre 2013 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne le compte de qualité des avocats et loi du 7 janvier 2014 modifiant le statut des huissiers de justice). La CNC examine actuellement la révision du présent avis dans le sens de ces lois.

[2] Ceci ne pouvant être le cas, pour les avocats et les huissiers de justice, que lorsqu'ils exercent leur profession sous la forme d'une société à forme commerciale.

[3] Aux termes de l'article 22 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 d'exécution du Code des Sociétés (AR C.Soc., « *les comptes annuels comprennent le bilan, le compte de résultats ainsi que l'annexe. Ces documents forment un tout* ».

[4] Comme on le verra ci-après, la notion de comptes de tiers recouvre des réalités quelque peu différentes pour chacune de ces professions, aux termes de leurs règles déontologiques respectives. Chez les avocats et les agents immobiliers, les comptes de tiers ne peuvent comporter que des fonds de tiers, tandis que pour les huissiers de justice, ces comptes ne recueillent que principalement des fonds de tiers (mais, par exemple, les provisions versées à l'huissier doivent également l'être sur ce compte tant que l'huissier n'a pas exécuté les prestations couvertes par celles-ci).

3. Le présent avis tend à déterminer quel traitement comptable les avocats, les huissiers de justice et les agents immobiliers doivent réserver à leurs comptes de tiers[6].

4. Après avoir brièvement décrit les obligations déontologiques des différents professionnels concernés, l'avis s'attachera à déterminer, au plan civil, quels sont les droits dont disposent les professionnels titulaires sur leur(s) compte(s) de tiers.

Sur la base de ces éléments, l'avis fera l'analyse du traitement comptable le plus indiqué pour les comptes de tiers.

5. Comme on le verra, la Commission des Normes Comptables aboutit à la conclusion que les comptes de tiers ont en principe leur place dans le bilan des professionnels ou sociétés professionnelles concernés.

III. Analyse

A. Obligations déontologiques des avocats, huissiers de justice et agents immobiliers en ce qui concerne la tenue de comptes de tiers

6. Les règles déontologiques imposent aux avocats, huissiers de justice et agents immobiliers la tenue de comptes de tiers dans le but de répondre à la nécessité, éprouvée de longue date, de séparer et de maintenir séparés de leur patrimoine propre les fonds reçus par ou à destination de clients ou tiers[7]. Ces règles déontologiques ayant été adoptées en exécution d'une disposition légale ou confirmées par arrêté royal[8], elles ont force obligatoire pour les titulaires de ces professions.

Les comptes de tiers visés sont des comptes à vue ouverts auprès d'une institution financière, aux termes d'une convention comportant certaines dispositions spécifiques (voir *infra*, n° 10), et destinés, on l'a dit, exclusivement à toute opération relative au maniement de fonds de clients ou de

---

[5] Voir, en ce qui concerne cette alternative, pour les comptes de tiers des avocats, M. GATZ et G. CARNOY, « Les aspects particuliers de la comptabilité et du contrôle des comptes des sociétés d'avocats », in *La société professionnelle d'avocats, Actualités déontologiques, fiscales, comptables et financières*, 2010, pp. 38 à 40.

[6] L'avis ne traite pas des comptes de tiers des notaires, dont le traitement comptable est réglé par un arrêté royal (arrêté royal du 9 mars 2003 portant approbation des règlements de la Chambre nationale des notaires pour l'organisation de la comptabilité notariale et pour le contrôle de la comptabilité - voir le règlement du 9 octobre 2001 de la Chambre nationale des notaires pour l'organisation de la comptabilité notariale et le modèle de plan comptable annexé) : tous les comptes de tiers (qu'ils soient collectifs ou rubriqués, voir *infra*, n° 6) sont repris dans le bilan des notaires (en classe 4 : créances et dettes, et classe 5 : valeurs disponibles).

[7] Voir, pour les avocats, le préambule des règlements de l'Ordre des barreaux francophones et germanophones du 16 janvier 2006 et de l'Orde van Vlaamse Balies du 11 décembre 2002 sur le maniement des fonds de clients ou de tiers, voir *infra*, n° 7, préambule. Pour les huissiers de justice, voir la directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, approuvée par l'Assemblée générale obligatoire de la Chambre nationale le 18 novembre 2006, préambule et article 1er. Pour les agents immobiliers, voir Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers et la directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'IPI, tous deux approuvés par arrêté royal du 27 septembre 2006.

[8] A l'exception toutefois des huissiers de justice, voir infra, n° 9.

tiers. Seuls ces comptes peuvent être utilisés pour effectuer une opération relative au maniement de fonds de clients ou de tiers[9].

Il s'agira, selon le cas, de comptes de tiers « collectifs » destinés à recueillir toute somme remise au professionnel et destinée à un client ou un tiers, ou de comptes « individualisés » (aussi dits « rubriqués »), destinés à un bénéficiaire spécifique ou liés à un dossier spécifique.

7. Les avocats ont l'obligation de détenir un compte de tiers collectif, appelé compte « Carpa ». Cette obligation procède, à l'heure actuelle, des règlements de l'Ordre des barreaux francophones et germanophones (OBFG) du 16 janvier 2006 et de l'Orde van Vlaamse Balies (OVB) du 11 décembre 2002 sur le maniement des fonds de clients ou de tiers, pris en vertu de l'article 496 du Code judiciaire. L'avocat doit veiller à transférer à qui de droit les fonds enregistrés sur son compte Carpa dans les plus brefs délais[10].

Par ailleurs, lorsque l'avocat est appelé à recevoir des fonds appartenant à un client ou à un tiers à titre de cantonnement (Code judiciaire, art. 1403), de consignation (notamment celle tenant lieu de cantonnement amiable) ou de séquestre (Code civil, art. 1956 et suivants), il est tenu de déposer ces fonds sur un compte bancaire ouvert spécialement à cet effet[11]. A la différence du compte « Carpa » (voir *infra*, n°10), un tel compte bancaire porte intérêts et ces intérêts reviennent au destinataire des sommes[12]. Dans ces différents cas, le compte sera souvent ouvert conjointement par les avocats de chaque partie au litige.

L'avocat peut encore être amené à ouvrir des comptes bancaires individualisés dans le cadre de missions spécifiques assignées par un juge (mandats judiciaires), telles que celle de curateur (loi du 8 août 1997 sur les faillites, art. 51), de médiateur de dettes (loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis), ou d'administrateur provisoire de biens de personnes hors d'état de gérer leurs biens (Code civil, art. 448*bis*[13]).

8. Chez les agents immobiliers, l'obligation de détenir un compte de tiers procède du Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI – ou Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, BIV) et d'une directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du code de déontologie de l'IPI, tous deux approuvés par arrêté royal du 27 septembre 2006.

L'agent immobilier doit ouvrir un compte de tiers exclusivement destiné à réceptionner ou transférer les fonds et valeurs qu'il détient ou gère dans le cadre de sa mission[14]. Il est tenu de remettre ou de

---

[9] Qu'il s'agisse de fonds reçus en espèces, par chèque, versement ou virement.

[10] Règlements de l'OBFG du 16 janvier 2006 et de l'OVB du 12 décembre 2002, relatifs au maniement de fonds de clients et de tiers, respectivement, art. 5 et art. 4.

[11] Règlements de l'OBFG du 16 janvier 2006 et de l'OVB du 12 décembre 2002, relatifs au maniement de fonds de clients et de tiers, respectivement, art. 6 et 4. Le règlement de l'OVB impose par ailleurs à l'avocat de procéder de même lorsqu'il ne peut transférer les fonds immédiatement à leur destinataire pour des raisons indépendantes de sa volonté (art. 4).

[12] Règlement de l'OVB du 12 décembre 2002 relatif au maniement de fonds de clients et de tiers, art. 4.

[13] Voir en particulier l'article 488*bis,* f, § 6.

[14] Code de déontologie de l'IPI, art. 28 et directive déontologique relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie de l'IPI, art. 2, sauf à justifier de

transférer sans retard les fonds et valeurs dont il n'est pas le destinataire final, après décompte, aux ayants droit ou aux personnes que ces derniers lui désignent[15].

En pratique, les agents immobiliers détiennent un compte de tiers collectif et ils sont également amenés à ouvrir des comptes individualisés (rubriqués), qui ne reçoivent que les fonds destinés à un seul client, par exemple dans le cadre de la gestion des flux financiers relatifs à un immeuble que ce client les charge de gérer (activité de « régisseur »).

9. Pour les huissiers de justice, c'est une directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, approuvée par l'Assemblée générale obligatoire de la Chambre nationale le 18 novembre 2006, qui fixe les règles en la matière.

Le compte de tiers de l'huissier de justice[16] se distingue quelque peu des comptes de tiers des avocats et des agents immobiliers, puisque ce compte est destiné à recueillir tout paiement reçu par l'huissier de justice comprenant ou pouvant comprendre des fonds de tiers[17]. Sont notamment également déposées sur le compte de tiers les provisions destinées à l'huissier, tant que les prestations qu'elles couvrent n'ont pas été exécutées[18].

Les huissiers de justice ne peuvent en principe conserver plus d'un mois des sommes destinées à des tiers[19]. Les sommes qui n'ont pu être versées à leur destinataire dans un délai d'un mois doivent dès lors être versées sur un compte individualisé (dit « rubriqué »)[20].

Les huissiers sont par ailleurs également amenés à ouvrir des comptes (individualisés) en tant que séquestre (Code civil, art. 1956 et suiv.) ou en qualité de mandataire judiciaire[21], par exemple dans le cadre de médiations de dettes (loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, précitée).

---

l'usage du compte de tiers d'un autre agent immobilier ou d'une personne morale dans la cadre de laquelle des activités d'agent immobilier son exercées.

[15] L'agent immobilier peut convenir avec les ayants droit de l'indemnisation de ses propres frais de transfert ou d'encaissement (Code de déontologie de l'IPI, art. 29).

[16] Chaque huissier de justice a l'obligation de tenir un ou plusieurs comptes de tiers (directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, art. 3).

[17] Directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, préambule et art. 2. Voir aussi la directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice relative au contrôle des obligations financières, légales et réglementaires des huissiers de justice approuvée par l'assemblée générale de la Chambre le 18 novembre 2006, art. 5. Ces directives imposent à l'huissier de disposer en permanence sur ses comptes de tiers « collectifs » d'un montant permettant au minimum de couvrir les fonds dus aux tiers et ne se trouvant pas sur un compte rubriqué.

[18] Voir aussi la directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice relative au contrôle des obligations financières, légales et réglementaires des huissiers de justice, précitée, art. 8.

[19] Conformément à l'article 2 de l'arrêté royal du 30 novembre 1976 fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice en matière civile et commerciale ainsi que celui de certaines allocations. Les notaires connaissent également pareille interdiction.

[20] Cette obligation ressort implicitement de la directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, approuvée par l'Assemblée générale obligatoire de la Chambre nationale le 18 novembre 2006 : voir notamment la distinction entre les différents types de comptes des huissiers reprise dans le préambule de cette directive. On retrouve également cette obligation dans la directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice relative au contrôle des obligations financières, légales et réglementaires des huissiers de justice, art. 11.

[21] Directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, art. 5.

10. Les conventions d'ouverture des comptes de tiers (collectifs) conclues entre les établissements financiers, d'une part, et les professionnels eux-mêmes (pour les agents immobiliers[22]), ou leurs organes représentatifs (l'OBFG[23] et l'OVB[24] pour les avocats et, pour les huissiers de justice, la Chambre nationale des huissiers de justice[25]), d'autre part, contiennent toujours, entre autres, les dispositions suivantes :

1) le compte de tiers ne peut jamais être en débit ;

2) aucun crédit, sous quelque forme que ce soit, ne peut être consenti sur le compte de tiers, lequel ne pourra jamais servir de sûreté ;

3) aucune compensation, fusion, ou stipulation d'unicité de compte entre le « compte de tiers » et d'autres comptes en banque ne pourra exister.

Les règles déontologiques des avocats interdisent par ailleurs que le compte de tiers collectif rapporte un intérêt ou un profit de quelque type que ce soit à son titulaire. L'OBFG, l'OVB, ou les ordres d'avocats peuvent convenir avec l'institution financière que les intérêts produits par les comptes, sous déduction des éventuels frais, leur seront versés annuellement aux fins d'assurer par chacun de ceux-ci un meilleur service aux justiciables[26] : les comptes Carpa des avocats ne rapportent dès lors pas d'intérêts, ni à l'avocat, ni au client ou tiers destinataire, ces intérêts revenant aux ordres précités.

Pour les huissiers de justice, une telle interdiction n'existe pas en ce qui concerne les comptes de tiers collectifs : les règles déontologiques prévoient même que le taux d'intérêt, les frais liés à un compte de tiers, ainsi que d'éventuelles autres clauses peuvent faire l'objet d'une convention individuelle entre l'huissier de justice titulaire et la banque[27] [28].

Quant aux agents immobiliers, ils ne bénéficient en principe pas des intérêts produits par leur compte de tiers, leur Code de déontologie précisant à cet égard que : « *Sans préjudice d'une décision de justice,* [ou] *de conventions particulières nouées avec des tiers ou avec le commettant, les éventuels intérêts produits par les fonds et valeurs placés sur ce compte de tiers sont acquis au destinataire final de ces fonds et valeurs* »[29].

L'esprit des règles déontologiques des avocats, des huissiers de justice et des agents immobiliers paraît être, de façon générale, d'empêcher les professionnels titulaires des comptes tiers d'en disposer librement à leur profit.

---

[22] Directive déontologique de l'IPI relative au compte de tiers de l'agent immobilier, ayant pour objet les articles 28, 67 et 69 du Code de déontologie de l'IPI, art. 3.
[23] Règlement de l'OBFG du 16 janvier 2006 sur le maniement de fonds de clients ou de tiers, art. 2.
[24] Règlement de l'OVB du 11 décembre 2002 relatif au maniement de fonds de clients ou de tiers, art. 2.
[25] Directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, art. 3 et suiv.
[26] Règlement de l'OBFG du 16 janvier 2006 et de l'OVB du 12 décembre 2002, relatifs au maniement de fonds de clients et de tiers, respectivement art. 2.
[27] Directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice pour la tenue d'un compte tiers, art. 8.
[28] Cette interdiction existe, en revanche, en ce qui concerne les comptes rubriqués : l'huissier de justice ne peut en retirer aucun avantage (Directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice relative au contrôle des obligations financières, légales et réglementaires des huissiers de justice, art. 7). L'huissier a uniquement droit au remboursement de ses frais de gestion.
[29] Code de déontologie de l'IPI, art. 28.

Notons cependant, à titre marginal, qu'elles autorisent ces professionnels, dans une certaine mesure, à utiliser les sommes déposées sur leur compte de tiers comme une garantie pour le paiement de leurs honoraires : les avocats et les huissiers de justice se voient ainsi autorisés, après en avoir dûment averti leur client[30] [31] à compenser leur dette de restitution des sommes déposées sur le compte de tiers avec leur créance d'honoraires ou de frais, lorsque celle-ci est établie par un état d'honoraires (comp. la situation des curateurs, qui ne peuvent en aucun cas s'approprier, à titre d'honoraires ou de frais, les sommes détenues sur le compte de faillite sans y avoir été autorisés par le tribunal de commerce : Cass., 11 octobre 2002, cité *infra* n° 13, note de bas de page 48). Quant aux agents immobiliers, ils ne pourront en revanche opérer une telle compensation que moyennant l'accord exprès de leur client[32].

B. Analyse en droit civil

11. La rationalité du compte de tiers des avocats, des huissiers de justice et des agents immobiliers est, on l'a vu, de séparer de leur patrimoine propre les fonds de tiers qu'ils sont appelés à recevoir et à manier.

Sur le plan civil, cet objectif ne paraît pourtant pas atteint, en l'état actuel du droit[33].

Il n'existe pas pour les comptes de tiers des avocats, des huissiers de justice et des agents immobiliers (qu'il s'agisse de leurs comptes individualisés ou des comptes collectifs) de disposition légale spécifique définissant le statut de ces comptes sur le plan civil et en particulier sur le plan des droits réels[34].

Relevons que pour les notaires en revanche, l'obligation de déposer les fonds de clients ou de tiers sur un compte de tiers (rubriqué) est inscrite dans la loi du 16 mars 1803 - loi 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat[35] et qu'il est généralement admis, sur la base de cette loi, que les

---

[30] L'avocat ne peut transférer des fonds reçus sur son compte de tiers (Carpa) vers un compte honoraires ou à son profit, qu'il s'agisse du paiement de provisions, d'honoraires ou de remboursement de frais, sans en aviser simultanément son client par écrit (règlement de l'OBFG du 16 janvier 2006 et de l'OVB du 12 décembre 2002 relatifs au maniement de fonds de clients et de tiers, art. 4).

[31] L'huissier de justice peut également retenir ses honoraires et ses frais sur le montant se trouvant sur un compte de tiers (rubriqué) (directive de la Chambre nationale des Huissiers de Justice relative au contrôle des obligations financières, légales et réglementaires des huissiers de justice, art. 7).

[32] L'agent immobilier peut, de l'accord de son commettant, prélever sa rémunération sur les fonds et valeurs définitivement acquis au commettant (Code de déontologie de l'IPI, art. 30). Le cas échéant, il ne peut opérer cette compensation qu'après paiement des tiers convenus avec le commettant ou paiement des sommes liquidées par une décision de justice contraignante en la matière, et dont il serait avisé (Code de déontologie de l'IPI, art. 30 et 31).

[33] Hormis dans des cas particuliers, évoqués *infra*, n° 13.

[34] Il n'existe à cet égard que certaines dispositions spécifiques, comme la loi relative aux faillites, par exemple, qui vise le compte individualisé que le curateur ouvre pour la faillite (voir *infra*, n° 13).

[35] L'article 34 de cette loi dispose : « *Aucune somme reçue par un notaire pour le compte d'autrui, à l'occasion d'un acte ou d'une opération de son ministère, ne peut être conservée par lui pendant plus d'un mois à compter du jour de sa réception. Si avant l'expiration de ce délai, la somme reçue n'a pu recevoir sa destination, elle doit être versée, pour le compte de la personne à qui la somme est due, sous une rubrique distincte, à un compte spécial ouvert dans un établissement public ou privé, conformément aux dispositions arrêtées par le Roi. Les alinéas qui précèdent ne sont pas applicables lorsque le total des sommes reçues, soit pour le compte d'une même personne, soit à l'occasion d'un même acte ou d'une même opération, n'excède pas 2 500 EUR.* » (voir également l'arrêté royal du 10 janvier 2002 relatif à la gestion des sommes, titres et valeurs au porteur reçus par un notaire et au contrôle de la comptabilité des notaires). Cette obligation ressort en outre de l'arrêté royal

fonds déposés sur les comptes rubriqués[36] des notaires sont juridiquement séparés du patrimoine du notaire[37], ou, à tout le moins, selon une doctrine minoritaire, qu'ils sont à l'abri des créanciers de celui-ci[38].

En l'absence d'une telle disposition légale spécifique, les comptes de tiers des avocats, des huissiers de justice et des agents immobiliers paraissent devoir être considérés comme faisant partie de leur patrimoine.

C'est en ce sens que s'est prononcée la Cour de cassation, dans un arrêt du 27 janvier 2011[39], au sujet du compte de tiers (Carpa) d'un avocat, en jugeant que les créanciers personnels de cet avocat pouvaient saisir-arrêter entre les mains de la banque le solde créditeur de son compte Carpa.

L'arrêt énonce notamment qu': « *En l'absence d'une disposition légale spécifique, les fonds, quelle que soit leur provenance, qui sont déposés sur un compte de tiers ouvert en son nom dans les livres d'une banque par un avocat agissant pour son compte font partie de la créance de cet avocat contre la banque et ne se distinguent pas de l'ensemble de son patrimoine* »[40].

La doctrine débattait depuis un certain temps du statut civil des comptes de tiers (et, plus largement, des comptes détenus « en une qualité particulière » par leur titulaire), en particulier du point de savoir s'ils faisaient ou non partie du patrimoine de leur titulaire[41]. Avant l'arrêt de la Cour de cassation, précité, la jurisprudence s'était montrée divisée sur la question.

---

du 21 septembre 2005 portant approbation du code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires.

[36] La loi ne vise en revanche pas leurs comptes collectifs.

[37] Voir notamment R. DE VALKENEER et P.-E. BROHEE, *Eléments de comptabilité notariale*, Bruxelles, Bruylant, 1991, pp. 88 et suiv. ; J. DEMBLON « Des incidences des ouvertures de crédit sur les dépôts clients et leur individualisation », *Rev. not. b.,* 1984, pp. 166 et suiv. ; P. JAMAR et A. MOREAU, « La comptabilité notariale », in *Répertoire notarial*, tome XI, livre 3, p. 19 ; E. DIRIX, « Kwaliteitsrekeningen », *T.P.R.* 1996, pp. 71 à 89 ; L. LANOYE, « Kwaliteitsrekeningen praktische toepassing : derdenrekening notarissen », in *Le trust et la fiducie*, Bruxelles, Bruylant, 1997, pp. 199 à 211, spéc. p. 204 ; J.-L. LEDOUX, « Ouverture de crédit - Unicité de comptes – Compensation », in *La comptabilité notariale*, Bruxelles, Bruylant, 1993, p. 229 ; A.-M. STRANART, G. BLOCK et O. CLEVENBERG, « La saisie-arrêt bancaire », *R.P.D.B.*, compl. VIII, pp. 828 et 829, n° 68 ; R. BOURSEAU, « Les comptes rubriqués du notaire », *Rev. not. b.*, 2004, pp. 54 et suiv. ; G. DE LEVAL, « Saisies et droit commercial », in *Les créanciers et le droit de la faillite*, Bruxelles, 1983, pp. 299 et 300 ; *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation de la Fédération Royale des Notaires de Belgique,* 1961, t. I, pp. 5 à 67 et 144 à 150. Le professeur H. DE PAGE justifie quant à lui la séparation du compte de tiers et du patrimoine du notaire par la figure du dépôt irrégulier (*Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V., 1ère éd. 1952 et 2ème éd. 1975, n° 267).

[38] En raison de leur affectation légalement protégée : P. VAN DEN EYNDE, « Les effets juridiques de l'individualisation en droit belge et en droit comparé », in *La comptabilité notariale*, Bruxelles, Bruylant, 1993, pp. 199 et suiv., spéc. pp. 216 et 217.

[39] Cass., 27 janvier 2011, F.07.0109.F/10, www.cass.be, commenté notamment par A. MICHIELSENS, « Cassatie zet voortbestaan derdenrekening op de helling », *De Juristenkrant*, 2011, 9 février 2011, n° 233, pp. 6 et 7, G. DE LEVAL et F. GEORGES, note sous l'arrêt, *J.T.*, 2011, liv 6427, pp. 164 et suiv.,P. VANLERSBERGHE, note dans R.A.B.G., 2011/6, pp. 462 et suiv. et, de façon très critique, par V. SAGAERT, « Beslag op een derdenrekening van een advocaat. De teloorgang van het vermogensbegrip », *RW*, 2010-2011, n° 42, pp. 1776 et suiv.

[40] Notons que le pourvoi en cassation faisait état de la possibilité éventuelle, pour les destinataires de fonds (clients ou tiers) d'exercer sur les sommes déposées sur le compte de tiers une action en revendication, mais l'arrêt de la Cour ne reprend pas cet élément. Il ne semble pas que l'on ne puisse en tirer un enseignement particulier.

[41] Une partie de la doctrine estimait que tel était le cas : les sommes d'argent, même détenues par le professionnel sur un compte spécial, étant des choses fongibles, elles s'intègrent, selon cette doctrine, dans le

12. Il n'appartient pas à la Commission des Normes Comptables de se prononcer sur cette controverse de droit civil. Toutefois, sur la base de la jurisprudence de la Cour de cassation, précitée, la Commission estime qu'en l'état actuel du droit et en dehors des cas particuliers qui seront évoqués ci-après, il n'existe pas d'éléments suffisants permettant de conclure que le solde créditeur des comptes de tiers d'un avocat ne fait pas partie du patrimoine de son titulaire.

Cet arrêt de la Cour de cassation, dont il ressort que l'affectation particulière du compte n'a pas pour effet de l'exclure du patrimoine de son titulaire, se prononce sur le cas d'un compte Carpa d'un avocat, c'est-à-dire un compte collectif, mais les motifs de l'arrêt paraissent transposables aux comptes individualisés, en tout cas lorsque ces comptes individualisés sont ouverts par l'avocat en son nom et pour son propre compte[42].

Certes, dans le cas d'un compte individualisé, une différence est que les sommes remises à l'avocat par ou au profit du client ou du tiers sont, précisément, individualisées à l'intention du bénéficiaire (potentiel). Toutefois, l'individualisation des sommes sur un compte, à l'intention de leur bénéficiaire, ne permet en principe pas, à elle seule, de considérer que ces sommes sont exclues du patrimoine de l'avocat, lorsque que le compte est ouvert au nom de l'avocat et pour son compte[43]. A la suite de l'arrêt, précité, de la Cour de cassation, il paraît dès lors qu'il faille considérer que les sommes déposées sur un compte individualisé mais ouvert au nom de l'avocat et pour son compte font partie du patrimoine de l'avocat. On examinera *infra*, n° 13, d'autres hypothèses de comptes individualisés pour lesquels il paraît légitime de retenir une solution différente.

L'on n'aperçoit par ailleurs pas ce qui justifierait de ne pas étendre ces principes aux comptes de tiers des huissiers de justice[44] et des agents immobiliers[45].

---

patrimoine du professionnel, à défaut de règlementation dérogatoire les en excluant expressément (voir notamment A.-M. STRANART, G. BLOCK et O. CLEVENBERG, op. cit., p. 825, n° 61). D'autres auteurs (certains se fondant sur une théorie dite des « *kwaliteitsrekeningen* ») estimaient au contraire qu'il fallait admettre que les comptes de tiers se distinguent du patrimoine de leur titulaire (voir notamment E. DIRIX et K. BROECKS, Beslag, 1992, p. 339, n°658 ; E. DIRIX, « Kwaliteitsrekeningen : algemene inleiding en toepassingsgevallen », in *De kwaliteitsrekening naar Belgisch en Nederlands recht*, Deventer, Kluwer, 1998, pp. 3 à 16 , voir aussi « De kwaliteitsrekening herbezocht », *T.P.R.*, 2004, pp. 265 à 274, avec V. SAGAERT ; V. SAGAERT,« De derdenrekening van een advocaat : een algemene kwaliteitsrekening ? », noot onder Brussel 26 mars 2002, *T.B.B.R.,* 2003, pp. 317 à 327; L. LANOYE, « Beslag onder derden op een (bank)rekening » in *Liber amicorum Marcel Briers, Mys & Breesch,* 1993, pp. 285 et 286. Voir aussi G. DE LEVAL, *Traité des saisies*, Liège, Faculté de droit de Liège, 1988, pp. 629 et 630 ; F. GEORGES, *La saisie de la monnaie scripturale*, Bruxelles, De Boeck Larcier, 2006, pp. 418 à 476, n°^{s} 304 à 355 et X. DIEUX et C. ALTER, « Observations sur la nature juridique de la monnaie scripturale (spécialement en relation avec l'opposabilité aux tiers des comptes qualifiés) », in *Liber Amicorum Jacques Malherbe*, Bruxelles, Bruylant, 2006, pp. 383 à 404).

[42] Voir en ce sens, A. MICHIELSENS, *op. cit*., p. 7 et, implicitement, G. DE LEVAL et F. GEORGES, *op. cit.,* p. 166.

[43] Ce n'est que dans certaines hypothèses particulières que les sommes déposées sur un tel compte individualisé pourraient éventuellement être considérées comme exclues du patrimoine de l'avocat, notamment lorsque le bénéficiaire a lui-même déposé les sommes chez l'avocat (dépôt) et que ces sommes sont individualisées chez l'avocat, ce qui pourrait, le cas échéant, permettre au bénéficiaire de revendiquer ces sommes (voir, quant aux principes d'une telle action en revendication, H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. V., 1ère éd. 1952 et 2ème éd. 1975, n° 263 et suiv.). Voir également, pour une synthèse des positions de la doctrine à cet égard, F. GEORGES, *La saisie de la monnaie scripturale*, *op. cit*. , pp. 466 et suiv.

[44] Pour les huissiers de justice, il paraît même exclu de considérer que le solde du compte de tiers ne fasse pas partie du patrimoine de l'huissier, dès lors que le compte de tiers peut également recueillir des sommes destinées à l'huissier (par exemple, les provisions) ainsi que les intérêts sur ces sommes, et que l'ensemble de ces montants se confondent sur un même compte.

13. De l'avis de la Commission, les principes de l'arrêt de la Cour de cassation pourraient en revanche ne pas trouver application dans les cas où le professionnel (avocat, huissier de justice ou agent immobilier) ouvre un compte individualisé, et le gère, au titre de mandataire de son client ou d'un tiers (c'est-à-dire au nom et pour le compte de celui-ci)[46]. Conformément aux règles de droit civil en matière de représentation (directe) et dès lors que les sommes sont individualisées sur le compte, ces sommes ne font en effet pas partie, en principe, du patrimoine du professionnel. Citons, à titre d'exemple, le compte que l'avocat ouvre dans le cadre de sa mission d'administrateur provisoire de biens de personnes hors d'état de les gérer (Code civil, art. 488*bis*[47])[48].

Les principes de l'arrêt de la Cour de cassation paraissent également pouvoir être écartés dans le cas où une disposition légale spécifique sépare le compte de tiers du patrimoine de son titulaire. Paraît pouvoir être interprété en ce sens l'article 51 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites, par lequel le curateur est autorisé à conserver sur un compte bancaire un montant limité destiné à financer les opérations courantes de la faillite[49].

A supposer que l'analyse qui précède repose sur une lecture correcte de l'arrêt de la Cour de cassation, elle conduirait à établir la distinction suivante parmi les comptes de tiers.

S'ils sont ouverts par le professionnel en son nom et pour son propre compte, les comptes de tiers, qu'ils soient collectifs ou individualisés (rubriqués), devraient être considérés comme parties intégrantes du patrimoine du professionnel.

En revanche, les comptes individualisés (rubriqués) que le professionnel ouvre au nom et pour le compte d'une personne (ou le cas échéant de plusieurs personnes déterminées) ne feraient pas partie du patrimoine du professionnel. Il en irait de même pour les comptes individualisés (rubriqués) pour lesquels la loi prévoirait la séparation du patrimoine du professionnel.

Il pourrait également survenir que le professionnel ouvre un compte individualisé (rubriqué) en son nom propre mais pour le compte de son client ou d'un tiers (on parlerait dans ce cas de

---

[45]En ce sens, que le Code de déontologie des agents immobiliers impose à ceux-ci de faire garantir les fonds et valeurs qu'ils détiennent ou gèrent dans le cadre de l'exercice de leur mission (Code de déontologie de l'IPI, art. 32 et directive déontologique de l'IPI relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement ayant pour objet les articles 5 et 32 du code de déontologie de l'IPI).

[46] C'est du reste ce que paraît suggérer l'arrêt de la Cour de cassation du 27 janvier 2011, précité, n° 12, en ne visant que le compte de tiers « ouvert en son nom dans les livres d'une banque par un avocat agissant pour son compte ».

[47] L'article 488*bis,* du Code civil, confirme cette séparation en termes exprès, au point f, § 6 : « *Les fonds et les biens de la personne protégée sont entièrement et nettement séparés du patrimoine personnel de l'administrateur. Les avoirs bancaires de la personne protégée sont inscrits à son nom propre* ».

[48] Voir notamment F. GEORGES, *La saisie de la monnaie scripturale*, *op. cit*., pp. 441 et suiv.

[49]Relevons que la Cour de cassation a, par un arrêt du 11 octobre 2002, confirmé la position prise par la cour d'appel de Gand, aux termes de laquelle les sommes qu'un curateur détient sur ses comptes avec l'autorisation du juge commissaire à titre de frais de gestion (conformément à l'article 479 de l'ancienne loi sur les faillites du 18 avril 1851) ne peuvent en aucun cas servir à prélever des avances sur ses honoraires et frais, sans que le curateur y ait été autorisé par le tribunal de commerce. Les sommes détenues sur le compte ouvert pour la faillite ne font pas partie du patrimoine du curateur et ce dernier ne peut se les approprier au titre d'honoraires et frais sans l'autorisation du tribunal de commerce, seul compétent pour allouer au curateur ses honoraires (Gand, 21 décembre 2000, *T.B.H.*, 2002, p. 338 et suiv. et Cass., 11 octobre 2002, C010235N, www.cass.be).

représentation indirecte ou imparfaite, en néerlandais *middelijke vertegenwoordiging*)[50]. Dans ce cas, en se fondant sur l'effet réel généralement reconnu à la représentation indirecte -effet en vertu duquel le représenté (en l'espèce, le client ou le tiers) devient en principe directement propriétaire des avoirs détenus pour son compte par le représentant (en l'espèce, le professionnel)[51] - et compte tenu de l'individualisation des sommes sur le compte individualisé (rubriqué), on pourrait considérer que le professionnel n'est pas propriétaire des sommes déposées sur le compte.

C. Analyse en droit comptable

14. Les comptes annuels doivent donner une image fidèle du patrimoine de la société[52].

La loi du 17 juillet 1975 et l'AR C.Soc. imposent de faire figurer dans le bilan de la société l'ensemble de ses avoirs et droits de toute nature[53]. Doivent par ailleurs être repris dans l'annexe les droits qui ne figurent pas au bilan et qui sont susceptibles d'avoir une influence importante sur le patrimoine, sur la situation financière ou sur le résultat de la société[54].

15. On a vu que, sur le plan civil, il n'existe, en l'état actuel du droit, pas d'éléments suffisants permettant de conclure que le solde créditeur des comptes de tiers d'un avocat, huissier de justice ou agent immobilier ne fait pas partie du patrimoine de leur titulaire (sauf dans le cas particulier où le professionnel représente son client ou le tiers ou encore si une loi consacre la séparation du compte de tiers du patrimoine de son titulaire, *supra*, n° 13).

Ceci implique en principe que le compte de tiers représente une valeur dans le patrimoine du professionnel, saisissable par ses créanciers (voir *supra*, n° 11).

16. Compte tenu de ce qui précède, et dans une perspective de transparence et de contrôle, la Commission de Normes Comptables estime que les comptes de tiers doivent en principe[55] être repris au bilan de la société de ces professionnels.

La Commission recommande d'inscrire les comptes de tiers à l'actif du bilan, au titre de valeurs disponibles (classe IX), en compte 55 *Etablissement de crédit.* Dès lors que les règles déontologiques interdisent en effet généralement aux professionnels de tirer profit des sommes déposées sur leur

---

[50] I. SAMOY examine en détail cette hypothèse dans l'ouvrage *Middelijke vertegenwoordiging*, Anvers-Oxford, Intersentia, pp. 499 et suiv., spéc. p. 510 et suiv. Les partisans de la thèse des «kwaliteitsrekeningen» voyaient également dans la figure de la représentation indirecte ou imparfaite un fondement de ladite thèse (voir supra, n°11 et note de bas de page 39).

[51] Cet effet est reconnu par une majorité de la doctrine. Voir notamment L. FREDERICQ, *Handboek van Belgisch handelsrecht*, Bruxelles, Bruylant, 1976, I, p. 274; J. VAN RYN et J. HEENEN, *Principes de droit commercial,* Bruxelles, Bruylant, 1988, IV, n° 59; E. DIRIX, « De rechtsverhouding tussen principaal, commissionnair en derde », in *Liber Amicorum Jacques Herbots,* Anvers, Kluwer, 2002, pp. 100 et 106; M. E. STORME, « Van trust gespeend? Trusts en fiduciaire figuren in het Belgische privaatrecht », *T.P.R.*, 1998, p. 766; voir également I. SAMOY, *op. cit.,* pp. 83 et 322 et suiv. et les références citées. *Contra*, notamment : P.-A. FORIERS, « Aspects de la représentation en matière contractuelle », in *Les obligations contractuelles*, Bruxelles, Jeune Barreau de Bruxelles, 2000, p. 228, n° 7; M. WAGEMANS, «Le mandat, la commission, le courtage et la filialisation», in *La distribution commerciale dans tous ses états*, Bruxelles, Jeune Barreau de Bruxelles, 1997, pp. 201 et 202.

[52] AR C.Soc., art. 24.

[53] Loi du 17 juillet 1975, art. 9 et AR C.Soc., art. 25, § 1er.

[54] AR C.Soc., art. 25, § 3.

[55] Voir toutefois *infra*, n° 17.

compte de tiers (notamment, les intérêts produits par celles-ci ne leur reviennent en principe pas[56]), et, de façon plus générale, d'en disposer à leur profit, on peut exclure, de l'avis de la Commission, une comptabilisation au titre de placement. On créera dans le compte 55 des sous-comptes permettant de distinguer les comptes de tiers des comptes ouverts pour le compte propre du professionnel ou de sa société.

La société traduira par ailleurs au passif de son bilan sa dette envers les bénéficiaires des sommes, clients ou tiers (en classe IX, dettes à un au plus ; la CNC propose d'utiliser le compte 44 *Dettes* commerciales[57], dès lors que ces dettes procèdent de l'activité opérationnelle du professionnel). Les sommes n'étant pas destinées à être conservées par les professionnels, il paraît exclu qu'elles puissent constituer des dettes à plus d'un an. On créera dans ce compte 44 des sous-comptes au nom des bénéficiaires (potentiels) des sommes.

17. Le cas échéant, on pourrait envisager de traiter différemment les comptes que le professionnel ouvre au titre de mandataire de son client ou d'un tiers (c'est-à-dire au nom et pour le compte du client ou du tiers, par exemple en qualité d'administrateur provisoire de biens, voir *supra*, n° 13), ou, éventuellement, en son propre nom mais pour le compte du client ou du tiers (*idem, in fine*), ainsi que le comptes pour lesquels une loi prévoit la séparation du patrimoine du professionnel (par exemple les sommes se trouvant sur le compte bancaire ouvert pour une faillite par le curateur de celle-ci, voir également *supra*, n° 13).

Dans un souci de transparence, ces comptes devront à tout le moins figurer dans l'annexe, parmi les droits et engagements hors bilan (comptes de classe 0 : 074, en principe, *Biens et valeurs détenus pour compte ou aux risques et profits de tiers* et 075 *Créanciers de biens et valeurs détenus pour compte ou aux risques et profits de tiers* ou, le cas échéant, 072 *Biens et valeurs de tiers reçus en dépôt, en consignation ou à façon* et 073 *Commettants et déposants de biens et de valeurs*). On créera dans ces comptes des sous-comptes permettant d'identifier les différents comptes de tiers et les différents bénéficiaires (potentiels) des sommes déposées sur ceux-ci.

18. Si le professionnel opère, dans le respect des prescriptions de sa déontologie (voir *supra*, n° 10), une compensation entre sa créance d'honoraires à l'égard d'un client et sa dette de restitution, envers ce même client, de sommes se trouvant sur son compte de tiers, l'écriture se présentera comme suit (pour une compensation à concurrence de 100, par exemple) :

55XX *Banque* (compte propre de la société du professionnel)			100	
	à	40XX *Créances commerciales*		100
44XX *Dettes Commerciales*			100	
	à	55XX *Banque* (compte de tiers)		100

[56] A l'exception des huissiers, voir *supra*, n° 9 et 10.

[57] Comme prévu dans la comptabilité notariale (arrêté royal du 9 mars 2003, cité *supra*, n°3, note de bas de page 5).

19. En ce qui concerne les (éventuels[58]) intérêts produits par les sommes déposées sur un compte de tiers, ils seront comptabilisés dans le bilan du professionnel titulaire du compte, à l'actif, en majoration du montant en principal déposé sur le compte (c'est-à-dire au titre de valeurs disponibles, classe IX, dans un compte 55, *Etablissement de crédit*), et au passif, en majoration de la dette envers le client ou le tiers bénéficiaire (en classe IX, dettes à un au plus, en compte 44). Les intérêts ne doivent pas figurer dans le compte de résultat du professionnel titulaire du compte (sauf pour les huissiers de justice, en ce qui concerne les intérêts sur les provisions qui leur reviennent)[59] [60].

Dans les cas particuliers, précités, n° 17, où le compte de tiers serait repris dans l'annexe, les intérêts produits par le compte suivraient le même traitement comptable que le montant en principal (et seraient repris, par exemple, en comptes 074 et 075).

20. La Commission souligne enfin que le traitement comptable d'une opération, à savoir, en l'espèce, le dépôt et la détention de sommes sur un compte de tiers, demeure en principe sans incidence sur les effets civils de cette opération.

[58] Nous avons vu en effet que les comptes collectifs (Carpa) des avocats ne rapportent pas d'intérêts ou plus exactement, que ces intérêts reviennent aux ordres d'avocats.

[59] La Commission renvoie aux principes énoncés dans son avis 103 « Chiffres d'affaires – Intermédiaires », *Bulletin CNC*, n° 1, août 1977, pp. 12 à 14.

[60] La CNC ne se prononce pas en ce qui concerne le précompte mobilier sur ces intérêts.