

COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

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

Avis du 5 septembre 2012

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 part¹. 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 commune².

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 gestion³ 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 Roi⁴. 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 roulement⁵ et du fonds de réserve⁶, 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.

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 copropriétaires⁷, assurant de la sorte aux associations de copropriétaires la tenue d'une comptabilité uniforme, transparente et accessible aux copropriétaires

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).

⁷ MB 3 août 2012.

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 double⁸. 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 concernent⁹.

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.

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.

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.

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 entreprises¹⁰ ou associations sans but lucratif¹¹ mais, au besoin, adaptée au caractère spécifique des associations de copropriétaires.

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.

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.

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.

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 réserve¹³.

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.

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.

¹² Par la création de sous-comptes.

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

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:

550 Établissement de crédit : fonds de réserve 600
à 410003 Acompte de fonds de réserve appelé 600

551 Établissement de crédit : fonds de roulement 500
à 410103 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:

Actif		Inventaire		Passif	
Établissement de crédit: Fonds de réserve	24.000	Produits			
		- Acompte de fonds de réserve			24.000
Établissement de crédit: Fonds de roulement	20.000	- 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
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
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	Produits	
Établissement de crédit : Fonds de roulement	15.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	20.000
		Charges	
		- 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:

<u>410101</u> Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1) jusqu'à	
<u>410140</u> Acompte de fonds de roulement appelé (lot 40)	5.000
à <u>701</u> 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):

<u>551</u> Établissements de crédit : Fonds de roulement	125
à <u>410101</u> Acompte de fonds de roulement appelé (lot 1) jusqu'à	
<u>410140</u> 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	
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	Produits	
		- Acompte de fonds de réserve	24.000
Établissement de crédit :Fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de roulement	25.000
		Charges	
		- 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:

<u>61082</u> Autre entretien piscine/installations techniques	500	
à <u>440</u> Fournisseurs		500

- Paiement de la facture:

<u>440</u> Fournisseurs	500	
à <u>550</u> 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	
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	Produits	
Établissement de crédit : Fonds de roulement	20.000	- Acompte de fonds de réserve	24.000
		- Acompte de fonds de roulement	25.000
		Charges	
		- 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 bâtis¹⁴. En cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part dans le fonds de réserve détenue par le

¹⁴ Article 577-5, § 3 C. civ.

copropriétaire sortant créancier reste toutefois la propriété de l'association¹⁵. 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

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
440	Fournisseurs	5.500	5.500	0	0
48901	Valeurs reportées fonds de réserve	0	23.500	0	23.500
48902	Valeurs reportées fonds de roulement	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	
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

¹⁵ Article 577-11, § 5, 2° C. civ.

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.

<u>48901</u> Dettes: valeurs reportées fonds de réserve	23.500
<u>48902</u> Dettes: valeurs reportées fonds de roulement	20.000
à <u>700</u> Acomptes fonds de réserve	23.500
<u>701</u> 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	
		- Acompte de fonds de réserve	23.500
Établissement de crédit: fonds de roulement	20.000	- 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	Produits	
		- Acompte de fonds de réserve	23.500
Établissement de crédit : Fonds de roulement	18.800	- Acompte de fonds de roulement	20.000
		Charges	
		- 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	Produits	
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
		Charges	
		- 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.

Inventaire

Actif		Passif
Installations, machines et outillage	2.800	Produits
Établissement de crédit: fonds de réserve	21.010	- Acompte de fonds de réserve
Établissement de crédit: fonds de roulement	19.080	- Acompte de fonds de roulement
		- Intérêts fonds de réserve
		- Intérêts fonds de roulement
		Charges
		- Entretien ascenseur
Total	42.890	Total
		42.890

J. Amortissement de la tondeuse autotractée

La durée d'utilisation probable de cette tondeuse est estimée à 5 ans. Chaque année 1/5 de la valeur d'acquisition sera porté à charge du résultat de l'exercice. En fin de chaque exercice, cette charge sera enregistrée comme suit:

<u>6302</u> Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	560
à 23..9 Installations, machines et outillage	
- tondeuse autotractée: amortissements actés	560

Cet amortissement représente une charge de l'exercice.

Compte de résultats

Charges		Produits
Contrat d'entretien ascenseur	1.200	Acomptes fonds de réserve
Amortissement tondeuse autotractée	560	Acomptes fonds de roulement
		Intérêts fonds de réserve
		Intérêts fonds de roulement
Total	1.760	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
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		Produits	Passif
Installations, machines et outillage	2.240		
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
		Charges	
		- 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).

<u>693</u> Valeurs à reporter	42.330
à <u>48901</u> Dettes: valeurs reportées fonds de réserve	23.250
<u>48902</u> 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:

¹⁶ Article 577-5, § 3 C. civ.

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		Passif ¹⁷	
Actif			
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.