Avis CNC 3-1 - Date à laquelle l'acquisition ou la vente d'un immeuble doit être enregistrée en comptabilité

La question a été posée à la Commission de savoir si en cas de mutation immobilière, il y a lieu d'avoir égard, en ce qui concerne l'enregistrement comptable, au transfert de propriété entre parties - qui opère, dans le cas d'une vente, au moment où il y a accord sur la chose et sur le prix, accord qui est généralement consigné dans le compromis de vente - ou à l'opposabilité aux tiers du transfert de propriété, réalisée par la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques.

De l'avis de la Commission[1], c'est la première branche qui doit être retenue. C'est dès lors sur base du compromis de vente - ou de manière générale, de l'acte translatif de la propriété entre parties - que:

- dans le chef du cédant, l'immeuble en cause doit être sorti de la comptabilité, pour donner naissance à l'enregistrement de la créance du prix (ou du solde du prix) et de l'acompte versé, et que doit être dégagé le résultat de réalisation;
- dans le chef de l'acquéreur, l'immeuble doit être entré en comptabilité en contrepartie du paiement de l'acompte et de l'enregistrement d'une dette à concurrence du montant restant dû sur le prix.

Le fait que le transfert ne soit opposable aux tiers qu'au moment de la transcription est irrelevant sous l'angle de la signification de la transaction dans le patrimoine de l'acquéreur comme dans le patrimoine du cédant.

---

1 La Commission n'a pas examiné à ce stade la question - qui n'était d'ailleurs pas posée - de l'effet de clauses contractuelles de réserve de propriété ou de transfert différé de la propriété.
Voir depuis lors l'avis 106/4 Clause de réserve de propriété- Pacte commissoire exprès- Traitement comptable (Bulletin CNC, nr. 17, septembre 1985, p13-16).