

# PACIOLI



## FLASH

### *1<sup>er</sup> et 2 avril 2009: l'IPCF participe au Salon Entreprendre*

Les 1<sup>er</sup> et 2 avril 2009, le salon Entreprendre 2009 se déroulera sur le site de Tour & Taxis (Bruxelles). A cette occasion, l'IPCF tiendra un stand et organisera des tables de consultations pour répondre aux questions spécifiques des visiteurs. Spécialement pour leurs membres, l'IPCF, l'IEC et l'IRE se sont concertés, tout comme en 2008, afin de leur proposer au cours de la première journée un programme complet de conférences et de séminaires entrant en ligne de compte pour la formation permanente. En outre, les organisateurs du salon offriront un lunch gratuit à tous les membres des Instituts présents sur le salon le 1<sup>er</sup> avril à midi. L'accès au salon est gratuit moyennant pré-inscription via [www.entreprendreondernemen.be](http://www.entreprendreondernemen.be)

Pour plus d'informations: [www.entreprendreondernemen.be](http://www.entreprendreondernemen.be); [www.ipcf.be](http://www.ipcf.be)



## **Modification du régime de la restitution mensuelle des crédits d'impôt T.V.A.**

*Dans le cadre du plan de relance du gouvernement pour lutter contre les effets de la crise financière et économique, un certain nombre de modifications au régime de la restitution mensuelle de la T.V.A. ont été apportées<sup>(1)</sup>.*

*L'arrêté royal de modification a été publié au Moniteur belge le 13 février 2009. Les modifications entrent en vigueur à cette date.*

*Les changements vont dans le sens d'un élargissement des possibilités de remboursement mensuel de la T.V.A. autrefois réservé aux entreprises qui déclaraient au moins 30% de leur chiffre d'affaires en grilles 46 (livraisons intracommunautaires) et 47 (exportations hors de l'Union européenne)<sup>(2)</sup>.*

(1) Modifications de l'article 8<sup>1</sup>, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'A.R. n° 4 relatif aux restitutions en matière de T.V.A.

(2) Art. 39 (exportation), 39bis (livraisons intracommunautaires), 39quater (régime de l'entrepôt T.V.A.) et art. 40, §2, 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup>, 41 §1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> à 7<sup>e</sup> et 42 du Code T.V.A.

### *Élargissement du chiffre d'affaires « exempté »*

A présent, pour le calcul du chiffre d'affaires « exempté » peuvent également être prises en compte:

1. Les opérations reprises en grille 45 de la déclaration périodique, c'est-à-dire:
  - les travaux immobiliers et les opérations assimilées à ces travaux<sup>(3)</sup> pour lesquelles la T.V.A. est due par

(3) Au sens de l'art. 20 de l'A.R. n° 1.

## SOMMAIRE

• Flash	<b>1</b>
• Modification du régime de la restitution mensuelle des crédits d'impôt T.V.A.	<b>1</b>
• Plan comptable des copropriétés	<b>2</b>
• Protection des créanciers d'une ASBL	<b>8</b>

le **cocontractant** effectués par des assujettis déposants établis en Belgique ou des assujettis non établis en Belgique qui ont fait agréer un représentant responsable<sup>(4)</sup>;

- les livraisons de biens et prestations de services effectuées par un assujetti non établi en Belgique mais qui y est identifié à la T.V.A. pour lesquelles la T.V.A. est due par le cocontractant, assujetti déposant établi en Belgique ou assujetti non établi en Belgique qui a fait agréer un représentant responsable;
- les livraisons d'or sous la forme de matière première ou de produits semi-ouvrés d'une pureté égale ou supérieure à 325 millièmes ou les livraisons d'or d'investissement<sup>(5)</sup> pour lesquelles la T.V.A. est due par le cocontractant, assujetti déposant établi en Belgique ou assujetti non établi en Belgique qui a fait agréer un représentant responsable.

2. Certaines opérations effectuées en Belgique et reprises en grille 01 de la déclaration périodique c'est-à-dire:

- les travaux immobiliers, les livraisons de bâtiments et la cession ou la concession des droits réels portant sur ces bâtiments soumis au taux réduit de 6%<sup>(6)</sup>.

3. Certaines opérations reprises en grille 47 de la déclaration périodique, c'est-à-dire:

- les livraisons de biens et prestations de services réputées se situer à l'étranger dans la mesure où il peut être démontré que l'excédent résulte du préfinancement d'une T.V.A. belge ayant grevé ces biens et ces services.

NB: L'autorisation sera cependant refusée s'il apparaît que la majeure partie de l'excédent en Belgique est constituée par l'achat de biens d'investissement.

### *Diminution du montant de l'excédent annuel*

Pour pouvoir bénéficier du régime de la restitution mensuelle il fallait également que la balance créditrice annuelle s'élève au moins à 12.390,00 €. Cet excédent annuel est abaissé à 12.000,00 €.

L'excédent mensuel reste, lui, fixé à 245,00 €.

### *Comment introduire les demandes ?*

Les nouvelles catégories d'assujettis susceptibles de bénéficier du régime adapté (principalement les entreprises de la construction et les assujettis étrangers non établis en Belgique) peuvent dès à présent introduire leur demande d'autorisation auprès de leur Inspecteur principal.

La restitution mensuelle peut être accordée dans un délai rapide pourvu que les demandes soient introduites conformément aux dispositions de la circulaire n° 24/2003<sup>(7)</sup> qui devrait se trouver prochainement remplacée par une nouvelle circulaire.

Nous ne doutons pas que ces mesures nettement en faveur des trésoreries seront bien accueillies par les heureux bénéficiaires!

Michel CEULEMANS

Membre de la Commission du stage de l'I.P.C.F.



## **Plan comptable des copropriétés**

Aucune règle n'impose en Belgique la manière de tenir la comptabilité des copropriétés. Cependant, un syndic professionnel ou un comptable de copropriété se doit de présenter des comptes cohérents et contrôlables. La meilleure garantie de qualité est de tenir une comptabilité en partie double dans le cadre de la gestion des copropriétés.

Nous ne pouvons pas nous contenter d'appliquer simplement les règles relatives à la comptabilité et aux comptes

annuels des sociétés (loi de 1976). Les copropriétés n'ont pas de capital, ni d'immobilisations. Le but de la comptabilité des copropriétés est, d'une part, de «collationner» les chiffres nécessaires pour procéder à la répartition des charges entre les copropriétaires et, d'autre part, bénéficier d'un support permettant de justifier les comptes auprès des copropriétaires.

Des notions aussi fondamentales que «l'image fidèle» et les «règles d'évaluation» doivent être abordées en fon-

(4) Art. 51, §4, du Code T.V.A.

(5) Visées à l'art. 20bis de l'A.R. n° 1.

(6) Conformément aux art. 1<sup>er</sup>bis, 1<sup>er</sup>quater à 1<sup>er</sup>sexies de l'A.R. n° 20 et aux rubriques XXXI, XXXII, XXXIII, XXXVI et XXXVII du tableau A de l'annexe de cet A.R.

(7) FiscoNet/Fiscalité/taxe sur la valeur ajoutée/Directives et commentaires administratifs/Circulaires/Recherche: «restitution mensuelle»

tion des buts particuliers poursuivis par la comptabilité des copropriétés.

Le plan comptable repris ci-dessous est une première mouture d'un souhait émis par de nombreux professionnels de créer un plan comptable adapté aux copropriétés. Ce document n'est probablement pas parfait, mais il est le fruit d'une pratique de plus de quinze ans de comptabilité de copropriétés.

**1      CAPITAUX PERMANENTS**

**10      FONDS DE ROULEMENT**  
100      FONDS DE ROULEMENT PERMANENT

**16      FONDS DE RESERVE**  
160      FONDS DE RESERVE GENERAL  
161      FONDS DE RESERVE PARTICULIER

**17      DETTES A PLUS D'UN AN**  
170      EMPRUNTS POUR GROS TRAVAUX  
178      GARANTIES LOCATIVES RECUES

**3        TOTAL STOCK CONSOMMABLE**  
310      STOCK MAZOUT  
311      STOCK CLEFS ENTREE  
312      STOCK SERRURES BOITES  
313      STOCK PORTE BOITES A LETTRES

**4        TIERS**  
**40      CREANCES COURANTES**  
400      COPROPRIETAIRES  
401      LOCATAIRE CONCIERGERIE  
402      RECETTES A ENCAISSER

**44      DETTES COURANTES**  
440      FOURNISSEURS A PAYER  
444      FACTURES A RECEVOIR

**49      REGULARISATION ET ATTENTE**  
490      ARRONDIS  
491      CHARGES A REPORTER  
492      COUVERT PAR L'ASSURANCE  
493      TRAVAUX PAYES PAR EMPRUNT  
498      PRODUITS A RECEVOIR  
499      ATTENTE

**5        TOTAL CLASSE 5**  
530      BANQUE CPTE EPARGNE  
550      BANQUE CPTE COURANT  
570      CAISSE  
580      TRANFERTS INTERNES DE FONDS

**6        TOTAL DES CHARGES**  
**610     CONCIERGERIE - NETTOYAGE**  
6101     SALAIRE NET CONCIERGE  
6102     CHARGES SOCIALES & FISCALES  
6103     ASSURANCE ACCIDENTS TRAVAIL  
6104     SOCIETE DE NETTOYAGE

6105     MEDECINE DU TRAVAIL  
6106     NETTOYAGE EXCEPTIONNEL  
6107     ETRENNES  
6109     SALAIRE TRAITEMENT DECHETS

**611     GERANCE ET ADMINISTRATION**  
6111     HONORAIRES GERANT  
6112     TELEPHONE DE SERVICE  
6113     TIMBRES POSTAUX  
6114     FOURNITURES BUREAU  
6115     FRAIS ADMINISTRATIFS FORFAIT  
6117     FRAIS D'ASSEMBLEE

**612     ENTRETIEN & CONSOMMATIONS**  
6120     EVACUATION DECHETS  
6122     ENTRETIEN & REPAR. COURANTES  
6124     ELECTRICITE DES COMMUNS  
6125     EAU PROVISION A REPARTIR  
6126     EAU DES COMMUNS  
6127     FOURN. DIVERSES & PRODUITS  
6128     FRANCHISE ASSURANCE (frais privatifs occupant)  
6129     FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS

**613     CHAUFFAGE ET EAU**  
6131     ACHAT MAZOUT OU GAZ CHAUFFAGE  
6132     ENT & REPAR. CHAUFFAGE  
6133     FRAIS POUR EAU CHAUDE  
6134     FRAIS DE RELEVÉ - DECOMPTES  
6135     ELECTRICITE BRULEURS  
6136     EAU CHAUDE & FROIDE  
6137     ARRONDIS  
6138     TRANSFERTS (+/-)

**614     JARDINS & PARKINGS**  
6141     ENTRETIEN JARDINS & ABORDS  
6142     ENTRETIEN GARAGES  
6143     ENTRETIEN PARKINGS  
6144     ELECTRICITE GARAGES PARKINGS

**615     TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES**  
6151     RESIDENT. COURANTES  
6152     FRANCHISE ASSURANCE  
6153     FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRE  
6158     REMBOURSEMENT EMPRUNTS

**616     FRAIS D'ASCENSEURS**  
6160     CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS  
6161     PETITES REPARATIONS ASCENSEURS  
6162     TELEPHONE ASCENSEURS  
6163     ELECTRICITE ASCENSEURS  
6165     SUPPLEMENT E/R OMNIUM ASCENSEURS  
6166     GROSSES REPARATIONS ASCENSEURS

**617     ASSURANCES**  
6170     ASSURANCE INCENDIE BATIMENT  
6171     ABANDON RECOURS OCCUPANTS  
6172     ASSURANCE CONSEIL GERANCE  
6173     ASSURANCE BENEVOLES

**64      EQUIPEMENTS SPECIAUX**  
641      FRAIS FONCTIONNEMENT BUANDERIE

642	FRAIS PISCINE
<b>660</b>	<b>FONDS DE RESERVE</b>
6601	TRAVAUX DECIDES EN AG
6602	TRAVAUX URGENTS
6650	INTERETS DE RETARD PROPRIETAIRES
6670	INDEMNITES DE DEMENAGEMENT OU D'EMMENAGEMENT
6680	APPEL DE CONSOLIDATION
<b>7</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>
<b>70</b>	<b>PROVISIONS APPELEES</b>
701	PROVISIONS
705	DECOMPTE FINAL
<b>71</b>	<b>VARIATION FONDS DE RESERVES</b>
710	UTILISATION DE L'APPEL
711	APPEL DE L'EXERCICE
<b>74</b>	<b>AUTRES PRODUITS</b>
741	FRAIS PRIVATIFS FACTURES
742	RECETTE LOYERS
744	INDEMNITE EMMENAGEMENT/DEMENAGEMENT
745	RECETTES BUANDERIE
746	UTIL. FONDS RESERVE BUANDERIE
<b>75</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>
751	INTERETS BANCAIRES NETS
754	AUTRES RECETTES FDS RESERVE
756	INTERETS DE RETARD (COPROPRIE.)
7570	ECARTS DE PAIEMENT
<b>76</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>
760	RECETTES EXCEPTIONNELLES
<b>79</b>	<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>
790	TRANSFERT FONDS RES. BATIMENT
791	TRANSFERT FONDS RES. BUANDERIE
<b>8</b>	<b>MONTANTS TVA</b>
8000	TVA SUR FACTURES ACHAT (D)
8100	TVA SUR FACTURES ACHAT (C)

### *Commentaires relatifs au fonctionnement des comptes*

Il faut toujours avoir à l'esprit que la comptabilité doit être au service de celui qui la lit. L'immense majorité des copropriétaires n'ont aucune connaissance comptable. Il est donc indispensable de privilégier la clarté et la simplicité, plutôt que de vouloir à tous prix se rapprocher de la loi relative à tenue de la comptabilité des sociétés. A ce sujet, nous éviterons au maximum l'usage d'opérations diverses (amortissements ou salaires).

**Comptes 100 et 160:** l'usage des ces comptes est défini par l'article 577-11 du Code Civil.

- Fonds de roulement: Article 577 – 11 § 2 deuxièmement «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». Il s'agit du fonds de caisse qui doit permettre au syndic de payer les fournisseurs avant de réclamer la quote-part de chaque copropriétaire dans ses dépenses.
- Fonds de réserve: Article 577 – 11 § 2 deuxièmement «on entend par «fonds de réserve», la somme des apports de fonds périodique, 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 pause d'une nouvelle chape de toiture.». Il s'agit des sommes réclamées par la copropriété aux copropriétaires dans le but de provisionner des dépenses importantes.

Les appels de fonds (factures) sont adressés aux copropriétaires (clients).

400	copropriétaires	
100	à fonds de roulement	
160	à fonds de réserve	

**Comptes 17 et 493:** Lors du financement des travaux par emprunt, les écritures suivantes sont proposées:

Lors de l'achat:

493	Travaux payés par financement (pour la partie empruntée)	
69	Travaux sur fonds de réserve (pour la partie payée par fonds propre)	
44	à Fournisseurs	

Lors de la réception du crédit:

55	CC Banque	
17	à Crédit bancaire pour travaux	

Lors du paiement de la facture

44	Fournisseurs	
55	à CC Banque	

Lors des échéances du crédit

6158	Remboursement d'emprunts		
55	à CC Banque		

En fin de chaque exercice

17	Crédit bancaire pour travaux		
493	à Travaux payés par financement		

**Classe 2:** La notion d'investissement et d'amortissements n'existe pas en copropriété. Le principe de base veut que toute somme payée par la copropriété soit réclamée aux copropriétaires. Ce point de vue est confirmé par l'article 29 du CIR qui assimile les copropriétés aux associations sans personnalité juridique. Les immobilisations doivent apparaître dans le patrimoine de chaque copropriétaire (affectant le bien à un usage professionnel).

Certains auteurs estiment que la comptabilité en partie double appliquée aux copropriétés doit tenir compte de la notion d'investissement. J'estime que c'est illégal dans la mesure où la notion d'amortissement (= prise en charge d'un investissement étalée dans le temps) est contraire au prescrit de l'article 577-11 du Code Civil relatif à la contribution à la dette en cas de mutation d'un lot.

**Compte 310: Stock mazout de chauffage:** La question de l'existence même d'un inventaire du stock de mazout dans les comptes d'une copropriété divise les professionnels. Certains syndics estiment qu'il n'est pas possible de faire un inventaire précis du mazout présent dans les cuves en fin d'année (imprécision des jauges). Plutôt que d'établir un bilan avec un inventaire de mazout imprécis et incontrôlable, ils préfèrent ne pas mentionner de stock dans les comptes.

De plus, si les comptes d'un immeuble n'ont jamais été établis en tenant compte du stock du mazout, nous pouvons estimer que les règles d'évaluation internes ne prévoient pas d'établir cet inventaire.

Certains gros immeubles sont équipés de citernes d'une capacité de plusieurs milliers de litres de mazout. Cela peut représenter une somme importante. En fin d'année, si les règles d'évaluations de l'immeuble le prévoient, un inventaire de la cuve est réalisé. Il est valorisé au dernier prix de l'année. Vu les problèmes de précision des jauges des cuves, je fais le plein le jour du relevé des calorimè-

tres de manière à valoriser chaque année le même volume de combustible.

Les mouvements de variation de stock se font en deux écritures de manière à présenter les comptes le plus clairement possible aux copropriétaires.

Reprise du stock début d'année:

6131	Achat mazout de chauffage		
310	à Stock mazout de chauffage		

Commentaire: Plus stock mazout début d'année

Stock suivant inventaire:

310	Stock mazout de chauffage		
6131	à Achat mazout de chauffage		

Commentaire: Moins stock mazout début d'année

**Comptes 311 et suivants - Stock clés et télécommandes:** Le syndic conserve régulièrement un stocks de clés codées et de télécommandes des portes communes et des portes de garage.

Lors de l'achat:

311	Stock clés et télécommandes		
44	à Fournisseurs		

Lors de la revente:

663	Clés et télécommandes		
31	à Stock clés et télécommandes		

**Compte 493:** Couvert par assurance

En cas de sinistre (incendie, dégât des eaux ...), le syndic se charge de centraliser le dossier au nom de la copropriété. Afin d'éviter de mouvementer des comptes de charges, nous proposons de passer par un compte de régularisation.

Ce compte contiendra les mouvements suivants:

Au débit: Les factures relatives à la réparation du sinistre (journal des achats)  
Le remboursement des copropriétaires sinistrés (journal financier)

Au crédit: Le remboursement de la compagnie d'assurance (journal financier)  
Le solde (la franchise et la vétusté) est imputé par opérations diverses

sur le compte 6128 ou 6152: Franchise assurances, suivant que la franchise soit prise en charge par la copropriété ou par un copropriétaire.

### Classe 6: Charges

Les comptes de charges sont destinés à collationner le montant total des charges par type de frais.

Toutes les charges doivent être justifiées par un document. Dans la mesure du possible, ces pièces seront classées dans le facturier des achats. Dans le même ordre d'idée, nous éviterons aux maximum l'usage des opérations diverses. Il s'ensuit que nous trouverons dans le facturier, des factures, des notes, des courriers. Toutes pièces justificatives de charges.

#### Compte 610: Conciergerie et nettoyage

L'encodage des salaires est réalisé via l'encodage de factures.

La feuille de salaire correspond à une facture imputée de la manière suivante:

Salaire net:

6101	Salaire net concierge	
44	à Fournisseur concierge	

Toutes les sommes réclamées par le secrétariat social (ONSS + PP + ONVA + honoraires du secrétariat social) font l'objet d'une facture comptabilisée de la manière suivante.

Secrétariat social:

6102	Charges sociales et fiscales	
44	à Fournisseur secrétariat social	

Certains comptables préfèrent utiliser la classe 62 pour encoder les frais de personnel, par analogie au plan comptable des entreprises.

Compte 6125: eau à répartir;

Compte 6126: eau des communs;

Compte 6136: eau chaude et froide privative.

Beaucoup d'immeubles sont équipés d'un seul compte d'eau de ville. La consommation des habitants calculée par le syndic sur base de compteurs de passage. Cependant la somme de la consommation des compteurs de passage ne correspond jamais avec la consommation du compteur général. Cela s'explique par la régénération de l'adoucisseur d'eau et la consommation dite «des communs» (eau de nettoyage ...).

Durant l'année, les factures de la compagnie de distribution d'eau sont systématiquement imputées sur le compte 6125, eau à répartir. En fin d'année, après avoir fait le relevé de la consommation privative des appartements, le compte 6125 est soldé par le crédit des comptes 6126 et 6136.

Le montant imputé dans le compte 6136 correspond au volume total consommé multiplié par le prix moyen de l'eau (sur base de la facture de société de distribution). Le solde sera imputé sur le compte 6126.

#### Comptes 613.: Eau et chauffage

De nombreux immeubles sont équipés d'un chauffage collectif. De même, nous pouvons rencontrer des compteurs de passage pour l'eau. Il arrive également que l'on rencontre des compteurs de passage pour le gaz. La répartition de ces frais s'effectue sur base du relevé des compteurs de passage et des calorimètres. Certaines sociétés sont spécialisées pour réaliser ces relevés et ces répartitions. Dans ce cas, chaque copropriétaire reçoit un relevé détaillé de la consommation de son appartement.

Par soucis de clarté, nous veillerons à ce que le total des charges des comptes de la classe 613 corresponde au montant total de la somme répartie. La classe 613 reprendra exclusivement des comptes qui entrent en ligne de compte pour la répartition privative des frais d'eau et de chauffage.

#### Comptes 614.: Jardins et parkings

Les règlements généraux de copropriété prévoient régulièrement une clé de répartition spéciale pour les garages et les parkings. Traditionnellement, tout ce qui est à l'extérieur de l'immeuble est isolé dans une classe particulière de la comptabilité. La liste des comptes repris sous la rubrique 614 variera fortement d'un immeuble à l'autre suivant les besoins.

## Comptes 615.: Frais propriétaires

Cette rubrique reprend en principe des frais qui restent à charge du propriétaire investisseur. Les charges reprises dans cette rubrique ne peuvent en principe pas être reprises en charges locatives.

### Compte 6151: Charges résidentielles courantes

Il s'agit des dépenses qui, vu leur faible montant, sont considérées comme des dépenses courantes, mais, de par leur caractère immobilier ne peuvent pas être imputées en charges locatives. Nous pourrions mettre dans cette catégorie de dépenses, le remplacement de certaines pièces de la chaufferie, un luminaire, une serrure etc.

### Comptes 64: Equipements spéciaux

Certains immeubles possèdent des aménagements particuliers tels qu'une buanderie ou une piscine. Cette rubrique du plan comptable est destinée à recevoir les comptes de charge de ces équipements.

### Compte 6670: Indemnités de déménagement et d'emménagement

Les indemnités de déménagement et d'emménagement sont des sommes réclamées aux copropriétaires lors de chaque changement d'occupant dans un appartement. Cette somme est traditionnellement justifiée par le fait qu'un déménagement abîme les parties communes et que les sommes réclamées serviront à financer le rafraichissement des halls.

Prise en charge:

6670	Indemnités de déménagement ou d'emménagement	
160	à Fonds de réserve	

Le même raisonnement sera appliqué pour toute autre somme réclamée aux copropriétaires et affectée au fonds de réserve. Par exemple: les intérêts de retard ou les amendes pour non respect du règlement général de copropriété.

### Comptes 690 et 790: Affectation fonds de réserve

Par définition, l'ensemble des charges d'une copropriété doivent être réclamées aux copropriétaires. Donc: Charges = produits

Il n'en est pas de même pour les mouvements sur le fonds de réserve. Par exemple:

– Classe 7: Produits

Les charges de copropriétés sont réclamées aux copropriétaires via des appels de provisions et des décomptes périodiques (trimestriels ou annuels). Ces décomptes sont établis au départ de tableaux de répartition. Ceux-ci font l'objet d'un encodage comptable (facture de vente).

Dans la pratique, beaucoup de syndics calculent les tableaux de répartition à l'aide de tableaux Excel. Il existe quelques logiciels adaptés à la gestion des copropriétés. Ces logiciels automatisent tout le calcul des répartitions sur base d'encodages comptables.

Appel ou décompte:

400	Copropriétaires	
70	à Provisions et décomptes	

Comme dans toute comptabilité, le compte de résultat doit être équilibré en fin d'exercice. Hors, certaines sommes réclamées aux copropriétaires ne trouvent pas leur source dans les charges courantes de copropriété.

Les intérêts perçus sur les comptes bancaires et les intérêts de retard réclamés aux copropriétaires sont rarement déduits des charges de copropriété. Ils servent à alimenter le fonds de réserve.

Certains gros travaux sont pris en charge par le fonds de réserve (compte 660). D'autres sommes sont réclamées pour consolider le fonds de réserve (comptes 668).

Ces sommes sont affectées en fin d'année au fonds de réserve, soit au départ du compte 690 ou 790 suivant que le fonds de réserve augmente ou diminue en fin d'année.

### Gestion multi-blocs:

Si une copropriété compte plusieurs blocs ou divisions, il se peut que le règlement général de copropriété impose de répartir les charges en tenant compte de l'affectation des dépenses par blocs. Cette répartition peut être assez complexe car certaines charges sont communes à tous les blocs (le syndic et les assurances), tandis que d'autres sont limitées à un bloc (l'ascenseur du bloc A). Dans certains complexes immobiliers, il peut exister des charges communes à deux blocs sur cinq par exemple.

Par expérience, j'ai constaté qu'il est plus facile d'ajouter un indice à la fin du numéro du compte afin de spécifier le bloc concerné par la dépense. Par exemple :

6110: Electricité des communs blocs A et

6111: Electricité des communs blocs B

Le logiciel de répartition des charges entre les copropriétaires ou le tableau Excel contiendra une table de concordance pour établir le lien entre la balance des charges et le tableau de répartition par bloc.

Eric ARPIGNY

Comptable(fiscaliste) agréé



## Protection des créanciers d'une ASBL

La Loi du 2 juin 2006 organise une nouvelle procédure de liquidation pour les sociétés commerciales (voir Pacioli n° 215). Les nouvelles dispositions instaurant un système de protection et de contrôle par le Tribunal de commerce ont pour objectif de remédier à l'utilisation abusive de la liquidation après dissolution pour éviter et détourner, au détriment des créanciers, les règles plus contraignantes de la faillite et du concordat.

Comme les nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux asbl, les créanciers d'une asbl en état de cessation de paiement et de liquidation sont privés de la protection que la loi accorde aux créanciers d'une société commerciale en cas de liquidation.

N'existe-t-il pas une discrimination injustifiée et contraire à la Constitution (articles 10 et 11) entre les créanciers d'une société commerciale en liquidation et ceux d'une asbl en liquidation? C'est l'objet d'une demande préjudicielle posée par la Cour d'Appel de Liège à la Cour constitutionnelle qui a rendu son arrêt le 20 novembre 2008.

Dans le mémoire introduit par le Conseil des ministres, il est rappelé que la Loi du 27 juin 1921 sur les associations prévoit certaines mesures de protection aux créanciers en cas de liquidation d'une asbl. La dissolution judiciaire peut être prononcée par le tribunal dans cinq hypothèses clairement énumérées dans l'article 18 de la

loi et dans ces cas, c'est le tribunal qui désigne le liquidateur. En outre, les asbl sont tenues en vertu de l'article 23 de la loi à toute une série d'obligations de publicité dans le cadre de la procédure de liquidation. Enfin, la loi a mis sur pied un régime très sévère de responsabilité du liquidateur d'une asbl pour assurer la sauvegarde des intérêts des créanciers. Ainsi, il ne pourra être procédé à l'affectation de l'actif qu'après l'acquittement du passif et l'affectation de l'actif ne peut préjudicier aux droits des tiers (articles 24 et 25 de la loi).

Le Conseil des ministres conclut dans son mémoire que les situations des asbl et des sociétés commerciales en liquidation ne sont pas comparables et qu'il n'y a pas lieu de conclure à une discrimination injustifiée entre les créanciers de ces deux formes de personne morale.

Les questions préjudicielles appellent une réponse négative.

Pour ces motifs, la Cour dit pour droit :

*Les règles relatives à la dissolution d'une association sans but lucratif, telles qu'elles sont déterminées par la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ne violent pas les articles 10 et 11 de la Constitution.*

Michel VANDER LINDEN

Réviser d'entreprises honoraire

Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un système de récupération ou transféré électroniquement, mécaniquement, au moyen de photocopies ou sous toute autre forme, sans autorisation préalable écrite de l'éditeur. La rédaction veille à la fiabilité des informations publiées, lesquelles ne pourraient toutefois engager sa responsabilité. **Editeur responsable** : Maria PLOUMEN, I.P.C.F. – av. Legrand 45, 1050 Bruxelles, Tél. 02/626.03.80, Fax. 02/626.03.90 e-mail : info@ipcf.be, URL : <http://www.ipcf.be> **Rédaction** : Gaëtan HANOT, Geert LENAERTS, Maria PLOUMEN. **Comité scientifique** : Professeur P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professeur C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.

RÉALISÉE EN COLLABORATION AVEC KLUWER – WWW.KLUWER.BE