

RENOVASSISTANCE ASBL

Règles d'évaluation validés par le CA du 5 mars 2026

1. Projets de rénovation

A. Valeur d'acquisition des projets de rénovation

Lorsqu'une convention est signée avec un propriétaire, un numéro d'imputation dans la classe 26**** est attribué au projet, et les frais de prospection, la taxe d'enregistrement, les honoraires du notaire ainsi que les travaux éventuels déjà effectués sur le bien sont imputés sur ce compte. La convention elle-même n'est pas valorisée.

Tous les frais liés à ce projet (honoraires, travaux, consommations, etc) sont ensuite imputés sur ce compte jusqu'à la fin des travaux et la mise en location.

Les frais engagés après la mise en location sont considérés comme des frais d'entretien et sont imputés en charges dans la classe 6.

B. Subventions attribuées au projet

Lorsqu'une convention est signée avec un propriétaire, un numéro d'imputation dans la classe 15**** est attribué au projet.

Toutes les subventions prévues dans le plan financier sont imputées sur ce compte : primes, participation du propriétaire, subsides extérieurs, etc.

Les subventions qui n'étaient pas prévues au plan financier et qui dépassent 20.000 € sont imputées sur le compte 152000 (subsides pour projets futurs)

Le plan financier d'un projet peut prévoir un « subside interne », c'est-à-dire une ponction sur le compte 152000 (subsides pour projets futurs) pour arriver à équilibrer le projet. Une telle écriture doit acter une décision prise par le conseil d'administration lors de l'approbation du plan financier. Ce subside interne ne devrait jamais dépasser 20% du montant total du projet.

C. Amortissements

La valeur d'acquisition et le montant des subventions sont amortis sur 20 ans à partir de la date de la première mise en location.

Les amortissements sont donc comptés pour 5% chaque année.

Par dérogation à cette règle :

- Les amortissements du premier exercice ne sont comptés que pour les mois écoulés depuis la mise en location.
- Si la convention se termine avant cette échéance de 20 ans, l'amortissement sera prévu plus rapidement pour ne pas dépasser le terme de la convention
- Lorsque, après amortissement complet d'une première rénovation, des travaux importants doivent être réalisés avant le terme de la convention (= seconde

rénovation) le Conseil d'Administration fixe la durée d'amortissement de ces travaux sans que celle-ci puisse dépasser l'échéance de la convention.

2. Immeubles en usufruit

A. Valeur d'un usufruit

La valeur de l'usufruit est égale à la valeur totale des revenus attendus du bien pendant la durée contractuelle de l'usufruit.

B. Amortissement d'un usufruit

Les immeubles en usufruit sont amortis linéairement durant la durée de l'usufruit.

3. Le matériel, le mobilier, les machines

Toute acquisition d'un montant inférieur ou égal à 3.000€ sera comptabilisée comme charge l'année de cette acquisition.

Au-delà de 3.000€, un amortissement sera calculé sur

- 3 ans pour le matériel informatique et les logiciels
- 5 ans pour les autres biens

2. Dons et legs

A. Dons ordinaires en espèces

D'une manière générale, les dons sont imputés en produits dans l'exercice où ils ont été réalisés.

B. Dons exceptionnels

Les dons extraordinaires sont imputés dans la classe 15 sur le compte 152000 (subsidés pour projets futurs).

Sont considérés comme dons extraordinaires

- les dons en numéraire qui dépassent 10.000 €,
- les legs (toutes taxes comprises)
- les dons expressément affectés au patrimoine par le donateur

Depuis la création de la Fondation pro Renovassistance, les donateurs sont plutôt invités à verser leur don sur le compte de la Fondation.

3. Frais d'entretien

A. Travaux d'entretien

Tous les travaux d'entretien sont imputés dans les charges de l'exercice où ces travaux ont été effectués. S'ils donnent lieu à une prime, celle-ci est comptabilisée en produit, si possible dans le même exercice.

B. Fonds affecté pour entretien extraordinaire (imputation 132000)

Destination

Ce fonds affecté est destiné à permettre à l'ASBL de faire face à un besoin imprévisible et important en matière d'entretien ou de la remise en état locatif d'un immeuble. Il ne s'agit donc pas des entretiens prévisibles et normaux, comme les remplacements d'équipements (chaudières, cuisines) ou les remises en état suite à l'usage locatif ou à la vétusté.

Montant

Le montant du fonds affecté sera égal au budget de deux ans de frais d'entretien suivant les critères retenus pour les prévisions budgétaires. Une dotation sera faite en fin d'exercice pour atteindre cet objectif, dans la mesure où le bénéfice à reporter le permet.

Le budget d'un an de frais d'entretien est fixé à 0.7% de la somme des valeurs de reconstruction des biens.

La valeur de reconstruction d'un bien est fixée au produit de la surface brute par le chiffre de 2000 €/M2 à l'indice ABEX de janvier 2023 (indice ABEX : 1004). Elle est revue chaque année en fonction de la surface des biens en service et de l'évolution de l'indice ABEX.

Utilisation

L'utilisation du fonds affecté ou d'une partie de celui-ci est décidée par le Conseil d'Administration.

Créances et Dettes

Créances à un an au plus

Les créances sur la clientèle sont comptabilisées à leur valeur nominale en EURO avec conversion pour les créances en devises étrangères au dernier cours publié sur le marché officiel des changes le plus proche de la date de facture. Ces dernières sont ramenées aux taux de l'EURO du dernier jour de l'exercice et un écart de conversion est comptabilisé. Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur comptable au dernier jour de l'exercice ou lorsque leur recouvrement apparaît douteux. Ceci s'inspire des règles de prudence, de sincérité et de bonne foi

Valeurs disponibles

Les valeurs disponibles sont évaluées comme les créances à un an au plus. Par contre, en cas de valeurs en devises étrangères, elles sont ramenées au taux de l'EURO du dernier jour de l'exercice et un écart de conversion est comptabilisé

Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation feront l'objet d'une évaluation correcte et rigoureuse. Les charges ou la fraction de charges afférente à l'exercice mais qui sont payées au cours d'un exercice ultérieur sont évaluées pour le montant afférent à l'exercice. Les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont également évalués au montant qui doit être considéré comme un produit pour l'exercice ultérieur.

Dettes à plus d'un an

Les dettes à plus d'un an sont comptabilisées à leur valeur EURO ; si elles résultent de contrats de fournitures libellés en devises, elles font l'objet d'une réévaluation au cours où les devises en question ont connu une augmentation de valeur relative par rapport à l'EURO

Dettes à un an au plus

Les dettes à un an au plus sont comptabilisées à leur valeur en EURO avec conversion pour les créances en devises étrangères au dernier cours publié sur le marché officiel des changes le plus proche de la date de la facture. Ces dernières sont ramenées au taux de l'EURO du dernier jour de l'exercice et un écart de conversion est comptabilisé.

Intérêts sur les prêts en cours

Pour chaque prêt en cours, l'intérêt cumulé est calculé et la somme de ces intérêts est provisionnée comme une dette au bilan. Cette provision est répartie entre une dette à plus d'un an et une dette à moins d'un an au prorata des prêts en cours à plus d'un an et à moins d'un an.

Provisions pour risques et charges

Des provisions seront constituées pour tous les risques et charges connus et afférents à l'exercice en cours ou à des exercices antérieurs, même si ces risques et charges ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle ils sont arrêtés par l'organe d'administration de l'entreprise.