

## LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ (SYNDIC) OU D'UN LOT PRIVATIF

Pour gérer une copropriété le syndic dispose de deux éléments fondamentaux: la loi du 2 juin 2010 qui est d'application depuis le 1er septembre 2010 et les statuts de la copropriété qui sont composés de 3 parties (acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur). La loi est devenue impérative sauf en ce qui concerne les délais de convocation des assemblées générales.

Le métier de syndic n'est pas facile car les compétences exigées sont très variées.

Le syndic doit être versé dans des matières comme le droit, la comptabilité, les techniques du bâtiment et la psychologie; cette dernière connaissance est très utile quand on connaît la mentalité qui prévaut aujourd'hui et qui débouche sur la critique de tout et même de rien.

Cependant, ne nions pas l'évidence; il y a de bons syndics et de mauvais syndics.

En outre, même un bon syndic peut commettre une erreur; qui n'en commet jamais ?

La réussite d'une mission de syndic passe d'abord par une bonne communication entre les parties. Le sérieux dans la gestion en général et la précision de la comptabi-

lité constituent des atouts indispensables.

De plus, le respect du Code de Déontologie des agents immobiliers est une obligation majeure.

Nous constatons régulièrement une confusion dans l'esprit des agents immobiliers et des copropriétaires; une erreur de gestion constitue très souvent une faute professionnelle qui n'entraîne pas nécessairement une faute déontologique. La Chambre Exécutive de l'I.P.I. ne juge que les fautes déontologiques; les plaintes pour fautes professionnelles, sont à adresser à la justice civile (Justice de Paix ou Tribunal de 1ère Instance)

L'ABSA est une association qui s'efforce d'améliorer les connaissances des administrateurs de biens (syndics et régisseurs) en leur offrant une formation permanente basée sur des conférences et échanges d'expériences entre membres.

Cela ne veut pas dire que ceux-ci sont les meilleurs; du moins reçoivent-ils toutes les informations qui leur permettent de tendre vers une qualité de gestion optimale.

Nous recevons beaucoup de demandes de renseignements relatifs à l'autogestion d'une copropriété. Il me semble donc utile de préciser ici qu'une copropriété peut être gérée par un copropriétaire. Soyons précis: si Madame est seule copropriétaire, son époux ne peut pas être syndic ou vice-versa. Il en va de même pour faire partie du Conseil de Copropriété dont la composition ne peut comporter que des copropriétaires.

A la lecture de la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété, on ne peut que rester surpris de voir des copropriétaires non formés à la gestion, vouloir assurer celle de leur immeuble.

Les responsabilités d'un syndic, qu'il soit professionnel ou non, sont les mêmes pour tous.

Le régisseur qui gère la propriété privée d'une personne physique ou morale est soumis aux mêmes règles déontologiques et aux mêmes approches de compétences et de précision dans son travail.

Nous vous recommandons vivement de visiter notre site: [www.absa.be](http://www.absa.be)

Vous y trouverez une somme de renseignements utiles et la liste de nos membres. ■

# REVENUS DE LOCATION D'EMPLACEMENT POUR MÂTS ET ANTENNES DE GSM

De nombreuses copropriétés ont signé des contrats avec des gestionnaires de réseaux GSM pour leur permettre de poser des mâts et antennes de sur le toit, ou éventuellement ailleurs.

Les sommes perçues par la copropriété à cette occasion, sont généralement versées au fonds de réserve, en prévision de travaux.

Durant de nombreuses années, une ambiguïté a subsisté quant à la manière de taxer ce revenu. Fin 2012, le législateur a décidé de clarifier la question. Malheureusement, la problématique particulière des copropriétés n'a pas été envisagée. Nous devons donc travailler par analogie avec les autres cas de la fiscalité des copropriétés pour apporter une réponse complète à la question.

La principale question était de savoir si le loyer perçu devait être considéré comme un revenu immobilier (comme la location d'un local), ou un revenu mobilier (comme la location d'un droit de chasse). C'est cette deuxième option qui a été retenue.

Le texte de la loi stipule (art 90 5° du Code de l'Impôt sur les Revenus (= C.I.R.)), qu'il faut déclarer dans les revenus divers: 5° les revenus recueillis en dehors de l'exercice d'une activité professionnelle:

.... c) à l'occasion de la concession du droit d'utiliser un emplacement qui est immeuble par nature, pour y installer des équipements de transmission et de réception par les opérateurs de téléphonie mobile.

Si les copropriétés devaient remplir une déclaration fiscale, elles devraient donc y mentionner le revenu de la location des emplacements pour mâts et antennes de GSM. Cependant, l'article 29 du C.I.R. prévoit explicitement que les bénéfices ou profits réalisés par les copropriétés doivent être mentionnés sur la déclaration fiscale des membres de l'association. Grâce à ce subterfuge, le législateur a voulu

éviter que les copropriétés doivent rentrer des déclarations fiscales.

Il s'ensuit que les redevances perçues par les copropriétés doivent être mentionnées sur la déclaration fiscale de chaque copropriétaire.

Il faut savoir que les gestionnaires de réseau GSM informent les contributions de la liste des bénéficiaires auxquels ils versent des redevances pour le placement d'antennes et de mâts.

En pratique, le syndic rédigera une attestation qu'il remettra à chaque copropriétaire pour lui permettre de déclarer le revenu. Le législateur a prévu la possibilité de déduire 5 % de ce revenu au titre de charges forfaitaires. Si les charges réelles relatives à ce bail sont plus élevées, il est possible de les déclarer, au lieu de la déduction des 5 % forfaitaires.

Si le loyer est payé en une fois pour plusieurs années, le montant du loyer, et des frais réels peuvent être étalés sur le nombre d'années concernées.

Le revenu sera taxé au taux distinct de 15 %.

Prenons l'exemple d'une copropriété qui perçoit une redevance de 30 000 € en une fois pour une période de trois ans. Dans le cas d'un copropriétaire qui possède 20 quotités sur 1000, il devra déclarer, chaque année, pendant trois ans:  $30\,000\text{ €} / 3\text{ ans} \times 20/1000^{\text{ièmes}} - 5\% = 190\text{ €}$ .

Il mentionnera une somme de 190 € sur la case 1157 de sa déclaration, et payera un impôt de 15 %; soit

28,50 € pendant trois ans. Si l'immeuble est en indivision, l'usufruitier devra mentionner sa quote-part dans ce revenu. Si le bien appartient à un couple, il faudra mentionner 95 € en case 1157 et également en case 2157.

Bien qu'il ne soit jamais agréable de payer un impôt, il faut admettre que le taux de 15 % est un des plus bas de tous ceux que nous connaissons en Belgique.

Références légales: Articles 29, 90 et 100 du Code de l'Impôt sur les Revenus. ■



## LA SAGA DES ASCENSEURS

Depuis 1983, les gouvernements successifs ont tenté de faire moderniser le parc des ascenseurs en Belgique, l'objectif étant d'en améliorer le niveau de sécurité.

A cette époque, c'était sous le couvert du R.G.P.T. (Règlement Général de la Protection de Travail) que cela a été tenté. Sur le lieu de travail, la concierge, et tout autre travailleur d'ailleurs, ne peut utiliser un ascenseur que s'il est équipé des dispositifs sécuritaires requis. Il fallait donc moderniser mais aussi mettre en place un contrôle périodique trimestriel par un organisme indépendant.

Suite à cette exigence, de nombreuses concierges se sont retrouvées remerciées.

Ensuite, la directive européenne 98/34 CE est sortie et, sur cette base, une loi a été promulguée.

Pour faire court, les travaux d'amélioration de la sécurité des ascenseurs devaient être terminés pour fin 2008 du moins, les travaux principaux, quelques modifications pouvant encore être effectuées en une 2<sup>e</sup> phase jusque fin 2013.

Confrontées à des problèmes de coût et de faisabilité, beaucoup de copropriétés se sont mises en attente, ce qui n'était pas une bonne solution.

Le gouvernement, une fois formé, a pu constater en 2012, qu'environ 50% seulement du parc des ascenseurs avait été mis en ordre.

De nouvelles propositions de lois sont alors apparues portant, pour l'essentiel, sur un report des dates buttoirs pour la réalisation.

Il faut savoir qu'au niveau des parties communes d'un immeuble, le seul équipement à risques, c'est l'ascenseur; que les composants de cet équipement s'usent (treuil, câbles, freins, contacts mécaniques, etc.); que la technologie a permis de grandes avancées, principalement au niveau des treuils,

des commandes en général, mais également au niveau de la précision d'arrêts et du confort de fonctionnement. Sans oublier les économies d'énergie, les ascensoristes annoncent environ 50% d'électricité en moins.

L'actuel gouvernement a publié en toute dernière minute (19/12/2012) un nouvel arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs (10/12/2012).

Toutes les copropriétés qui n'avaient encore rien fait, certaines, même pas l'analyse de risques, ont alors poussé un « ouf » de soulagement.

Pour résumer:

- 1) Tous les travaux doivent être exécutés en une seule phase.
- 2) Les modernisations sont étalées dans le temps, en fonction de la date de mise en service de l'installation.

Les nouveaux délais pour la modernisation, en fonction de la mise en service sont les suivants:

Date de mise en service et date de modernisation

à partir du 01.04.1984 au plus tard le 31.12.2014

entre 01.01.1958 et le 31.03.1984 au plus tard le 31.12.2016

avant le 01.01.1958 au plus tard le 31.12.2022

Ces dates partent du principe que les ascenseurs les plus récents sont les plus aisés à moderniser et que, pour les plus anciens, il faut pouvoir envisager plusieurs solutions techniques autres que le remplacement pur et simple.

En conséquence, ceux qui se disent: « on a encore dix ans pour les ascenseurs les plus anciens », doivent prendre garde; le matériel est ancien, imprécis et peut devenir dangereux. Il ne faut pas, de nou-

veau, attendre la dernière minute, car il n'y aura plus de rémission, outre que les compagnies d'assurances risquent de réagir en cas d'accident.

Pour les copropriétés qui ne l'ont pas encore fait, il est grand temps de thésauriser. Sachez aussi qu'il est possible d'avoir recours à un prêt auprès de certaines banques et/ou ascensoristes.



Enfin, pour éviter des dépenses excessives ou inutiles, préconisées parfois par certains ascensoristes, il est utile d'avoir recours à un ingénieur-conseil indépendant.

Ce dernier établira un cahier des charges, un métré, effectuera les analyses des offres recueillies par le Syndic sur base des documents d'entreprise, remettra un rapport conseillant la meilleure solution au meilleur prix, et contrôlera la conformité des travaux après exécution; tout cela pour des honoraires raisonnables.

En conclusion, demandez à votre Syndic de préparer le dossier pour estimer les budgets de telle manière à envisager cette modernisation en bon père de famille. Votre patrimoine ne pourra qu'en bénéficier, votre appartement prendra immanquablement de la valeur. ■

# NOUVELLES RÈGLES AU SEIN DE L'IPI: IMPLICATION POUR LES SYNDICS

Une nouvelle loi sur l'organisation de l'IPI a été votée en début d'année. Elle devrait être publiée sous peu au Moniteur et entrer en application en septembre 2013. En voici les principaux points qui concernent le métier de syndic.

La loi stipule qu' « il est établi, au sein de l'Institut, un tableau des agents immobiliers et une liste de stagiaires scindées en deux colonnes, l'une reprenant les agents immobiliers intermédiaires, l'autre reprenant les agents immobiliers syndics. » Un agent immobilier qui est actif comme syndic sera donc dans l'obligation de suivre 10h de formation par an dans cette matière.

Il est à noter que les personnes morales pourront exercer la profession d'agent immobilier si elles répondent à certaines conditions.

La Ministre de tutelle, Madame Laruelle, a désiré un meilleur contrôle des syndics. Au sein de l'IPI, est mis sur pied une cellule qui pourra intervenir, à la demande de l'assesseur juridique, chez les syndics afin de contrôler l'ensemble des copropriétés qu'ils ont en gestion. A ce propos, les syndics devront transmettre à l'Institut le premier janvier de chaque année au plus tard la liste des copropriétés où ils sont nommés. Outre le contrôle, le cas échéant, cette liste permettra à l'IPI d'informer les associations de copropriétaires en cas de suspensions ou radiations de leur syndic. L'IPI, dans le même esprit, a l'intention de nommer un assesseur juridique suppléant uniquement pour les questions de syndics.

La nouvelle législation permet aussi à l'assesseur juridique d'agir rapidement afin d'empêcher, par exemple, le détournement des fonds de la copropriété. En effet, « lorsque les faits reprochés à un membre ou titulaire de la profession font craindre que l'exercice ultérieur de son activité professionnelle ne soit de nature à causer préjudice à des tiers ou à l'honneur de l'Institut, l'assesseur juridique de la Chambre exécutive peut prendre les mesures conservatoires que la prudence impose, telles que l'interdiction temporaire d'exercer la profession. Ces mesures conservatoires ne peuvent pas excéder une durée de trois mois. »

Il a été créé une nouvelle sanction disciplinaire. En effet, l'autorité disciplinaire « peut également imposer au membre ou au titulaire de la profession, l'obligation de suivre une formation professionnelle supplémentaire dans un délai déterminé. » Car en effet, dans un nombre non négligeable de plaintes, il a été constaté une certaine incompétence dans le chef de l'agent immobilier condamné. Cette nouvelle sanction permettra d'y remédier.

Pour finir, il restait la communication du prononcé d'une décision



disciplinaire au plaignant. L'ancienne législation ne le permettait pas. La nouvelle législation prévoit que « l'autorité disciplinaire peut à chaque fois, ordonner la publication intégrale ou partielle du prononcé. » et que « sur demande expresse du plaignant, le dispositif des décisions fondées sur sa plainte lui est communiqué. La Chambre peut décider qu'à sa demande également, les motifs de la décision lui seront communiqués. »

Cette nouvelle loi permettra donc à l'IPI, dans le cadre des plaintes déontologiques, d'agir plus rapidement, de manière plus complète et de mieux communiquer. ■

## LE BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION BELGE DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS DE BIENS

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction S. ROBERT  
E. ARPIGNY  
J. CARLIER  
Y. VAN ERMEN

Mise en page: Henry BROUSMICHE  
info@adv-art.be

© Photos: Henry BROUSMICHE  
© Photo pg 4 : © E. Bonaffini - Fotolia

Pour nous contacter:

Par courrier:

**ABSA**  
Av Louise 230  
1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter votre syndic pour plus de renseignements sur notre asbl.