absa
Association Belge des Syndics

# SYNDIC info 38

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2014

Dans ce numéro:

La comptabilité des petites copropriétés..... 1
Remplacement des vannes manuelles de radiateur par des vannes thermostatiques ..... 2
Inventaire amiante dans les copropriétés ..... 3

## La comptabilité des petites copropriétés

Depuis 2010, une nouvelle loi est d'application pour la gestion des copropriétés. Cette loi impose la mise en application d'un plan comptable particulier pour les copropriétés à partir de vingt lots (hors caves, garages, etc.). Ce nouveau plan comptable est obligatoire depuis le 1er janvier 2013.

De nombreux syndics, professionnels ou bénévoles, estiment qu'ils ne doivent pas changer leurs habitudes, car ils gèrent des immeubles de moins de vingt appartements. Il faut malgré tout garder en mémoire, que cette loi comporte également des obligations pour les petites copropriétés.

Ce texte de la loi prévoit que: « *Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et des parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant 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 roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2et 3, les créances et les dettes des copropriétaires* ».

- Un état de recettes et dépenses est un état financier dans lequel sont reprises les recettes et les dépenses d'un exercice, suivant leur affectation. Cela correspond en fait au compte de résultat, d'une comptabilité en partie double. Le syndic devra ventiler les charges suivant des rubriques de frais. Il devra également produire la liste des factures justifiant les montants repris pour chaque rubrique de charge. Il devra également s'assurer que l'ensemble des charges de la copropriété aient été soit répercutées dans les décomptes des copropriétaires, soit imputées au fonds de réserve. Dans une comptabilité en partie double, nous dirions que le syndic doit pouvoir présenter l'historique et la balance des comptes de charges et de produits ;
- La situation de trésorerie doit présenter les soldes des comptes bancaires, ainsi que de la caisse en espèce, s'il y en a une ;
- Les mouvements des disponibilités est une liste dans laquelle sont mentionnés les justifications (preuve à l'appui) de chaque mouvement financier sur les comptes. Dans une comptabilité en partie double, nous dirions que le syndic doit présenter le journal des opérations financières.
- Dans le même ordre d'idée, il devra tenir une fiche (papier ou informatique) pour chaque copropriétaire et chaque fournisseur, en y mentionnant chaque mouvement: facture, décompte et payement.
- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires, sont des informations qui doivent apparaître dans le bilan.

De plus, « *Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention …6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.* ». Cet article de la loi ne fait aucune différence entre les grandes et les petites copropriétés. C'est logique, car le bilan est la synthèse de la situation patrimoniale de la copropriété.

N'oublions pas que « *Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes*. ». Le syndic doit tenir la comptabilité

**Suite Page 2**

## La comptabilité des petites copropriétés (suite de la page 1)

de manière à pouvoir répondre à cette exigence. Prenons l'exemple de l'assurance incendie de l'immeuble. Le syndic a peut-être reçu l'avis d'échéance de la prime pour l'année 2014, en décembre 2013. Le payement de cette prime a été effectué en décembre 2013. Le syndic doit justifier cette sortie d'argent dans les comptes de l'année 2013; mais en fait, il s'agit d'une charge de copropriété relative à l'année suivante (2014). Imaginons qu'un copropriétaire vende son appartement en décembre 2013. La loi impose que le nouveau propriétaire paye sa quote-part dans la prime d'assurance ; même si cette prime a été payée en 2013.

Les comptes présentés par le syndic doivent également permettre au copropriétaire investisseur de pouvoir établir le décompte de charges qu'il présentera à son locataire.

Il ressort manifestement de ces textes que le syndic ne peut limiter la comptabilité à l'établissement du décompte des charges. La tenue de la comptabilité des copropriétés doit aujourd'hui, poursuivre deux grands objectifs:

- Établir le tableau de répartition des charges ;
- Établir le bilan et les divers éléments relatifs à la justification des opérations.

Il ne faut cependant pas exiger que les syndics adressent toute la comptabilité à chaque copropriétaire. L'expérience a démontré que la grande majorité des copropriétaires ne regarde que le montant final à payer et qu'un certain nombre de copropriétaires analyse l'évolution des charges et la justification de celles-ci. Ce n'est qu'exceptionnellement qu'un copropriétaire va analyser le bilan et, encore plus rarement, les journaux d'achat et de vente de la copropriété.

Dans la pratique, le syndic adressera à chaque copropriétaire un exemplaire du tableau de répartition des charges, la liste des factures de charges triées par ordre d'imputation et le bilan de la copropriété. Dans certaines copropriétés l'assemblée générale demande que le syndic joigne le tableau de répartition des charges de l'ensemble des copropriétaires ainsi que le solde du compte de chaque copropriétaire envers la copropriété.

En conclusion, les propriétaires d'appartements situés dans de petits immeubles ont le droit d'obtenir la même information que ceux des grands de vingt lots et plus. Finalement, il n'y a qu'une différence de moyen. Dans les grandes copropriétés, le syndic a l'obligation d'appliquer le plan comptable tel que mentionné dans l'arrêté royal de juillet 2012 sur la comptabilité des copropriétés. Dans les petites copropriétés, le syndic utilisera le support comptable de son choix, mais pour produire la même qualité d'information.

# REMPLACEMENT DES VANNES MANUELLES DE RADIATEUR PAR DES VANNES THERMOSTATIQUES

Lors de la conception d'une installation de chauffage, on doit déterminer quelle taille de radiateur il faut pour chaque pièce et quel débit d'eau il faut à ce radiateur pour atteindre la puissance de chauffe voulue. On obtient ensuite le débit voulu dans le radiateur en choisissant la pression de la pompe en fonction des réseaux de tuyauterie et du type de vanne placée sur le radiateur.

Or, les vannes thermostatiques ordinaires ont des caractéristiques hydrauliques à ouverture maximale fortement différentes de celles des vannes manuelles. Elles laissent passer beaucoup moins de débit pour une même pression. Le chauffage sera donc fortement déséquilibré si des vannes thermostatiques de type ordinaire sont placées sur les radiateurs d'une installation prévue avec des vannes manuelles.

De plus, les orifices des vannes thermostatiques ordinaires sont beaucoup plus petits que ceux des vannes manuelles, l'eau y circule avec une vitesse plus élevée, ce qui risque de faire plus de bruit.

Le manque de débit n'est pas grave lorsqu'il s'agit d'une vanne thermostatique à placer sur un radiateur qui chauffe habituellement trop fort lorsque la vanne manuelle est grande ouverte, comme par exemple dans les chambres et dans les halls.

Par contre, le placement de vannes thermostatiques sur les radiateurs d'un living, s'ils ne sont pas sur dimensionnés par rapport à la température d'ambiance que l'occupant souhaite, va forcément provoquer une diminution de la puissance de chauffe et donc de la température maximale obtenue à pleine ouverture.

Si suite à cela les occupants exigent, pour maintenir un chauffage suffisant, que cette diminution de débit d'eau soit compensée par une augmentation de la température de l'eau au niveau de la régulation, la consommation du bâtiment s'en trouvera accrue, à cause des pertes supplémentaires de toutes les tuyauteries plus chaudes.

Tous les occupants doivent donc être informés du fait que les vannes thermostatiques ordinaires ne conviennent pas pour les installations initialement équipées de vannes manuelles, sauf dans le cas où l'on souhaite réduire fortement la puissance de chauffe.

### IL EXISTE DES SOLUTIONS MEILLEURES QUE D'AUTRES:

1 Si l'on a déjà placé des vannes thermostatiques ordinaires sur la plupart des radiateurs d'un immeuble et qu'une insuffisance de chauffage se fait sentir à cause du manque de débit, il faut adapter les caractéristiques des circulateurs des circuits de chauffage, c-à-d. mettre des circulateurs de même débit, mais de pression supérieure.
Malheureusement, cette solution risque de provoquer des bruits supplémentaires dans les vannes thermostatiques,

# Inventaire amiante dans les copropriétés

### *Ceci est un rappel aux copropriétés qui n'auraient pas encore satisfait à cette obligation*

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

***Extraits de la loi***

*AR 16 mars 2006*

*Art. 2. Le présent arrêté s'applique aux employeurs et aux travailleurs ainsi qu'aux personnes qui y sont assimilées, visées à l'article 2 de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de lur travail.*

*Loi du 4 août 1996:*

*Chap.1er Art.2-§1er*

*La présente loi est applicable aux employeurs et aux travailleurs.*

*Pour l'application de la présente loi sont assimilés:*

*1° aux travailleurs/*

*a) les personnes qui, autrement qu'en vertu d'un contrat de travail, exécutent des prestations de travail sous l'autorité d'une autre personne ;*

*b) les personnes qui suivent une formation professionnelle dont le programme de formation prévoit une forme de travail qui est effectué ou non dans l'établissement de formation ;*

*c) les personnes liées par un contrat d'apprentissage ;*

*d) les stagiaires ;*

*e) les élèves et les étudiants…..dans l'établissement d'enseignement ;*

2° aux employeurs

### *Cas de figure 1: présence d'un ou plusieurs employeurs dans la copropriété:*

La loi prévoit qu'un inventaire amiante doit être réalisé sous la responsabilité de l'employeur et qu'elle est aussi d'application pour les éventuelles parties communes.

Il semble logique que l'inventaire des parties communes soit réalisé à l'initiative de la copropriété et communiqué aux différents employeurs.

Remarque: les inventaires des parties privatives sont effectués à charge et sous la responsabilité de l'employeur qui les occupe.

***Extrait:***

*Section II.- Inventaire*

*Art.5. §1er. L'employeur établit un inventaire de la totalité de l'amiante et des matériaux contenant de l'amiante présents dans toutes les parties des bâtiments (y compris les éventuelles parties communes), et dans les équipements de travail et équipements de protection se trouvant sur le lieu de travail. Si nécessaire, il demande toutes les informations utiles aux propriétaires.*

*La disposition visée à l'alinéa 1er n'est pas d'application pour les parties des bâtiments, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui, dans des conditions normales, ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante. Il ne faut pas endommager un matériau intact, qui dans des conditions normales n'est pas atteint, afin d'y recueillir des échantillons pour établir l'inventaire.*

**Suite Page 4**

mais aussi dans les tuyauterie ou dans les radiateurs où le débit ne serait pas limité par des vannes thermostatiques.

2 Une autre solution consiste à placer des vannes thermostatiques plus grosses que les vannes manuelles, de manière à avoir la même résistance hydraulique que les vannes d'origine. Dans la gamme classique des diamètres suivants en pouces: ¼ - 3/8 – ½ - ¾ - 1¨, il faut en général monter de deux diamètres, pour avoir les caractéristiques adéquates. Ceci n'est pas une règle générale et la vérification doit être faite pour chaque marque de vannes.

3 La solution idéale consiste à placer une vanne thermostatique de même caractéristique et de même diamètre que la vanne manuelle. Il existe des vannes thermostatiques spéciales à grande ouverture particulièrement adaptées au remplacement des vannes manuelles. Elles ont une résistance hydraulique à peu près comparable à celle des vannes manuelles de même diamètre. La réduction de débit des pompes, que l'on applique souvent pour supprimer ces bruits, n'est forcément pas la meilleure solution, car elle ne s'attaque pas à la cause du problème. En solutionnant un problème de bruit, on crée fréquemment un problème de chauffe.

*§2. Préalablement à l'exécution de travaux qui peuvent comprendre des travaux de retrait d'amiante ou de démolition, ou d'autres travaux qui peuvent mener à une exposition à l'amiante, l'employeur- maître d'ouvrage, pour ces travaux, complète l'inventaire visé au §1er avec les données concernant la présence d'amiante et des matériaux contenant de l'amiante dans les parties des bâtiments, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante. Dans ce cas, un matériau intact, qui dans des conditions normales n'est pas atteint, peut être endommagé pendant l'échantillonnage.*

Entretiens et travaux dans les communs:

L'inventaire doit être remis à l'entreprise extérieure.

Interdiction de commencer les travaux sans avoir reçu l'inventaire amiante au préalable.

Extrait:

*Art.11.L'employeur d'une entreprise extérieure qui vient effectuer….des travaux d'entretien ou de réparation. Lorsqu'il effectue ces travaux pour un employeur, il lui demande l'inventaire visé à l'article 5. Il lui est interdit de commencer les travaux, tant que l'inventaire n'a pas été mis à sa disposition…*

### *Programme de gestion de l'amiante*

Cet inventaire doit être tenu à jour en cas de travaux à ces éléments. Une inspection visuelle de l'état des éléments contenant de l'amiante doit être effectuée au minimum annuellement (en effet, des matériaux amiantés en bon état ne doivent pas être retirés).

***Extrait:***

*Art..7. Cet inventaire est tenu à jour.*

*Art.12§2. Le programme de gestion comporte: une évaluation régulière, au moins annuelle, de l'état de l'amiante et des matériaux contenant de l'amiante par une inspection visuelle*

### *Cas de figure 2:*
### *Absence d'employeur dans la copropriété.*

Entretien et travaux dans les communs.

Légalement, chaque entreprise intervenante extérieure doit prendre toutes les mesures nécessaires pour identifier les matériaux qu'elle soupçonne contenir de l'amiante.

Les chauffagistes, plombiers, ascensoristes…sont les plus concernés et se conforment de plus en plus à cette réglementation.

Il paraît donc normal de pouvoir leur communiquer un inventaire amiante qui évitera des frais supplémentaires et souvent inutiles, d'analyses d'échantillons suspects par tous ces différents intervenants.

Un inventaire réalisé par un professionnel de l'amiante est, à ce niveau, la garantie d'une dépense contrôlée.

***Extrait:***

*Art.11.L'employeur d'une entreprise extérieure qui vient effectuer chez un employeur, un indépendant ou un particulier, des travaux d'entretien ou de réparation, de retrait de matériaux ou de leur démolition, prend, avant de commencer les travaux, toutes les mesures nécessaires pour identifier les matériaux qu'il soupçonne de contenir de l'amiante.*

*Lorsqu'il effectue ces travaux pour un employeur, il lui demande l'inventaire visé à l'article 5.*

*Il lui est interdit de commencer les travaux, tant que l'inventaire n'a pas été mis à sa disposition.*

### *Rectification de l'article « Protection Incendie » du Syndic Info n°37*

Seuls les logements locatifs doivent recevoir des détecteurs de fumées, et ce, depuis juillet 2005.

Les propriétaires prévoyants auront compris que le bon sens leur imposait d'en placer aussi chez eux.

Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens
Editeur responsable S. ROBERT
Rédacteur en chef J. CARLIER
Rédaction E. ARPIGNY
J. CARLIER
Mise en page: Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be
© Photos: Henry Brousmiche & Absa

Pour nous contacter:
Par courrier:
**ABSA**
Av. Montjoie 147/6
1180 Bruxelles
Par Email: info@absa.be

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