



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 39

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2014



## Dans ce numéro:

- Le commissaire aux comptes en copropriété..... 1
- Le viager et les charges de copropriété..... 2
- ABC de l'utilisation de la VMC par simple flux..... 3
- La TVA à 6 % pour l'électricité à usage résidentiel. . 4

## **Le commissaire aux comptes en copropriété**

La loi du 2 juin 2010, complétée par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 pour ce qui concerne l'obligation de suivre un plan comptable minimum, nous indique dans son article 577-8/2 :

« L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »

### **Commentaires :**

- 1) Le législateur vise TOUTES les copropriétés, quel que soit le nombre de lots.
- 2) Le commissaire aux comptes peut être un copropriétaire mais aussi un tiers à la copropriété.
- 3) Les compétences du commissaire aux comptes et les obligations relatives au contrôle des comptes doivent être précisées dans le règlement de copropriété.

Le point 1 est très clair et ne nécessite pas d'autres remarques.

Le point 2 permet à l'assemblée générale de la copropriété de choisir un commissaire aux comptes parmi les copropriétaires, à charge pour elle d'indiquer les compétences auxquelles doit répondre le candidat, rien de plus.

Je formulerais la chose de la manière suivante :

« Le commissaire aux comptes doit avoir une connaissance comptable suffisante, justifiée par un diplôme, une fonction professionnelle ou simplement une pratique régulière de cette activité. » Cette formulation laisse une grande latitude à la copropriété.

Si la copropriété décide de s'adresser à un tiers, elle peut contracter avec une personne ou une société de son choix mais aura intérêt à se montrer plus exigeante quant aux compétences de celles-ci.

Un administrateur de biens, un comptable ou un expert-comptable conviendront.

Toutefois, la comptabilité d'une copropriété étant assez différente de celle d'une entreprise, il peut s'avérer utile de choisir une personne connaissant bien les particularités de la gestion immobilière. Ce n'est pas pour rien que le législateur a laissé le choix à la copropriété ; la Cour constitutionnelle a rendu un arrêt le 15 décembre 2011 par lequel elle déboutait notamment les réviseurs d'entreprises et les experts comptables qui considéraient que cette liberté laissée aux copropriétés violait leur monopole en matière de contrôle des comptes.

La Cour estime que le législateur n'a pas porté préjudice de manière disproportionnée aux droits des réviseurs d'entreprises et des experts comptables, en créant la fonction de commissaire aux comptes au sein d'une association de copropriétaires, compte tenu de son caractère limité.

Le point 3 est plus délicat. Définir une fois pour toutes les obligations d'un commissaire aux comptes dans un règlement de copropriété, c'est d'abord choisir entre le minimum acceptable et le plus complet possible. Cette dernière solution risque de créer des difficultés dans les petites copropriétés et de rendre la fonction inaccessible à la grande majorité des copropriétaires, ce qui est contraire à la volonté du législateur.

Suite Page 2





## Le commissaire aux comptes en copropriété (suite de la page 1)

Nous proposons donc, pour les copropriétés de moins de 20 lots, le contrôle des points suivants :

- Que les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers des entrées, dans les facturiers de sorties, dans les journaux financiers et des opérations diverses.
- Qu'il y ait concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.

La loi n'impose pas de rapport écrit de la part du commissaire aux comptes.

Nous conseillons cependant d'en établir un ; il décrira la manière dont il a effectué son travail.

Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété.

Si le commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le rapport du commissaire aux comptes constitue un avis généralement suivi mais en dernier ressort, il revient cependant à l'assemblée générale d'approuver ou non (à la majorité absolue) les comptes du syndic.

Notre prochain article analysera la comptabilité des grandes copropriétés. ■

## Le viager et les charges de copropriété

La vente en viager est une méthode de vente immobilière encore régulièrement utilisée. Elle a ceci de particulier, que l'acheteur payera le bien en plusieurs tranches jusqu'au décès du vendeur.

Si la remise des clés a lieu le jour de la signature de l'acte de vente, le nouveau propriétaire, également appelé débirentier, deviendra plein propriétaire de l'immeuble. S'il s'agit d'un appartement, le syndic agira comme dans le cadre d'une vente normale. Il établira un décompte de clôture à la date de la vente en tenant compte des règles légales qui s'appliquent lors de toute vente d'appartement. À partir de cette date, l'acheteur recevra tous les courriers relatifs à la copropriété.

Nous rencontrons plus souvent des cas où le vendeur se réserve, par convention, l'usufruit du bien pour une durée fixe, ou jusqu'à son décès. Grâce à cette clause de « réserve d'usufruit », le vendeur pourra continuer à occuper le bien, ou le mettre en location et percevoir les loyers. Nous nous retrouvons donc dans le cas d'un démembrement de la propriété tel qu'il est prévu par la loi.

L'acheteur est nu-propiétaire du bien jusqu'à la fin de l'usufruit. La loi prévoit que si la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'usufruit, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. Il est tout à fait possible que le nom de ce mandataire soit mentionné dans l'acte de vente.

Pour rappel, cet article a été inséré dans la loi afin d'éviter que l'assemblée générale soit troublée par des conflits internes aux copropriétaires d'un même lot.

La loi n'est pas d'une grande précision quant à la manière de répartir les charges entre le nu-propiétaire et l'usufruitier. En principe, la grande majorité des charges de copropriété incombe à l'usufruitier. Le nu-propiétaire est tenu des grosses



réparations telles que les travaux de stabilité et le remplacement de la toiture.

Certains actes de vente mentionnent qu'il appartient au syndic de faire la répartition entre le nu-propiétaire et d'usufruitier. Cette mention n'est pas logique, car il n'entre pas dans la mission du syndic de s'ingérer dans les relations entre deux propriétaires indivis.

Si les charges de copropriété ne sont pas payées, le syndic pourra tenter une action en recouvrement contre les deux copropriétaires de l'appartement. Il est important qu'en cas de vente en viager le vendeur et l'acheteur se mettent d'accord quant à la prise en charge des frais de la copropriété. ■

# ABC de l'utilisation de la VMC par simple flux

En raison de son coût de placement bon marché et de sa simplicité d'entretien, de nombreux promoteurs ou entrepreneurs choisissent le système de ventilation mécanique contrôlée (ou VMC) par simple flux. Nous sommes donc actuellement confrontés à de nombreuses installations de ce type dont l'utilisation pose souvent problème. Une bonne compréhension du mécanisme permet pourtant d'éviter une partie des désagréments occasionnés par le système.

## VMC par simple flux ?

Le fonctionnement de la VMC par simple flux est d'une évidente simplicité. L'air ambiant est aspiré au niveau de bouches d'extraction, souvent placées dans les pièces humides telles que la salle de bain, la cuisine ou les WC. Il est ensuite évacué vers l'extérieur, créant ainsi une dépression dans le logement. De ce fait, l'air extérieur va, naturellement, s'infiltrer via les entrées d'air telles que les grilles d'aération placées dans les châssis et velux. Par ce mécanisme, l'air est renouvelé au sein du logement.

## Ses inconvénients inévitables

Le système simple flux engendre des désagréments inhérents à son fonctionnement :

- Une déperdition calorifique existe du fait de l'évacuation d'air chaud et engendre une augmentation parfois sensible de la facture de chauffage.
- De plus, le système est parfois inconfortable. En effet, il se produit souvent un effet de courant d'air froid ou des nuisances sonores plus importantes à proximité des fenêtres.

## La mauvaise réaction

Cet état de fait pousse souvent les occupants à fermer les entrées d'air afin de se prémunir contre ces inconvénients. Il en résulte alors un mauvais fonctionnement de l'installation qui cause, à son tour, d'autres ennuis :

- Risque de condensation, au niveau des points froids (vitrages, ...), résultante de l'insuffisance de ventilation et donc un risque d'apparition de traces de moisissures,
- Transfert d'odeurs en provenance des parties communes ou des appartements voisins,
- Courant d'air via les prises électriques, sous les WC, via les placards, ...

En effet, l'air, ne pouvant être renouvelé via les grilles de ventilation, est aspiré par les défauts d'isolation du bâtiment ou par l'interstice présent sous la porte d'entrée de l'appartement.

## Comment s'en prémunir ?

Afin d'éviter ces désagréments, un apport d'air extérieur constant est nécessaire. Il suffit donc simplement de veiller à laisser les grilles de ventilation ouvertes ou accepter les transferts d'odeurs et les courants d'air via les diverses ouvertures (prises, ...).

Certains occupants pensent, à défaut, qu'ouvrir leurs fenêtres pendant un certain temps les dispensent de laisser ouvertes les grilles de ventilation. Ce n'est malheureusement pas le cas. En effet, l'air est constamment pulsé vers l'extérieur et le système

demande donc également une alimentation constante d'air.

## Les sifflements

Il n'est pas rare d'entendre des personnes se plaindre des nuisances sonores occasionnées par l'aspiration de l'air à travers les bouches d'extraction. Il ne s'agit pourtant, dans la plupart des cas, que d'un manque d'entretien ou d'un problème d'ajustement du débit au niveau de l'installation, parfois commune dans les immeubles à appartements.

Obstruer les bouches d'extraction afin de se protéger des sifflements aura pour effet d'accentuer le phénomène dans les autres appartements ! En effet, le moteur, étant programmé pour évacuer une certaine quantité d'air, devra aspirer d'autant plus d'air via les bouches non obstruées, occasionnant donc une nuisance sonore plus importante pour les appartements concernés.

Pour solutionner le problème, il est nécessaire de prévoir le passage d'un professionnel afin de régler l'installation et/ou entretenir la VMC.

## Pensez à entretenir l'installation !

Comme tout appareillage, avec l'utilisation, la VMC s'encrasse. Elle devient plus bruyante et moins efficace. Il convient donc de penser à son entretien.

D'une part, l'installation complète, et notamment le moteur situé dans les parties communes ou dans l'appartement, doit être entretenue tous les trois ans au maximum et au mieux, tous les ans. Cet entretien doit être confié à un professionnel.

D'autre part, l'entretien des bouches d'extraction situées à l'intérieur des appartements doit se faire au minimum une fois par an soit par un professionnel, soit par vos soins selon la méthode suivante préconisée par un professionnel du secteur :

- Le nettoyage de la face avant de la bouche d'extraction se fait avec un éponge légèrement humide et du produit d'entretien.
- Une fois la bouche propre, l'essuyer avec un chiffon sec.
- L'intérieur de la bouche d'extraction sera nettoyée avec un pinceau fin (longueur des poils  $\pm$  7cm). Introduire le pinceau dans la bouche et faire le tour. Les poussières sont directement aspirées par l'extracteur et rejetées à l'extérieur.

Suite Page 4



©isover.fr



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

## La TVA à 6% pour l'électricité à usage résidentiel.

Depuis le 1 avril 2011, le taux de TVA sur l'électricité est passé de 21 à 6 %. Ce nouveau taux s'applique exclusivement pour les clients résidentiels ; c'est-à-dire pour les logements. Il faut donc obligatoirement bénéficier d'un tarif « résidentiel » pour pouvoir également bénéficier du taux de TVA de 6 %. Les contrats de fournitures d'électricité professionnelle sont exclus du régime préférentiel.

Les parties communes des copropriétés sont expressément exclues du régime préférentiel de la TVA à 6 % sur l'électricité.

Généralement, le client qui a renseigné son numéro de TVA à son fournisseur d'électricité sera d'office facturé dans le cadre d'un contrat professionnel. Dans ce cas, il ne pourra pas bénéficier du taux réduit de la TVA.

Le taux de TVA préférentiel est également applicable pour les particuliers



qui bénéficient d'un tarif social ou d'un compteur à budget.

En cas d'usage mixte du logement (usage professionnel et usage privé), il est possible de bénéficier du taux de TVA à 6 % si le client a souscrit un contrat de fourniture d'électricité de type « résidentiel ».

Ce nouveau tarif est entré en vigueur le 1er avril 2014. Les compagnies de fourniture d'électricité tiendront compte, prorata temporis, des périodes de consommation avant et après le 1er avril pour appliquer la TVA sur le décompte final de consommation.

De nombreux fiscalistes estiment que cette mesure n'est pas conforme au regard des directives européennes en matière de TVA. Il est possible que l'application de ce taux de 6 % soit un jour supprimé, à la demande des instances européennes. ■

## ABC de l'utilisation de la VMC par simple flux (suite de la page 3)

- Lorsqu'il est possible de retirer la bouche du mur ou du plafond, il est aussi possible de nettoyer le manchon coupe-feu qui est placé dans le tuyau en le frottant avec le pinceau.
- Ne surtout pas toucher à l'ouverture (réglage de la bouche) du cône dans la bouche d'extraction au risque de dérégler l'installation de ventilation de tout l'immeuble.

Finalement, il faudra penser à nettoyer et dépoussiérer régulièrement les entrées d'air. ■

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,

D. DUBRULLE.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

© Photos: Henry Brousmiche, JPC-PROD - Fotolia & Absa

Pour nous contacter:

Par courrier:

**ABSA**

Av. Montjoie 147/6

1180 Bruxelles

Par Email: [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

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

