



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 40

Le bulletin d'information de l'Absa

sept 2014



## Dans ce numéro:

- Le président de l'assemblée générale .....1  
La saga des mâts d'antennes GSM .....2  
Les caméras dans les communs de l'immeuble ....2

## LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Avant la loi du 2 juin 2010 relative à la copropriété (art. 577 du code civil), c'était souvent mais pas obligatoirement, le Président du conseil de gérance (appelé maintenant conseil de copropriété) qui officiait comme Président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aujourd'hui, l'assemblée désigne le Bureau de l'AG à la majorité absolue des voix ; ce Bureau est composé d'un président et de deux assesseurs.

Seul un copropriétaire peut présider l'assemblée ; donc un mandataire non-copropriétaire, et encore moins le syndic, ne peuvent être président d'assemblée.

Il est clair qu'il n'y a pas toujours des candidats pour remplir cette fonction, pas évidente à assumer.

### ***En effet, quelles sont les fonctions et tâches du président de l'assemblée ?***

Tout d'abord, il doit assurer la police de la réunion dont il dirige les débats.

### ***En quoi cela consiste-t-il ?***

Il doit d'abord faire respecter le silence. En effet, combien de copropriétaires, ne se rencontrant que lors de l'assemblée annuelle, n'en profitent-ils pas pour tailler une bavette ? Du coup, ils n'écoutent ni le Président, ni les intervenants éventuels qui reçoivent la parole.

A ce titre, le Président donnera, à chaque personne qui le souhaite, la parole de manière à ce qu'il s'exprime et soit écouté. Il est évident que l'intervention doit être pertinente et non intempestive. Par exemple, combien de copropriétaires tentent-ils de revenir sur des décisions prises lors d'assemblées antérieures : c'est totalement exclu, les décisions ont été prises, on ne revient pas dessus.

Le Président se doit aussi de canaliser les interventions, de manière à ce qu'elles restent courtoises à l'égard de quiconque, qu'il n'y ait pas de dérive insultante ou de manque de respect. Toute personne a droit au respect, même si elle a des torts.

Lorsque la décision doit être prise, le président demandera de procéder au vote par écrit de préférence pour laisser une trace du vote en cas de contestation d'une décision par la suite. Le vote à main levée ne peut se justifier que dans de petites copropriétés où le syndic peut aisément mentionner les votes de chacun.

Les assesseurs contrôlent les présences en collaboration avec le syndic qui officie généralement comme secrétaire. Ils contrôlent la validité et la répartition éventuelle des procurations de votes, ainsi que les bulletins de vote.

Le Président assistera le syndic dans la rédaction de la résolution prise par l'assemblée, en n'omettant pas d'indiquer les majorités obtenues et le nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

**Suite Page 4**





## Les caméras dans les communs de l'immeuble

L'installation d'une ou plusieurs caméra(s) non factice(s) dans les communs d'une copropriété ne peut évidemment se faire n'importe comment et certainement pas à l'initiative du seul syndic et/ou du conseil de copropriété.

Outre les principes décisionnels propres aux associations de copropriétaires, nous entrons en effet ici dans la sphère de la protection des données à caractère personnel (toute information, dit la loi, permettant d'identifier une personne physique), matière régie par la loi du 8 décembre 1992.

Une autre législation à prendre également en compte est la loi du 21/03/2007, dite « Loi caméras ».

Ces législations permettent d'aborder la maîtrise de tous les éléments ou données qui sont rattachés à l'image informationnelle d'un individu, dans le cadre d'un traitement de données, par l'utilisation de caméras de vidéo-surveillance.

Certains traitements de données (ici en images) sont ainsi strictement interdits, il s'agit par exemple de données à caractère personnel qui révèlent l'origine raciale ou ethnique, les opinions politiques, les convictions religieuses ou philosophiques, l'appartenance syndicale, ainsi que le traitement des données relatives à la santé, à la vie sexuelle ou intime.

Par définition, les autres données à caractère personnel – ici donc des images vidéo - pourraient donc être traitées mais moyennant certaines conditions relativement strictes :

**Le « responsable du traitement »** (des images ou des données filmées) **doit être clairement défini** (et ses coordonnées indiquées sur l'affiche évoquée ci-après).

Dans le cas qui nous occupe, il s'agit de l'association des copropriétaires représentée par son syndic mais il pourrait s'agir aussi d'un tiers comme, par exemple, une société de gardiennage ou autre société active en matière de sécurité. Ce responsable du traitement des données portera également seul la responsabilité de la conservation de la protection et de la destruction des images en temps voulu.

Notons encore que ce responsable devra disposer des compétences techniques nécessaires pour respecter les recommandations ou obligations dont il aura la charge et il devra respecter le droit d'accès reconnu aux personnes filmées. Si la copropriété souhaitait donc faire procéder à l'installation de caméras, il serait ainsi nécessaire de définir, au niveau du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires, qui doit précisément être considéré comme responsable du traitement des images.

**L'obtention de l'accord de la personne concernée.** En cas d'installation de caméras de surveillance, il est bien entendu impossible d'obtenir l'accord de la personne concernée, lorsque celle-ci est filmée, surtout s'il s'agit de visiteurs. Le responsable du traitement des données, donc des images sous son contrôle, doit dès lors placer à l'entrée de l'endroit filmé une affiche, informant les personnes de la présence

## La saga des mâts d'antennes GSM

La Cour constitutionnelle a annulé l'article de la loi fiscale qui considérait que les redevances versées par les opérateurs de GSM pour la concession du droit d'utiliser un emplacement pour y installer des mâts d'antennes étaient des revenus divers.

La Cour estime qu'il s'agit de revenus immobiliers.

Cette nuance est lourde de conséquences. La Belgique étant devenue un état fédéral, la manne fiscale doit être répartie entre les divers niveaux de pouvoir (état, communautés, régions ...). L'impôt sur les revenus « divers » est une compétence fédérale. Le précompte immobilier est une compétence régionale. C'est ainsi que la taxation sur les revenus de concession du droit d'utiliser un emplacement pour mâts d'antennes passe de l'Etat aux Régions.

Afin d'éviter les conséquences néfastes d'un effet rétroactif, la Cour a cependant décidé de maintenir l'impôt fédéral au titre de revenu divers en 2012 et 2013.

Par contre, à partir des revenus de cette année 2014, ce sont les régions qui peuvent prélever un précompte immobilier sur les revenus des générés par ces contrats.

En conclusion, les copropriétaires d'immeubles sur lesquels sont implantés des mâts d'antenne, ont dû déclarer leur quote-part de revenu perçu au titre de revenus divers, dans la partie 2 de la déclaration fiscale, pour les années 2012



(à 15%) et 2013 (à 25 %). À partir des revenus de cette année, un précompte immobilier peut leur être réclamé par les régions. Pour cela, chaque Parlement régional peut voter un décret fiscal destiné à légitimer sur la manière de taxer ces revenus. L'arrêt de la cour constitutionnelle date du 19 juin dernier. Pouvons donc nous attendre à ce que les parlements régionaux, fraîchement élus, s'attellent rapidement à la rédaction de ces décrets.

Je vous invite donc à lire les prochains numéros du Syndic Info afin de vous informer de la manière dont vous allez vous faire taxer. ■

d'une (ou plusieurs) caméra(s) de surveillance. Cette affiche doit également reprendre les références ou coordonnées du responsable de ce traitement, afin de permettre aux personnes filmées de faire éventuellement valoir leurs droits, dans la mesure où le dispositif installé permet l'identification de celles-ci. Ce principe reste valable que le système permette ou non la conservation des images. Evidemment, dans ce contexte, les « caméras espions » dissimulées et pour lesquelles, par définition, aucune information n'est indiquée, sont interdites.

**La finalité du traitement des données filmées doit être clairement définie** même si on se situe dans le cadre de l'objet social de l'association des copropriétaires qui consiste (exclusivement) en la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis (article 577-5 §3 du code civil). L'administration dont question suppose évidemment le traitement de différentes données privées, comptables et autres.

Le responsable du traitement, en l'occurrence ici le syndic, devra également respecter le principe de finalité des traitements. Ainsi, le syndic ne pourra pas utiliser les données filmées à d'autres fins que celles spécifiquement inhérentes à la gestion de la copropriété.

L'affiche évoquée supra (modèle : voir ci-dessous) devra donc idéalement reprendre la finalité poursuivie (par exemple : protection contre les atteintes aux biens et aux personnes).

Il peut être important que cette finalité puisse être justifiée en cas de nécessité ; par exemple par l'avis d'un expert, de la police, par le fait que la copropriété soit constamment victime de dégradations ou de faits graves.

Le recours à la vidéo-surveillance doit être un moyen adéquat et nécessaire à l'objectif poursuivi et doit rester un « recours subsidiaire ». Autrement dit, il faut idéalement éprouver les autres éventuelles mesures de prévention et tout autre moyen plus respectueux de la vie privée (blindage, barrière automatique, éclairage plus efficace, système d'alarme, etc..) avant d'y recourir.

A priori, nonobstant les dispositions du code civil qui concernent la réalisation de travaux aux parties communes (article 577-7 § 1er – 1° b du code civil) et qui doivent emporter une majorité de trois quarts des voix, les copropriétaires doivent également donner leur accord sur le principe même de pareille installation à la lumière du « principe de proportionnalité ». Cela implique que le système de vidéo-surveillance doit être utile mais aussi qu'il doit être nécessaire en fonction de l'objectif poursuivi, qu'il ne peut pas constituer une mesure excessive.

Les données traitées ne peuvent être utilisées d'une manière incompatible avec le but recherché et aucune image, aucun enregistrement non pertinent ne peut être envisagé.

Il en serait ainsi par exemple si telle ou telle caméra permettait de filmer tout ou partie de la voie publique ou la clientèle d'un cabinet médical dans le hall d'entrée.

La commission de la protection de la vie privée s'est prononcée dans un avis (n° 34/99 du 13/12/1999) pour une appréciation stricte du critère de proportionnalité, en demandant que le consentement des personnes concernées entre en ligne de compte dans telle appréciation. L'assentiment des personnes habitant l'immeuble devrait donc être recueilli.

Pour les copropriétaires cela peut s'envisager donc par décision d'assemblée générale.

### ***Concernant les locataires, la question est controversée.***

- Si l'association des copropriétaires souhaitait procéder à l'installation de caméras de surveillance, on ne saurait dès lors que trop conseiller de faire usage du dispositif du code civil, en son article 577-10 (communication aux locataires), et/ou d'adapter le Règlement d'Ordre Intérieur de la copropriété (en respectant les principes qui régissent à son opposabilité aux locataires) pour faire état du fait que l'association des copropriétaires a la capacité de faire usage de caméras de surveillance dans certaines situations (à idéalement préciser).
- Le traitement des images doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la commission de la vie privée ainsi qu'à l'administration communale et/ou la police locale, au plus tard la veille de la mise en service. La déclaration ad hoc peut se faire via le site internet de la commission de la vie privée ([www.privacycommission.be](http://www.privacycommission.be) – Tél : 02/213.85.99) et cette même déclaration peut être remise à la commune et/ou à la police.
- Les images ne peuvent être conservées plus longtemps que le temps strictement nécessaire à la réalisation des finalités visées. En général, les images ne peuvent être conservées plus d'un mois si elles ne permettent plus de constituer une preuve ou servir à une identification. Il est néanmoins recommandé d'effacer les images plus rapidement quand c'est possible.

Notons encore que la « loi caméras » s'applique uniquement à l'installation et à l'utilisation de caméras de surveillance en vue de la surveillance et du contrôle. Un « vidéo-parlophone » est, en principe, utilisé uniquement pour identifier les visiteurs, ce qui est différent de la finalité de surveillance et de contrôle. La loi caméras ne s'applique donc pas aux vidéo-parlophones. Il en est de même pour les fausses caméras ou caméras factices.

### ***Conclusions***

Le responsable du traitement des images vidéo, autrement dit le syndic dans le cas qui nous occupe, porte de lourdes responsabilités lorsque la copropriété qu'il gère souhaite procéder à l'installation de caméra(s) vidéo dans les parties communes.

Même si un tiers est chargé d'une partie des obligations à respecter (tiers à désigner), comme par exemple une société de gardiennage ou de sécurité, le syndic n'échappera pas à diverses tâches obligatoires (affichage, déclaration,...) et sera immanquablement chargé du contrôle des dispositifs à mettre en place.

Le non-respect de la législation et notamment les principes de base (obligations de déclaration, droit à l'information, droit d'accès aux personnes concernées, etc..), peut donner lieu, dans les cas extrêmes, à une condamnation pénale du responsable du traitement.

Une autre conséquence importante risquerait de découlter

**Suite Page 4**





## LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE (suite de la page 1)

Le procès-verbal devant impérativement être signé par les copropriétaires et les mandataires encore présents en fin de séance. Le Président veillera à ce que chaque résolution soit rédigée de manière claire, sans ambiguïté, afin de ne pas entraîner, soit des contestations ultérieures, soit des difficultés d'interprétation pour quiconque (syndic, copropriétaire, avocat, juge).

Le syndic a, pour devoir, entre seize autres, de faire exécuter

les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires. Il a l'obligation de mettre tout en œuvre pour que les travaux décidés par l'AG soient exécutés dans les délais prescrits.

On le voit, la désignation d'un président d'assemblée ne doit pas se faire à la légère ; il en va de même pour l'élection des membres du conseil de copropriété.. ■

## Les caméras dans les communs de l'immeuble (suite de la page 3)

du non-respect strict de la législation : le plus souvent les tribunaux n'accordent aucune force probante aux images vidéo enregistrées en contravention à la Loi.

Il serait donc cohérent, eu égard aux prestations et aux prises de responsabilité qui découleraient de pareille décision, que la copropriété tienne compte également, dans le principe décisionnel, du fait que le syndic puisse adapter ses honoraires et frais en conséquence.

Pareil dispositif technique suppose aussi, et ce n'est pas négligeable, d'envisager les réparations nécessaires (vandalisme, vétusté..) et un entretien régulier.

Le fait d'installer une ou plusieurs caméras de surveillance est donc susceptible d'être lourd de conséquences d'un point de vue financier et ne doit donc pas être envisagé « à la légère ».

En outre, certains résidents n'apprécient pas nécessairement spontanément d'être observés, ne fut-ce que partiellement, dans leur habitat.

Nombre de copropriétaires s'opposent ainsi régulièrement, non pas spécifiquement à l'investissement en tant que tel, mais au principe même de cette forme d'ingérence dans

leur vie privée. Il peut évidemment en être de même chez certains locataires.

Il est donc conseillé, pour cette matière sensible, une fois la décision de procéder à pareil investissement prise par l'assemblée générale des copropriétaires (en ayant pris le soin de bien informer au préalable), d'attendre que les délais de recours possibles soient épuisés avant de commander les travaux retenus.

Pour mémoire, le délai maximum de recours pour un copropriétaire est de quatre mois (délais de forclusion, article 577-9 §2 du code civil) à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Pour un locataire (ou assimilé), toute action éventuelle en justice doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision (article 577-10 § 4 du code civil).

Idéalement, le syndic devra donc informer les locataires dans le mois de la prise de décision par l'assemblée des copropriétaires de telle manière que le délai de recours s'achève à la fin du quatrième mois qui suit l'assemblée générale, tant pour les copropriétaires que pour les locataires.. ■

**Modèle d'affiche** (à mettre dans l'entrée des communs concernés, sas ou hall) :



Les présents lieux communs de cet immeuble sont susceptibles d'être filmés 24h/24 et les images (éventuellement) enregistrées.

Responsable du traitement des images :  
..... (nom, coordonnées)

Tél : .....

Motif : sécurité – prévention du vol –  
prévention en matière de dégradations  
immobilières.

(+ éventuellement un pictogramme représentant une caméra)



Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

J. CARLIER,  
E. ARPIGNY,  
JP. CRANINX.

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

© Photos: © Jackin - Fotolia.com & © djama - Fotolia.com

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.