



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

QUELQUES RÉFLEXIONS SUR LA FUTURE MISE AUX NORMES DES ASCENSEURS

18 mois avant la date butoir du 1er janvier 2013 prévue pour la mise en conformité des ascenseurs existants, nous croyons utile de vous rappeler les obligations prévues que l'on retrouve sur le site du Service Public Fédéral (SPF), département Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.

« MODERNISATION DES ASCENSEURS EXISTANTS

Pour assurer la sécurité des utilisateurs et celle des tiers (monteurs, agents d'entretien, inspecteurs ou contrôleurs), les ascenseurs doivent répondre à un certain nombre d'exigences techniques.

RÈGLEMENTATION

L'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs prévoit des exigences pour l'utilisation des ascenseurs. L'arrêté contient des instructions pour l'entretien et l'inspection, d'une part, et la modernisation des ascenseurs d'autre part.

Cet arrêté royal a mis à la disposition des propriétaires ou des gestionnaires une série de procédures concrètes et d'emplois du temps qui doivent leur permettre d'utiliser, d'entretenir et d'inspecter l'ascenseur en toute sécurité pendant toute sa durée de vie.

Cet arrêté s'applique à tous les ascenseurs, tant les ascenseurs à usage professionnel que ceux à usage privé.

OBLIGATIONS POUR LA PROPRIÉTAIRE OU LE GESTIONNAIRE

Les obligations suivantes doivent être réalisées pour démontrer la conformité des ascenseurs aux prescriptions de cet arrêté royal :

- faire procéder régulièrement à un entretien préventif par une entreprise d'entretien;
- faire procéder à des inspections préventives régulières par un SECT (Service

extérieur pour le contrôle technique);

- faire effectuer tous les dix ans une analyse du risque par un SECT de son choix;
- Le cas échéant, faire effectuer des travaux de modernisation par une firme spécialisée;
- Constituer et conserver un dossier rassemblant notamment tous les documents concernant l'entretien, les inspections et la modernisation.

Si l'analyse du risque met en évidence que vous devez effectuer des travaux de modernisation, vous avez jusqu'au 1er janvier 2013 ou au 1er janvier 2018 (en fonction de la nature de la mesure) pour le faire. En cas de risques graves, l'appareil doit immédiatement être mis à l'arrêt en vue d'une réparation ou d'un entretien. L'utilisation de l'ascenseur est interdite jusqu'au moment où les travaux nécessaires sont terminés.

Chaque cabine d'ascenseur doit afficher obligatoirement un certain nombre d'inscriptions :

- Le numéro d'identification et l'année de construction de l'ascenseur;
- Le nombre maximal de personnes que l'ascenseur peut transporter;
- Les coordonnées du propriétaire ou du gestionnaire;
- Le nom du SECT qui fait les inspections;
- Le nom de l'entreprise d'entretien;

Il en découle un certain nombre de conséquences possibles pour les copropriétaires ou les gestionnaires qui n'auraient pas pris les mesures adéquates.

« L'Association des Copropriétaires qui n'aurait pas pris toutes les dispositions nécessaires en sorte que les installations d'ascenseurs équipant l'immeuble soient mises en conformité pour le 31 décembre 2012 s'expose à plusieurs risques.

Année 2011, n° 27

juillet 2011

Dans ce numéro:

Quelques réflexions sur la future mise aux normes des ascenseurs 1

Les déductions fiscales relatives aux immeubles 3

La gestion d'une copropriété (syndic) ou d'un lot privatif (régisseur) 4

L'obligation de mise en conformité concerne tant les propriétaires que le gestionnaire de l'ascenseur – l'Arrêté Royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs définit le gestionnaire comme s'identifiant au propriétaire ou à « celui qui met de la part du propriétaire l'ascenseur à la disposition des utilisateurs ».

Sont donc concernés les copropriétaires, l'Association des Copropriétaires et le syndic.

Dès à présent, tout accident qui pourrait survenir du fait du non-respect des normes actuellement en vigueur pourrait engager la responsabilité de l'Association des Copropriétaires et/ou du syndic.

Responsabilité civile, mais également responsabilité pénale en cas de dommages aux personnes.

La jurisprudence a vu des propriétaires et des gestionnaires poursuivis en correctionnelle du chef de coups et blessures involontaires et, en cas d'accident mortel, du chef d'homicide involontaire survenus en suite de la défaillance d'installations d'ascenseurs.

Le non-respect des nouvelles normes dont la mise en vigueur a fait l'objet d'une très large publicité dans les copropriétés donnerait plus de poids encore aux réquisitions du Ministère Public et aux revendications des victimes dirigées contre les copropriétaires, l'Association des Copropriétaires et le syndic négligents.

Déjà sur le seul plan civil, l'absence de mise en conformité pourrait être lourde de conséquences si une relation causale est établie entre le manquement constaté et le dommage encouru.

Une compagnie d'assurances qui devrait indemniser les tiers en suite d'un accident pourrait chercher à trouver dans le refus de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de se conformer à l'obligation de mise en conformité, motif à exercer contre l'Association des Copropriétaires un recours visant à obtenir la condamnation de cette dernière au remboursement des sommes qu'elle aura dû déboursier au profit du tiers préjudicié.

Il ne peut non plus être exclu qu'une compagnie d'assurances couvrant la responsabilité des copropriétaires et de l'Association des Copropriétaires menace de dénoncer le contrat, en l'absence même de tout accident, en invoquant une aggravation délibérée du risque.

Ignorer l'obligation de mise en conformité des ascenseurs dans les délais fixés par le législateur est déraisonnable.

Il y a d'ailleurs d'autres conséquences qui peuvent résulter de la non-conformité de l'installation.

L'Arrêté Royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs prévoit expressément que si le Service Externe de Contrôle Technique constate une infraction, il détermine le délai dans lequel l'ascenseur doit être mis en ordre, et qu'en cas de risques importants l'usage de l'ascenseur est interdit jusqu'au moment où les travaux nécessaires ont été réalisés.

Un ascensoriste peu scrupuleux et inquiet de voir sa propre responsabilité mise en cause pourrait également être amené à mettre l'installation hors service, le temps que celle-ci soit mise en conformité.

A cet égard, il convient d'avoir à l'esprit que les normes imposées ne visent pas seulement à assurer la sécurité des usagers des ascenseurs. Elles ont également pour objectif de prévenir les risques auxquels sont exposés les personnels qui assurent la maintenance des installations.

L'employeur qui ne serait pas attentif au respect des lois et règlements pourrait encourir sanctions administratives et civiles. Ceci vaut également pour l'Association des Copropriétaires lorsqu'elle a la qualité d'employeur.»

Le rappel de ces obligations et des conséquences possibles n'a d'autre but que de faire prendre conscience aux copropriétaires et aux gestionnaires de l'urgence des décisions à prendre au sein des différences Assemblées de copropriétaires. ■

LES DÉDUCTIONS FISCALES RELATIVES AUX IMMEUBLES

Depuis que l'impôt existe, il est défini comme étant destiné à financer les besoins de l'Etat afin de lui permettre de remplir ses missions (par exemple: la sécurité, la justice, l'éducation, les infrastructures, la santé, la sécurité sociale, etc.)

Depuis la fin des années septante, l'Etat utilise également « l'outil fiscal » pour orienter les choix économiques des habitants du pays. Le premier exemple concerne les réductions d'impôts liées aux emprunts immobiliers et aux assurances vie. Le but affiché de ces mesures est d'encourager les habitants à préparer leur retraite grâce à l'épargne ou en étant propriétaire de leur logement à l'âge de la pension. Depuis la réforme de 2005, un couple peut, dans certains cas, bénéficier jusqu'à 2 600 € de réduction d'impôt par an, grâce à la déduction du remboursement de l'emprunt hypothécaire destiné à acheter ou rénover leur seule maison d'habitation.

Suite à la volonté de limiter la dépendance énergétique du pays, nos gouvernants ont pris toute une série de mesures destinées à donner des incitants fiscaux pour encourager les dépenses permettant d'économiser l'énergie. Il s'agit cette année de:

1. *Le remplacement d'une ancienne chaudière par une chaudière à condensation;*
2. *L'entretien de la chaudière;*
3. *L'installation d'un système d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire;*
4. *Le placement de panneaux solaires permettant la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique;*
5. *Le placement d'autres équipements permettant de générer une énergie géothermique;*
6. *Le placement de double vitrage;*
7. *L'isolation du toit, des murs* et des sols*;*
8. *Le placement d'une régulation de chaleur sur un chauffage central au moyen de vannes thermostatiques ou d'un thermostat de séjour avec horloge programmable;*
9. *L'audit énergétique d'une habitation.*

Pour les investissements économiseurs d'énergie dans une habitation qui, au début des travaux était habitée depuis moins de 5 ans (y compris les constructions neuves), seules les dépenses suivantes, à partir de l'année d'imposition 2011 (revenus 2010), donnent droit à une réduction d'impôts:

1. *L'installation d'un système d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire;*

2. *Le placement de panneaux solaires permettant la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique;*

3. *Le placement d'autres équipements permettant de générer une énergie géothermique.*

Le montant de la réduction d'impôts est égal à 40 % des dépenses consenties. Le montant total de la réduction ne peut pas dépasser 2 770 euros par habitation pour les revenus de 2010. Ce montant maximum de 2 770 euros est majoré de 830 euros dans le cas de dépenses dans les deux domaines suivants: chauffe-eau à l'énergie solaire et panneaux solaires pour la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique.

Suivant le cas, ces dépenses peuvent générer une réduction d'impôt et dans d'autres cas, un crédit d'impôt; c'est-à-dire que le fisc vous versera de l'argent, même si vous n'avez pas assez de revenus taxables. De plus, certaines mesures sont temporaires et ne seront peut-être pas reconduites.

Si votre copropriété a effectué des dépenses donnant droit à une réduction ou un crédit d'impôt, votre syndic vous transmettra une attestation fiscale destinée à vous aider à remplir votre déclaration et à être jointe à celle-ci. Dans la plupart des cas, votre contrôleur des contributions se contentera de cette attestation. S'il estime que ce document est insuffisant, le contrôleur pourrait également demander une copie des factures relatives à ces frais.

Il n'est malheureusement pas possible à votre syndic de vous signaler avec précision le montant et les cases qu'il faut remplir. Si vous déduisez des frais relatifs à plusieurs logements, les rubriques à compléter sont différentes de celles à remplir si vous ne déduisez des frais que pour un seul logement. Dans ce cas, le montant à inscrire est également différent. Enfin, si le bien concerné est en indivision, ou si les frais sont pris en charge (et donc déduits) par le locataire, cela a également de l'influence.

Le contenu du formulaire de déclaration fiscale est modifié chaque année. Ceci explique que la présentation de l'attestation fiscale doit être revue chaque année.

En tout état de cause, les aides fiscales relatives aux investissements immobiliers peuvent avoir un impact financier qui ne peut être ignoré. ■

*Dépenses n'entrant en ligne de compte pour la réduction d'impôts que lorsqu'elles ont été payées en 2009 ou en 2010



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

Editeur responsable: S. Robert

Rédaction: E. Arpigny
S. Robert
Ph. Thyoux

Mise en page: Henry Brousmiche
info@Adventures-sign-royez.be

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.

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

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 est difficile car les compétences exigées de lui sont très variées. Il doit être versé dans des matières comme le droit, la comptabilité, les techniques du bâtiment et la psychologie; cette dernière connaissance est une véritable obligation 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 comptabilité constituent des atouts indispensables.

De plus, le respect du Code de Déontologie des agents immobiliers est une obligation majeure. Ainsi, l'agent immobilier syndic est tenu de respecter dans son travail, la loi du 2 juin 2011 mais également ce code de déontologie. Nous constatons régulièrement une confusion dans l'esprit des copropriétaires; une erreur de gestion constitue très souvent une faute professionnelle qui n'en-

traîne pas nécessairement une faute déontologique. La Chambre Exécutive de l'I.P.I. (Institut Professionnel Immobilier) ne juge que les fautes déontologiques commises par les agents immobiliers. Pour les fautes professionnelles, il y a lieu de s'adresser à la justice ordinaire (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 tous les éléments 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. Face à la multiplication et à la complexité des tâches, il est devenu très hasardeux de se lancer dans une telle entreprise, en tous les cas sans disposer d'une bonne assurance en responsabilité civile. Certes, la loi prévoit une distinction entre la tenue de la comptabilité d'une copropriété de moins de 20 lots et celle de 20 lots ou plus; cependant, la différence ne semble pas être énorme et nous attendons la publication des arrêtés royaux avant de porter un jugement définitif.

Nous savons néanmoins qu'il n'est pas facile de trouver un syndic professionnel susceptible d'accepter de gérer une copropriété de 4 ou 5 appartements. Ce n'est rentable, ni pour le professionnel, ni pour une association de copropriétaires si le syndic réclame des honoraires normaux. Dans ces conditions, les copropriétaires n'ont pas vraiment le choix et peuvent envisager le système d'autogestion. Nous savons cependant qu'une importante structure est mise en place actuellement pour venir en aide à ces copropriétés.

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

Nous vous recommandons de visiter notre site : www.absa.be. Vous y trouverez une somme de renseignements utiles et la liste de nos membres

Serge Robert, Président ■

