



## Syndic versement de loyer antenne relais

-----  
Par Astrolabe

Bonjour à tous

Membre du conseil syndical d'une copropriété de 65 lots App.

Nous louons un espace de notre toiture d'immeuble dédié à une antenne relais.

Notre syndic, ne veut pas nous reverser les loyers de cette location directement (chèque ou virement) des sommes repartit au tantièmes. Son seul argument est : c'est interdit.

Il veut l'intégrer en déduction des charges générales communes.

Nous pensons être dans notre droit en demandant les reversements « directe » de ces loyers, à charges a chacun ensuite de les déclarer auprès des impôts.

Qui a raison ?

Y a-t-il un texte de référence ? L'empêchant de nous reverser ces loyers comme nous le souhaitons?

Y a-t-il également un délai légal pour effectuer ces reversements ?

Cordialement

-----  
Par ESP

Bonjour

Oui, il est logique que le loyer en question soit réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes. Vous retrouvez bien chacun votre quote-part... Que ce soit par versement ou diminution des charges ?

Pour les impôts, c'est normal, il s'agit bien d'une par de recette accessoire perçue par chacun. Il faudrait regarder le PV de l'AG qui a débattu du l'installation de l'antenne.

Le "texte de référence", c'est vous que le faites; c'est une question que vous devez faire ajouter à l'ordre du jour de la prochaine AG.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le compte de la copropriété ne peut en aucun cas être à découvert.

Article 18 "A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires."

Il faut attendre l'approbation des comptes en AG pour savoir si ces loyers qui viennent au crédit du compte permettent de dégager un solde positif.

Si le solde est positif en fin d'exercice après approbation des comptes, il est réparti aux tantièmes .  
Si négatif, il est appelé également aux tantièmes.

Si vous êtes "malins" vous établirez un budget prévisionnel qui tient compte de ces loyers ce qui diminuera d'autant vos appels de fonds trimestriels.

-----

Par Nihilscio

Bonjour,

Le syndic a raison. Je ne sais pas si l'on peut dire qu'il interdit de reverser dès réception les loyers aux copropriétaires mais ce serait pas cohérent avec le mode de gestion des copropriétés. Le texte de base est l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Lorsqu'il y a des recettes prévisibles, le budget doit être établi en conséquence. Il m'étonnerait que ce ne soit pas le cas dans votre immeuble. Les provisions trimestrielles intègrent très probablement les loyers.

La fiscalité n'a rien à voir avec cette question. C'est effectivement un revenu qu'il faut déclarer au fisc.