

## DANS CE NUMÉRO

Le mot du Président	1
Installer une borne chez vous en région bruxelloise ?	
Le facilitateur infrastructures de recharge vous accompagne !	2
Vivre en quote-part - N°2	3

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Chers copropriétaires,

Il semble désormais de coutume d'ouvrir le SyndicInfo avec quelques mots sur la tenue de vos assemblées générales. Nous vous le précisons dans le dernier numéro, fin décembre 2021 et suite à la demande expresse de Federia et de CIB Vlaanderen, **la procédure écrite assouplie** avait été réintroduite. **Cette mesure temporaire a pris fin le 31 mai dernier.** Ce qui signifie que les assemblées générales de copropriété doivent désormais être organisées en présentiel, sous forme hybride ou numérique. Nous soulignons une fois encore que c'est à votre syndic que revient le choix de la méthode de tenue de l'assemblée générale. N'hésitez pas à le contacter si vous avez des questions à ce sujet.

Un autre sujet d'actualité a retenu toute notre attention ces derniers mois. Vous le savez certainement, le gouvernement a pris différentes mesures d'aide pour contrer l'augmentation du prix de l'énergie. **À l'initiative de Federia, et d'une seule voix avec CIB Vlaanderen et le SNPC, nous nous sommes mobilisés pour faire face à la différence de traitement faite par le gouvernement** entre les résidents liés à un contrat dit "résidentiel" et les résidents liés à un contrat dit "professionnel" laissant pour compte les plus d'un million et demi de logements en copropriétés ! Sachez que nous n'avons pas renoncé à faire valoir votre droit de bénéficier du taux de TVA réduit sur le gaz ainsi que l'aide pour le mazout. Des négociations

ont donc été organisées avec les différents cabinets ministériels compétents afin de continuer à soutenir les copropriétaires lésés par les mesures décidées. Nous vous tiendrons informés des solutions qui pourront être apportées.



Enfin, je suis ravi de vous annoncer que **le SyndicInfo possède désormais sa propre page web :**

[www.syndicinfo.immo](http://www.syndicinfo.immo)

Vous pourrez vous y inscrire gratuitement afin de recevoir la version digitale du SyndicInfo et vous y trouverez tous les précédents numéros. C'est également via cette page que vous pourrez effectuer une demande d'offre de prix pour la gestion de votre copropriété qui sera diffusée à l'ensemble de nos membres Federia Syndic. Le SyndicInfo est une mine d'informations utiles (assemblées générales, législation, primes, etc.), **nous vous encourageons donc à diffuser largement cette nouvelle page aux copropriétaires de votre entourage !**

Je vous souhaite d'ores et déjà un bel été,

**Yves Van Ermen**

Président de Federia Syndic

# INSTALLER UNE BORNE CHEZ VOUS EN RÉGION BRUXELLOISE ?

## LE FACILITATEUR INFRASTRUCTURES DE RECHARGE VOUS ACCOMPAGNE !

Les villes ont un rôle important à jouer dans la lutte contre le réchauffement climatique et la pollution de l'air : d'une part, elles sont fortement touchées par les conséquences de ces deux problèmes, mais d'autre part, elles peuvent elles-mêmes être le moteur des changements nécessaires.

La Région de Bruxelles-Capitale s'est fixé des objectifs ambitieux à cet égard : une réduction d'au moins 40 % des gaz à effet de serre d'ici 2030 (par rapport à 2005) et une quasi-neutralité carbone d'ici 2050.

Les transports joueront un rôle clé dans la réalisation de ces objectifs. C'est pourquoi la Région de Bruxelles-Capitale a adopté des plans importants pour décarboner les transports : GoodMove – qui vise notamment à réduire l'utilisation de la voiture – et les étapes 2025-2036 de la zone à faibles émissions (LEZ) – qui visent à éliminer progressivement les moteurs à combustion interne (diesel puis essence et CNG).

Pour que cette transition soit réussie, la Région de Bruxelles-Capitale doit déployer un réseau de bornes de recharge rassurant mais réaliste. La majorité de l'infrastructure de recharge sera installée en priorité en dehors du domaine public, et une partie sera installée sur la voie publique. En

tant que copropriétaire, l'installation d'une borne de recharge électrique peut susciter de nombreux questionnements.

Vous êtes propriétaire d'une **maison unifamiliale** ou d'un **appartement** situé dans un immeuble disposant de **moins de 10 places de parking** ? Vous n'êtes pas soumis à un permis d'environnement pour l'installation d'une borne chez vous. Avant de vous lancer, il y a cependant quelques questions à se poser pour être sûr de faire le bon choix. Plus d'informations sur les infrastructures de recharge sont disponibles sur le site de Sibelga (<https://www.sibelga.be/fr/raccordements-compteurs/recharge-electrique/>).

Vous êtes propriétaire d'un appartement situé dans un immeuble disposant de **10 places de parking et plus** ? Vous devez vous conformer à la législation sur les permis d'environnement.

Actuellement, en cas de grosse rénovation ou de construction de parkings, la législation impose notamment de placer des gaines pour faire passer des câbles à chaque emplacement de stationnement. Un autre texte est en préparation pour fixer des obligations de quotas de bornes à installer et en termes de sécurité.

## Facilitateur infrastructures de recharge

Vous vous posez des questions sur les bornes de recharge en matière de sécurité, réglementation applicable, coût d'installation ou encore de raccordement au réseau?... Que vous soyez un particulier ou une entreprise, faites désormais appel au facilitateur infrastructures de recharge de Bruxelles Environnement ! Il répondra à toutes vos préoccupations et pourra même dans certains cas vous offrir un accompagnement gratuit et sur mesure dans les démarches d'installation de bornes.

### Objectif ?

La mission principale du facilitateur est d'accompagner les différents acteurs, notamment les gestionnaires d'immeubles, les promoteurs de projets, les entreprises, les syndicats de copropriétaires, les demandeurs de permis d'environnement, les particuliers, etc., dans l'installation d'une infrastructure de recharge en Région de Bruxelles-Capitale en dehors de la voie publique. Le facilitateur offre aux entreprises et particuliers qui en font la demande un **accompagnement individuel** gratuit pour les guider à travers l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Son objectif : contribuer à l'accélération du déploiement de l'infrastructure de recharge hors voirie.

**Ce service vient renforcer d'autres facilitateurs déjà proposés** par la Région et en particulier du facilitateur Mobility Coach qui est actif sur le report modal des particuliers, le facilitateur Mobility & Fleet qui soutient l'amélioration de

la gestion de la mobilité et l'électrification des flottes des entreprises et des pouvoirs publics et le facilitateur "Cobrace", qui peut notamment orienter les demandeurs de **permis d'environnement à rendre leur parking "entreprise" public ou à destination des riverains**.

### Pour qui ?

Le facilitateur peut être contacté tant par les particuliers vivant à Bruxelles que les entreprises bruxelloises ou toute organisation ayant une question au sujet de la recharge de véhicules électriques.

### Comment faire appel au facilitateur ?

Vous souhaitez être accompagné(e) par le facilitateur ou simplement lui poser une question ?

Vous pouvez communiquer avec le service d'assistance par courrier électronique via l'adresse [Facilitateur.bornes@environnement.brussels](mailto:Facilitateur.bornes@environnement.brussels) ou indiquer que vous souhaitez être rappelé(e). Le helpdesk sera organisé en néerlandais et en français mais aussi en anglais.

L'accompagnement du facilitateur infrastructures de recharge est un service totalement **gratuit** proposé par Bruxelles Environnement. Le rôle de facilitateur est assumé par 2 bureaux d'études spécialisés : SWECO et The New Drive.

L'infrastructure de recharge dans les parties communes des copropriétés est à proprement parler un exemple d'infrastructure de recharge privée mais qui concerne la copropriété.

À titre d'exemple, voici ci-dessous quelques pistes d'actions potentielles pouvant être entreprises en copropriété en concertation avec votre syndic dans le cadre du déploiement d'une infrastructure de recharge :

Action potentielle	Remarque
<b>Analyser la puissance électrique disponible</b>	Si plusieurs points de charge sont installés dans le bâtiment, il peut être nécessaire de renforcer le raccordement au réseau. Un tel renforcement peut être très coûteux. Il est donc conseillé d'analyser la puissance disponible en collaboration avec le gestionnaire du réseau de distribution et de discuter de la nécessité éventuelle de renforcer la connexion au réseau. Dans un scénario idéal, étant donné qu'au fil du temps la grande majorité aura besoin d'un point de recharge, le coût du raccordement au réseau peut être partagé par tous les résidents, ce qui le rend plus abordable pour tous.
<b>Achat groupé d'infrastructures de recharge</b>	Les copropriétaires peuvent organiser un achat groupé pour le déploiement de l'infrastructure de recharge dans le bâtiment. En achetant l'infrastructure de recharge en plus grandes quantités et en divisant éventuellement les coûts de la partie électrotechnique, on peut obtenir un coût d'achat plus favorable.
<b>Smart charging</b>	Lors de l'installation d'une infrastructure de recharge, l'idéal est de choisir des points de recharge intelligents. D'une part, cela permet d'utiliser des systèmes tels que l'équilibrage de la charge, qui permet de répartir la puissance disponible sur tous les points de charge du bâtiment. Le besoin d'une augmentation de la connexion au réseau est alors plus faible. D'autre part, l'infrastructure de recharge intelligente offre de meilleures possibilités pour le syndic de facturer les coûts d'électricité aux utilisateurs effectifs, si un compteur électrique commun est utilisé, ce qui en facilite le règlement ultérieur.

Une initiative de



**Vous souhaitez vous lancer dans les démarches d'installation d'une borne électrique ? Contactez votre syndic !**

## VIVRE EN QUOTE-PART - N°2

*"Cette chronique a pour objectif de rappeler, sur un ton humoristique, les règles de la vie en Copropriété et les impératifs légaux... Un autre éclairage sur les tâches à assumer par les acteurs de la Copropriété".*

**Résumé du précédent épisode :** Yolande, Marc, et leur fille Justine, viennent de prendre possession de leur acquisition au sein de l'association des copropriétaires du "PLAISIR QUOTIDIEN" mais avouent ne pas connaître grand-chose au processus de fonctionnement d'une copropriété.

### Premier contact avec le syndic "de l'Esprit"

Justine, calée sur la banquette arrière du véhicule de son père qui la conduit à son école, est inquiète de le voir téléphoner avec un visage aussi rouge que le feu de signalisation qu'il vient de brûler...

*"Monsieur le syndic de l'Esprit, c'est Marc... Je vous téléphone pour vous demander les clés de la chaufferie car mon chauffagiste doit vidanger l'installation... Comment cela, vous ne savez pas qui je suis? Quoi...? Le Notaire ne vous a pas signalé que nous étions devenus les propriétaires? Bon OK, mais maintenant vous êtes au courant. Ce n'est pas suffisant... Et il vous faut quoi? Une*

*attestation du Notaire!... Et c'est écrit où ça? Nulle part? Mais alors pourquoi exigez-vous ce document? Bon, je me calme... À quelle adresse voulez-vous que je vous le communique? Attendez, pas trop vite, je suis en voiture et ne peux prendre note... Si vous pouviez m'adresser un SMS ce serait gentil".*

Et d'un clic, il appelle Yolande, sa femme : "Yolande, le syndic de l'Esprit, tu sais celui dont le nom est repris sur une plaquette posée dans le hall d'entrée, est d'un formalisme pointu et exige la preuve que nous sommes bien devenus propriétaires. Il finira par nous demander un certificat de naissance..." Yolande percevant l'énervement de son époux lui répond : "Tu sais mon Doudou, c'est un peu logique... Tout le monde pourrait l'appeler pour se déclarer être copropriétaire et, en outre, j'ai lu que le syndic devait tenir à jour la liste des copropriétaires car il doit savoir qui est en droit de pouvoir voter en assemblée générale. Si un copropriétaire lui demande, il doit communiquer ce document, mais je te rassure sans notre téléphone et sans notre adresse mail".



"Bon", précise Yolande, "Transfère-moi l'adresse mail, je téléphone au Notaire pour lui demander l'attestation demandée et l'adresse à ce brave syndic".

"Super, et de mon côté" dit Marc "Je rappelle le Saint Esprit enfin... le syndic de manière à disposer de la clé de la chaufferie, pour que dès demain, on puisse remplacer les radiateurs".

"Au fait Marc, tu n'oublies pas de déposer Justine à l'école", rappelle Yolande.

Particulièrement confus, Marc constate que sa fille est non seulement toujours dans la voiture mais qu'il a aussi dépassé l'école depuis 5 kilomètres.

Après une dangereuse manœuvre de retournement associée à un concert de klaxons, Marc rappelle le syndic pour régler le problème de l'accès à la chaudière.

"C'est à nouveau moi... Comment qui ça? Marc, celui qui vous a appelé il y a dix minutes... Et quoi, vous ne connaissez pas tous vos clients? Enfin...", il prolonge immédiatement : "Bon. Demain mon chauffagiste doit vidanger l'installation de chauffage, nous avons décidé de remplacer les anciens radiateurs. Je dois simplement disposer de la clé de la chaufferie... Quoi? Comment ce n'est pas possible? Il vous faut quoi maintenant comme papier? Un certificat de bonne vie et mœurs?".

Marc est exaspéré... Toutes ces formalités le dépassent. Le syndic prolonge la discussion et explique : "Votre demande pose deux problèmes : Je ne peux autoriser un autre corps de métier de toucher à la chaudière commune, même pour des simples opérations. S'il devait se produire le moindre des incidents, la Copropriété serait confrontée à un problème de responsabilité entre les deux intervenants à savoir : le chauffagiste en charge de l'entretien de la chaudière et votre corps de métier. Le chauffagiste de l'immeuble pourrait même résilier son contrat s'il constate qu'un autre corps de métier est intervenu sur l'installation. Le deuxième problème, c'est que vidanger l'installation, va provoquer une interruption de chauffage et plusieurs copropriétaires vont se montrer très énervés si, sans le moindre avis préalable, ils constatent cette situation. En outre, ce n'est pas tout de vider l'installation, il faut la remplir et accéder à tous les appartements pour évacuer l'air des radiateurs".

Marc se rend enfin compte du problème et demande : "Très bien, il ne faut pas être ingénieur pour comprendre ce que vous me dites, mais alors... La vidange aura lieu quand ça? L'année prochaine, dans un mois et qui décide de cela? Vous, Monsieur le syndic?"

"Pas du tout", répond le syndic : "Cette question peut être non seulement débattue lors de l'assemblée générale ou encore transcrite dans le règlement d'ordre intérieur de la Copropriété. On pourrait imaginer qu'une fois par an et à une période déterminée, le chauffagiste de l'immeuble, vidange l'installation de manière à permettre aux copropriétaires de réaliser des travaux privés. Cette intervention technique doit être programmée et une communication doit être faite auprès des copropriétaires et occupants afin qu'ils puissent prendre les mesures utiles".

"Donc, si je vous comprends bien" dit Marc, "Je devrai attendre la tenue de l'AG pour enfin pouvoir remplacer mes radiateurs... Vous imaginez les conséquences sur la suite de mes travaux, je suis certain que les copropriétaires ne s'en rendent pas compte".

Le syndic comprend la difficulté de Marc : "Actuellement avec le froid que nous connaissons, impossible d'organiser la chose. Mais dès l'apparition des beaux jours et des températures clémentes, je demande au chauffagiste de la copropriété de vidanger l'installation, tout en avisant les occupants de manière à organiser le remplissage" et rajoute "Cher Monsieur Marc, je vous signale que l'ensemble des frais découlant de cette intervention seront à votre charge. Je ne manquerai pas de vous adresser un devis".

Marc est consterné par cette dernière information alors que BOB CHAUFFAGE, celui qui n'établit jamais de facture, se proposait de réaliser ce travail en échange de trois bières.

"Bon..." dit Marc, "Je téléphone à ma femme et je vous rappelle car débiteront demain les travaux de démolition de murs de notre appartement... Promis, je nettoierai l'ascenseur quand ce sera terminé", Marc met fin unilatéralement à l'appel.

"Dis Papa", ose dire Justine... "Pourquoi tu me reconduis à la maison? Là, ce n'est pas avec le Saint Esprit que tu devras parler mais bien avec le proviseur pour justifier mon absence".

**La suite des tribulations de Yolande, Marc, du Sage Robert et du syndic de l'Esprit dans le prochain SyndicInfo !**

Jean-Pierre Lannoy et Muriel Masson

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ?  
Rendez-vous sur [www.syndicinfo.immo](http://www.syndicinfo.immo) et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.

#### LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :  
Yves Van Emen

• Rédaction : Jean-Pierre  
Lannoy, Muriel Masson,  
The New Drive et  
Laura Van Campenhout

• Mise en page :  
[www.babaproductions.be](http://www.babaproductions.be)

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre  
• Par Email : [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo)