

Syndic Info



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

Les objectifs de l'ABSA

Ce numéro de « Syndic Info » vous est offert par votre syndic afin de répondre à un des objectifs de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens, dont il est membre.

Vu l'importance du rôle social du syndic de copropriétés, vu la nécessité, dans son chef, de s'assurer une formation permanente et un accès constant aux sources législatives qui visent la gestion de copropriété, 12 gestionnaires de copropriétés bruxellois ont trouvé opportun de se réunir et de constituer, sous la forme d'une association sans but lucratif (asbl), l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens. L'ensemble des portefeuilles des membres fondateurs représente 25 % des copropriétés gérées dans la région de Bruxelles-capitale.

Au terme des statuts, les membres de l'ABSA se sont donnés comme objectifs primordiaux ce qui suit :

1. Respecter sans réserve le code de déontologie promulgué par l'IPI et celui de bonne pratique spécifique au syndic d'immeubles.

2. Etre à la pointe de la connaissance des dispositions légales et réglementaires qui visent le métier de syndic de copropriétés.

3. Formuler des propositions utiles et pertinentes aux différents niveaux de pouvoirs (professionnels, législatifs, ...) afin d'améliorer le niveau de vie et d'harmoniser les rapports entre copropriétaires.

4. Constituer, à l'attention de la clientèle que représentent les membres des copropriétés, une somme de documents compréhensibles pour tous, tant en ce qui concerne l'harmonie des rapports entre co-résidents que la perception des documents comptables en usage dans les copropriétés.

5. Fournir à ses membres une information et des documents régulièrement mis à jour.

Grâce à « Syndic Info », votre syndic vous tiendra informé sur tout les événements qui sont susceptibles de modifier ou d'améliorer la vie de votre copropriété.



Année 2004, n° 1

Date de parution :

Décembre 2004

Dans ce numéro :

Le Site Internet de l'ABSA 2

Question - Réponse 3

Les nouveaux tarifs de l'IBDE 3

Le métier de syndic : un peu d'histoire 4

Sommaire :

- Les objectifs de l'ABSA
- Le site de l'ABSA: Plus d'information pour les copropriétaires sur Internet.
- La loi impose-t-elle une clef de répartition au niveau des quotités?
- L'IBDE prévoit de nouveau tarif pour janvier 2005.
- Les origines de la copropriété et du syndic.



Le site Internet de notre association : www.absa.be

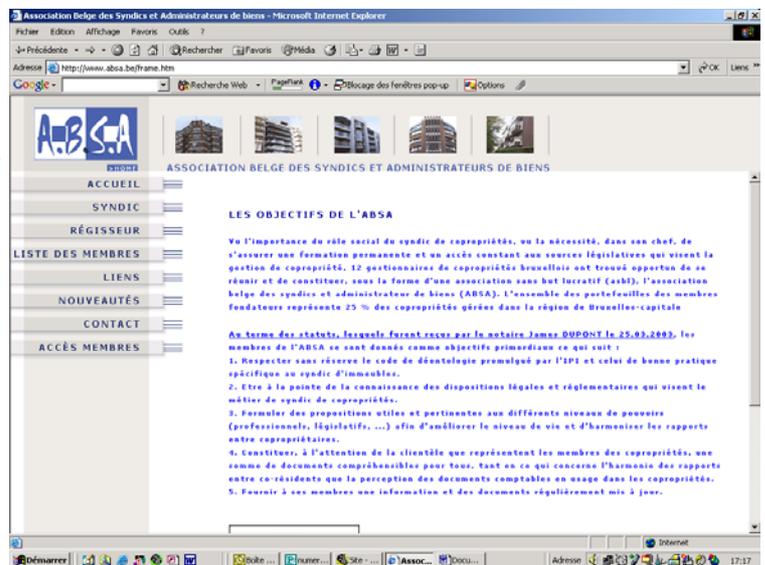
Notre site est un outil à la disposition des copropriétaires et des membres de l'ABSA.

Il s'articule sur 3 axes principaux. Le premier est la partie syndic accessible au grand public. Vous retrouverez dans cette partie les informations suivantes:

- Les textes de loi qui sont d'applications dans la vie courante d'une copropriété. Dans certains cas, vous trouverez aussi des liens vers des textes ou des sites donnant des informations complémentaires
- Les informations sur la situation actuelle concernant les honoraires des syndics.
- Des questions-réponses sur toute les matières qui touche à la copropriété. Vous en trouverez ci-après un exemple.

Il existe une page commune à ces deux parties qui est nommée Info Immobilière. Vous y trouverez des information concernant les économies d'énergie, le droit d'enregistrement, la fiscalité, les problèmes d'humidité, une revue de presse en ligne concernant la copropriété,...

« Notre site est un outil à la disposition des copropriétaires et des membres de l'ABSA. »



Le troisième axe est la partie réservée aux membres de l'ABSA. Votre syndic y dispose d'une série d'outils, de documents types, d'informations lui permettant de vous fournir un service accru et de qualité.

Le deuxième axe concerne les régisseurs, c'est à dire l'activité de gestion locative. La structure est similaire à la partie syndic. Au niveau des textes lois, vous pourrez accéder entre autre à une information complète sur les baux de résidence principale.

Pour terminer, vous y trouverez une série de liens vers d'autres sites utiles, la liste de nos membres et les statuts de l'asbl ABSA.

Si vous avez des suggestions ou des commentaires, nous sommes à votre disposition. Ce site est à votre service.



Questions - Réponses

Je suis gérant (non professionnel) d'une petite copropriété de 5 personnes. Depuis 20 ans, tous les frais et toutes les dépenses sont divisées en 5. Toutefois, je crois que la loi impose une répartition en 1/1000èmes. Est-ce exact ? Si notre pratique est différente, quelle règle prime-t-elle ? Si un copropriétaire veut faire appliquer la loi (répartition en 1/1000), l'AG doit elle accepter ?

La loi n'impose aucune clef pour fixer les quotes-parts (1/5, 1/1000, 1/10.000,...) ou les quotités pour la répartition de charges.

C'est l'acte de base de votre copropriété qui doit fixer "la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative", tandis que le règlement de copropriété doit fixer "les critères et le mode de calcul de la répartition des charges" (Art 577-4 §1er du Code Civil). De manière générale, les quotités pour la répartition des charges communes sont égales aux quotes-parts de chaque copropriétaire dans l'indivision. Il peut exister des quotités particulières pour la répartition de certains frais (quotité ascenseur, quotité garage,...)

Les nouveaux tarifs de l'IBDE

Le Conseil d'Administration de l'IBDE de ce 7 mai 2004 vient de transformer son mode de tarification linéaire pour les ménages en une tarification solidaire afin d'intégrer dans le prix de l'eau les principes de minimum vital et de solidarité. La nouvelle tarification, qui ne vise que la consommation domestique des ménages, est basée sur 4 tranches de consommation : de 0 à 15 m³, de 15 à 30 m³, de 30 à 60 m³ et plus de 60 m³. Les prix par tranche de consommation ne sont pas encore communiqués. (suite page 4)

Seul l'Assemblée Générale de votre copropriété peut modifier ces éléments. La modification des quotes-part doit être votée à l'unanimité des copropriétaires (Art577-7§3 du Code Civil). On entend par unanimité, l'accord de tous les copropriétaires. Un copropriétaire absent à l'assemblée générale empêche donc d'atteindre l'unanimité.

La modification de la répartition des charges de copropriété doit être votée à la majorité des 4/5 des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale sauf condition plus stricte du règlement de copropriété (Art 577-7§1er - 2° du Code Civil).

Cependant, "tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

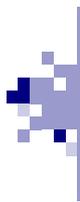
1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble." (Art577-9 §6 du Code Civil)

« La modification des quotes-part doit être votée à l'unanimité des copropriétaires »

« La nouvelle tarification pour l'eau sera basé sur 4 tranches de consommation »





**« Depuis le 06.09.93, le
syndic d'immeubles s'est vu
conférer par le législateur
une reconnaissance lé-
gale »**



Ce nouveau mode de tarification entrera en vigueur le 1er janvier 2005. Comment appliquer ce système de tarification dans les copropriétés qui sont équipées de compteurs de passage pour réaliser la répartition? L'ABSA a posé la question à l'IBDE. Nous avons fait part de notre soucis au Syndicat National des Propriétaires (SNP) et au Centre National d'Information des Copropriétaires (CNIC) afin qu'ensemble nous interpellions l'IBDE et le monde politique. Nous vous tiendrons évidemment informé.

Le métier de syndic : un peu d'histoire

"Si une maison est divisée de telle sorte que le bas appartient à un particulier et le haut à un autre, celui qui a le bas doit entretenir les murs, les poutres et le plancher, et celui qui a le haut doit carreler le plancher sur lequel il marche, et réparer ce qui est au-dessus, avec la couverture, s'il n'y a titre contraire." Cette règle, de la coutume de Bretagne publiée en 1744, constitue la 1ère formulation de ce qui deviendra le droit de la copropriété.

Les droits et obligations des occupants d'un immeuble en copropriété sont pour la 1ère fois définis dans des limites qui aujourd'hui paraissent bien restrictives.

Le code Napoléon de 1804, en son article 664 se limite à reprendre de manière plus exhaustive la coutume antérieure. L'essor du tissu urbain, en Europe occidentale et spécialement en Belgique et en France amène les législateurs à organiser, bien souvent dans un souci fiscal, le développement de la copropriété. Ainsi, il conviendra d'attendre juillet 1924 en Belgique et juin 1938 en France pour que se concrétise le droit de la copropriété horizontale.

L'attrait indéniable que représente la copropriété, sur le plan économique, social et pratique, provoque un développement original dès le début des années 1950.

La concentration d'implantation d'organisations internationales, laquelle se poursuit encore actuellement, le développement du standard

de vie et l'augmentation des revenus affectés au logement, furent des éléments prépondérants dans la multiplication des copropriétés.

Néanmoins, la loi du 08.07.1924 apparut rapidement comme incomplète et approximative, faute de régler de manière précise les rapports entre copropriétaires. Palliant cet état de choses, les praticiens, notaires, avocats, magistrats et syndics, ont tenté, au travers de l'établissement de règlements de copropriété, d'assurer une certaine sécurité juridique dans le fonctionnement des copropriétés, en interprétant les dispositions législatives pour le moins sibyllines.

La loi du 30.06.1994, due à la volonté gouvernementale, tente d'élaborer des solutions propres à lever les approximations que la pratique avait suscité en ce qui concerne la gestion et l'administration de la copropriété.

Parallèlement, depuis le 06.09.93, le syndic d'immeubles s'est vu conférer par le législateur une reconnaissance légale, son titre étant protégé.

En contrepartie, comme les autres agents immobiliers, le syndic est soumis à des obligations strictes, le code de déontologie qui lui est imposé pouvant l'amener, dans le cas de violation de l'éthique, à être passible de sanctions lourdes, lesquelles sont prononcées par ses pairs - Institut Professionnel des Agents Immobiliers - IPI.