



Syndic Info



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

Le mazout est cher, le gaz suivra !

Le Ministre des finances a annoncé une intervention de l'état afin de réduire la facture de mazout des ménages. L'ABSA l'a interpellé afin de connaître exactement les modalités pour que les copropriétés puissent jouir pleinement de cette intervention. Votre syndic ne manquera pas de vous informer à ce sujet.

En attendant, nous vous proposons certains petits trucs qui vous permettront de réduire votre consommation.

Eteindre le chauffage toute la nuit oblige de solliciter plus la chaudière le lendemain matin. Il est donc conseillé de réduire la température de nuit, plutôt que d'éteindre. Vous allez diminuer la consommation et accroître le confort. Dans la copropriété, une régulation jour/nuit réalise parfaitement cet objectif.

Le placement de vannes thermostatiques vous permettra de varier la température dans les différentes pièces et de ne pas éteindre totalement des pièces occupées. En cas d'absence, réduisez la température et lorsque vous rentrez, rallumez plus fort en mi saison.

Un entretien tous les ans et un bon réglage devraient vous permettre d'économiser du carburant et prolonger la vie de votre chaudière.

N'oubliez pas que pour les chaudières à mazout, un bon ramonage comprend la cheminée, la chaudière, ainsi que la boîte à fumée. Le choix du chauffagiste est donc primordial.

Pour améliorer le rendement de votre installation, celle-ci sera purgée, c'est-à-dire vidée d'air, ce qui évitera le mauvais fonctionnement de certains

radiateurs, la corrosion interne de votre installation et des bruits désagréables.

Il est recommandé de régler la température de la chaudière en fonction des nécessités. Lorsqu'elle est trop chaude, la déperdition est plus importante.

D'autre part, beaucoup de chaudières ne permettent pas de tourner à base

température (moins de 50°). Nous vous suggérons de consulter votre chauffagiste.

Lorsque votre chaudière produit également l'eau chaude sanitaire, il est recommandé que la température de la chaudière soit réglée 10° de plus que la température de l'eau sortant de vos robinets, pour éviter que la température d'eau chaude sanitaire excède 55°.

Dans certaines maisons ou appartements les températures ne doivent pas être les mêmes dans toutes les pièces. Une chambre peut être à 17°, le living à

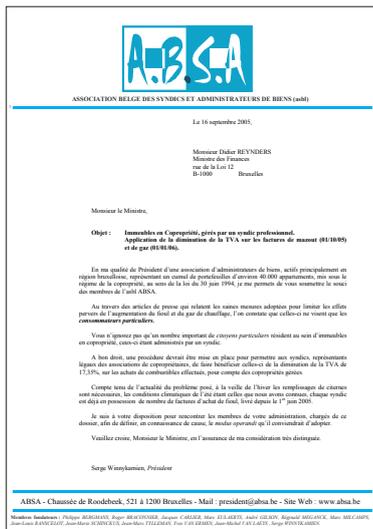
Année 2005, n° 4
Octobre 2005

Dans ce numéro:

Le mazout est cher,
le gaz suivra ! 1

L'Assemblée
Générale (2) 3

Votre Syndic professionnel est un Agent Immobilier 4



ABSA - Chaussée de Rodebeek, 521 à 1200 Bruxelles - Mail : president@absa.be - Site Web : www.absa.be

21°. Rien de tel que de fermer certaines portes. En mi-saison, un petit radiateur électrique de bonne qualité vous permettra de donner quelques minutes de chauffage dans une pièce, telle qu'une salle de bains, plutôt que de rallumer toute l'installation de chauffage.

Il existe aujourd'hui des primes permettant d'améliorer l'isolation de son bien. Dans trop de logements, les fenêtres sont munies de simples vitrages ou de châssis de mauvaise qualité qui méritent d'être remplacés par des châssis étanches et isolants dans lesquels seront placés des doubles vitrages.

Comme pour la voiture, une température constante mais réduite provoque une diminution de consommation.

Un degré en moins peut représenter plusieurs centaines d'€ d'économie par an. Fini le temps, où on chauffait au mazout ou au gaz à bon marché, jour et nuit sans tenir compte de la consommation.

Aujourd'hui, il faut compter, il faut réduire la nuit et il faut parfois revêtir un pull.

C'est un choix et c'est une façon de vivre qui de toute façon nous seront imposés par le coût de l'énergie. ■

L'Assemblée Générale (2)

Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Il est tenu une liste de présences qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette liste de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au moins deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix. Dans la pratique, le conseil

de gérance est investi habituellement de cette fonction.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Délibérations

A) Droit de vote

En général, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes (1).

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire (2).

“Aucune personne mandatée par l'ACP ne pourra participer aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée”



Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée (3)

Dans le cas de groupes d'immeubles, ou blocs distincts au sein d'une même copropriété, le principe exposé ci-avant doit être précisé.

En effet, antérieurement à la loi de 1994, la pratique dans le souci de fonctionnement plus efficace et de répartition plus équitable des charges de copropriété prônait la reconnaissance, au profit de certaines groupes de copropriétaires, de droits, pouvoirs et même de la constitution de certains organes.

Selon L.Ph. Marcelis (4), la nouvelle loi considère que si dans le cadre d'un groupe d'immeubles qui représente une seule association des copropriétaires, aux termes de ses statuts, cet ensemble ne peut disposer que d'un syndic, une seule assemblée générale, et éventuellement d'un seul conseil de gérance (5).

En effet, faire le constat de plusieurs associations, dotées de la personnalité juridique au sein d'une même copropriété entraîne des problèmes à l'égard des tiers ou pour ceux-ci. Ceux-ci sont dans l'impossibilité de distinguer les parties communes spéciales des générales.

Vis-à-vis des copropriétaires, vu les problèmes résultant de conflits de compétence ou de responsabilité, la solution imaginée avant 1994 se doit d'être prohibée.

La solution pragmatique réside dans la faculté pour l'assemblée générale de déléguer à certains propriétaires, formant ensemble un groupe, de décider seuls pour ce qui concerne l'administration et la conservation des parties communes qui leur sont utiles (les parties communes spéciales).

Sur le plan de la sécurité juridique, le système s'avère parfait. En effet, le mandant, l'assemblée générale dans son ensemble, est lié par les actes accomplis par le mandataire (le groupe de copropriétaires), ce dernier, quant à la contribution à la dette est seul tenu.

Il va de soi que le développement ci-avant ne peut faire l'objet d'interprétation extensive et que le mode d'application de la délégation doit être explicitement décrit aux statuts.

B) Quorum de présence – deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (6).

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. ■

“Il existe un double quorum pour la tenue des assemblées générales”

(1) Art. 577-6, § 4

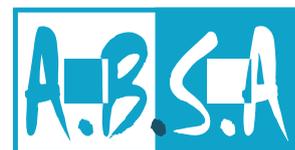
(2) Art. 577-6, § 5, al. 3

(3) Art. 577-6, § 7

(4) L.Ph. Marcelis, Manuel pratique de la copropriété, CD-Samson, p. 61 à 63

(5) Art. 577-4, 3^e et 4^e, c.c.

(6) Art. 577-6, § 3





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

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: R. Meganck
Y. Van Ermen
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier et
J-M Van Laeys

Mise en page : Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
chaussée de Roodebeek 521
1200 Bruxelles

Par Email : info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

**“Votre syndic peut
louer ou vendre votre
appartement”**

Votre Syndic professionnel est un Agent Immobilier

Nombre de copropriétaires ignorent que le syndic porte le titre d'agent immobilier. Il nous semble donc important de vous informer sur ce sujet.

Avant 1993, chacun pouvait offrir ses services comme agent immobilier moyennant la mention de cette activité dans son registre du commerce. Par l'arrêté royal du 6/9/1993, pris en exécution de la loi-cadre du 1er mars 1976 et obtenu à la requête des organisations professionnelles de ce secteur (la CIB et l'UPI), il a été mis fin à cette situation. L'A.R. protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier définit désormais précisément les activités professionnelles protégées et les conditions à remplir pour pouvoir obtenir et porter le titre d'agent immobilier en Belgique.

Cet arrêté royal prévoyait également la création d'un Institut professionnel des agents immobiliers (IPI, installé en 1995). Cet organisme de droit public, disposant de la personnalité juridique, a pour mission de veiller au respect des conditions d'accès à la profession, de lutter contre l'exercice illégal et/ou le port illégal du titre d'agent immobilier, d'établir le règlement de stage et le code de déontologie, de sanctionner les agents immobiliers ne respectant pas la déontologie, ...

Qui est agent immobilier depuis le 6/9/1993 ?

L'article 3 de l'A.R. définit les activités protégées :

1. des activités d'intermédiaire en vue de la vente, de l'achat, de l'échange, de la location ou de la cession de biens immobiliers, de droits immobiliers ou fonds de commerce ;

2. des activités d'administrateur de biens assurant

- a. soit la gestion de biens immobiliers ou de droits immobiliers ;
- b. soit la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété.

Donc, outre le fait que votre syndic gère votre copropriété en professionnel contentieux, il peut prendre légalement en charge la location et/ou la vente de votre appartement. Les avantages de travailler avec celui-ci sont nombreux.

Il connaît parfaitement les copropriétés qu'il gère et peut donc renseigner de manière précise les candidats acquéreurs ou locataires et ce que se soit au niveau des prix pratiqués dans ses copropriétés, l'ambiance de vie et la qualité des relations entre les occupants, la façon dont la vie de la copropriété est organisée,...

Il dispose aussi de toutes les informations administratives, acte de base, procès-verbaux des assemblées générales et décomptes, afin d'informer de la manière la plus complète la clientèle.

De plus, une fois la transaction réalisée, le syndic ne « disparaît » pas dans la nature. Il sera donc certainement attentif à la qualité des personnes qu'il va présenter au vendeur ou au bailleur vu qu'il sera amené à les rencontrer par après dans la vie de la copropriété.

Votre syndic pour vos transactions immobilières en copropriété est donc l'agent immobilier le mieux placé pour vous donner le meilleur service. ■

