



Syndic Info



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

Performance énergétique : passons à l'action au sein des logements collectifs

Les prix de l'énergie ne cessent d'augmenter. Cette augmentation est due aux spéculations financières et à la géopolitique, mais également aux besoins en énergie qui vont croissant. Cette consommation en énergie engendre des modifications climatiques dont nous payons d'ores et déjà le prix aujourd'hui. L'énergie coûte cher, trop cher !

Malheureusement, nous avons que peu d'impact sur le prix de l'énergie. C'est pourquoi, il est important que nous fassions quelque chose. Vous pouvez, vous aussi, apporter votre contribution en gérant activement la consommation en énergie dans vos bâtiments.

Economiser de l'énergie est, pour nombre de personnes, synonyme de dépenses et de rentabilité limitée. En réalité, une gestion de l'énergie est simple. En outre, elle peut rapporter de l'argent tout en augmentant votre confort. En effet, en améliorant la consommation en énergie de vos bâtiments et en gérant vos installations quotidiennement, vous gaspillerez moins d'énergie.

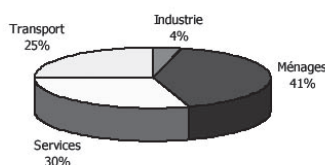
Résultat : vous réussirez à réduire votre facture en énergie de 30%, parfois même sans le moindre investissement !

Le bilan énergétique d'un ménage moyen

Le graphique ci-dessous indique que, dans la Région de Bruxelles-Capitale, le secteur ménager est le plus gros consommateur en énergie. Faisant partie de ce secteur, les logements collectifs peuvent donc aussi contribuer à la diminution de la consommation d'énergie à Bruxelles. La Région de Bruxelles-

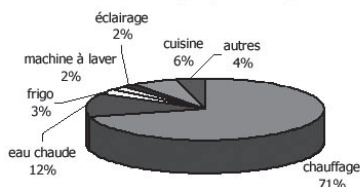
Capitale est convaincue qu'il existe chez les ménages un grand potentiel d'économie.

Consommation énergétique des secteurs



te le bilan énergétique d'un ménage bruxellois moyen. Dans les habitations, le mazout s'utilise essentiellement à des fins de chauffage, de production de chaleur et d'applications culinaires. L'électricité s'utilise pour les appareils ménagers et l'éclairage.

Bilan énergétique ménages



Performances Energétiques des Bâtiments (PEB).

Outre le fait d'économiser de l'énergie, avec tous les avantages qui en découlent, il est à noter qu'une directive européenne (2002/91/CE du 16 décembre 2002) a pour but de promouvoir l'amélioration des Performances Energétiques des Bâtiments (PEB). Le calcul de PEB devra être réalisé pour les bâtiments neufs et pour les bâtiments importants (> 1.000 m²) ou les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation lourde.

Année 2006, n° 8
octobre 2006

Dans ce numéro:

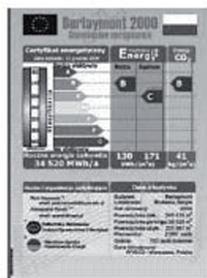
Performance énergétique: passons à l'action au sein des logements collectifs 1

Nouvelles législations 2

Que se passe-t-il si les charges de copropriétés ne sont payées ni par l'usufruitier et ni par les nu-proprétaires ? 4

Le chauffage représente 71% du bilan énergétique des ménages.

Les bâtiments recevront un certificat de PEB qui indiquera les performances énergétiques (ci-dessous un certificat polonais). Lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment, ce certificat devra être communiqué au propriétaire, ou par le propriétaire à l'acheteur ou au locataire potentiel.



La validité du certificat sera de 10 ans maximum.

Il est à noter que pour les appartements ou les unités d'un même immeuble conçues

pour des utilisations séparées, il existe 2 possibilités : la certification commune pour l'ensemble de l'immeuble lorsque celui-ci est équipé d'un système de chauffage commun ou l'évaluation d'un autre appartement représentatif situé dans le même immeuble.

Cette directive aurait du être transcrite dans le droit belge début de cette année. Ce qui n'est pas le cas. Mais de toute manière, elle rentrera en application au plus tard le 1^{er} janvier 2009.

Il est clair que le chauffage, l'isolation

ou la ventilation peuvent être plus performants dans la plus part des copropriétés.

De nombreuses aides existent pour les propriétaires afin de les améliorer. C'est sur ces thèmes que l'ICEDD

- Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable - pour le compte de l'IBGE, organise un séminaire à destination des gestionnaires d'immeubles collectifs, copropriétaires, syndicats d'immeubles, représentants de sociétés de logements. Il a pour thème « Performance énergétique : passons à l'action au sein des logements collectifs »

Il se tiendra le mardi 24 octobre 2006 en région Bruxelloise. A l'heure de clôturer cet article, nous ne disposons pas de tous les renseignements (lieu précis, coût,...). A l'heure où vous lisez cet article, tous les renseignements sont disponibles auprès de l'IBGE (www.ibge.be), via le site de l'ABSA (www.absa.be) ou auprès de Karine Vande Steene de l'ICEDD (tél : 081/250 480).

L'ABSA contribue à l'organisation du séminaire car nous pensons qu'il s'agit d'un sujet important pour nos copropriétaires. Nous serons heureux de vous y rencontrer. ■

24/10/2006 : séminaire sur les performances énergétiques.

(Source de l'information : <http://www.bruxellesenvironnement.be/francais/contenu/content.asp?ref=2392> et http://www.belgium.e-impact.org/index_fr.htm)

Nouvelles législations

Les chantiers temporaires ou mobiles.

2006 (M.B. du 12 avril 2006). Les principales nouveautés pour les copropriétés sont:

Art 36bis

Pour les ouvrages ou groupes d'ouvrages auxquels s'appliquent ou peuvent s'appliquer les principes de la copropriété forcée, les dossiers d'intervention

ultérieure qui ont été remis par le coordinateur-réalisation après le 30 avril 2006, sont subdivisés par ce dernier en une partie ayant trait aux parties de ces ouvrages relevant de la copropriété forcée et les parties ayant trait aux parties privatives de ces ouvrages.

Chaque partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait à une partie privative comporte, non seulement l'information sur la partie privative concernée, mais aussi l'information sur les



éléments qui desservent d'autres parties privatives ou qui appartiennent aux parties relevant de la copropriété forcée et qui, en cas de travaux dans les parties privatives concernées, est indispensable pour ne pas compromettre la sécurité, la santé ou le confort des utilisateurs des parties privatives, notamment, l'emplacement de conduites ou gaines incorporées dans les murs ou le caractère portant d'une poutre ou d'un mur.

Art 49bis

Dans le cas d'ouvrages ou de groupes d'ouvrages auxquels s'appliquent les principes de la copropriété forcée, la loi sur les chantiers temporaires ou mobiles a été modifiée par l'Arrêté Royal du 22 mars copropriétaires, en leur qualité d'éventuels futurs maîtres d'ouvrage, peuvent confier au syndic leurs tâches et obligations relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure ayant trait aux parties de ces ouvrages relevant de la copropriété forcée. La décision à ce sujet est reprise dans les statuts visés à l'article 577-4, §1er du code civil, lorsque les statuts sont fixés pour la première fois après le 30 avril 2006.

Si les statuts ont été établis avant ou à cette date, la décision est consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires et ultérieurement transcrite dans les statuts, à l'occasion d'une modification des statuts pour une autre raison.

Lors de l'application du premier alinéa, le dossier d'intervention ultérieure est tenu au bureau du syndic de l'association des copropriétaires, où il peut être consulté gratuitement par chaque intéressé, et l'obligation de remise du dossier entre les propriétaires successifs en cas de mutation partielle de l'ouvrage, est limité à ses parties ayant trait aux parties privatives mutées.

Le règlement général sur les installations électriques (RGIE) en cas de transfert de propriété.

Le RGIE a été modifié par l'Arrêté Royal du 1er avril 2006 (parution au M.B. le 20 avril 2006).

Cette modification porte sur l'installation en cas de transfert de la propriété. L'article 276 du RGIE stipule en effet qu'une « visite de contrôle des installations à basse tension doit être effectuée avant tout renforcement de la puissance de raccordement au réseau public de distribution d'électricité ou lors de tout transfert de propriété de l'unité d'habitation concernée. »

La visite de contrôle doit être réalisée par un S.E.C.T agréé.

Cet Arrêté Royal stipule aussi que « le vendeur de l'unité d'habitation concernée fait effectuer à sa charge la visite de contrôle visée à l'alinéa 1er et transmet ensuite le procès-verbal de visite au notaire.

La convention de transfert de propriété mentionne la remise visite. »

C'est donc au propriétaire vendeur de réaliser la démarche et d'en supporter le coût. Notons cependant que le législateur indique que la démarche doit être réalisée pour tout transfert de propriété, ce qui est plus large que la simple vente (la donation par exemple) et que d'autre part, il parle uniquement du vendeur.

Cette modification du RGIE rentre en application au premier janvier 2007.

Il est aussi à noter que le RGIE prévoit qu'une installation électrique doit être contrôlée par un organisme reconnu (SECT) tous les 25 ans. Or, le RGIE est rentré en application en 1981. Il en découle que si vous avez une installation électrique qui a été réceptionnée à l'époque, vous devez la faire reconstruée dans le courant de cette année. ■

Le 01/01/2007, vous devez faire contrôler votre installation électrique en cas de vente.





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

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: Y. Van Ermen

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.

**L'usufruitier et les
nus-propriétaires sont
condamnés solidaire-
ment au paiement de la
dette.**

Que se passe-t-il si les charges de copropriétés ne sont payées ni par l'usufruitier et ni par les nu-propriétaires ?

Afin de répondre à cette question, nous nous ferons écho du jugement rendu par le juge de paix de Jette en 1999. Il s'agit d'un cas où ni l'usufruitier, ni les nu-propriétaires voulaient payer les appels de fonds provisionnels d'une copropriété pour des travaux de terrasses. Et ce du fait d'un désaccord sur la ventilation des charges entre eux. L'association des copropriétaires afin de défendre ses intérêts s'adresse donc à la justice.

Le juge de paix relève certains points importants :

- « Que l'usufruitière et les nus-propriétaires sont des tiers l'un à l'égard de l'autre ; qu'ils forment ni une indivision, ni une propriété collective »
- « Qu'il faut faire la distinction entre d'une part l'obligation de la dette et la contribution à la dette »
- « Qu'il n'appartient aucunement au tiers, la demanderesse (l'ACP Ndlr) de faire une éventuelle ventilation des charges ; que le syndic ne doit pas davantage faire la ventilation »
- « Que la copropriété peut exiger conjointement aux nus-propriétaires et à l'usufruitière la quote-part dans les charges communes ; et que les parties défenderesses doivent être condamnées solidairement, in solidum ou l'une à défaut de l'autre au paiement de la totalité des montants réclamés. »

D'autre part, le juge confirme qu'il n'est pas de la mission du syndic de réaliser

la ventilation des charges entre usufruitier et nu-propriétaires. Entre autre parce que des clauses particulières peuvent exister entre les parties. De même, il n'est pas de la mission du syndic de réaliser la répartition des charges entre un bailleur et un locataire. Dans les deux cas, il s'agit d'une mission complémentaire du syndic. Il est donc en droit de demander des honoraires complémentaires pour ce faire.

Certaines associations de copropriétaires demandent que la répartition entre bailleur/locataire soit réalisée de manière systématique par le syndic. Dans ce cas de figure, la répartition de frais est réalisée sur base d'un bail standard et la répartition est communiquée au bailleur pour information. A lui à l'imputer à son locataire et à l'adapter en cas de clauses particulières, le coût de cette mission complémentaire du syndic devant alors être compris dans ces honoraires.

L'usufruitier et les nu-propriétaires ont finalement été condamnés solidairement au paiement de la dette. Cette notion est très importante. L'association des copropriétaires doit adresser ces décomptes à celui qui est tenu à « la contribution à la dette ». Cependant, elle peut se retourner vers l'autre afin de récupérer sa créance si nécessaire. En conclusion, l'usufruitier et les nu-propriétaires doivent veiller à ce que l'ensemble des charges soit payé au risque de voir se retourner contre lui des créanciers de l'autre partie. ■



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros
sur notre site <http://www.absa.be>