



# Syndic Info



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

## UN PROJET D'AVENIR POUR VOUS ET AVEC VOUS.

### L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EN COPROPRIÉTÉ.

D'une part, nous avons les charges liées à la consommation d'énergie en copropriété, et principalement le chauffage, représentant entre 30% et 50% des charges totales.

D'autre part, nous avons à Bruxelles, par exemple, le secteur du bâtiment qui est responsable de 75% des consommations d'énergie et de 70% des émissions de CO<sub>2</sub>.

Il est de plus certain que le coût de l'énergie évoluera de manière croissante.

L'ABSA, consciente des défis pour l'avenir, désire être proactive dans ce domaine afin d'aider les associations de copropriétaires à les relever et en même temps, à réduire leurs charges.

Pour ce faire, l'ABSA a rejoint le consortium européen Trainrebuild. Il s'agit pour objectif de concevoir une chaîne de valeur stratégique pour générer un changement de comportement des propriétaires et maîtres d'ouvrage publics et privés sur le lien entre efficacité énergétique et valeur mobilière des biens patrimoniaux. Le projet vise à encourager la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels individuels et collectifs, en s'appuyant sur un dispositif de formation adapté.»

L'ABSA a pris en charge dans Trainrebuild, de manière naturelle, la question des immeubles en copropriété. Après avoir participé à une étude européenne, nous fina-

lisons la mise au point des formations qui sont réalisées sous forme de boîtes à outils. Ces boîtes à outils permettront aux syndics ou aux conseils de copropriétés de présenter aux associations de copropriétaires les enjeux et les moyens pour que la copropriété puisse relever ces défis.

Les copropriétaires ainsi convenablement informés, pourront adhérer plus facilement aux projets susceptibles d'alléger leurs factures énergétiques.

Les différentes boîtes à outils seront les suivantes:

1. La situation actuelle: Présentation de la situation actuelle au niveau énergétique et les défis que cela représente. Rappeler les obligations et normes en vigueur au niveau national et au niveau européen.
2. La copropriété: Un rappel du contexte particulier de la copropriété et quelques règles de fonctionnement de celle-ci.
3. Dynamique de la rénovation énergétique: Pour mettre en place cette dynamique, il est nécessaire d'en déterminer les acteurs et la façon de coordonner leurs efforts. En effet, nous avons les copropriétaires, les syndics, le facilitateur énergétique et le comptable énergétique qui doivent travailler de concert afin d'enclencher cette dynamique.
4. Le financement: Il existe différents

Année 2012, n° 31  
juin 2012  
Dans ce numéro:

L'économie d'énergie en copropriété.	1
Quelques précisions sur le vote en assemblée générale de copropriété	2
Le harcèlement moral ou sexuel au travail	3

moyens afin de financer ce genre de projet.

Ils sont donc analysés et proposés. Nous abordons aussi la manière de réaliser la présentation de ce financement à l'assemblée générale, ce qui est essentiel.

5. La technique: Les aspects techniques sont abordés afin d'informer chacun sur les différentes opportunités en ce qui concerne les économies d'énergie.
6. La réalisation d'un projet: Ce genre de projet est réalisé en phases. Elles sont étudiées et détaillées. Réalisation d'audits, mise en place d'une comptabilité énergétique, plan pluriannuel de travaux et suivi des installations dans le temps.

Les boîtes à outils rapidement décrites ci-dessus seront présentées lors de deux colloques

organisés au mois d'octobre: à Bruxelles le 11 octobre 2012, à Namur le 26 octobre 2012.

Il sont organisés en collaboration avec le Syndicat National de propriétaires et copropriétaires, le SNP. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés du programme de ces journées.

Vous trouverez déjà de l'information sur le site qui a été créé dans le cadre du projet. Il s'agit de [www.coproverte.eu](http://www.coproverte.eu). Vous y trouverez déjà des articles d'informations, des liens vers des sites spécialisés, des documents, un agenda,... Les boîtes à outils y seront aussi disponibles.

Ce projet est le vôtre! Si nous le réussissons ensemble, l'ABSA sera fière de vous avoir aidé à préparer un avenir meilleur par la naissance d'une copropriété plus verte, plus respectueuse de l'environnement et de .... votre portefeuille.

## QUELQUES PRÉCISIONS SUR LE VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ

### 1. Quorum de présences :

l'assemblée est valablement constituée si le quorum de présences est atteint, c'est-à-dire si au moins 50% des quotités et plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés.

Ou

Si 75% des quotités totales de l'immeuble sont présentes ou représentées.

Si l'un de ces quorums est atteint, l'assemblée ira jusqu'au bout de son ordre du jour, même s'il y a des départs dans le courant de la réunion et que le quorum de présences a changé.

### 2. Quorum de votes :

le vote a lieu quel que soit le nombre de personnes et de quotités encore présentes.

On ne prendra cependant en compte que les votes valablement exprimés, c'est-à-dire les OUI et les NON. Les votes nuls et les abstentions n'entrent pas en ligne de compte.

Sur cette base, les résultats des votes seront jugés en fonction des quorums de vote imposés par la loi du 2 juin 2010.

choix, dûment nommée.

### Explication :

Vous avez une copropriété dont le total des quotités est de 1.000 ( il y a 10 copropriétaires avec chacun 100 quotités).

Le quorum de présences nécessaires pour ouvrir la séance est de 6 copropriétaires et de 600 quotités.

Ce double quorum étant atteint, votre assemblée générale peut donc débiter.

Au moment du vote, il n'y a plus que 4 copropriétaires présents avec 400 quotités.

Sur les 400 quotités,

200 acceptent les travaux proposés à l'assemblée (OUI),

100 votent contre (NON) et

100 s'abstiennent

La majorité qualifiée pour adopter des travaux est de 75% des quotités présentes ou représentées.

200 votes favorables sur 300 votes réellement exprimés (oui ou non), correspondent à 66% et non à 75%.

Les travaux ne sont donc pas acceptés. Il aurait fallu avoir 300 quotités sur 400 pour que les travaux puissent être exécutés. ■



**Attention !** Tout copropriétaire qui quitte la séance avant le vote peut remettre une procuration de vote ECRITE à la personne de son

## LE HARCÈLEMENT MORAL OU SEXUEL AU TRAVAIL

Depuis 2002, une loi protège les travailleurs contre le harcèlement sexuel ou moral sur les lieux de travail.

Le harcèlement moral au travail se définit comme: "plusieurs conduites abusives, similaires ou différentes, externes ou internes à l'entreprise ou l'institution, qui se produisent pendant un certain temps, qui ont pour objet ou pour effet de porter atteinte à la personnalité, la dignité ou l'intégrité physique ou psychique de la personne, lors de l'exécution du travail, de mettre en péril son emploi ou de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant et qui se manifeste notamment par des paroles, des intimidations, des actes, des gestes ou des écrits unilatéraux."

Cette loi s'applique à tous les travailleurs, et donc également aux concierges et au personnel des syndicats.

Cet article n'a pas pour ambition d'expliquer en détail le fonctionnement de cette loi, mais d'ouvrir une réflexion sur cette problématique dans les copropriétés. Nous avons rencontré des situations où un concierge, se sentant harcelé, a introduit une action en justice contre son employeur (la copropriété) et contre le copropriétaire ayant adopté un comportement problématique.

La définition du harcèlement, tel que décrit ci-dessus, est assez large. En fait, la limite entre des remarques ou des critiques sur le travail réalisé et le harcèlement est très floue.

Un des éléments qui caractérise le harcèlement est la répétition; le fait que la même personne formule systématiquement les mêmes critiques. Le harcèlement est donc un type de comportement qui caractérise la relation entre deux personnes: le harceleur et le harcelé.

Le harceleur est parfois un copropriétaire ou un membre du conseil de copropriété qui, peu à peu, entre dans un état d'esprit où il ne supporte plus le travailleur. A partir de ce moment, quoi que fasse ou dise le concierge, ce sera mal fait ou mauvais.

Lorsqu'un propriétaire affiche ouvertement

son ressentiment et de manière répétée, par des remarques au concierge, il crée une situation de harcèlement. Il aggrave cette situation si, en outre, il s'en ouvre publiquement aux autres habitants de l'immeuble.

La relation conflictuelle deviendra inévitable. Ce conflit est inégal. Le propriétaire harceleur ne risque rien. Il habite dans son logement, et la présence du concierge n'affecte en rien ses revenus (hormis bien sûr dans le cadre de ses charges de copropriété mais ceci est sans rapport avec l'identité du concierge).

Par contre, le/la concierge travaille pour gagner sa vie. Son logement est également lié à son travail. Il se trouve alors en situation de faiblesse par rapport au harceleur.

L'agression sexuelle est beaucoup plus facile à comprendre. Il faut cependant savoir que l'agression sexuelle ne se limite pas à des relations sexuelles non consenties. Des gestes mal placés ou des réflexions à caractère sexuel et répétés constituent également une forme d'agression sexuelle.

Les procédures légales qui régissent le harcèlement moral ou sexuel sont les mêmes.

Le/la concierge qui se sent ou se croit harcelé, risque d'entrer en dépression. Cette maladie entraîne souvent une longue interruption de travail. La loi permet également à la victime d'intenter une action en justice contre l'employeur qui n'aurait pas pris les mesures de protection, alors que ce dernier avait eu connaissance des faits de harcèlement par le travailleur lui-même. Enfin, dans des cas extrêmes, nous avons vu le travailleur introduire une action directe contre le propriétaire devant le procureur du roi. Cela s'est terminé par un jugement au pénal.

Si un phénomène de harcèlement se présente dans une copropriété, les conséquences peuvent être dommageables, tant pour la victime que pour l'ensemble des copropriétaires. C'est la raison pour laquelle nous devons éviter que cela n'arrive.

Nous vivons dans un état de droit dans lequel il



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

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction S. ROBERT  
et E. ARPIGNY

Mise en page: Henry Brousmiche  
info@Adventures-sign-royez.be

Pour nous contacter:

Par courrier:  
ABSA  
Av Louise 230  
1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

ne suffit pas d'introduire une action en justice, pour avoir gain de cause. Des tribunaux ont également été saisis de plaintes non fondées. Certains travailleurs confondaient des faits de harcèlement et le simple rappel à l'ordre

proximité entre le concierge et un membre du conseil de copropriété.

Le personnel des agences immobilières est parfois la cible de l'agressivité de certains habitants et copropriétaires. Ceux-ci estiment que



lorsque le travail n'est pas correctement effectué. Dans ce cas, le tribunal ne s'est pas laissé influencer.

A chaque fois qu'une nouvelle loi protège des victimes potentielles, certains sont tentés d'en profiter. Des concierges ont voulu profiter du système en introduisant un recours sur base de la loi sur le harcèlement, alors qu'ils n'étaient pas victimes de harcèlement, au sens légal du terme. Même si la copropriété n'est pas condamnée en fin de compte, un tel procès représentera toujours un coût, et laissera des traces dans les mémoires.

Il faut éviter que les concierges soient trop en contact et soient trop soumis à l'autorité d'un copropriétaire. La majorité des litiges trouvent leur origine dans des problèmes issus de cette

leur statut de "client" leur permet de s'adresser impoliment, voire agressivement envers les gestionnaires de dossiers. Dans cette hypothèse, le syndic doit prendre des mesures afin d'éviter que certains comportements inappropriés de la «clientèle» ne dégénèrent en faits de harcèlement à l'égard de leurs collaborateurs. Le syndic travaille dans des conditions difficiles en ce sens qu'il est au service de chaque copropriétaire, tout en n'ayant été désigné que par une majorité d'entre eux.

En conclusion, nous avons tous intérêt à entretenir des relations correctes avec notre entourage. N'oublions pas qu'un sourire ouvre plus de portes qu'il n'en ferme et reste le meilleur atout pour entretenir de bonnes relations en copropriété. ■

*Cher lecteur,*

*Si vous souhaitez voir traiter un sujet précis, ayant trait à la chose commune, nous nous attacherons à satisfaire au mieux votre souhait, dans un prochain numéro.*

Envoyez votre sujet à [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

