

PROPRIETAIRES: VIVEZ EN PAIX

Vous possédez un ou plusieurs biens immobiliers que vous louez.

Mais, vous n'avez pas le temps:

- votre travail vous accapare
- vous tenir au courant des nouvelles législations incessantes vous lasse ou vous dépasse
- trouver des corps de métiers efficaces et honnêtes vous rend la vie impossible
- vous êtes en indivision et aucun, parmi vous, ne peut ou ne veut gérer les biens
- votre retraite se doit d'être paisible.

En confiant la gestion locative de vos biens à un administrateur de biens ou régisseur, tous ces problèmes disparaissent.

Selon la loi, le titre protégé d'agent immobilier est divisé en deux catégories:

- 1) le courtier, qui loue ou vend, il travaille dans une agence
- 2) l'administrateur de biens immobiliers subdivisé en
 - a) le syndic (qui gère les parties communes d'une copropriété)
 - b) le régisseur (qui gère les parties privatives)

Ils travaillent dans un cabinet de gestion.

Le régisseur assure la gestion locative de vos biens immobiliers, c'est

un prestataire de services ; pour cela il:

- recherche le locataire, répondant aux meilleurs critères possibles
- établit le bail, en veillant à respecter strictement la législation en cours
- veille au bon entretien du bien
- fait procéder à l'état des lieux d'entrée et de sortie
- ne remet les clés qu'après constitution de la garantie
- établit les décomptes de charges
- surveille la bonne exécution des paiements, en utilisant éventuellement les moyens de pression adéquats
- au besoin, remet le dossier du mauvais payeur à un avocat
- évite au propriétaire tout contact avec le locataire, permettant au régisseur d'appliquer les lois, us et coutumes, en toute objectivité, servant ainsi de médiateur
- effectue les demandes éventuelles de permis d'urbanisme ou d'environnement
- déclare les éventuels sinistres aux compagnies d'assurances et en règle les indemnités
- reçoit les doléances des locataires, en discute et trouve une solution

**ANNÉE 2013, N°37
DECEMBRE 2013**

**Dans ce numéro:
PROPRIETAIRES: VIVEZ EN PAIX .1**

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ 2-3

PROTECTION INCENDIE..... 3

**NOUVEAUTE DANS LA
PARLOPHONIE 4**

- représente, si utile, le copropriétaire à l'assemblée générale de la copropriété.

En cas de travaux d'une certaine importance, le régisseur en avertit le propriétaire et lui soumet, le cas échéant, des devis.

Il fera exécuter lesdits travaux, tout en en assurant avec rapidité et efficacité, les petites réparations.

Les honoraires du régisseur seront établis par un pourcentage calculé sur le loyer mensuel (hors tva), ou tout autre recette que le propriétaire percevrait (dommages en cas de sinistre, dégâts locatifs, récupération de créances après litige, etc..).

Le propriétaire recevra un décompte mensuel (ou trimestriel) des recettes et des dépenses, et le solde lui sera versé.

En confiant un mandat de gestion à un régisseur, le propriétaire pourra ainsi vivre sereinement, soit en Belgique, soit à l'étranger, partir en voyage sans remords, son mandataire s'occupe de tout. ■

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ: HONORAIRES DE BASE ET HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES, LES DEUX NE FONT QU'UN EN MATIÈRE DE RENTABILITÉ !

Si l'on se réfère à la publication de l'I.P.I. du « barème minimum recommandé », adapté par Le Conseil national du 21 avril 1998, on peut y lire sous le titre « Modalités d'application du barème » que:

« Dans tous les actes posés dans l'exercice des activités d'agent immobilier, en matière d'honoraires, il y a lieu de tenir compte d'une juste rémunération des prestations fournies, des services rendus, de la qualification du prestataire et des responsabilités assumées. Dès lors, les honoraires ne sont pas essentiellement fonction du temps consacré à l'accomplissement d'une mission, mais il y a lieu de prendre aussi en considération la qualification, l'expérience, le temps et les efforts consentis pour se tenir au courant de l'évolution dans sa propre discipline ».

Sous le titre 3. Administration de biens – Préambule, on peut encore lire:

« Les barèmes doivent être respectés sous peine de nuire à la qualité du travail, à la transparence de la mission et à la sécurité des parties. Les honoraires bradés obligent les administrateurs de biens à réduire

leurs prestations ou à rechercher d'autres sources de revenus afin d'assurer la rentabilité de leurs bureaux. »

Exit la référence à tout barème depuis que celui-ci est devenu interdit dans le cadre des lois européennes sur la libre concurrence.

Or, depuis cette publication, énormément d'eau a coulé sous les ponts, tant en matière de volume de travail, que d'accroissement sensible de la responsabilité professionnelle des syndics.

Les principaux changements viennent, d'une part de la loi du 2 juin 2010 « modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion » et, d'autre part, de celle du 12/07/2012 « fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires. »

La mise en œuvre de ces deux lois a profondément modifié la manière de travailler des syndics, et les a obligé à consentir des investissements importants, tant en matière de ressources humaines, qu'en matière de changement ou d'adap-

tation des logiciels de gestion et de comptabilité.

Avec le recul de 3 années pour ce qui concerne la loi de 2010, il s'avère que l'exécution de plusieurs des tâches légales est délicate, justifiant, dans le chef des syndics et de leurs collaborateurs une attention particulière et soutenue, ainsi que des formations complémentaires.

Quant à la loi de 2012, outre le fait qu'elle accroît sensiblement le travail « comptable » des syndics, elle remet en cause la qualification du personnel en charge de la tenue des comptabilités.

A cet aspect législatif touchant directement le fonctionnement des copropriétés, s'est ajoutée, au cours de ces dernières années, toute une série d'autres obligations, tels que, à titre d'exemples non exhaustifs:

- L'Arrêté Royal du 25/01/2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles ;
- Les obligations devant être respectées en matière de retenues d'ONSS et/ou fiscales ;
- L'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation ;
- L'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante ;
- L'Arrêté Royal du 10/12/2012 modifiant l'Arrêté Royal du 09/03/2003 relatif à la sécurité des ascenseurs ;
- L'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;



- La gestion des permis d'environnement

-

Face à ce constat, il aurait été logique que les honoraires de base du syndic soient sensiblement revus à la hausse. Or, il n'en n'est rien, si ce n'est le recours plus systématique à la facturation d'honoraires complémentaires, au travers de l'élaboration d'un tarif de prestations usuelles non couvertes par les honoraires de base.

Malheureusement, dans la pratique, force est de constater que ce tarif est souvent très mal perçu par les copropriétaires, au point de

constituer parfois la cause même du rejet de la candidature d'un syndic.

En pratique, à égalité d'immeubles et de lots gérés, cette situation génère, en permanence, une surcharge de travail qui a pour effet de rendre les syndics moins disponibles, outre le fait qu'ils ne trouvent plus le temps d'accomplir correctement et pleinement leurs missions.

Ce manque de disponibilité des syndics, et de leurs collaborateurs, est la cause principale du manque de satisfaction dans le chef des copropriétaires qui, de ce fait, sont peu enclins à accepter une revalorisation des honoraires.

Concrètement pourtant, afin de réduire la pression de travail des syndics, tout en assurant une rentabilité normale de leur activité, il faudrait que les honoraires de base soient revus à la hausse à hauteur de 20 %, soit en moyenne de ± 4 € par mois par appartement.

Quant on sait que les honoraires du syndic représentent grosso-modo entre 8 et 10 % des charges courantes d'un immeuble équipé de chauffage collectif, cela reviendrait donc à augmenter celles-ci de 1,6 à 2 %.

C'est l'effort indispensable à consentir si on veut trouver une solution durable à la qualité de la gestion des copropriétés. ■

PROTECTION INCENDIE

On croit toujours que cela n'arrive qu'aux autres: le feu.

Par divers moyens, il y a possibilité de l'éviter.

Tout d'abord, par le moyen le plus élémentaire: en faisant attention à ne pas avoir de flammes aux mauvais endroits, ni de laisser jouer des enfants avec le feu !

MOYENS DE PREVENTION

- 1) Les détecteurs de fumées: obligatoires (attention aux assurances) pour les propriétaires résidents et les locataires (à charge des bailleurs) dans la Région Bruxelloise.

Ils doivent être placés sur le chemin des chambres vers la sortie du logement.

Donc, au minimum il faudra 1 détecteur dans le hall d'entrée, au plafond, à environ 1 mètre dans l'axe de la porte d'entrée.

Si votre bien dispose d'un hall de nuit séparé par une porte, ou si le couloir est divisé au plafond par une poutre de plus de 30

centimètres de hauteur, il faudra un second détecteur placé à 1 mètre, au plafond, avant la porte ou la poutre.

- 2) L'extincteur: peu d'immeubles sont équipés d'extincteurs. De plus, ils sont dans la cage d'escaliers ou dans un réduit: on n'y a jamais fait attention.

Un conseil: achetez un extincteur TOUS FEUX, que vous disposez dans votre logement, bien accessible, et lisez-en le mode d'emploi en l'achetant. Vous pourrez ainsi intervenir plus vite et plus efficacement.

- 3) La couverture anti-feu: si vous utilisez une friteuse, surtout au gaz, ou cuisinez sur le gaz, achetez une couverture anti-feu, qui sera à votre portée immédiate dans votre cuisine, tout comme un essuie ou une lavette. Lisez



aussi le mode d'emploi après l'achat.

- 4) Le dévidoir à incendie: ou lance d'incendie. Certains immeubles en sont pourvus. Encore faut-il pouvoir s'en servir, savoir aussi qu'elle peut faire beaucoup de dégâts (à l'inverse de l'extincteur), comme celle des pompiers, mais au moins, le feu est arrêté.

Pensez donc à acheter les 3 premiers articles, ils ne coûtent pas très cher, et peuvent vous tirer d'un mauvais pas. ■

NOUVEAUTE DANS LA PARLOPHONIE

Votre installation parlophones devient obsolète: celle-ci ne fonctionne plus correctement, le câblage a été détérioré par diverses interventions malencontreuses, et il ne convient pas pour la vidéophonie.

Miracle: voilà qu'apparaît la

PARLOPHONIE INTRATONE

Comment cela fonctionne-t-il ?

Une platine est placée à l'entrée de l'immeuble ; elle fonctionne suivant le principe de la téléphonie mobile, mais à un coût nettement moindre.

Plus besoin de câblage, plus de poste dans les appartements.

Un visiteur se présente à l'entrée: c'est votre téléphone mobile (ou fixe, s'il le faut) qui sonne ; vous pouvez même voir, sur votre téléphone mobile, le visiteur, et cela, où que vous soyez. Bien sûr, il faut

que la platine soit équipée d'une caméra.

Vous ouvrez la porte avec une touche de votre téléphone !

AVANTAGES:

- où que vous soyez, vous êtes appelé, partout et à tout moment
- contrôle possible de toute la résidence avec lecteur de proximité
- pour les personnes âgées ou à mobilité réduite, plus besoin de courir vers le poste fixé au mur
- vous êtes incapable de répondre: automatiquement, le système appellera, en cascade, les numéros de téléphone que vous aurez prédéterminés (enfant, aide-soignante, femme d'ouvrage, médecin, infirmière, ambulance, etc...)
- les platines sont équipées pour les malvoyants et/ou les malentendants
- coût dérisoire (téléphonie mobile spéciale) jusqu'à 10 fois moins cher
- pas de maintenance dans les appartements
- gestion et intervention en temps réel sans déplacement de technicien
- tranquillité de tous, y compris du syndic.



Voilà une nouveauté très intéressante, qui peut être couplée avec un système de verrouillage de la porte d'entrée de l'immeuble par électro-aimant, ce qui supprime toute pièce mécanique d'usure et, surtout, qui sécurise l'accès à l'immeuble. ■

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

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction J. Carlier
M. Milcamps

Mise en page: Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be

© Photos: Henry Brousmiche, Yves Van Ermen
& Food photo - Fotolia.com

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
Av. Montjoie 147/6
1180 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

