



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 44

Le bulletin d'information de l'Absa oct 2015



Dans ce numéro:

- Le label de qualité syndic du SNPC: du réchauffé ! 1
- Ventilation et chauffage des locaux.....2
- ATTENTION ! Changement fondamental dans le chauffage3
- Commissions occultes: coup de gueule !.....4

Le label de qualité syndic du SNPC: du réchauffé !!!

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) souhaite mettre à nouveau en place un label de qualité à l'attention des syndics professionnels.

Le SNPC avait déjà lancé un tel label, il y a quelques années, en collaboration avec les associations de syndics professionnels. A l'époque une quarantaine de syndics néerlandophones et une dizaine de syndics francophones, dont 90% de membres de l'ABSAs, étaient labellisés. Suite à la scission du SNPC, l'aile néerlandophone ayant quitté le navire pour créer l'ASBL « Les propriétaires réunis », il a été mis fin à ce label. Notons aussi que les syndics qui avaient, à l'époque joué le jeu, n'ont eu quasi aucune retombée économique, vu le peu de promotion dudit label.

Actuellement, il est clairement inutile de labelliser ce qui est prévu par la loi de manière très précise.

Il semble plutôt que cette initiative a pour but d'essayer d'instaurer une « justice parallèle ». Ce qui semble le cas lorsque ce syndicat envisage d'instruire des plaintes de copropriétaires à l'encontre de syndics labellisés ou non générant une véritable « chasse aux sorcières » à partir de plaintes individuelles.

Nous, nous faisons confiance à la justice civile en matière immobilière, et à l'IPI en ce qui concerne le respect de la déontologie des agents immobiliers, aussi bien syndics que courtiers.

Notons à ce propos que, malgré le travail de sape du SNPC au travers du CRI à l'encontre de l'IPI, celui-ci a, en 2014, radiés 86 agents immobiliers et suspendus 65 autres. Bien plus efficace pour la protection des consommateurs que les quelques cas malheureux médiatisés par le SNPC ! Nous nous réjouissons aussi de voir ainsi des « confrères » peu scrupuleux, et qui nuisent à l'image de marque de notre profession, être écartés !

Par contre, et comme le souligne le SNPC, il est du ressort des fédérations de copropriétaires et d'agents immobiliers de sensibiliser leurs adhérents à mieux comprendre le processus de fonctionnement des copropriétés et de veiller à ce que les syndics améliorent en permanence leur professionnalisme. Ce qui est le cas des syndics membres de FEDERIA et de l'ABSAs.

Ne serait-il pas plus judicieux que les associations de copropriétaires établissent un nouveau dialogue avec les fédérations d'agents immobiliers pour étudier ensemble les moyens à mettre en œuvre pour améliorer leur fonctionnement.

En conclusion, nous sommes clairement opposés à toute idée de label. Mais si le SNPC désire parler d'autres sujets, notre porte est grande ouverte. ■



FEDERIA





Ventilation et chauffage des locaux

Nous arrivons bientôt dans la période de l'année où certains occupants de logements se plaignent de taches noires: en général, ces plaintes sont formulées fin octobre /début novembre, période pendant laquelle il pleut plus, la température extérieure baissant.

Avant tout, il faut savoir: une tache noire, c'est l'eau (ou la vapeur d'eau) qui est à l'intérieur des locaux et qui voudrait sortir: par opposition, la tache blanchâtre ou jaunâtre est due à une infiltration ou une rupture de canalisation, et s'agrandit au fur et à mesure de l'infiltration.

La tache noire est le phénomène appelé condensation: la vapeur d'eau en suspension dans l'air va condenser sur un endroit froid: vitrages, même doubles, linteaux en béton non isolés, mur extérieur non isolé, surtout avec un meuble y adossé.

Dans certains immeubles, il existe une ventilation forcée (souvent extraction) dans les salles d'eau (cuisines, wc, salle de bains: les bouches de ventilation doivent toujours rester ouvertes et propres.

Dans les immeubles dépourvus de ventilation forcée, il est très conseillé d'opérer soi-même une ventilation régulière de tous les locaux, et particulièrement les cuisines, salles de bains et chambres où la production de vapeur d'eau est la plus importante.

Il faut savoir que l'activité d'une personne génère, en 24 heures, plus ou moins 7,5 litres de vapeur d'eau: respiration, plantes, cuisson d'aliments, douches et bains. Cette vapeur doit impérativement être évacuée, sinon, cela équivaut à vivre dans un thermos.

La ventilation la plus efficace est réalisée par un courant d'air transversal de l'habitation, fenêtres et portes bloquées ouvertes, pendant 5 à 10 minutes, cela suffit: à ne pas faire par temps pluvieux.

Cette action permettra de renouveler l'air des locaux, même par temps froid, sans refroidir les murs. En effet, une fenêtre entr'ouverte durant la journée, par temps froid, aura pour mauvaise conséquence de refroidir les murs et les meubles, qui, alors, rayonneront froid et provoqueront de l'inconfort, obligeant à gaspiller du chauffage.

Quant au chauffage, sa régulation s'opère soit à l'aide d'un thermostat central (assez rare dans les bâtiments anciens), soit à l'aide de vannes de radiateurs simples ou thermostatiques.

Ces vannes peuvent se bloquer, durant l'été, si elles sont fermées totalement et ne sont pas manipulées de temps en temps. La gestion centrale du chauffage ne génèrera pas de consommation, souvent le chauffage est arrêté.

Les radiateurs sont également, en principe, pourvus d'un purgeur.

Si le radiateur chauffe partiellement, c'est qu'il contient de l'air: il doit donc être purgé et ce, à l'aide d'une clé adéquate disponible dans le commerce (brico).

Si le radiateur est uniforme en température, il n'y a pas lieu de le purger et certainement pas d'enlever de l'eau en pensant augmenter la température: souvent il suffit d'ouvrir la vanne complètement.

L'action de purger de l'air et, à fortiori de l'eau, a pour conséquence de faire baisser la pression dans l'installation, ce qui privera de chauffage l'étage supérieur, si de l'eau n'est pas rajoutée dans l'installation en chaufferie.

Enfin, en cas d'absence, diminuer le chauffage, mais ne le couper pas: cela vous coûtera plus cher de le relancer. En cas d'absence prolongée, ne coupez jamais le chauffage: en cas de fort gel, l'assurance dégâts d'eau ne couvrira pas le sinistre (absence de prévoyance).

Tout comme le reste de l'entretien d'une habitation, la gestion de la ventilation et du chauffage représente un point primordial, afin d'éviter les désagréments: inconfort, taches noires, maladies éventuelles. ■



ATTENTION

Changement fondamental dans le chauffage

En 2016, la directive **ECO DESIGN** sur les appareils de chauffage, entrera en vigueur.

Cette directive marquera la fin, sur le marché, de la chaudière atmosphérique.

Dès 2016, seules les chaudières à condensation pourront être commercialisées.

Pour le gaz, il n'y aura pas grande différence, la plupart des nouvelles chaudières sont à condensation.

Pour le mazout, c'est différent. Entre une bonne chaudière à basse température et une chaudière à condensation, la différence est moins évidente, sauf dans le prix de l'appareil.

Il y a, en tous cas, un élément important auquel il faut veiller, c'est le tubage de la cheminée. Que ce soit à basse température ou à condensation, les résidus de combustion, mêlés à la vapeur d'eau ne font pas bon ménage ; il peut y avoir formation d'acide sulfurique, qui provoquera des traces jaunes ou brunes dans le plafonnage ou dans la maçonnerie, si elle est extérieure.

Il est évident que les professionnels devront veiller à ne pas stocker de chaudières à basse température ni à les vendre, alors que cela ne sera plus autorisé.

Quant aux fabricants, au courant de la législation, espérons-le, devront écouler leur stock avant le 31 décembre de cette année. Il n'y a plus d'intérêt à produire des chaudières qui ne pourront plus être vendues l'année prochaine.

Les propriétaires doivent être tenus au courant de cette nouvelle législation, par exemple, lors de l'entretien annuel.

On peut toujours installer une chaudière à basse température cette année, après, ce sera trop tard.

Lors d'un changement de chaudière, il n'y aura pas que la cheminée à tuber, il y aura lieu de s'adapter à la technique de la condensation.

Les exigences de performance énergétique ne feront que se renforcer, donc cela sera de plus en plus compliqué.

Toute une série d'appareils vont disparaître du marché et pas seulement les chaudières de chauffage.

Il va y avoir de plus en plus d'exigences de prescriptions en termes de rendement et d'utilisation des énergies renouvelables.

C'est pourquoi, il sera judicieux de bien s'informer, quitte à avoir recours à un conseiller en chauffage neutre, qui peut vous épargner bien des surprises, avant de transformer votre chaufferie. ■





absa
Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

Commissions occultes: coup de gueule !

Les récentes affaires de commissions occultes parues dans la presse ont eu des effets très négatifs auprès de certains confrères qui bannissent pourtant ces pratiques illégales.

Effectivement, dans quelques copropriétés, un malaise s'est installé. Alors qu'une relation de confiance s'était pourtant bien établie, au fil des ans, entre le syndic et la copropriété.

En effet, je rencontre des confrères qui se plaignent de suspicion surtout lorsque des fournisseurs, pointés du doigt par les médias, sont sous contrat avec la copropriété. On s'en doute, ce n'est pas agréable d'accomplir sa mission honnêtement dans un tel climat.

Les syndics qui pratiquent le commissionnement occulte se fichent complètement du fait qu'ils risquent de compromettre à jamais la relation de confiance entre syndic et copropriété. C'est scandaleux !

Federia agit et continuera d'agir pour lutter contre ces

actes délictueux: pour commencer, nous avons rencontré ces derniers mois plusieurs fournisseurs connus pour rétrocéder des commissions et nous les avons sensibilisés aux conséquences tant pour notre profession que pour la leur. Ces fournisseurs nous ont garanti qu'ils renonçaient dès à présent à agir de la sorte.

D'autres actions de Federia seront menées auprès des « syndics malfaiteurs ».

Notamment, nous étudions en ce moment l'élaboration d'une charte destinée tant aux syndics qu'aux entreprises qui devront s'engager à bannir tout système de commissionnement dès lors qu'il n'est pas transparent avec les copropriétaires.

Rappelons que, dans ce domaine, la Chambre exécutive de l'IPI est intransigeante et, si les faits sont avérés, la sanction prononcée est la radiation !



Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

N. WATILLON-J. CARLIER,

J. CARLIER,

S. KIRKOVE.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhaie 1

1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

