absa
Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens

SYNDIC info 60

Le bulletin d'information de l'Absa sept 2019

Dans ce numéro :

Comment prendre une décision en copropriété..... 1
Les politiques énergétiques des Régions Wallonne et Bruxelloise 2
Le saviez-vous ? 4

COMMENT PRENDRE UNE DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ ?

Pour un copropriétaire, la question se pose régulièrement de savoir comment obtenir l'accord de la copropriété pour l'exécution, par exemple, de travaux.

Avec la loi de juin 2018, le législateur a apporté une série de modifications aux règles relatives à l'Assemblée Générale qui vont dans le sens de la facilité de prise de décision.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée (voir « Le saviez-vous ? »).

Mais il existe d'autres manières d'obtenir une décision en-dehors d'une Assemblée Générale.

Par écrit

- Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée Générale. (Art 577-6 $ 11)
- Les copropriétaires transmettent alors leurs décisions au syndic qui en dressera un procès-verbal.
- Une exception à cette disposition, les décisions qui doivent passer par acte authentique.

20% des quotités

Compte tenu de la contrainte que peut représenter le vote à l'unanimité dans le mode de prise de décision repris ci-dessus, il est bon de rappeler que les propriétaires réunissant 20% des quotités peuvent demander la convocation d'une Assemblée Générale et en fixer l'ordre du jour. (Art 577-6 $2)

Unanimité à la deuxième AG

Si l'unanimité est requise pour une décision et que tous les copropriétaires ne sont pas présents, une nouvelle Assemblée Générale peut être convoquée dans un délai de trente jours. La décision se prendra alors à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (Art 577-7 $ 4).

Intervention du juge

Lorsque, au sein de l'Assemblée Générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

De même, un copropriétaire peut, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, y compris s'ils affectent les parties communes, lorsque l'Assemblée Générale s'y oppose sans juste motif. (Art 577-9 $4)

suite p4

LES POLITIQUES ÉNERGÉTIQUES DES RÉGIONS WALLONNE ET BRUXELLOISE.

Le thème de la Table Ronde du mois de juin 2019 portait sur les politiques énergétiques des Régions Wallonne et Bruxelloise et sur les primes existantes. Nous avions la chance d'accueillir un représentant de chaque Région. Tant la Région Bruxelloise que la Région Wallonne ont élaboré un plan d'action à horizon 2050 visant diminuer les émissions de gaz à effet de serre notamment par l'isolation des bâtiments, l'amélioration de leurs systèmes de chauffage et la production d'énergie verte.

Ces plans visent tant les bâtiments industriels que les bureaux, ateliers et logements privés. Cet article se concentre essentiellement sur les logements. Toutefois, les syndics qui gèrent des bâtiments de bureaux ou industriels devront également veiller à se conformer aux exigences de la loi.

En 2018, l'entrée en vigueur du règlement sur la gouvernance de l'union de l'énergie impose aux états membres de transmettre un plan national intégré « énergie et climat ».

Dans ce contexte, la Belgique au niveau Fédéral et les Régions sont à l'élaboration de ces nouveaux plans.

Les plans d'action des deux Régions présentent de nombreux points de convergence tant dans la durée (horizon 2050) que dans les techniques mises en œuvre. Il existe toutefois de grosses différences dans l'approche politique concernant les primes octroyées et la mise en application. En tout état de cause, dans les 2 régions, le syndic sera dans l'obligation de suivre ou même initier le processus et de procéder à l'estimation des budgets nécessaire afin de rencontrer les obligations de l'art 577-8 § 418° du CC.

Région Bruxelloise

Adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 25 avril 2019, la stratégie de rénovation bruxelloise fixe un objectif de consommation de 100kWh/m²/an en énergie primaire en moyenne pour les bâtiments résidentiels à l'horizon 2050, soit un niveau moyen de performance équivalent à un PEB C+ pour l'ensemble du parc.

Procédure prévue

Concrètement, cela se traduira par l'établissement obligatoire d'un certificat PEB pour tous les logements qu'ils soient mis en location ou non. Cette étape préliminaire devrait être mise en œuvre au plus tard en 2025. Sur la base des recommandations du certificat PEB devenu obligatoire, les propriétaires de logements devront réaliser tous les cinq ans au moins une des interventions préconisées. A chaque balise temporelle fixée par la législation, les propriétaires devront justifier de la bonne exécution des travaux.

Le niveau de performance minimum à atteindre en 2050 sera fixé en fonction de la typologie du bâtiment, l'objectif étant de réaliser pleinement le potentiel d'économie du bâtiment au plus tard en 2050.

Pour les logements collectifs, les obligations seront imposées à l'échelle de l'appartement autant que de l'immeuble. La toiture, les façades et autres parties communes seront abordées au travers d'un rapport obligatoire spécifiquement développé à cet effet, qui se fondera sur toutes les recommandations émises par les certificats PEB au sujet des parties communes. La copropriété sera responsable de la mise en œuvre des recommandations portant sur les parties communes.

En résumé le plan général d'action pour le logement est basé sur 2 axes qui se complètent : le certificat PEB et la feuille de route.

Certificat PEB : pour 2025, tout logement/bâtiment doit disposer d'un certificat PEB, indépendamment de toute transaction immobilière (vente ou location, comme actuellement). Ce certificat PEB définit cinq mesures techniques à mettre en œuvre dans le logement et/ou bâtiment pour qu'ils puissent atteindre l'objectif de performance énergétique fixé pour 2050.

D'ici à 2050, à cinq échéances temporelles fixées par le législateur, il faudra avoir exécuté ces cinq mesures. Pour chacune de ces échéances, le choix de la mesure à exécuter est libre. Il est bien entendu autorisé de devancer les obligations et de réaliser ces cinq mesures plus rapidement que ce qu'impose la législation.

Feuille de route : si les travaux de rénovation requièrent un permis d'urbanisme qui nécessite le recours d'un architecte, la législation impose de joindre au permis « une feuille de route » réalisée par un architecte.

La feuille de route est un plan de rénovation individualisé, complémentaire au certificat PEB. Ce plan de rénovation a pour objectif de définir un plan concret et personnalisé de rénovation du logement/bâtiment pour qu'il réponde aux obligations. Il tiendra compte du contexte particulier, des recommandations du certificat PEB et prendra en compte les souhaits et besoins

des propriétaires suivant le processus suivant :

a) Une analyse de l'état du bâtiment et des perspectives en 5 points

1. Un audit de l'état physique du bâti
2. Une étude de la dimension urbanistique/patrimoniale
3. L'analyse de la dimension énergie
4. L'analyse des autres composantes environnementales, telles que l'acoustique
5. La prise en compte de l'usage réel au moment de l'établissement du diagnostic

b) Une liste de travaux à effectuer à long terme

Il s'agira d'un bouquet de travaux qui, à partir de la performance initiale de ma maison, permettent d'atteindre l'objectif de performance fixé pour celle-ci.

c) Un programme de réalisation des travaux listés et une étude financière

Ce point prendra en compte le coût des travaux, les capacités financières du propriétaire et les aides financières auxquelles il peut prétendre.

Bien que le montant de l'enveloppe totale voté pour 2019 soit inférieur à celui de 2018, le montant des primes a été augmenté pour plusieurs postes et les procédures nécessaires à leur acquisition ont été simplifiées notamment par l'allongement du délai d'introduction de la demande porté à 12 mois à dater de la dernière facture au lieu de 4 précédemment.

Contrairement aux primes à la rénovation, les primes à l'énergie ne requièrent pas de demande préalable ni l'attente d'un inspecteur avant le début des travaux et l'ensemble du dossier peut être envoyé par voie électronique.

Le montant de prime obtenu dépend du revenu imposable du ménage mais il est important de noter que les ACP qui décident de mettre des travaux éligibles aux primes reçoivent automatiquement les primes les plus avantageuses, indépendamment des revenus de leurs propriétaires.

L'auteur de l'article tient à préciser que les dossiers sont suivis rapidement et très efficacement par l'administration.

Trois adresses utiles pour l'analyse financière du dossier, son financement et la demande elle-même.

https ://www.energuide.be/fr/questions-reponses/a-quelles-primes-energie-ai-je-droit-a-bruxelles-en-2019/2134/

https ://environnement.brussels/thematiques/batiment/primes-et-incitants/les-primes-energie-en-2019/primes-formulaires-et-documents

https ://www.travaux-de-renovation.be/pret-vert-bruxelles.htm

Région Wallonne

Au 1er janvier 2014, la Wallonie comptait 1.648.600 logements. Les appartements ne constituent que 14% du parc de logements.

La Région propose d'améliorer la performance des logements de

sorte qu'ils tendent, en moyenne pour l'ensemble du parc, vers le label PEB A en 2050.

Le nouveau système d'octroi des primes est entré en vigueur à partir du 1er juin 2019 (les demandes rentrées antérieurement à cette date restent soumises à l'ancien système).

Une des nouveautés de ce système, c'est que désormais, le demandeur s'adresse à un interlocuteur unique pour les primes énergie et rénovation : un auditeur agréé.

Chaque demande devra d'abord passer par la réalisation d'un audit du logement, afin d'établir l'ordre de priorité des travaux. L'auditeur accompagne le demandeur pendant tout le processus, de l'audit au contrôle des travaux, en passant par le calcul des économies d'énergie.

Une grande différence avec la Région de Bruxelles est que cet auditeur définira l'ordre dans lequel les étapes de rénovation/isolation devront être faites. A défaut, de respecter cet ordre, les primes ne seront pas octroyées.

Le point le plus important concernant le syndic, c'est que les ACP ne sont pas éligibles aux primes ! Au moment de la rédaction de l'article, l'administration n'avait pas fait savoir si les travaux effectués dans les communs d'une ACP ne seront définitivement pas éligibles aux primes ou si les différents propriétaires pourront introduire chacun une demande personnelle. Par ailleurs, si chacun peut introduire sa propre demande, il devra néanmoins respecter l'ordre de priorité établi par son auditeur s'il veut bénéficier des primes. Que se passera-t-il si l'ACP décide, par exemple, d'isoler la toiture en priorité alors que la première priorité d'un des appartements est de changer ses châssis ?

Adresse utile :

https ://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juin-2019.html?IDC=9792 ◆

absa
Association Belge des Syndics et Administrateurs de biens

FEDERIA

COMMENT PRENDRE UNE DÉCISION EN COPROPRIÉTÉ ?

suite de la page 1

A noter que dans ce cas et à condition de ne pas avoir été débouté par le juge, le copropriétaire qui a introduit la requête auprès du juge est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision. (Art 577-9 $5)

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée Générale de prendre une décision à la majorité imposée par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée Générale et prenne, à sa place, la décision requise. (Art 577-9 $7)

Ainsi, même si depuis 2010, avec les modifications apportée à la loi sur la copropriété, le Conseil de Copropriété a perdu tout pouvoir de décision, les copropriétaires disposent de plusieurs dispositions réglementaires pour obtenir une prise de décision dans une copropriété. ◆

Le saviez-vous ?

« Tout le monde peut se tromper ! »

Majorité simple ou majorité absolue ?

Une erreur fréquemment commise lors des assemblées générales est de dire, avec beaucoup d'aplomb, que « **la majorité simple ou absolue, c'est pareil** ». Cette affirmation est entendue notamment lors des examens oraux à l'IPI mais aussi auprès de nombreux confrères, même les plus expérimentés.

Pour l'anecdote, je connais un syndic dont la candidature n'a pas été retenue car le syndic sortant a pris en compte le résultat de la majorité simple.

En copropriété, toutes les décisions se prennent à la majorité absolue (outre les majorités qualifiées bien entendu).

Dès lors, la majorité simple n'est **JAMAIS** valable en copropriété.

Rien de mieux qu'un exemple : une copropriété décide de réaliser des travaux d'améliorations des parties communes, soit un quorum requis des 2/3 des voix présentes et représentées.

Ensuite, vient le choix de l'entreprise ; trois candidats sont en lice : l'entreprise Dubois obtient **25%** des suffrages, Durand **29%** et Tartempion **31%**. Tartempion a obtenu **la majorité simple MAIS PAS absolue, soit plus de 50%**. C'est pourquoi un second tour est nécessaire entre Durand et Tartempion. Sans doute que l'entreprise Tartempion va l'emporter mais pas nécessairement. En effet, les partisans de l'entreprise Durand pourraient faire valoir de nouveaux arguments permettant de glaner des votes supplémentaires favorables à cette dernière. On peut aussi imaginer que les abstentionnistes du 1er tour se ravisent et donnent leurs voix à Durand.

Ce cas de figure se présente également lorsqu'il s'agit d'élire les membres du Conseil de copropriété dès le moment où il y a plus de candidats que de postes à pourvoir. Ou encore, faire un choix parmi plusieurs candidats pour le poste de commissaire aux comptes.

On l'aura compris, dans notre métier, cette nuance entre majorité simple et absolue est donc essentielle. ◆

Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens
Editeur responsable : Philippe PIERSON
Rédacteur en chef : Philippe PIERSON
Rédaction Stéphane Kirkove, Marc Tihon et Philippe Pierson

Mise en page : Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be
crédit photo : Fotolia & Henry BROUSMICHE

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.