



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 62

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2020



Dans ce numéro :

- | | |
|---|---|
| Copropriété : la Cour constitutionnelle annule la disposition relative à la majorité requise en cas de démolition et reconstruction | 1 |
| Nouvelles normes pour les citerne à mazout : Que retenir ? | 2 |
| Des nouveaux barèmes pour les concierges et personnel d'entretien | 3 |
| Le saviez-vous ? | 4 |

COPROPRIÉTÉ : LA COUR CONSTITUTIONNELLE ANNULE LA DISPOSITION RELATIVE À LA MAJORITÉ REQUISE EN CAS DE DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION

Suite à un arrêt rendu le 20 février dernier par la Cour constitutionnelle, tous les copropriétaires d'un immeuble d'habitation devront à nouveau donner leur accord pour sa démolition et sa reconstruction. Depuis la dernière modification de la loi sur la copropriété, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, une majorité des 4/5 était d'application. Mais cette disposition a maintenant été annulée par la Cour.

La majorité des 4/5 était suffisante à condition que la démolition était nécessaire pour des raisons d'hygiène, ou de sécurité ou si les travaux de mise aux normes légales du bâtiment s'avéraient être extrêmement coûteux. Avant la modification de la loi, l'unanimité était requise, ce qui signifiait qu'un seul opposant au sein des copropriétaires pouvait tout bloquer. Cet assouplissement de la loi avait été introduit afin de faciliter la transition d'immeubles à appartements vétustes vers un parc immobilier moderne et durable.

Cependant, un promoteur immobilier a saisi la Cour constitutionnelle pour contrer cette disposition parce qu'il estimait qu'elle impliquait une ingérence injustifiée dans le droit de propriété. Il a souligné qu'un copropriétaire d'un immeuble d'habitation ne dispose plus de son droit de propriété sur son lot privé, étant donné le pouvoir de décision de l'association des copropriétaires à la majorité des 4/5 des voix. Un copropriétaire peut, même s'il s'y oppose, être confronté à la démolition et/ou à la reconstruction de l'immeuble, en ce compris de son lot privatif.

Chaque copropriétaire peut abandonner son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Cet abandon peut, le cas échéant, « dans un souci d'équilibre entre les intérêts en présence » être assorti d'« une compensation fixée de commun accord ou par le juge ».

La Cour constitutionnelle a estimé que, ce faisant, le législateur avait tenu compte de l'intérêt du copropriétaire qui s'oppose à la décision de démolition ou de reconstruction totale de l'immeuble. La Cour a toutefois considéré que, comme la disposition attaquée peut avoir pour effet de contraindre un copropriétaire à renoncer à son droit de propriété, il doit être prévu que l'association des copropriétaires saisisse, de sa propre initiative, le juge de paix de sa décision et que le juge de paix puisse contrôler la légalité de cette décision et, le cas échéant, demander l'avis d'un expert sur le caractère approprié du montant de la compensation.

Étant donné que ce n'est pas le cas à l'heure actuelle, la Cour a dès lors annulé la disposition en question. Il appartient maintenant au législateur de modifier le cas échéant la loi en tenant compte de cet arrêt de la Cour constitutionnelle.

Affaire à suivre donc. ♦

Institut des Professionnels de l'Immobilier - IPI-mail 323 (26/02/2020)

NOUVELLES NORMES POUR LES CITERNES À MAZOUT : QUE RETENIR ?

Le 13 mai prochain, une nouvelle réglementation entrera en vigueur en Wallonie concernant les citernes à mazout. Bruxelles dispose aussi d'une relativement récente nouvelle réglementation à ce sujet, mais avec quelques différences subtiles... Résumons cela, afin d'y voir plus clair.

Le cas de la Région de Bruxelles-Capitale

La nouvelle réglementation se retrouve dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} février 2018 relatif aux dépôts de liquides inflammables utilisés comme combustible.

Pour l'aspect déclaratif, il y a une différence notoire entre les citernes aériennes et les citernes enterrées :

- Aériennes de moins de 3000 litres : il n'y a pas de déclaration à faire,
- Aériennes entre 3000 et 10.000 litres : déclaration à faire,
- Aériennes de plus de 10.000 litres : il faut faire une demande de Permis d'environnement (qui impose le respect d'obligations dans le cadre de la législation bruxelloise en matière de sol),
- Enterrées de 0 à 10.000 litres : déclaration à faire,
- Enterrées de plus de 10.000 litres : demande de Permis d'environnement (idem).

Concernant les immeubles où un Permis d'environnement est déjà acquis, les syndics doivent être particulièrement vigilants aux conditions qui autorisent l'installation de la citerne !

Concernant les **nouvelles exigences techniques**, nous pouvons relever des différences de législation entre les trois régions pour ce qui concerne l'installation de nouvelles citernes, et la mise aux normes des citernes existantes.

Pour Bruxelles, nous pouvons résumer cela en deux tableaux :

Nouvelles citernes :

Norme	Quelles citernes sont concernées ?
Prévention anti-débordement	Toutes
Évent à l'air libre	Toutes
Double paroi avec détection de fuite	Aériennes et enterrées
Encuvement	Aériennes à simple paroi
Protection cathodique	Enterrées (sauf si un contrôle atteste le non-risque de corrosion)
Local à paroi EI 60 / porte EI 30	Aériennes
Ventilation du local vers l'extérieur	Aériennes

Citerne existantes (avec les échéances de mise en conformité) :

Exigences	Échéances de mise en conformité
	Citerne aériennes supérieures ou égales à 3000 L et enterrées inférieures ou égales à 10.000 L
Prévention	
Évent à l'air libre	
Encuvement	
Double paroi (ou doublure) et détection de fuite	27/08/2023
Pas de protection cathodique et risque présent : mise hors-service	27/08/2021
Pas de protection et dans une zone de protection : mise hors-service	27/08/2020

En ce qui concerne les contrôles qui devront être effectués, voici les différentes échéances, pour toutes les citernes qui sont conformes (et répondent donc aux exigences précitées) :

- Nouvelles citernes : 1^{er} contrôle au placement, ensuite tous les 15 ans,
- Citerne enterrée de plus de 10.000 L : 1^{er} contrôle avant le 27/08/2020, ensuite tous les 3 ans,
- Citerne enterrée inférieure ou égale à 10.000 L : 1^{er} contrôle avant le 27/08/2022, ensuite tous les 3 ans,
- Citerne aérienne supérieure ou égale à 3000 L : 1^{er} contrôle avant le 27/08/2024, ensuite tous les 5 ans.

Attention : pour les citernes existantes, s'il y a une reconnaissance de l'état du sol conformément à la législation bruxelloise, elle se fait en même temps que les dates ci-dessus.

Ensuite, pour les citernes qui ne seraient pas aux normes, le premier contrôle se fera d'office avant le 27/08/2020, avec ensuite un contrôle annuel. L'échéance de mise en conformité est fixée trois ans plus tard, le 27/08/2023.

Le syndic doit donc veiller à tenir à jour un registre comprenant tous les documents relatifs à leurs citernes. Il doit comporter au minimum : les rapports de contrôles, le contrôle de la corrosivité, les attestations d'entretiens et de réparation (avec les coordonnées des sociétés intervenues), les documents de traçabilité prouvant le traitement des déchets dangereux.

Le cas de la Région Wallonne

En Wallonie, la réglementation en cause se retrouve dans :

- 1) l'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 relatif à la gestion des dépôts de mazout utilisés à des fins de chauffage d'une capacité comprise entre 500 et 24.999 litres et modifiant diverses dispositions en la matière,
- 2) l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service et les dépôts de mazout utilisés à des fins de chauffage d'une capacité comprise entre 500 et 24.999 litres.

Pour l'aspect déclaratif, les citerne sont séparées en trois classes distinctes :

- Classe 3 : citerne de 3000 à 24.999 L
(pour lesquelles une déclaration doit être faite),
- Classe 2 : de 25.000 à 250.000 L
(pour lesquelles une demande de Permis d'environnement doit être faite),
- Classe 1 : au-delà de 250.000 L
(pour lesquelles une demande de Permis d'environnement doit être faite, avec étude d'incidence).

Pour les nouvelles exigences techniques, nous pouvons résumer la situation à partir du 13 mai prochain, pour tous les dépôts dès 500 L sous ce tableau :

Exigence	Citerne concernées (nouvelles, et supérieures ou égales à 500L)
Détecteur anti-débordement	Toutes
Double paroi avec détection de fuites (Classe 1)	Toutes
Simple paroi avec encuvement étanche	Aérienne (exemple : citerne dans une cave)
Simple paroi dans cuve de rétention et avec détection de fuites (Classe 3)	Aériennes
Jauge de mesure	Toutes
Plaquette verte	Toutes

En ce qui concerne les contrôles périodiques qui devront être effectués, une problématique est ressortie lors de la Table Ronde, quant au tableau présenté lui-même basé sur les textes de loi. En effet, ce tableau ne parle pas des contrôles périodiques relatifs aux citerne de 500 à moins de 3000 L. Une zone grise de controverse existe à ce sujet, eu égard au libellé du texte de l'arrêté.

Lors du contrôle de conformité, une plaquette signalétique est fixée sur la citerne, mentionnant la capacité totale du réservoir, l'adresse, les coordonnées du contrôleur, la date du dernier contrôle, l'échéance de validité de la plaquette. Concernant la mise hors service en cas de non-conformité, les mesures techniques à réaliser sont sensiblement les mêmes qu'en région bruxelloise. Attention toutefois à vous renseigner selon le type de citerne concernée. ♦

DES NOUVEAUX BARÈMES POUR LES CONCIERGES ET PERSONNEL D'ENTRETIEN.

La Commission paritaire 323 du secteur immobilier (CP 323) a conclu un accord en septembre 2019 (CCT « classification » du 24/09/2019) pour élaborer une nouvelle classification sectorielle de fonctions.

L'ancienne classification remontait à 2005 et reposait sur une classification professionnelle subdivisée en catégories. Chaque catégorie offrait une description générale des responsabilités et était complétée de plusieurs titres de fonction. Cette façon de travailler étant désormais désuète, la CP 323 a été décidée d'opter pour une approche moderne.

La nouvelle classification subdivise les fonctions du secteur en classes. Il existe deux classes pour les concierges, A et B. La CP323 détermine le contexte du travail de la concierge comme suit « se charge de l'entretien général et du contrôle

des parties communes (murs, escaliers, couloirs, sols, etc.) d'un (groupe de) bâtiment(s) dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs propriétaires (copropriétaires). Le concierge est travailleur de l'association des copropriétaires. » 4 grandes fonctions ont été définies : nettoyer les parties communes et l'environnement immédiat, veiller à la sécurité et au bon état du bâtiment et des occupants, se charger de l'entretien général des parties communes du bâtiment en copropriété sur instruction du syndic et, finalement, être le point de contact dans le bâtiment. Dans chacune de ses fonctions les responsabilités sont différentes pour une concierge du type A ou B. Vous trouverez plus d'information sur le site du Fond Social 323 www.fs323.be (onglet CLASSIFICATION DE FONCTIONS).

SUITE PAGE 4



DES NOUVEAUX BARÈMES POUR LES CONCIERGES ET PERSONNEL D'ENTRETIEN. SUITE DE LA PAGE 3

Cette nouvelle classification et le barème qui y correspond sont rentrés en vigueur en janvier 2020. Votre syndic doit veiller à l'adaptation du contrat de votre concierge. ♦

Classification de fonctions

Titre de la fonction	Classe
Concierge A (h/f)	1
Domestique nettoyage (h/f)	
Nettoyeur (h/f)	
Domestique travaux ménagers (h/f)	2
Employé polyvalent d'entretien (h/f)	
Concierge B (h/f)	3
Domestique garde d'enfants (h/f)	
Employé administratif (h/f)	
Employé comptabilité (h/f)	4
Gestionnaire de comptes (h/f)	
Employé immobilier (h/f)	5

Acheteur (h/f)	6
Comptable (h/f)	
Employé gestion locative (h/f)	
Facility manager (h/f)	
Vendeur (h/f)	
Account manager immobilier d'entreprise (h/f)	7
Account manager résidentiel (h/f)	
Conseiller juridique (h/f)	
Employé commercial courtier immobilier - cession (h/f)	
Employé syndic (h/f)	
Property manager (h/f)	

Le savez-vous ?

Les primes pour la construction

Il existe de nombreuses primes et interventions financières pour la construction, la rénovation ou l'achat d'une habitation.

L'objectif de ces primes, et on a tendance à l'oublier, est de permettre à un grand nombre de propriétaires d'améliorer leur habitation. Que ce soit lors d'une rénovation ou lors d'un achat.

L'attribution des primes étant une matière régionalisée, les primes varient d'une région à l'autre.

Sans pouvoirs les évoquer plus en détails, sachez qu'il existe, également, des interventions au niveau des provinces et des communes.

Quelques une des primes existantes :

- primes d'amélioration/d'embellissement
- primes de rénovation
- primes à l'énergie

Ces primes s'adressent aussi bien aux propriétaires individuellement qu'aux copropriétés.

Il y a bien entendu des critères auxquelles le demandeur doit répondre afin de pouvoir bénéficier de ces primes. Souvent ces critères concernent le revenu, la destination du bien concerné, le type de travaux, ... ♦

Informations : https://www.belgium.be/fr/logement/construire_et_renover/primes

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

Editeur responsable : Philippe PIERSON

Rédacteur en chef : Philippe PIERSON

Rédaction

Steve Dricot - FS323,
Institut des Professionnels de l'Immobilier,
Philippe Pierson.

Mise en page :

Henry BROUSMICHE
info@adv-art.be
crédit photo : Pixabay
& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter :
Par courrier :
ABSA

Avenue Pasteur 6
1300 Wavre

Par Email : info@absa.be

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

