



Syndic Info



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

L'ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT

Je vous présente, au nom de tous les membres de l'ABSAB, nos meilleurs vœux pour 2010 !

Etre en bonne santé constitue la nécessité première à la réalisation de ces vœux ; l'ABSAB ne maîtrise malheureusement pas ce facteur primordial. Par contre, le cadre de vie dans lequel vous évoluez et le bien-être qui doit en découler, concernent les membres de l'ABSAB au plus haut point.

Le développement durable dont tout le monde parle mais dont peu de gens connaissent réellement la signification, est constitué de plusieurs facettes. Outre les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies nouvelles plus propres, il est une composante indispensable très souvent oubliée: l'aspect social et environnemental.

La vie en copropriété peut être source de plaisir mais peut aussi devenir un véritable enfer si les copropriétaires ne comprennent pas que l'intérêt commun prime les intérêts individuels.

Ce sont donc les copropriétaires eux-mêmes qui peuvent créer un climat propice à leur épanouissement et au plaisir de vivre en copropriété.

L'administrateur de biens (le syndic) jouera un rôle important dans ce cadre car il peut, par la qualité de sa gestion, préserver et même accroître cette sensation de bien-être. A l'inverse, une mauvaise gestion peut causer des drames et mettre en péril l'harmonie qui règne au sein de la copropriété.

Ne nous leurrions pas ; il y a effectivement de très bons, de moins bons et de

mauvais syndics.

La reconnaissance de la profession d'agent immobilier date de 1993, soit une période de 16 années qui n'a pas encore permis la disparition totale de ceux qui n'ont rien à faire dans ce métier. Il faudra donc encore un peu de patience.

En attendant, il existe heureusement de très bons syndics, au sein de l'ABSAB ou en dehors.

Les membres de l'ABSAB ne prétendent pas être infaillibles, du moins ont-ils tous la chance de pouvoir bénéficier d'un environnement plus que favorable puisque nos nombreuses réunions de travail permettent à chacun de se tenir informé des dernières techniques et évolutions en matière de gestion immobilière.

Tout le monde commet des erreurs (les copropriétaires comme le syndic); ce qui est impardonnable, c'est de ne pas le reconnaître et de persévérer dans l'erreur ; malheureusement, la patience, la tolérance et la communication ne sont pas toujours au rendez-vous par les temps qui courent, ce qui n'arrange rien.

Nous constatons hélas aussi que malgré la compétence du syndic, la copropriété est parfois ingérable par le fait d'une seule personne qui veut imposer ses idées et s'immisce constamment dans la gestion du syndic. Je fais donc appel ici à toutes les bonnes volontés, celles du syndic comme celles des copropriétaires : faites preuve de bonne foi et communiquez souvent ; vous aurez résolu 80% des problèmes qui empoisonnent éventuellement vos relations.

Année 2010, n° 21
Janvier 2010
Dans ce numéro:

L'éditorial du Président	1
Questions/Réponses : Travaux et quorum.	2
En bref	3
Le verre de sécurité	4

**Meilleurs vœux
pour 2010 ...**

La gestion d'une copropriété n'est pas chose facile. Le syndic doit avoir des compétences très diverses : gestion administrative (très complexe dans le métier de la gestion immobilière), comptabilité, droit, technique du bâtiment et ... psychologie.

La loi du 30 juin 1994, relative à la copropriété, a eu le mérite de donner un cadre légal à un domaine qui était toujours régi par une loi datant de plus de 50 ans.

Cette loi n'est pas parfaite et est surtout très incomplète ; comme toujours, c'est la jurisprudence qui a précisé la portée de certains articles et après 15 ans d'existence, il était temps de la mettre en concordance avec la réalité de notre temps.

Nous attendons pour 2010 la promulgation d'une modification de cette loi ; nous espérons de tout cœur que l'application de ces changements nous apportera plus de sécurité juridique, plus de transparence et plus de facilité dans notre travail.

Une autre difficulté dans la gestion des anciennes copropriétés trouve son ori-

gine dans l'inadéquation totale de leurs actes de base par rapport à la réalité d'aujourd'hui ; les statuts sont parfois en totale contradiction avec les dispositions de la loi du 30 juin 1994 et s'ils sont plus restrictifs que la loi, ils empêchent les copropriétaires de prendre des décisions d'importance et contribuent à créer un mauvais climat au sein de la copropriété, le syndic étant impuissant dans de tels cas.

Là également, nous pouvons espérer que la modification prochaine de la loi et l'obligation de refonte des statuts des copropriétés, apportera apaisement et facilité pour la compréhension de tous lors des assemblées générales de copropriétés.

L'ABSA vous tiendra informés régulièrement, dès que possible, des changements intervenus.

En vous réitérant nos bons vœux, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre dévouement et de nos bons soins durant cette année 2010.

Serge Robert ■

QUESTIONS/RÉPONSES : TRAVAUX ET QUORUM.

Nous répondrons dorénavant dans cette rubrique aux questions qui nous ont été posées et qui nous paraissent intéressantes en fonction de leur répétitivité au sein des copropriétés.

Des travaux de remplacement des conduites d'évacuation d'eaux sanitaires sont décidés. Le vote en assemblée générale a été UNANIME et il a été demandé au syndic de présenter rapidement 4 devis lors d'une assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue peu après. Cette nouvelle

assemblée générale a donc choisi le fournisseur. Quels sont les quorums de votes à atteindre ?

La loi du 30 juin 1994 prévoit une majorité de 75% (minimum) pour l'exécution des travaux de toute nature ; il y a cependant lieu, impérativement, de consulter l'acte de base qui pourrait être plus restrictif que la loi (exiger par exemple une majorité de 80% ou l'unanimité), ce qui n'est pas rare du tout.

A partir du moment où la décision est



prise, le choix du fournisseur qui exécutera les travaux peut se faire à la majorité absolue.

Dans le contexte du cas cité ici, on peut s'interroger sur la manière de procéder. Comment une assemblée générale peut-elle décider d'exécuter des travaux sans être en possession de devis ?

Si la décision de principe de l'exécution des travaux a fait l'unanimité et ne pose donc pas problème, le vote à la majorité absolue qui est intervenu ensuite lors de l'assemblée générale suivante pour choisir le fournisseur, est plus délicat puisque les budgets n'étaient pas connus précédemment. Ce fait est à la base d'une contestation de la part d'un copropriétaire.

A notre avis, il aurait été plus raisonnable, soit de n'approuver les travaux que sur base de devis (1 au minimum pour avoir une indication de prix) soit

de faire revoter sur base d'une majorité nécessaire à l'exécution de travaux dans cette copropriété mais sans remettre en cause le principe même des travaux.

Il est étonnant que ce problème n'ait pas été soulevé lors de la première assemblée générale car il n'est pas courant de voir des propriétaires se soucier aussi peu de leur portefeuille !

En tout état de cause, on ne peut nier que l'assemblée générale avait bien voté les travaux et que le syndic n'a fait que suivre cette décision. Il n'a donc commis aucune erreur.

Nous attirons également l'attention des copropriétaires sur le fait que l'urgence de ce travail paraissait indiscutable et que le syndic, chargé de prendre toute mesure conservatoire utile, aurait très bien pu ne pas convoquer d'assemblée générale et faire exécuter les travaux directement, de sa propre autorité. ■

DES NOUVELLES EN BREFS :

PROJET DE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ :

Actuellement le projet de Loi est toujours à l'étude au niveau du Sénat. Celui-ci avait demandé un avis au Conseil d'Etat sur le projet. Celui-ci est consultable sur Internet à l'adresse <http://www.senate.be/www/?MIval=/publications/viewPub&TID=67115340&LANG=fr>

Le Sénat devrait terminer son travail pour le mois de février 2010 avant que le dossier ne retourne vers la chambre

PRIME À LA RÉNOVATION :

En Région Bruxelloise, il existe une série de primes à la rénovation.

Peuvent bénéficier d'une prime à la rénovation, le propriétaire pour le logement qu'il occupe personnellement ou le propriétaire bailleur qui confie la gestion locative du logement rénové à

une Agence Immobilière Sociale. Et pour autant que le logement ait plus de 30 ans d'âge et que le propriétaire occupant d'un logement situé hors périmètre EDRLR ait des revenus inférieurs à 60.000 €

Les travaux qui peuvent bénéficier d'une prime sont repris nombreux, toit, traitement contre l'humidité, remplacement de chaudière, travaux électrique,... Les travaux seront réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs, enregistrés au plus tard au début des travaux. Et le montant accepté des travaux doit se chiffrer au minimum à 1.250 € par demande et par immeuble.

Cette prime est applicable en copropriété sous certaines conditions. Les démarches doivent être réalisées par le copropriétaire demandeur.

Plus d'informations sur <http://www.prime-renovation.irisnet.be/> ■



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

Editeur responsable:
S. Robert

Rédaction: Y. Van Ermen
J. Carlier
Serge Robert

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

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
avenue Jaques Brel, 36
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

LE VERRE DE SECURITE PROTECTION DES PERSONNES CONTRE LES BLESSURES ET LES CHUTES

La nouvelle norme NBN S 23-002 détermine les conditions d'application du vitrage de sécurité afin d'assurer la protection des personnes ; elle est valable dans toutes les circonstances où le verre est utilisé dans le bâtiment, résidentiel ou non.

QU'EST-CE QU'UN VERRE DE SÉCURITÉ ?

Un verre de sécurité est, soit du verre trempé, soit du verre feuilleté. Du verre normal recuit ou durci n'est pas un verre de sécurité.

VERRE TREMPÉ OU SECURIT

Ce verre plus résistant est provoqué d'abord par un échauffement puis un refroidissement forcé en surface, le cœur refroidissant lentement. Cela forme un verre précontraint mettant les couches extérieures en compression. Ce verre sera jusqu'à cinq fois plus résistant qu'une feuille de verre traditionnelle. En cas de bris, il se forme des milliers de petits morceaux totalement inoffensifs.

LE VERRE FEUILLETÉ OU STADIP

Le verre feuilleté consiste en l'assemblage de deux feuilles de verre par un film synthétique antichoc (du butyral de

polivinyle=PVB) d'une épaisseur de 0,38mm ou d'un multiple de 0,38mm. En cas de bris, les éclats restent un maximum collés au film, ne causant ni dégâts ni lésions. Grâce au film, la fonction de séparation est maintenue. On peut donc poursuivre des activités jusqu'au remplacement du vitrage.

En multipliant les films avec des épaisseurs de verre plus importantes ou plus nombreuses, on peut obtenir une très grande résistance et une grande sécurité.

Où ces verres doivent-ils être utilisés ?

- Dans les garde-corps de balcon et terrasse et suivant la hauteur de ceux-ci.
- Dans les vitres de grandes fenêtres surplombant une zone d'activité humaine.
- Dans certaines portes vitrées, comme les portes palières.
- Dans les cabines et portes de douche.
- Dans le mobilier urbain.
- Dans des revêtements muraux ou appliques.

Suivant la hauteur, l'inclinaison, soit c'est le verre SECURIT, soit c'est le verre feuilleté.

Vous trouverez les détails de la norme NBN S 23-002 sur le site [www.aluglaver/be/NBN%20S32-002](http://www.aluglaver.be/NBN%20S32-002) ■



Meilleurs vœux 2010