



# Syndic Info



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

## La Tarification solidaire de l'eau dans les copropriétés

De nombreux articles sont parus dans la presse dernièrement à ce sujet. Le principe de cette tarification a été voté à l'unanimité par le parlement Bruxellois en juin 2002 et le 7 mai 2004 le conseil d'administration de l'IBDE a voté sa mise en place. La tarification a pour but d'offrir de l'eau à un coût inférieur pour les besoins vitaux et un prix plus important pour les plus gros consommateurs. Pour ce faire 4 tranches de consommation, par personne et par an, ont été déterminées :

- De 0 à 15 m<sup>3</sup> à un coût de 0,80 €
- De 15 à 30 m<sup>3</sup> à un coût de 1,39 €
- De 30 à 60 m<sup>3</sup> à un coût de 2,06 €
- De 60 m<sup>3</sup> et plus à un coût de 3,06 €

Le coût de l'eau en 2004 était de 1,438 € du m<sup>3</sup> et calculé de manière linéaire, selon les estimations de l'IBDE, basée sur les consommations de 2004, la nouvelle tarification sera profitable à 70% des Bruxellois.

Celle-ci est appliquée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, aux logements où des personnes sont domiciliées. Pour ce faire, l'IBDE a accès au Registre National qui sera consulté deux fois par an afin de connaître la composition de chaque famille et donc le nombre de tranches à appliquer. Dans tous les autres cas, la tarification linéaire comme par le passé sera de mise à un coût de 1,5 € le m<sup>3</sup>.

Pour faciliter la mise en pratique de cette nouvelle tarification, l'ABSAB a pris contact dans le courant du dernier trimestre 2004 avec l'IBDE. Nous avons été reçus par Monsieur El Khattabi, président de l'IBDE, et Monsieur

Leemans, directeur général. Ils nous ont informé de la manière dont seront facturées les copropriétés. Il est important de noter que cette nouvelle tarification n'implique nullement une obligation de changer le système de répartition de la facture d'eau et que l'IBDE n'a aucun pouvoir pour intervenir dans la répartition de la facture dans le cas de compteurs collectifs ceci quelque soit le système de tarification en place. Mais l'IBDE précise "encourager l'utilisation de systèmes plus équitables que la simple division par nombre de logements."

### Trois cas de figures.

**Premier cas**, la copropriété dispose d'un compteur IBDE à l'entrée du building et des compteurs de passage pour chaque appartement. L'immeuble sera considéré comme une "famille". Il sera communiqué au syndic le nombre de personnes domiciliés et donc le nombre de tranches. Il est à noter que vu la protection de la vie privée, l'IBDE n'a pas le droit de communiquer la composition des ménages au syndic. Le coût de l'eau sera donc réparti par le syndic sur base d'un prix moyen de l'eau pour l'immeuble qu'il imputera sur base des compteurs de passage. Cette répartition sera calculée par les sociétés de relevé ou grâce aux outils d'aide à la répartition pour les logements avec compteurs de passage qui se trouvent sur le site de l'IBDE ([www.ibde.be](http://www.ibde.be) voir la partie Simulateur). Ces outils sont pratiques pour les petites copropriétés ou pour un propriétaire bailleur ayant par exemple une maison avec quatre appartements. S'il existe dans la copropriété l'un ou l'autre bureaux, ceux-ci ne seront pas

Année 2005, n° 2  
Avril 2005

### Dans ce numéro:

La Tarification solidaire de l'eau dans les copropriétés	1
Questions/réponses	2
L'arrêté modificatif concernant la sécurité des ascenseurs	3
Le propriétaire bailleur et la protection incendie	4

**l'IBDE encourage l'utilisation de systèmes plus équitables que la simple division par nombre de logements.**

**L'ABSA et l'IBDE étudient différentes pistes pour mettre au point une solution appropriée.**

intégrés dans le calcul mais leur consommation est normalement faible. S'il existe un commerce gros consommateur d'eau, un lavoir par exemple, il est prévu en cas de dépassement d'un certain seuil de consommation que la tarification repasse dans un système entièrement linéaire.

**Deuxième cas**, la copropriété est équipée de compteurs IBDE pour chaque appartement et un pour les communs. L'eau chaude est produite par un système central et fournie à chaque appartement via un compteur de passage. La tarification solidaire sera appliquée aux compteurs des appartements et la tarification linéaire au compteur de la copropriété. L'eau chaude sera donc, dès le premier mètre cube facturé à 1,5 €. Pour la répartition des charges, le syndic continuera donc comme précédemment.

**Troisième cas**, chaque appartement a son compteur IBDE et produit sa propre eau chaude. Ce cas de figure est de plus en plus fréquent dans les nouvelles copropriétés. Les occupants sont là dans la même situation qu'une habitation unifamiliale. Reste le compteur IBDE pour les parties communes. Cette eau com-

mune sera facturée de manière linéaire. C'est dans ce dernier cas que le but de la tarification solidaire est le plus abouti. Dans les 2 autres cas, la facture de chaque occupant sera influencée par le comportement, par rapport à l'eau, de ses voisins.

Nous avons fait part à Monsieur El Khatibi et Monsieur Leemans des questions de nos copropriétaires et de la manière dont fonctionnent nos copropriétés. De la façon dont interviennent les sociétés de relevé de compteurs comme Caloribel, Ista et Energy Control au niveau des copropriétés.

Un dialogue positif s'est enclenché et des réunions entre la direction de l'IBDE, les représentants des différentes sociétés de relevé et l'ABSA ont été organisées. Les différents problèmes (administratifs, techniques, ...) ont été mis sur table. ABSA et l'IBDE étudient différentes pistes pour mettre au point une solution appropriée. Nous espérons avoir bientôt des nouvelles positives pour les copropriétaires.

L'ABSA continue à suivre ce dossier et nous ne manquerons pas de vous tenir informés.

## Questions / Réponses

**Que faire en cas de troubles anormaux de voisinage?**

*Propriétaire d'un appartement dans un immeuble à caractère résidentiel, et sis dans un parc privé, ma locataire est confrontée depuis quelques semaines aux nuisances suivantes: un couple de nouveaux locataires, installés dans le studio contigu, est régulièrement en état d'ébriété avancée, provoquant à chaque fois des perturbations importantes dans l'immeuble, disputes, cris, menaces, coups, intervention de la police, tapage nocturne se prolongeant tard dans la nuit. Tout ceci contribue à donner un sentiment d'insécurité, doublé de la hantise d'un incendie potentiel, ces gens fumant énormément. Le*

*dialogue est impossible. Aussi, divers recommandés ont-ils été envoyés, notamment à la propriétaire de ce studio. Cette situation pénible perdure, ce qui laisse augurer d'une décision de ma locataire de quitter l'appartement, ce qui ne me satisfait nullement.*

- 1) *Quels sont les obligations et recours du propriétaire?*
- 2) *Quels sont les obligations et recours du syndic dans ce cas?*
- 3) *Pouvons-nous disposer pour faire procéder à l'expulsion de ce couple indésirable?*
- 4) *Les frais de justice incombent-ils à la copropriété?*



*Merci de bien vouloir nous conseiller dans cette affaire délicate.*

Votre description des désordres et troubles anormaux du voisinage est celle que, malheureusement, on enregistre trop fréquemment dans les copropriétés, quelque soit le niveau social. Vous nous interrogez quant aux mesures à adopter pour y mettre fin, et sur les incidences d'ordre financier des actions engagées.

1. Vos obligations et possibilité de recours: En donnant votre appartement en location, vous avez l'obligation de garantir à votre locataire une jouissance paisible. Néanmoins, en cas de troubles anormaux du voisinage, seul le locataire a la possibilité de déposer plainte à la police fédérale. Il est, en effet, le seul à subir un préjudice. Votre droit d'agir, réside dans la mise en œuvre des prescrits du Règlement de copropriété ou du Règlement d'ordre intérieur.

2. Obligations et recours du bailleur de l'auteur des troubles anormaux du voisinage: Si les statuts et règlements de la copropriété stigmatisent l'obligation d'imposer aux locataires le respect "d'une occupation bourgeoise", sans trouble ni désordre, le bailleur aura, nécessairement, intégré cette stipulation dans la convention de location. La dénonciation de la violation des obligations du locataire, permet au bailleur de l'actionner devant le Tribunal compétent - la Justice de Paix.

3. Obligations et recours du syndic de la copropriété: Le représentant légal de la copropriété, qu'est le syndic, a comme mission de faire respecter par les titulaires de droits réels - propriétaire, ou de droits personnels - locataire et occupant, les obligations contenues dans les statuts et règlements, notamment celles visant le "calme et la tranquillité" et "l'occupation bourgeoise". Il pourra, en conséquence, actionner le bailleur de l'auteur des troubles, afin que ce dernier se conforme à ses obligations et à défaut qu'il soit mis fin à la convention de location.

4. Imputation des frais de procédure: Même si les frais de procédure sont modiques devant la Justice de Paix, seule l'action de la copropriété à l'encontre du bailleur de l'auteur des troubles sera prise en charge par l'association des copropriétaires.

Notre conseil:

- réunir les preuves de l'existence des troubles (PV de la police fédérale, plainte relayée par le syndic...);
- prendre un contact direct avec le bailleur de l'auteur des troubles, afin de le sensibiliser;
- lui suggérer d'appeler son locataire "en conciliation" devant le Juge de Paix;
- prier le syndic de faire application stricte des dispositions contenues aux statuts et règlement.

**Seul la personne qui subit le trouble a la possibilité de déposer plainte.**

## **L'arrêté modificatif concernant la sécurité des ascenseurs.**

Cet arrêté a été publié le 5 avril 2005 au Moniteur alors que nous terminons la rédaction du présent Syndic Info.

Les principales modifications concernent les différents délais. Les réalisations des analyses de risques sont postposées de 2 ans et l'exécution des travaux de modernisation de 5 ans, soit 2013 et 2018. En ce qui concerne la manière de réaliser les analyses de risque, l'arrêté est muet à ce sujet.

Nous reviendrons dans notre prochain

numéro sur une analyse plus approfondie de cet arrêté. Vous pouvez cependant consulter le texte intégral de celui-ci sur notre site Internet.

Notez aussi que si votre assemblée générale a décidé d'appels de fonds de réserve, ceux-ci ne pourront être modifiés que par une nouvelle décision d'assemblée générale. En d'autres termes, votre syndic n'a pas le pouvoir de changer les appels de fonds de réserve pour les ascenseurs au vu de cet arrêté modificatif.

**L'arrêté modificatif a été publié au moniteur le 05 avril 2005.**





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

Editeur responsable: S. Winnykam

Rédaction: Y. Van Ermen  
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier et  
J-M Van Laeys

**Pour nous contacter:**

Par courrier:  
ABSA  
chaussée de Roodebeek 521  
1200 Bruxelles

Par Email : [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

Vous pouvez aussi contacter votre  
syndic pour plus de renseigne-  
ments sur notre asbl.

**Les détecteurs de fumée  
doivent être installés  
dans les appartements  
mis en location pour le  
1er juillet 2005**

## Le propriétaire bailleur et la protection incendie.

Le 15 avril 2004 a été promulgué l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

Cet arrêté, qui rentre en application le 1<sup>er</sup> juillet 2005, prévoit que "chaque pièce du chemin d'évacuation des logements mis en location doit être pourvue d'un détecteur de fumée certifié par BOSEC ou par un organisme européen agréé similaire. Le détecteur de fumée ne peut être du type ionique et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de plus de cinq ans incorporée ou être relié au circuit électrique (220 V). Dans le dernier cas, une batterie de secours doit être prévue afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant".

Le chemin d'évacuation est "l'ensemble des pièces que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à la porte donnant vers l'extérieur du logement". Dans le cadre d'une copropriété, cette dite porte est la porte palière de l'appartement.

Le détecteur doit être agréé par le BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification), qui est un organisme de certification pour les détecteurs de fumées agréé par le Service public fédéral des Affaires économiques ou par un autre organisme européen.

Le détecteur ne peut être du type ionique. En conséquence et à l'heure actuelle, seul le détecteur optique est disponible sur le marché. C'est le bailleur qui doit prendre en charge le placement du détecteur et le remplacement de celui-ci tous les dix ans. De plus, "il incombe

au bailleur de supporter le coût de remplacement du détecteur au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant ou lorsque le locataire établit et avertit le bailleur par lettre recommandée que la batterie est déchargée prématurément ou qu'il y a un dysfonctionnement."

Notons cependant que si vous avez installé des détecteurs dans votre bien et qu'il ne correspondent pas à cette nouvelle législation, vous pouvez maintenir ceux-ci jusqu'à la date de remplacement des appareils (dix ans après installation) et au plus tard jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Cet arrêté ne s'applique pas aux propriétaires qui habitent leur bien. Nous supposons que le législateur a estimé que le propriétaire occupant est sensibilisé à sa propre vie.

Dans les copropriétés et vu que l'arrêté ne s'applique uniquement qu'à des parties privatives, hormis les conciergeries, la pose des détecteurs n'est pas de la responsabilité du syndic. Il est cependant déontologiquement tenu d'informer "l'association des copropriétaires des prescriptions légales et l'incite à les appliquer." (Art 42 de la déontologie de l'IPI). En conséquence, si une assemblée générale demande à son syndic d'organiser la fourniture et la pose des détecteurs dans les appartements, il s'agit clairement d'une mission supplémentaire et il est donc en droit de demander des honoraires pour ce faire.

Vous trouverez l'intégralité du texte légal ainsi qu'une information complémentaire sur notre site Internet: [www.absa.be](http://www.absa.be)

