



# Syndic Info



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

## Les associations de copropriétaires inscrites à la Banque-Carrefour des entreprises

A Bruxelles dans le courant du mois d'avril, les syndics ont trouvés dans les halls de certaines copropriétés, et aux noms de celles-ci, l'avertissement d'extrait de rôle pour la taxe régionale à charge des entreprises et des indépendants qui est liée aux enregistrements de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Vu que les associations de copropriétaires sont inscrites à la BCE, elles ont donc été taxées.

L'ABSAB et l'ensemble des associations de défense des copropriétaires ont interpellé l'administration. Il se confirme que les copropriétés ne sont pas soumises à cette taxe. L'administration a décidé de procéder à l'exonération d'office des associations de copropriétaires enrôlées et de rembourser d'initiative les associations de copropriétaires qui ont déjà payé la taxe auprès de leurs services.

Mais cette péripétie nous montre bien l'importance de la BCE qui reprend les données de toutes les personnes morales en Belgique. Elle a été créée dans le cadre de la simplification administrative voulue par le gouvernement. Afin d'atteindre ce but, l'ABSAB propose que soient ajoutées, aux données des associations de copropriétaires, les coordonnées de son syndic.

En effet, le syndic de copropriété est le représentant légal de l'association des copropriétaires au vu de l'article 577 du code civil. Nous estimons donc normal que lorsqu'un tiers (Administration, huissier, banque assurance, particuliers,...) désire contacter l'association

des copropriétaires, qu'il doive s'adresser au syndic.

Malheureusement, ils sont nombreux à écrire au siège social de l'association qui est la seule donnée reprise au niveau de la BCE. Et dans la pratique, le siège social est souvent situé dans le hall d'entrée de la copropriété !!

En conséquence, de nombreux courriers sont perdus car non réceptionnés par le syndic. Si un recommandé est envoyé à l'association des copropriétaires, il n'y aura jamais personne pour le réceptionner légalement, ni recevoir l'avis de passage du facteur. Que dire en cas d'un pli de huissier. Cela est d'autant plus vrai s'il n'y a pas de concierge.

Cette situation provoque des problèmes importants aux associations de copropriétaires.

D'autre part, si les coordonnées du syndic étaient reprises au niveau de cette base de données, nous aurions un moyen complémentaire de répondre au désir de publicité voulu par le législateur que nous retrouvons à l'article 577-8 § 2 du code civil. L'affichage légal qui y est prévu ayant pour but de permettre à « tout intéressé de communiquer avec lui sans délai... ».

Nous pensons évidemment qu'il serait obligatoire lors de la nomination d'un nouveau syndic dans une association de copropriétaires que ce dernier communique à la BCE ses coordonnées.

Nous espérons que nos propositions seront entendues. Nous vous tiendrons évidemment informés. ■

Année 2006, n° 7  
Juin 2006

### Dans ce numéro:

Les associations de copropriétaires inscrites à la Banque-Carrefour des entreprises 1

Ventilation et chauffage des locaux 2

Que doit prévoir le règlement de copropriété 3

**L'ABSAB propose que soient ajoutées, aux données des associations de copropriétaires, les coordonnées de son syndic.**

**Il y a lieu d'opérer une ventilation régulière de tous les locaux.**

## Ventilation et chauffage des locaux

Dans certains immeubles, il existe une ventilation forcée dans les salles d'eau. Les bouches de ventilation ne peuvent être fermées ou obstruées.

Dans les immeubles sans ventilation forcée, il y a lieu d'opérer une ventilation régulière de tous les locaux, particulièrement des cuisines, salle de bains et chambres.

Les activités d'une personne génère plus ou moins 7,5 litres de vapeur d'eau par jour. Si celle-ci n'est pas évacuée, des condensations apparaîtront sur les vitrages, derrière les meubles adossés à des murs extérieurs et dans les angles des murs/plafond des murs extérieurs.

La ventilation la plus efficace est réalisée par un courant d'air transversal, fenêtres et portes bloquées ouvertes, pendant 5 à 10 minutes par temps non pluvieux. Cette action permettra de renouveler tout l'air de l'appartement sans refroidir les murs.

Parallèlement, il y a lieu de maintenir un minimum de chauffage afin de ne pas descendre en dessous de 18°C. Un niveau trop bas favorisera les condensations qui apparaissent sous forme de moisissures noires sur les peintures.

Par opposition, une infiltration d'eau se manifeste par une auréole claire qui

s'agrandit par temps de pluie ou par rupture de canalisation.

La régulation du chauffage s'opère à l'aide de vannes simples ou thermostatiques. Normalement, chaque radiateur est équipé d'un purgeur.

En cas de chauffage partiel du radiateur, il y a lieu de le purger à l'aide d'une clé adéquate que l'on trouve dans le commerce. Si le radiateur est uniforme en température, il n'y a pas lieu de le purger et d'enlever de l'eau pour augmenter la température, mais d'ouvrir la vanne complètement. L'action de purger de l'air et à fortiori de l'eau, fait baisser la pression dans l'installation, ce qui privera l'étage supérieur de chauffage si de l'eau n'est pas rajoutée à l'installation au niveau de la chaufferie.

Une vanne thermostatique peut se bloquer, en été, si on ne la manipule pas régulièrement. Par contre, en période de chauffe, il y a lieu, par petits écarts d'une demi-unité, d'approcher la température qui convient. Une fois obtenue, ne plus toucher la vanne, excepté d'une unité en moins s'il y a lieu de diminuer le chauffage en cas d'absence.

En cas de départ prolongé en période de chauffe, ne jamais fermer toutes les vannes : laisser les thermostatiques sur 1 à 2 et les autres légèrement ouvertes.

## Questions / Réponses

*Que doit prévoir le Règlement de copropriété ?*

F. Aeby définissait le règlement de copropriété comme étant « l'acte accessoire d'un acte de division, qui a pour but de déterminer la consistance et l'étendue des biens indivis, d'en régler l'administration et la jouissance, de limiter l'usage des parties privatives dans l'intérêt commun.

Le rapprochement de cette définition qui date de 1987 avec le contenu obligatoire du règlement de copropriété, tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, 1° à 4ème, fait apparaître le caractère restrictif de la loi du 30 juin 1994.

En effet, on retrouve intégré dans l'acte de base, la consistance et l'étendue des biens



indivis, par contre, l'administration de la copropriété est visée au premier chef, les deux organes de l'association des copropriétaires étant nommés, à savoir l'assemblée générale et le syndic.

En outre, les droits et obligations de chaque propriétaire de lot doivent être définis ainsi que les critères et mode de calcul sur lesquels se fonde la répartition des charges.

## Le contenu obligatoire

### 1) Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes et privatives.

Il importe de souligner, dans le cadre de l'approche des droits et obligations de chaque copropriétaire, la restriction qui est faite en ce qui concerne son droit de confier la gestion de son bien à la personne de son choix.

Les travaux préparatoires nous apprennent que les législateurs souhaitaient mettre fin à la pratique, considérée comme abusive, de certains statuts qui faisaient obligation au propriétaire de confier la gestion privative de son lot au syndic de la copropriété.

Ainsi, la liberté de choix du propriétaire est assurée, le syndic de l'immeuble pouvant être son régisseur, tout en n'ayant pas pouvoir d'assurer la représentativité de son mandant lors de l'assemblée générale et de voter pour lui.

En outre, il sera fait état du droit d'usage et de jouissance du lot, des obligations quant à la destination et au mode d'occupation du bien privatif.

Egalement, le règlement de copropriété peut intégrer des dispositions réglementaires relatives à l'usage de parties communes, tel par exemple le jardin commun ou le mode de signalisation des professions ou activités commerciales.

### 2) Les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

L'analyse des articles 577-2, § 9, 3ème alinéa et 577)4, § 1 permet de constater que le législateur laisse aux copropriétaires la possibilité de répartir les charges en fonction de la valeur respective de chaque bien, soit en fonction de la notion d'utilité, soit, enfin, en combinant la notion de valeur et celle d'utilité.

Dans l'éventail des charges de copropriété, la Société Royale des Géomètres-Experts Immobiliers relève trois types principaux de charges soit :

Les frais administratifs, lesquels sont constitués des salaires, honoraires, frais administratifs, primes d'assurances, frais de contentieux, taxes, etc... Ces frais se répartissent sauf cas particulier en fonction des quotes-parts de copropriété tel que défini à l'acte de base.

Les frais de fonctionnement et d'entretien, tel ceux relatifs aux installations techniques, ascenseurs, chauffage, nettoyage, distribution d'eau, jardin, ...). Ceux-ci peuvent se répartir sur base des quotes-parts de copropriété (acte de base) spécialement pour l'entretien du jardin et le nettoyage des communs; soit sur base de l'utilité (ascenseur); soit enfin sur base du relevé de compteur privatif (chauffage, distribution d'eau).

Il va de soi qu'il est possible de combiner deux principes, tel le chauffage pour un certain pourcentage en quotité de copropriété, le solde en fonction du relevé des compteurs.

Les travaux de restauration et/ou de conservation se répartissent généralement en fonction des quotités de copropriété en tenant compte que le critère d'utilité peut être pris en considération pour le remplacement de certaines installations techniques (par exemple l'ascenseur) qui ne desservent qu'une portion de la copropriété.

**Le règlement de copropriété vise principalement l'administration de la copropriété.**





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

Editeur responsable:  
S. Winnykamien

Rédaction: J. Carlier,  
Y. Van Ermen  
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier  
et J-M Van Laeys

Mise en page: Adventures Sign

**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  
renseignements sur notre asbl.

En tout état de cause, l'intérêt des intervenants consiste à disposer d'une grille de répartition des charges simple et non contestable basée sur les principes ci-avant définis en prenant en compte l'équité et la solidarité qui doit exister au sein d'une communauté.

#### 4) Les règles relatives au mode de convocation, de fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale

#### 5) Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat

### Le contenu facultatif

#### 1. Majorité plus stricte que celle fixée à l'article 577-7, § 1er et 3

Ainsi que le plan théorique, l'on peut imaginer que le règlement de copropriété impose que la modification des statuts, pour autant que cela concerne la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, ou des décisions de travaux affectant les parties communes soient prises à une majorité plus stricte que celle des 3/4 des voix tel que le conçoit la loi.

Il en va de même pour les décisions ayant un caractère d'acte de disposition pour lesquelles la loi impose que l'assemblée générale prenne une décision à la majorité des 4/5ème des voix.

Partant du principe que pour les actes de l'administration de même que pour les actes de disposition, il était logique d'imposer un système de majorité renforcé, il convenait de laisser à la convention (règlement de copropriété) le soin de soumettre les décisions s'y rapportant à des conditions plus strictes encore.

C'est sur la base de ce qui est exposé ci-avant que le syndic se devra, l'heure du prononcé des décisions, en assemblée générale, de considérer que c'est la majorité la plus stricte qui doit être prise en considération.

#### 2. Existence, mode de nomination et composition du conseil de gérance

L'article 577-7, § 1er, 1°, c) dispose que si le règlement de copropriété n'a pas prévu l'existence et le mode de nomination et de fonctionnement d'un conseil de gérance, c'est à la majorité des 3/4 des voix que celui-ci peut être créé.

En conséquence, l'on peut déduire de l'analyse des travaux préparatoires que c'est suite à une observation du conseil d'état que la loi a évoqué la possibilité de créer cet organe, dont la mission est décrite comme suit « assister le syndic et contrôler sa gestion ». Cette dernière précision s'inspirant de la loi française.

#### 3. Désignation du syndic

L'article 577-8, § 1er, al. 1, dispose que « lorsqu'il (le syndic) n'est pas désigné par le règlement de copropriété, celui-ci est nommé par la première assemblée générale.

L'évocation de la désignation d'un syndic, dans le corps du règlement de copropriété relève de situations qui deviennent archaïques.

En effet, dans nombre de copropriété des années 50-60, le promoteur faisait apparaître son choix du syndic.

Le législateur a mis fin à cette pratique qui engendrait souvent des inconvénients importants pour le consommateur qu'est le copropriétaire. ■

XXXXXX



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros  
sur notre site <http://www.absa.be>