



## L'INVENTAIRE AMIANTE DANS LES COPROPRIÉTÉS

Depuis quelques années la législation en matière d'amiante ne cesse d'évoluer et de s'étoffer afin de garantir toujours plus la santé des travailleurs. Les syndicats se voient interpellés à ce propos par certains fournisseurs dont principalement les chauffagistes.

En effet, le Moniteur Belge a publié le 23 mars 2006 l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques d'exposition à l'amiante. Il s'agit d'une transposition en droit belge de la directive 2003/18/CE du 27 mars 2003. L'Arrêté Royal est entré en vigueur le 2 avril 2006. Il a été ensuite modifié par l'arrêté royal du 8 juin 2007 publié le 22 juin 2007.

La loi, en son article 11, stipule que « L'employeur d'une entreprise extérieure qui vient effectuer chez un employeur, un indépendant ou un particulier des travaux d'entretien ou de réparation, de retrait de matériaux ou de leur démolition, prend, avant de commencer les travaux, toutes les mesures nécessaires pour identifier les matériaux qu'il soupçonne de contenir de l'amiante. Lorsqu'il effectue ces travaux pour un employeur, il lui demande l'inventaire visé à l'article 5 (inventaire amiante). Il lui est interdit de commencer les travaux, tant que l'inventaire n'a pas été mis à sa disposition. Si le moindre doute existe concernant la présence d'amiante dans un matériau ou dans une construction, il applique les dispositions du présent arrêté. » Ce qui justifie la demande

auprès des copropriétés par les chauffagistes.

L'inventaire contient:

- un aperçu de l'amiante ou des matériaux contenant de l'amiante,
- un relevé par local, partie de bâtiment ou par équipement
- a) de l'application dans laquelle l'amiante a été utilisée
- b) d'une évaluation de l'état (des matériaux contenant) de l'amiante
- c) des activités qui peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante
- un aperçu des parties des bâtiments, des machines et des installations difficilement accessibles qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante
- lors de travaux qui peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante (par exemple lors de désamiantage ou lors de travaux de démolition), l'amiante doit également être inventoriée dans les endroits difficilement accessibles

Une copie de cet inventaire doit être communiquée à l'employeur qui effectue des travaux qui peuvent mener à une exposition des travailleurs à l'amiante.

La réalisation de cet inventaire par une firme spécialisée est à charge de la copropriété.

Le fait de trouver de l'amiante dans un bâtiment n'implique pas automatiquement le désamiantage de celui-ci. Une analyse du risque doit être réalisée. Dans la plus part des cas et si l'amiante est en bon état, elle restera en place. ■

Année 2007, n° 13  
janvier 2008

Dans ce numéro:

L'inventaire amiante dans les copropriétés 1

L'utilisation de caméras de surveillance en copropriété 2

Question-réponse: Le procès verbale de l'assemblée générale. 3

Lutter contre le bruit: quelques conseils. 4

## L'UTILISATION DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE EN COPROPRIÉTÉ

De nombreuses copropriétés sont équipées de caméras de surveillance. Il est bon de savoir qu'une loi régit l'utilisation de celles-ci. Il s'agit de la loi du 21 MARS 2007 réglant l'installation et l'utilisation de caméras de surveillance, publiée au moniteur le 31 mai 2007.

Les copropriétés tombent dans le champ de la loi puisque celle-ci s'applique, entre autre, au lieu fermé non accessible au public. C'est à dire « tout bâtiment ou lieu fermé destiné uniquement à l'usage des utilisateurs habituels. ». La loi définit aussi le responsable du traitement de l'image. Il s'agit de « la personne physique ou morale, l'association de fait ou l'administration publique qui, seule ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement de données à caractère personnel ». L'association des copropriétaires, personne morale, est représentée par son organe qui est le syndic.

Les points principaux de cette loi pour les copropriétés sont:

- Le responsable du traitement doit notifier à la Commission de la protection de la vie privée et au chef de corps de la zone de police où se situe le lieu la décision d'installer des caméras. Il le fait au plus tard la veille du jour de la mise en service de la ou des caméras de surveillance.
- Le responsable du traitement appose à l'entrée du lieu fermé non accessible au public, un pictogramme signalant l'existence d'une surveillance par caméra.
- En cas de surveillance d'une entrée privée située à front d'un lieu ouvert ou d'un lieu fermé accessible au public, la ou les caméras de surveillance

sont orientées de manière à limiter la prise d'images de ce lieu à son strict minimum.

- Si les images ne peuvent contribuer à faire la preuve d'une infraction ou d'un dommage ou ne peuvent permettre d'identifier un auteur, un perturbateur, un témoin ou une victime, elles ne peuvent être conservées plus d'un mois.
- Toute utilisation cachée de caméras de surveillance est interdite. Est considérée comme utilisation cachée, toute utilisation de caméras de surveillance qui n'a pas été autorisée au préalable par la personne filmée. Le fait de pénétrer dans un lieu où un pictogramme signale l'existence d'une surveillance par caméra vaut autorisation préalable.
- Les personnes qui ont accès aux images sont soumises au devoir de discrétion en ce qui concerne les données personnelles fournies par les images. Le responsable du traitement peut transmettre les images aux services de police ou aux autorités judiciaires s'il constate des faits pouvant être constitutifs d'infraction et que les images peuvent contribuer à faire la preuve de ces faits ou à en identifier les auteurs. Et il doit transmettre les images aux services de police si ceux-ci les réclament dans le cadre de leurs missions de police administrative ou judiciaire et si les images concernent l'infraction constatée. S'il s'agit d'un lieu privé, le responsable du traitement ou la personne agissant sous son autorité peut toutefois exiger la production d'un mandat judiciaire dans le cadre d'une information ou d'une instruction.



- La loi dispose des articles afin de protéger la vie privée. Il est aussi à noter que toute personne filmée a un droit d'accès aux images. Vous pouvez retrouver l'intégralité du texte de loi sur le site web de l'ABSA ([www.absa.be](http://www.absa.be)). ■
- Les caméras de surveillance installées avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi devront satisfaire aux dispositions de la loi au plus tard dans les trois ans de son entrée en vigueur.

## QUESTION-RÉPONSE: LE PROCÈS VERBALE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Quid de la modification, par le syndic, de la lettre et de l'esprit d'une décision d'AG, lors de la rédaction du procès-verbal ?

Si, en l'absence de précision, contenue aux statuts de l'immeuble, c'est le syndic qui se voit confier la tenue du secrétariat et la rédaction du procès-verbal, ce dernier se doit de se conformer aux règles qui régissent l'établissement des procès-verbaux des réunions de sociétés commerciales, soit:

- reprendre les résolutions adoptées par l'assemblée;
- citer le résultat de chaque vote
- nombre de voix "pour", "contre", les abstentions et votes nuls, puisque les majorités se calculent compte tenu des abstentions et votes nuls;

- évoquer les réserves formulées par certains propriétaires quant à la régularité de l'AG.

Ni l'esprit, ni la lettre des décisions prises ne peuvent faire l'objet de modification. Il en va de même des résultats des votes et de l'évocation d'éventuelles réserves. La violation de ces règles, qu'un syndic professionnel ne peut ignorer, l'expose, le cas échéant, à voir sa responsabilité contractuelle mise en cause, à l'occasion de l'action que tout copropriétaire peut introduire devant la Justice de Paix, sur base de l'article 577-9 §2, al.1 . Il convient de noter que cette action est limitée dans le temps. Elle doit être introduite "dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision". ■





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

Editeur responsable:  
S. Winnykamien

Rédaction: Y. Van Ermen  
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier  
et F. Delmotte

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.

## LUTTER CONTRE LE BRUIT: QUELQUES CONSEILS.

Chaque copropriétaire a le devoir de respecter la tranquillité de ses voisins. Ceci est valable de jour comme de nuit. Le tapage diurne est en effet interdit au même titre que le tapage nocturne. Plusieurs textes de lois régissent les normes en matière de bruit de voisinage.

Quelques comportements de bon sens et aménagements simples permettent d'agir facilement sur les bruits que nous occasionnons à l'égard de notre entourage. Ne restons pas sourds face à nos propres bruits !

Voici donc quelques conseils, faciles à appliquer afin d'améliorer la vie en commun.

- Ecoutez votre musique ou votre télévision à un niveau raisonnable, voire avec un casque.
- Evitez de claquer les portes de votre logement ou de votre voiture, surtout la nuit.
- Chez vous, marchez pieds nus, en pantoufles ou avec des chaussures à semelle souple.
- Evitez, si possible, de faire couler de l'eau la nuit (douche, bain...).
- Si vous avez un chien, bien l'éduquer peut éviter des aboiements inutiles et intempestifs. Les vétérinaires vous le diront, aboyer sans arrêt est un comportement anormal qui peut être traité. Un peu d'exercice physique ou le fait de ne pas l'encourager lorsqu'il aboie sont déjà des petits gestes qui amélioreront sensiblement la situation.
- Convenez d'horaires raisonnables

avec vos voisins pour certaines activités: instruments de musique, bricolage...

- Un bruit raisonnable annoncé est à moitié pardonné: prévenez vos voisins en cas de fête, de travaux, ...
- Utilisez des feutres en dessous des chaises et des meubles que vous déplacez régulièrement.
- Munissez vos électroménagers bruyants et vos tuyauteries de plots ou de colliers anti-vibratiles.
- Choisissez des appareils moins bruyants; de plus en plus souvent, l'indice de puissance Lw de l'appareil est indiqué sur l'étiquette. Plus cet indice est grand, plus l'appareil est bruyant. Renseignez-vous ! ■

Source de l'information: site de l'IBGE à l'adresse <http://www.ibgebim.be>

## EN BREF

- L'arrêté royal du 26 octobre 2007 fixant le tarif des indemnités de procédure visées à l'article 1022 du Code judiciaire et fixant la date d'entrée en vigueur des articles 1er à 13 de la loi du 21 avril 2007 relative à la répétibilité des honoraires et des frais d'avocat est paru au moniteur belge du 9 novembre 2007.

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat est paru au moniteur belge du 23 octobre 2007. Il rentre d'application au 1er janvier 2008. ■

Les textes intégraux sont disponibles sur le site de l'ABSA.



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