



Syndic Info



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

LOGEMENT ET STATISTIQUE

Comme vous le savez, un projet de loi de modification de la loi sur la copropriété a été déposé. D'après leur auteur et "sur base de l'enquête SILC (Statistics on Income and Living Conditions) de 2004, il existe en Belgique 4.500.000 logements dont 1.180.832 appartements répartis dans un certain nombre d'immeubles de dimensions variables. Ce sont donc au minimum 3,5 millions de personnes qui y vivent, soit un tiers de la population".

Qui dit appartement, dit copropriété. Que connaissons-nous des appartements? Qui les occupent? Où les trouve-t-on? Une enquête socio économique en 2001, et publiée en 2007, apporte un certains nombres de réponse¹. Voici quelques extraits choisis. Attention, il s'agit d'une enquête. Les résultats présentés sont basés sur les réponses reçues des différents propriétaires.

"La maison unifamiliale est le type de logement le plus courant en Belgique, à l'exception de la Région de Bruxelles-Capitale. Bruxelles est une région fortement urbanisée qui compte un plus grand nombre de locataires que les autres régions, justifiant ainsi la présen-

ce de nombreux appartements, studios, chambres et lofts (voir tableau ci-dessous). Le type de construction diffère peu entre la Flandre et la Wallonie.

Les appartements sont principalement situés dans les villes et les maisons familiales en dehors des villes. Au plus la ville est grande, au plus elle compte d'appartements. Ainsi, la Région de Bruxelles-Capitale compte 70% d'appartements, Anvers 60% et Liège 48%."

Avec 8 ménages sur 10 occupant un appartement, un studio, une chambre ou un loft, Ixelles (80,1%) devance Saint-Gilles (79,9%), Koekelberg (79,7%), Molenbeek-Saint-Jean (78,3%) et 11 autres communes bruxelloises. La première commune non bruxelloise est Anvers (60,0%), suivie d'Ostende (55,5%), Borsbeek (52,4%), Blankenberge (49,9%) et Knokke-Heist (49,7%).²

"Dans la catégorie des appartements, la Belgique enregistre un score inférieur à la moyenne européenne (21% contre 45%). La Belgique compte davantage d'appartements situés dans des petits bâtiments que dans de gros immeubles (seulement 9% d'appartements dans des immeubles de 10 appartements ou

Année 2009, n° 18
Avril 2009

Dans ce numéro:

Logement et statistique 1

Les nouvelles associations des copropriétaires et les immeubles neufs 3

Nouvelle réglementation concernant les installations électriques 4

Type de logement	Région flamande	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale	Belgique
Maisons unifamiliales	1.831.179	1.053.934	111.756	2.996.869
Appartements, studios, chambres et lofts	457.524	217.788	280.251	955.563
Autres	9.212	5.061	1.849	16.122
Caravanes résidentielles	2.590	3.905	324	6.819
Pas de réponse	50.110	50.301	15.026	115.437

Source: INS - ESE 2001: Tableaux publiés

¹ ENQUÊTE SOCIO-ECONOMIQUE 2001 – MONOGRAPHIES "Le logement en Belgique" de Dominique Vanneste, Isabelle Thomas et Luc Goossens Cette publication est le résultat du projet «Monographie: Logement et habitat», financé par la Politique scientifique fédérale dans le cadre du programme «Atlas: valorisation des résultats de l'Enquête socioéconomique 2001».

² http://statbel.fgov.be/census/localres02_fr.asp

“L'état des appartements est meilleur que l'état des maisons unifamiliales”

plus, contre 22% aux Pays-Bas). Il semble paradoxal que l'accroissement général de la prospérité aille de pair avec un accroissement du nombre de petits logements. Cette évolution rejoint la constatation selon laquelle (1) le nombre de petits ménages et, en particulier, le nombre d'isolés, s'est accru, (2) le nombre de studios et d'appartements dans les nouvelles constructions a augmenté, (3) l'augmentation de la population urbaine qui entre autre trouve refuge dans les logements scindés, (4) comme cela se produit couramment dans les (grandes) régions urbaines telles que Bruxelles, la proportion d'isolés est plus importante qu'ailleurs et, par conséquent, le besoin en logements abordables et, donc, plus petits, croît 'naturellement' (Kesteloot & Vandenbroecke, 1996) (Laureys e.a., 2004) et (5) les prix de plus en plus élevés entraînent la nécessité de réaliser des économies sur l'espace. La part d'appartements s'est accrue dans toutes les zones d'urbanisation, même dans les zones suburbaines (banlieues), péri-urbaines (zones résidentielles des migrants alternants) et rurales. Dans tous les degrés d'urbanisation, l'état des appartements est meilleur que l'état des maisons unifamiliales et l'état des logements en propriété est meilleur que celui des logements loués.

Les appartements sont, en général, en meilleur état que les maisons unifamiliales parce qu'ils sont plus récents. Les logements en propriété sont, à leur tour, en meilleur état que les locations car les propriétaires ont davantage tendance à investir dans leur propre logement que les locataires.

C'est également en agglomération que se situent les anciens immeubles à appartements, aussi bien privés que les vieilles tours à appartements sociaux, construits dans les années 1950 et 1960. Telle est notamment la raison pour laquelle le parc d'appartements des agglomérations est en moins bon état qu'en dehors la proportion d'appartements dans les agglomérations est plus importante car ce type de logement correspond davantage aux besoins des isolés ou des personnes qui n'ont pas une situation professionnelle ou familiale stable ou bien établie. La ville offre à ces personnes des avantages en matière de proximité des commerces, services et transports en commun.”

Cette enquête aborde de nombreux autres aspects que nous vous invitons à découvrir. Vous pouvez la télécharger à partir de l'adresse http://statbel.fgov.be/studies/mono_200102_fr.pdf ■

LES NOUVELLES ASSOCIATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

Tout syndic d'immeubles ayant quelques années de métier estimera qu'assumer la fonction au sein d'un immeuble neuf est loin d'être aisé, une nouvelle association « consommant » quelques syndicats avant d'atteindre une stabilité de fonctionnement.. Mais pourquoi cette situation alors que l'on peut espérer qu'une construction neuve ne suppose pas des investissements techniques... Les raisons sont cependant multiples et pourraient d'abord se trouver dans les relations entre le promoteur et ou le constructeur et le syndic : Si les dispositions de l'article Art. 577-8. § 1er. précise.. « S'il (le syndic) a été désigné

dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale », ce qui suppose que l'assemblée générale dispose des pouvoirs afin de faire choix de son mandataire, il est cependant assez fréquent que lors de la tenue de cette première assemblée générale, le pouvoir décisionnel élevé du promoteur ou constructeur déterminé par des ventes à conclure influence le choix du mandataire ; la rupture dans la confiance à accorder au syndic sera déjà compromise. Il est également assez fréquent qu'une confusion dans les relations entre les copropriétaires et promoteur et



l'intérêt de l'association nouvellement constituée altère son processus de fonctionnement.

Que dire encore de l'établissement des comptes résultant du transfert des compteurs et des contrats d'entretien ou des assurances et du manque d'informations précises quant aux différentes dates des réceptions provisoires des lots privatifs, la collecte de ces informations auprès du promoteur est souvent compliqué, son souhait étant de pouvoir clôturer son dossier au plus vite.

Autre problème, la réception provisoire des parties communes pour laquelle les copropriétaires seront demandeurs de voir transformer le syndic en un véritable collecteur d'indemnité sur base d'un cahier de charges quelques peu bâclé et imprécis mais pourtant ayant reçu l'adhésion de tous les copropriétaires lors de la signature des engagements individuels.

La problématique de l'organisation même de l'association ne sera guère aisée, le syndic sera tantôt autoritaire ou négligeant, chaque copropriétaire ayant comme premier souci de vouloir faire état de ses propres conceptions, la notion de groupe n'étant nullement encore ressentie au sein de cette nouvelle association.

Quelles sont alors les clés de la réussite....

Pour les copropriétaires : disposez de documents précis et de judicieux conseils avant la signature d'un compromis et surtout ne pas oublier de s'interroger sur le fonctionnement pratique de l'immeuble.. (Localisation des locaux immondiés ou des locaux d'usage communs), type de finition prévue dans les parties communes, qualité et capacité des installations communes comme les ascenseurs, les chaudières communes, les ventilations d'extraction d'air etc... comprendre que le confort de l'appartement ne se limite pas à son lot.

Pour les syndics : Mettre en place un processus participatif des copropriétaires par la création d'un groupe de

copropriétaires, Conseil de Gérance ou autres, souhaitant assister le syndic et ainsi garantir à l'association que le mandataire agit dans l'intérêt exclusif de l'association, inviter en outre les copropriétaires à se faire assister d'un conseil technique qualifié pour les démarches de réception provisoire et définitive, et mettre en place un système de communication des informations vers les copropriétaires sans pour autant créer un forum.

Pour les assemblées générales : Que chaque copropriétaire puisse faire état de ses propositions sans pour autant les imposer tout en restant à l'écoute de celle son voisin..

Petit rappel : (Loi Breyne)

En principe, la réception – tant provisoire que définitive – ne peut être prouvée que par un écrit établi de manière contradictoire entre les parties. Cette règle connaît cependant deux exceptions importantes:

- l'occupation ou l'utilisation du bâtiment (ou des parties rénovées ou agrandies) vaut, sauf preuve contraire, présomption que l'acheteur ou le maître d'ouvrage a tacitement accepté la réception provisoire.
- l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Cette dernière présomption ne s'applique pas à la réception des parties communes d'un immeuble.

La réception provisoire est normalement un constat d'achèvement des travaux mais la plupart des contrats proposés prévoient que par la réception provisoire l'acheteur agréé les travaux. Elle permet également de vérifier si le

“Le mandat du 1er syndic expire à la première assemblée générale”



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

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: J. Carlier
J-P. Lannoy
Y. Van Ermen

Mise en page:
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.

**“En vigueur depuis
le 1er juillet 2008”**



délaï d'exécution des travaux a bien été respecté.

L'acheteur n'a plus de recours au sujet des vices apparents, sauf s'il émet des réserves lors de la réception provisoire.

NOUVELLE REGLEMENTATION CONCERNANT LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Vous vendez votre appartement. Attention à la nouvelle réglementation sur les installations électriques

**ARRETE ROYAL PUBLIE LE 30 JUIN 2008
ENTREE EN VIGUEUR LE 1er JUILLET 2008**

A L'arrêté s'applique aux anciennes installations électriques d'une unité d'habitation à basse ou à très basse tension qui fait l'objet d'une vente, dont l'exécution a été entamée avant le 1er octobre 1981 ou qui a fait l'objet d'une modification importante ou extension notable après le 1er octobre 1981, sans qu'il y ait eu de visite de contrôle sur la partie datant d'avant le 1er octobre 1981.

B Le vendeur doit faire procéder à une visite de contrôle de l'installation électrique.

Dans une copropriété, cette obligation ne concerne que les parties privatives, donc pas les communs, ni les garages, parking et entrepôt, branchés sur un compteur ouvert au nom de la copropriété.

Cette obligation n'est pas applicable en cas d'expropriation.

C MENTIONS DANS L'ACTE AUTHENTIQUE :

1)°Le vendeur doit faire mentionner la date du procès-verbal et le fait qu'il remette à l'acquéreur ledit procès-verbal.

2)°Si le contrôle est négatif, le vendeur doit faire mentionner l'obligation, pour l'acquéreur, de communiquer son identité et la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a effectué le contrôle de l'installation électrique.

En ce qui concerne les appartements d'un même immeuble, la réception définitive doit également être postérieure à la réception définitive des parties communes. ■

3) L'acquéreur a, alors, 18 mois (à compter de la date de l'acte authentique) pour mettre en ordre l'installation et doit la faire vérifier par un organisme de contrôle. S'il en choisit un autre, ce dernier devra en informer le premier.

4) Si le vendeur et l'acquéreur s'accordent sur le fait qu'une visite de contrôle est inutile, parce que l'acquéreur va faire démolir le bâtiment ou rénover complètement l'installation électrique, leur accord doit être mentionné dans l'acte authentique.

Il doit être fait mention également que l'acquéreur doit informer, par écrit, la Direction Générale Energie (voir adresse ci-dessous), de la démolition du bâtiment ou de la rénovation complète de l'installation.

L'acquéreur recevra alors un numéro de dossier l'invitant à remettre le procès-verbal de réception de la nouvelle installation dès sa mise en usage.

Cette réglementation s'applique aux ventes dont le compromis a été signé après le 1er juillet 2008. ■

Pour tous renseignements :

SPF Economie, PME,
Classes moyennes et Energie
Direction générale de l'Energie
Bd du Roi Albert II, 16
1000 BRUXELLES

Tél. : 0800/120.33
Fax : 02/277.52.05
www.mineco.fgov.be