



Syndic Info



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

LE SYNDIC NE PEUT PAS INTERVENIR SUR UNE PARTIE PRIVATIVE !

Nous voulons nous faire écho de décisions judiciaires à propos des parties privatives.

Premièrement, la décision du tribunal de première instance de Nivelles du 16 février 2009 où le syndic est intervenu sur une installation privative installée illégalement dans une partie commune.

Il s'agit d'un système de conditionnement d'air dont le compresseur a été installé dans un garage sur une partie commune et au-dessus d'un emplacement de parking privé. Ce conditionnement d'air a été installé sans aucune demande du copropriétaire et il coule sur l'emplacement de parking d'un autre copropriétaire qui en informe le syndic.

Le syndic a écrit au propriétaire du conditionnement d'air afin qu'il l'enlève et remette les lieux communs dans leur pristin état dans un certain délai faute de quoi il procédera, au frais du dit copropriétaire, à l'enlèvement de l'objet litigieux. La réponse du copropriétaire au syndic est qu'il n'a pas « le droit d'y toucher sans jugement. »

Le juge a confirmé que l'irrégularité de l'installation privative en cause dans les parties communes de la copropriété ne conférait pas nécessairement à son syndic le droit de pouvoir procéder d'autorité à son enlèvement.

Le juge soulève principalement deux points. D'une part, l'acte de base prévoit qu'« en cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant... le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale... Si le désaccord persiste, les parties peuvent convenir de recourir à l'arbitrage ou le litige sera porté devant les tribunaux compétents ». D'autre

part, le juge rappelle qu'« en l'absence d'urgence ou de nécessité conservatoire, les missions de police intérieure, d'administration et d'entretien confié au syndic de la copropriété en cause ne lui conféraient pas un pouvoir de procéder d'office à l'enlèvement d'un accessoire privatif, même s'il était installé irrégulièrement sans autorisation et même à la demande du Conseil de gérance ».

Le juge a aussi estimé que le syndic, alors qu'il travaille en société, a sa responsabilité personnelle engagée. « En ordonnant l'enlèvement litigieux, sans avoir aucun droit personnel sur l'appareil privatif en cause et sans titre exécutoire, sur la seule base d'une exigence contestée, Monsieur X. (Ndl le syndic) a commis personnellement une faute que n'aurait pas commise une personne normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances concrètes, ce qui engage sa responsabilité personnelle dans les dommages ainsi causés, en application de l'article 1382 du Code Civil, indépendamment de l'éventuelle responsabilité concurrente de la SPRL Y. (Ndl Société du syndic) qu'il a pu engager simultanément en sa qualité de gérant »

Deuxièmement, il s'agit d'une décision du Tribunal de première instance de Nivelles du 25 octobre 2007. Il s'agit d'un dégât des eaux provoqué par une fuite de chauffage survenue dans un appartement.

Monsieur X. est à l'origine de la procédure contre l'association des copropriétaires et Madame Y. La compagnie d'assurance a réalisé une intervention volontaire. L'expert judiciaire constate que Monsieur X. est propriétaire du 5ème étage et qu'il a dans son appartement des tâches d'humidité qui ont provoqué des moisissures. Et

Année 2010, n°22
Mars 2010
Dans ce numéro:

Le syndic ne peut pas intervenir sur une partie privative ! 1

Aménagement raisonnable pour les personnes handicapées.

Le contrat du syndic 3

Technologie 4

que « malgré les demandes adressées au syndic, aucune solution n'est proposée et aucune mesure prise pour remédier à cette situation. ». Des dégâts similaires sont présents chez Mme Y. au 6ème étage.

Sur base de l'expertise, le tribunal déduit que la cause unique des dégâts doit être recherchée dans la fuite des canalisations de chauffage de l'appartement du 6ème étage. Et que ces canalisations sont privatives puisque l'acte de base précise qu'est privatif « les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels : ..., les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans un lot desservi ».

Et donc, et en dehors de la question de l'indemnisation par la compagnie d'assurance, le juge a estimé que l'association des copropriétaires ne pouvait être tenue responsable des conséquences des fuites sur les canalisations appartenant à Mme Y.

En conclusion, la séparation entre les choses communes et choses privatives dé-

termine la responsabilité de chacun dans la copropriété.

La politique du fait accompli comme repris dans le premier cas est malheureusement courante en copropriété. Il est clairement établi qu'il est inutile de demander aux syndics de démonter ce genre d'installation d'autorité. Vu que sa responsabilité personnelle peut être engagée, il ne pourra que refuser. L'association des copropriétaires devra agir par voie judiciaire si les demandes à l'amiable n'aboutissent pas.

Il est aussi clairement établi qu'en cas de sinistre dont l'origine est une installation privative, c'est au propriétaire de celle-ci d'agir avec diligence, en prenant par exemple les mesures conservatoires nécessaires, et d'en assumer les conséquences. Alors évidemment que le syndic aidera le copropriétaire en difficulté. Mais ce dernier ne doit pas perdre de vue qu'il reste le responsable et donc que le syndic ne peut prendre d'initiative sur une partie privative sans son accord si possible écrit. ■

AMÉNAGEMENT RAISONNABLE POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES.

Le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme (le Centre) a réalisé une série de 10 carnets pratiques sur les aménagements raisonnables pouvant être réalisés pour les personnes avec un handicap ou à mobilité réduite dans 10 secteurs de la vie quotidienne : culture, horéca, services publics, commerces,... De cette manière, il cherche à sensibiliser les fournisseurs de biens et services au concept d'aménagement raisonnable.

Un carnet porte sur les aménagements raisonnables dans le secteur du logement.

Un aménagement raisonnable est une mesure concrète permettant de neutraliser, autant que possible, les effets négatifs d'un environnement inadapté sur la participation d'une personne handicapée à la vie en société.

problème individuel, ce qui le distingue de l'accessibilité.

En d'autres termes, chaque situation fait l'objet d'une évaluation individuelle afin de trouver une solution à un obstacle handicapant auquel est confrontée une personne dans le cadre de sa vie quotidienne. Par la suite, toutefois, il est fort probable – et même souhaitable – que cet aménagement profite à tous.

Avant même de songer à des modifications matérielles ou liées à l'organisation de votre bien, l'aménagement le plus simple est d'avoir une attitude humaine et un regard respectueux vis-à-vis de la personne handicapée. Celle-ci est, en effet, la mieux à même de savoir ce dont elle a besoin.

Ce carnet se veut avant tout un outil pratique et utile qui aidera les propriétaires de biens immobiliers, publics ou privés à mettre en place des aménagements raison-



L'aménagement raisonnable répond à un

nables dans les logements qu'ils mettent en location. Les exemples émanent d'une étude du Centre de Recherche et d'Information des Organisations de Consommateurs (CRIOC), réalisée à la demande du Centre, ainsi que de la pratique quotidienne du Centre.

Une partie théorique, placée en fin de carnet, vous donnera les compléments d'informations utiles. Elle rappelle qui est responsable en matière de politique des personnes handicapées en Belgique et présente les

textes juridiques essentiels en rapport avec le concept d'aménagement raisonnable, en particulier la loi anti-discrimination du 10 mai 2007.

Vous pouvez télécharger ce carnet, qui est au niveau impression actuellement épuisé, à partir de l'adresse http://www.diversite.be/?action=publicatie_detail&id=113&thema=17 (Source de l'information Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme www.diversite.be) ■

LE CONTRAT DU SYNDIC

Il nous a été demandé s'il existait un contrat type de syndic. L'ABSA en dispose d'un qu'elle réserve à ses membres.

Mais voici les éléments principaux que vous devez retrouver dans le contrat de votre syndic professionnel.

Notons en premier lieu que les missions légales du syndic sont décrites par l'article 577-8 § 4 du code civil. Et pour rappel, la durée maximum d'une convention de syndic est de 5 ans renouvelable. (Le projet de loi propose de ramener ce délai à 3 ans)

La déontologie des agents immobilier stipule des éléments qui doivent se retrouver dans le contrat comme :

« Sans préjudice d'un accord de son commettant, l'agent immobilier administrateur de biens ne peut opérer d'opérations financières à partir des comptes dont il a la gestion, que par voie de transfert ou via chèque bancaire, et uniquement sur base des conventions, instructions, autorisations, décisions ou documents qui les justifient. »

« Les comptes, relevés et états patrimoniaux réalisés par l'agent immobilier administrateur de biens doivent être clairs, détaillés par catégories et types de frais, dépenses et recettes. »

« Les relevés et états patrimoniaux doivent être réalisés selon la fréquence conventionnellement ou statutairement prévue, et au minimum une fois l'an. »

« L'agent immobilier syndic doit disposer d'un compte bancaire distinct, dont il est le seul responsable, ouvert au nom de chaque

association de copropriétaires dont il est le syndic. »

« L'agent immobilier syndic tient les pièces justificatives relatives aux décomptes, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à la disposition en ses bureaux. Sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 9°, du Code civil, il conserve ces pièces pendant cinq ans à dater de sa décharge. »

Les honoraires de l'agent immobilier, syndic, couvrent selon les distinctions et les modalités déterminées par l'assemblée générale, toutes les missions que doit exécuter le syndic du chef de son mandat légal. Toute mission complémentaire ou supplémentaire doit être détaillée dans le contrat ou approuvée en assemblée générale. Toute autre rémunération, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

La convention établie par l'agent immobilier, syndic, doit spécifier:

- l'objet,
- les parties,
- le début et la durée de la convention,
- les modalités de résiliation et de prorogation,
- la description des prestations ordinaires, complémentaires ou supplémentaires,
- les honoraires et les remboursements de frais,
- les modalités de reprise
- les modalités de décharge,
- les droits et obligations qui découlent des règles de fonctionnement propres à l'organisation du bureau du syndic.

Les prestations du Syndic sont définies de la



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.

manière suivante :

Les prestations ordinaires sont celles auxquelles l'Association des Copropriétaires attend au niveau de la gestion quotidienne, c'est-à-dire la gestion administrative, financière et technique de la copropriété.

Les prestations supplémentaires sont celles que le Syndic exécute complémentirement à ses prestations usuelles et qui font l'objet d'honoraires supplémentaires. Comme par exemple la réponse aux Notaires dans le cadre d'une mutation ou le suivi de gros travaux.

Les prestations supplémentaires et ordinaires couvrent les prestations auxquelles le Syndic

est tenu en vertu de la loi ou des Statuts.

Les prestations complémentaires sont les prestations exécutées en dehors du contrat de Syndic proprement dit (courtages, gestions privées, expertises, etc.). Elles ne rentrent pas dans les attributions du Syndic en vertu de la loi ou des Statuts. Elles feront l'objet d'un contrat distinct et d'une facturation séparée.

La convention entre l'agent immobilier, syndic, et l'association des copropriétaires énumère les missions légales qui sont considérées comme des missions ordinaires et celles qui sont considérées comme des missions complémentaires ou supplémentaires. ■

TECHNOLOGIE

L'univers du chauffage est en pleine évolution. Toutes sortes de technologies naissent ou renaissent, d'autres améliorent le rendement des appareils de production de chauffage.

Par ailleurs, la demande en électricité va toujours grandissante ; qu'est-ce que ce sera quand les voitures électriques rechargeables sur secteur se répandront ?

Au niveau des copropriétés, comment réaliser des économies d'énergie ?

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont déjà connus.

La cogénération démarre, actuellement sur des grandes entités possédant une chaufferie commune.

Mais un certain nombre de copropriétés de toutes tailles ont été ou sont construites avec du chauffage individuel.

Là, les panneaux solaires sont difficiles à utiliser individuellement, faute de place. Mais de nouvelles machines plus efficaces sont en train d'apparaître : les chaudières individuelles à cogénération.

Celles-ci fonctionnent au gaz (à condensation à très haut rendement) et sont équipées d'un moteur Stirling qui peut produire 1kw d'électricité par heure de fonctionnement.

Qu'est-ce que le moteur Stirling ?

Ce moteur tient son nom du pasteur écossais Robert Stirling qui a conçu le premier modèle au début du 19e siècle.

Ce moteur est basé sur le principe qu'un gaz

qui est chauffé, augmente de volume, et se rétrécit en refroidissant. Une succession d'augmentations et de diminutions de volume gazeux actionne un piston qui se déplace dans un champ magnétique constitué d'aimants fixes. Cette magnétisation ininterrompue provoque un courant électrique autour du cylindre, ce qui produit du courant alternatif.

Ce type de chaudière (murale) peut donc être installée dans une habitation, soit neuve (nouvelles copropriétés) soit en rénovation.

En considérant une consommation moyenne de $\pm 2000\text{m}^3$ de gaz, le générateur Stirling pourra fonctionner environ 2000 heures, ce qui équivaut à une production d'à peu près 2000kw d'électricité, pouvant être consommée directement ou injectée dans le réseau contre rémunération.

La production électrique intervenant à toutes heures, elle n'est pas tributaire du soleil, comme les panneaux solaires.

Nos autorités doivent se pencher sur ce système de chauffage individuel qui va apparaître sur le marché et qui permettra de faire des économies d'énergie substantielles, non seulement avec le combustible principal, le gaz (à condensation à très haut rendement) mais également en production d'électricité par les centrales. ■

