



Syndic Info



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

LES CERTIFICATS ÉNERGÉTIQUES

LA LÉGISLATION PEB DE QUOI PARLE-T-ON ?

- Le certificat énergétique pour les habitations résidentielles dans les 3 régions.
- Le certificat et ses paramètres

DÉFINITION

Le PEB correspond à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments.

Il a été instauré par une Directive européenne datant du 16 décembre 2002

Cette Directive concerne l'Europe et pour la Belgique, ce sont les régions qui sont autorisées à traduire cette Directive à travers des Ordonnances et Arrêtés régionaux.

Il y a 3 blocs de réglementations :

- 1° Exigences minimales pour nouvelles constructions et rénovations
 - a) bâtiments neufs (distinction entre ceux de + ou de - de 1.000 m²)
 - b) rénovations (distinction entre ceux de + ou de - de 1.000 m²)
- 2° Vente et location : certificats PEB (certificats énergétiques)
 - a) bâtiments résidentiels
 - b) bâtiments public
 - c) bâtiments non-résidentiels (tertiaires)
- 3° Installations techniques : réceptionner, entretenir, contrôle périodique
 - a) chauffage
 - b) refroidissement

Dans ce qui suit, nous parlons des certificats PEB pour les bâtiments résidentiels

QUESTIONS ET RÉPONSES

(les grandes lignes; pour les exceptions, merci de consulter les textes réglementaires ou les liens:

- <http://www.energiesparen.be>
- <http://energie.wallonie.be>
- <http://www.ibgebim.be>

Pour qui ? Toute personne qui souhaite vendre ou louer un bâtiment résidentiel existant doit être en possession d'un Certificat de performance énergétique valable. (si non, amendes)

Quoi ? Le certificat est une carte d'identité énergétique par unité d'habitation, indiquant la consommation d'énergie primaire théorique du bâtiment (calculée en fonction de conditions d'utilisation et d'environnement standardisées)

But ? Pour les acheteurs ou bailleurs futurs, le certificat offre la possibilité de comparer les biens sur le marché.

Par qui ? Par une personne agréée (agrément par région, certificateur en Wallonie et à Bruxelles, energiedeskundige Type A en Flandre)

A partir de quand ? Déjà obligatoire en Flandre pour la location et la vente d'habitations résidentielles et en Wallonie pour la vente des maisons unifamiliales
Dans le futur proche :

- 1^{er} mai 2011 à Bruxelles pour la vente d'habitations individuelles
- 1^{er} juin 2011 en Wallonie pour la vente des autres bâtiments résidentiels et la location.
- 1^{er} novembre 2011 à Bruxelles pour la location des habitations individuelles.

Année 2011, n° 26

Avril 2011

Dans ce numéro:

Certificats Energétiques	1
Copropriété et emprunt bancaire	3
La comptabilité en copropriété	3
Cogénération	4
Loi sur la copropriété: un site internet n'est pas obligatoire!	4

**LES DONNÉES IMPORTANTES
POUR LE CERTIFICAT :**

- a) l'enveloppe :
- composition des murs, planchers, toitures
 - type d'ouverture (fenêtres, portes) - géométrie
- b) installations :
- caractéristiques du chauffage (chaudière, panneaux photo-volt.,
 - eau chaude sanitaire, ventilation)

LES IMMEUBLES :

il faut un certificat par appartement

WALLONIE :

certificat partiel relatif aux données des éléments communs :

Une installation commune de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation ou de panneaux solaires photovoltaïques.

Les associations de copropriétaires sont tenues de disposer d'un rapport partiel relatif à ces installations communes et de le mettre gratuitement à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'une partie privative de l'immeuble.

Pour chacun des appartements de l'immeuble, le certificat PEB de bâtiment résidentiel existant peut être établi en utilisant, d'une part, le rapport partiel et d'autre part, les données propres aux parties privatives.

FLANDRE ET BRUXELLES :

certificat par appartement, sur base des données propres aux parties privatives et sur base des données des installations communes.

Des données collectées par un certificateur pour une unité d'habitation peuvent être réutilisées si les unités se trouvent dans le même bâtiment ET à condition qu'il soit prouvé que la composition de l'enveloppe et les installations sont identiques.

A partir d'ici, la société COSEAS propose le mode opératoire suivant :

A la suite d'une première demande pour un certificat d'un appartement dans votre immeuble, le certificateur va :

- collecter les données utiles disponibles de l'immeuble (plans, permis de bâtir, demandes de primes, factures des rénovations, etc..)
- mesurer les dimensions nécessaires de l'immeuble s'il n'y a pas de plans disponibles.
- faire une visite sur place pour collecter les données des installations techniques communes (chauffage, ventilations, etc..) En Wallonie, un certificat partiel sera établi sur base de ces données.
- établir le certificat énergétique de l'unité sur base de son orientation, de la composition de l'enveloppe, des installations individuelles, etc..

Cette unité peut servir comme habitation individuelle « représentative » pour tout autre certificat ultérieur. En effet, les données de ce certificat « modèle » peuvent et doivent être utilisées pour l'établissement des futurs certificats pour les habitations du même bâtiment.

Pour toute demande de certificat ultérieure à cette première étape, un nouveau certificat sera établi sur base du certificat de l'habitation « représentative » et sur base des données collectées durant une visite sur place pour vérifier les spécificités de l'unité.

Nous remercions la société COSEAS (www.coseas.be) qui nous a fourni tous les éléments utiles à cette présentation. ■

COPROPRIÉTÉ ET EMPRUNT BANCAIRE

Une copropriété peut-elle souscrire un emprunt en vue de financer des travaux ? La réponse à cette question est affirmative.

Peu de banques acceptent d'accorder des crédits aux copropriétés.

Une demande de crédit bancaire doit obligatoirement faire l'objet d'une décision d'assemblée générale. Cette décision doit être prise à la majorité absolue des copropriétaires. Le procès-verbal contiendra également le mandat exprès donné au syndic pour représenter l'assemblée lors de la signature du contrat.

Par contre, la décision relative à la mise en œuvre des travaux qui seront financés par ce crédit exige une décision à 75 % ou 80 % des votes émis lors de l'assemblée.

Le dossier de demande de crédit doit être complet et contenir, entre autres, une copie de l'acte de base, la liste des copropriétaires et des P.-V. contenant les décisions relatives aux travaux et au crédit.

Le remboursement du crédit (capital et intérêt) sera une charge périodique qui devra être payée par le propriétaire de l'appartement à la date de chaque échéance.

Exemple : une copropriété décide de souscrire un emprunt qui sera remboursé en quatre ans. A la fin de la première année, un copropriétaire décide de vendre son appartement. Les échéances des trois dernières années seront périodiquement portées en compte du nouveau propriétaire à partir de la date d'entrée en jouissance de l'appartement. Cette règle est d'application s'il n'y a pas eu d'autre accord entre le vendeur et l'acheteur du lot. Si le vendeur accepte de prendre en charge les échéances futures du crédit, il devra s'acquitter de l'ensemble de cette dette pour le jour de la vente de l'appartement.

En cas de non-paiement des échéances par la copropriété, la banque s'indemnifiera prioritairement sur les avoirs de la copropriété (mobilier et comptes bancaires). Si cela ne suffit pas, elle se retournera contre chaque copropriétaire en fonction de leur quote-part dans les parties communes de la copropriété.

En conclusion, l'emprunt peut être une solution pour financer d'importants travaux dans le cas où le fonds de réserve est insuffisant, et sans trop augmenter les charges périodiques de la copropriété. ■

LA COMPTABILITÉ EN COPROPRIÉTÉ

La nouvelle législation a précisé certains points au niveau de la comptabilité :

Premièrement, toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, les créances et les dettes des copropriétaires.

Deuxièmement, pour les copropriétés à par-

tir de 20 lots le syndic devra tenir la comptabilité de manière claire, précise et détaillée en suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. L'ABSA a participé à des réunions avec la Commission des Normes Comptables à ce propos et avec d'autres intervenants du monde de la copropriété. Le Ministre de la Justice a maintenant tous les avis pour de réaliser ce plan comptable. Malheureusement, nous avons un gouvernement en affaire courante et nous ne savons pas actuellement quand il sera promulgué. ■



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

Editeur responsable:

S. Robert

Rédaction:

E. Arpigny
J. Carlier
Y. Van Ermen
Serge Robert

Mise en page:

Henry Brousmiche
info@Adventures-sign-royez.be

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
Av Louise 230
1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

COGÉNÉRATION

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'en sera-t-il lorsque 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 + ou - 2000m3 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. ■

LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ: UN SITE INTERNET N'EST PAS OBLIGATOIRE!

La loi modifiée sur la copropriété est d'application depuis le 1er septembre 2010. Une des nouvelles dispositions prévoit que le syndic doit permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet (voir l'article 577-8, § 4, 11° du Code civil).

Les avis étaient partagés à propos de l'interprétation de ce dernier point. Certaines sources interprétaient ce passage comme une obligation, impliquant dès lors que chaque

copropriété devait très vite posséder son propre site Internet.

D'autres n'y voyaient qu'une possibilité pour que les copropriétés disposent d'un site Internet dans le but de garantir leur bon fonctionnement. Monsieur Raf Terwingen (Député CD&V à la Chambre) a demandé à la Commission Justice de la Chambre ce qu'il en était. La réponse du secrétaire d'état Carl Devlies (CD&V) indique que seule la seconde vision est correcte. Posséder un site Internet n'est donc pas une obligation, mais une possibilité. ■

(Source de l'information : IPI)

