



# Syndic Info



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

## LA COMPTABILITÉ DES COPROPRIÉTÉS

La loi de 2010 relative aux copropriétés prévoit que le législateur doit publier un arrêté royal relatif à la tenue de la comptabilité des copropriétés de plus de vingt lots (hors caves, garages ...). L'ancien ministre de la Justice a confié la rédaction de cet arrêté à la commission des normes comptables.

Malheureusement, les juristes en charge du dossier ne maîtrisent pas les particularités de la comptabilité des copropriétés. De plus, ils n'ont réalisé aucun test afin de voir si le plan comptable qu'ils ont mis en place répond aux exigences légales.

Nous ne pouvons présenter dans cette rubrique, tous les problèmes engendrés par ce plan comptable.

Le montant du fonds de roulement et celui du fonds de réserve n'apparaissent plus au bilan. Pourtant, la loi impose que ces importantes informations soient communiquées par le syndic, en cas de cession d'un lot.

L'ordre de présentation des charges de l'année ne correspond pas au tableau de répartition des charges.

Quoi qu'il en soit, la ministre de la Justice a publié ce plan comptable au mois d'août dernier. Il est applicable pour toutes les copropriétés dont l'année comptable commence à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Notre association est immédiatement

intervenue auprès des autorités compétentes et des autres associations afin de faire modifier cet arrêté royal. Le ministre de la Justice nous a répondu que s'il s'avère qu'il y a des problèmes, un nouvel arrêté corrigera les erreurs.

Les informaticiens en charge des logiciels de gestion de copropriété sont également fort ennuyés.

Il faudra séparer les dettes des copropriétaires entre celles relatives au fonds de roulement et celles relatives au fonds de réserve. Cette information, sans aucun intérêt juridique, va poser d'importants problèmes dans la tenue informatique de la comptabilité des copropriétés.

Il faudra modifier les logiciels de répartition des charges pour que le nouveau plan comptable permette d'établir le tableau de répartition des charges.

Nous nous voyons donc dans l'obligation d'appliquer une loi inapplicable, à partir du premier janvier prochain. Pour y arriver, nous avons modifié d'office le plan comptable publié afin de pouvoir présenter des comptes répondant aux besoins des propriétaires et des professionnels du secteur.

Il reste à espérer que les commissaires aux comptes et les juges de paix comprendront le bienfondé de notre décision. ■

Année 2012, n°33  
décembre 2012

Dans ce numéro:

La comptabilité des copropriétés	1
L'ordre du jour de l'assemblée générale	2
Traitement spécifique des infiltrations	3

# JOYEUSES FÊTES

## L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale est sans conteste le moment le plus important de l'année, pour la copropriété.

C'est la raison pour laquelle la loi en parle beaucoup. Chaque copropriétaire doit avoir l'occasion de s'y exprimer. Mais d'autre part, nous devons éviter qu'un ou deux copropriétaires accaparent l'assemblée en demandant que l'on y inscrive de nombreux points à l'ordre du jour.

Suivant l'adage, «trop de démocratie, tue la démocratie», le syndic, qui rédige la convocation et le président, qui dirige l'assemblée, doivent tenter d'allier le respect des règles démocratiques et la bonne tenue de l'assemblée. En effet une majorité de copropriétaires souhaitent que les assemblées ne durent pas trop longtemps.

La loi prévoit que «Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.» (art 577-6 §3). A la fin de l'assemblée, la loi prévoit également que: «Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus» (art 577-6 §10).

En utilisant le terme «proposition» plutôt que les termes «point» ou «sujet», la loi montre clairement que l'assemblée est appelée à prendre des décisions. Cela se confirme par le fait que le syndic doit rédiger le procès-verbal des décisions de l'assemblée.

Les syndics reçoivent souvent des demandes très vagues telles que «le jardin», «la concierge» ou «application du règlement d'ordre intérieur». Ce type de de-

mande ne permet pas de préparer l'assemblée ou d'envisager une prise de décision. Il est important de préciser la demande telle que «remplacement de la concierge», «modification de l'horaire ou des prestations de la concierge», «abatage de certains arbres» ou «modification du parterre devant l'immeuble».

Les problèmes privatifs ne doivent pas être soulevés en assemblée générale. «Mon voisin fait du bruit» n'est pas un sujet d'assemblée; tandis qu'«action à entreprendre par la copropriété contre les nuisances provoquées par l'habitant de l'appartement ...» peut être un sujet d'assemblée.

Le contrôle des comptes, et principalement des décomptes individuels, ne doit pas se faire en assemblée générale. Si le syndic a affectivement adressé les comptes au moins quinze jours avant l'assemblée, chaque copropriétaire a eu l'occasion de prendre contact avec celui-ci pour lui demander des éclaircissements. Il arrive que des assemblées perdent du temps parce que le syndic doit répondre à une question qui ne concerne que celui qui la pose. Dans ce cas, les autres propriétaires ont l'impression de perdre leur temps.

Le rappel du règlement d'ordre intérieur est également un point qui est très régulièrement demandé. Il ne faut pas passer par une assemblée pour rappeler le règlement d'ordre intérieur. De plus, nous constatons bien souvent que ceux qui respectent le moins le règlement d'ordre intérieur sont absents aux assemblées. Ils n'entendent pas les remarques qui y sont formulées, et ne lisent pas les procès-verbaux. Il est beaucoup plus efficace de rappeler ce règlement par des avis et toutes-boîtes spécifiques dans l'immeuble.

Les syndics professionnels connaissent tous certains copropriétaires qui ont pris l'habitude de transmettre entre dix et jusqu'à quarante points à mettre à l'ordre



du jour de l'assemblée. Personne n'est dupe. Les copropriétaires qui agissent de cette manière recherchent bien plus souvent à se faire remarquer qu'à véritablement vouloir améliorer les choses. Ce genre de procédé fait fuir les propriétaires, et ne rendent pas celui qui les présente, sympathique aux yeux de l'assemblée. Il s'ensuit que ces points sont généralement reportés en fin de réunion et les proprié-

taires présents à l'assemblée vont parfois jusqu'à demander un vote collectif pour refuser tous les points à la fois. Il est beaucoup plus constructif de se limiter à un ou deux points véritablement importants.

En conclusion, il faut retenir que l'assemblée est le lieu où les décisions doivent être prises. Pour y arriver, il faut que l'ordre du jour ne soit pas trop long et qu'il soit clair.



## TRAITEMENT SPECIFIQUE DES INFILTRATIONS

Au cours de la vie d'un immeuble, les problèmes d'humidité peuvent être variés et avoir des origines très diverses. Pratiquement chaque problème d'humidité a une solution spécifique.

Une entreprise s'est spécialisée depuis plus de vingt ans dans l'étanchement de l'humidité et des venues d'eau dans les ouvrages enterrés, c'est-à-dire caves, parkings, fosses d'ascenseur, chambres de visite ...

Elle peut traiter la plupart des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau par son système d'étanchéité par injection, tant dans les murs en briques pleines, en blocs de béton que dans les voiles en béton.

Cette technique d'injection éprouvée offre de nombreux avantages:

- coût modéré
- rapidité d'exécution
- pas de coûteux et encombrant travaux de terrassement nécessaires (par ex: il n'est pas nécessaire de saccager un joli jardin pour avoir accès à la dalle de couverture)
- pas de travaux de démolition et reconstruction
- garantie décennale (en pratique les travaux restent efficaces des dizaines d'années)
- les lieux traités sont accessibles chaque

jour après l'intervention (par ex les voitures peuvent réintégrer leur emplacement chaque fin de journée pendant la durée des travaux)

- aucune odeur ni émanation (produit à base d'eau)

Les résines d'injection acryliques utilisées ont une viscosité proche de celle de l'eau, ce qui les rendent efficaces aussi bien dans le traitement des micro-fissures (dans le béton ou dans les capillaires des maçonneries) que dans le traitement de grosses venues d'eau (fissures, joints de dilatation, nids de gravier, passage de câbles et de tuyaux au travers de la maçonnerie ou béton). De même cette technique est extrêmement efficace dans l'étanchement des blocs de béton alvéolés contre terre.

Les résines acryliques à deux composants ont un temps de polymérisation ajustable selon les cas à traiter: de 5 secondes pour les venues d'eau importantes à plusieurs minutes pour les micro-fissures. Le produit polymérisé forme une masse compacte et souple pouvant stopper les infiltrations d'eau même sous pression (comme sur le chantier du Tunnel sous la Manche) et reste toujours souple.

Dans la remise en état des sous-sols des bâtiments anciens, les résines acryliques permettent de résoudre de nombreux cas de venues d'eau, qui au fil des années ont





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

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction E. ARPIGNY  
& B. WILSDORF

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.

provoqué l'éclatement des bétons autour des armatures rouillées, les stalactites de calcaire provoquant au contact des carrosseries des traces indélébiles sur la peinture, des odeurs de moisi dans les locaux techniques, des flaques d'eau qu'il faut enjamber. Tous ces désagréments peuvent être résolus par des injections de résines. De plus lorsqu'il faut remettre en état des bétons abîmés par l'humidité, il est impératif d'effectuer au préalable l'étanchement des venues d'eau.

Quelques exemples de cas fréquemment rencontrés:

- dans les parkings:
  - plafond: infiltrations d'eau par les hourdis, les prédalles, joints de dilatation
  - mur contre terre: fissures et joint entre mur et dalle de sol
  - sol: fissures dans la dalle de sol
- dans les caves:
  - murs en maçonnerie pleine ou alvéolée contre terre

- passages de tuyaux ou câbles

Remarque: ne sont pas traités les blocs de plâtre (Ytong), les doubles murs, les chapes drainantes. De même le procédé ne solutionne pas les problèmes d'humidité dus à la condensation ou à une mauvaise ventilation.

Le diagnostic est primordial afin de cerner le problème pour y apporter la bonne solution mais également mettre en évidence les éventuelles causes accidentelles (tuyau de décharge en mauvais état, mauvais entretien des avaloirs et caniveaux) qui se solutionnent par une entreprise de plomberie ou simplement d'entretien.

Ce diagnostic peut être établi par les techniciens qui ont acquis après vingt ans d'activité une grande expérience sur le terrain mais bien sûr également si nécessaire avec la collaboration d'un expert.

En espérant que ce résumé des activités pourra vous éclairer si vous êtes confrontés à ces différents problèmes d'humidité qui au premier abord semblent parfois compliqués. ■

# Happy New Year 2013

*Cher lecteur,*

*Si vous souhaitez voir traiter un sujet précis, ayant trait à la chose commune, nous nous attacherons à satisfaire au mieux votre souhait, dans un prochain numéro.*

*Envoyez votre sujet à info@absa.be*

