



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 51

Le bulletin d'information de l'Absa juin 2017



## dans ce numéro:

- L'individualisation des frais de chauffage ..... 1
- Inscription du syndic dans les données de l'ACP à la Banque Carrefour des entreprises ..... 2
- Entretien des façades et toitures d'immeubles de copropriété ..... 3

## L'individualisation des frais de chauffage

Mesure de bon sens pour les uns, à l'intérêt discutable pour les autres, cela laisse rarement indifférent.

### Les immeubles concernés.

Sont concernés par la pose de compteurs ou répartiteurs de chaleur les immeubles collectifs munis d'une installation de chauffage commun. Cela ne s'applique pas aux établissements d'hôtellerie et aux logements-foyers; aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée pour chaque local ou de poser un appareil permettant de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif; aux immeubles dont l'individualisation entraînerait un coût excessif, ce qui n'est réputé être le cas que dans une seule hypothèse: la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

La mesure de la chaleur est techniquement impossible, notamment dans les cas suivants: l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local; l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotube en série); l'installation est constituée de systèmes de chauffage à air chaud; l'installation est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur; l'installation est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.



L'emploi de l'adverbe « notamment » montre que la liste établie n'est pas limitative, de sorte qu'il est théoriquement possible d'invoquer d'autres cas d'impossibilité technique, mais à la condition de le justifier (rapport d'un professionnel, par exemple)

Un conseil complémentaire: la pose de vannes thermostatiques

En préalable à l'installation d'appareils de mesure, chaque radiateur doit être muni de vannes thermostatiques, lorsque cela est techniquement possible. Elles permettent de réaliser de substantielles économies, la chaleur apportée par le soleil, les personnes présentes et un feu ouvert, par exemple, est prise en compte. Rien ne laisse supposer que la pose de vannes thermostatiques est automatique dès lors que l'individualisation est techniquement possible. D'autres cas d'impossibilité (configuration des radiateurs par exemple)

**suite p4**



FEDERIA





## Inscription du syndic dans les données de l'ACP à la Banque Carrefour des entreprises.

Dans la loi sur la copropriété de 2010, il avait été prévu une obligation supplémentaire en ce qui concerne l'information de qui est le syndic d'une copropriété. Pour rappel, l'article 577-8 §2 prévoyait déjà que le syndic doit afficher, dans les 8 jours à dater de la prise en cours de sa mission, ses coordonnées dans le hall d'entrée de la copropriété. L'article 577-8 §2bis prévoyait la sortie d'un arrêté royal pour l'inscription des mêmes données à la Banque Carrefour des Entreprises (BCE). Cet arrêté a donc été voté le 15 mars 2017, soit 7 ans plus tard...

### Cette obligation a plusieurs objectifs.

**Premièrement**, permettre à n'importe qui de retrouver qui est le syndic, et donc l'organe représentatif de l'ACP, sans devoir se déplacer à l'immeuble. En effet les données sont accessibles via le site de la BCE à l'adresse <http://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html>

**Deuxièmement**, repérer plus facilement les syndics qui exercent la profession illégalement et faire savoir aux associations de copropriétaires si le syndic concerné est habilité à agir en cette qualité.

**Troisièmement**, il est intéressant pour les instances qui poursuivent les syndics indécents (IPI, IPC, ordre des architectes, ordre des avocats) sur le plan disciplinaire ou judiciaire, de pouvoir identifier ces derniers à tout moment, dans le cadre de mesures provisoires à prendre pour la protection de l'association de copropriétaires concernée et dans le cadre de contrôles. Le fait d'inscrire les syndics dans la Banque-Carrefour des Entreprises permet donc aux instances concernées de faire des recherches plus aisées, et favorise une politique de poursuites plus performante.

**Quatrièmement**, cela représente une simplification administrative pour les syndics, qui sont libérés de l'obligation d'envoyer les listes des copropriétés qu'ils gèrent à l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Insistons sur le fait que cette obligation est valable pour tous les syndics, professionnels ou non !

Le syndic doit donc s'inscrire au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour auquel sa mission prend cours via le guichet d'entreprises de son choix et il communique un certain nombre de données permettant son identification. Le cas où la décision

de désignation ou nomination a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de prise de cours de sa mission constitue une exception à cette règle. Dans ce dernier cas, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables suivant la prise de la décision de désignation ou nomination. Le syndic doit aussi communiquer au guichet d'entreprises toute modification ou radiation des données d'identification.

Notons aussi que les associations des copropriétaires qui sont inscrites à la Banque Carrefour des Entreprises à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté, disposent d'un délai d'un an à compter de cette date pour satisfaire aux obligations fixées dans l'arrêté royal.

Cette inscription est réalisée via un guichet d'entreprise agréé. Il est prévu un droit d'inscription qui est fixé à 85€ par association de copropriétaires et à charge de celle-ci. Cette obligation représente aussi une tâche complémentaire pour le syndic. ♦

**... cette obligation est valable pour tous les syndics, professionnels ou non !**



belgiquelex.be - Banque Carrefour de la législation  
Conseil d'Etat

Publié le : 2017-03-24  
Numac : 2017011226

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE, P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE ET SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

**15 MARS 2017. - Arrête royal relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises**

RAPPORT AU ROI  
Sire,  
L'arrêté royal que j'ai l'honneur de soumettre à Votre signature contient la mesure d'exécution décrite à l'article 577-8, § 2/1, du Code civil, inséré par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion (Moniteur belge du 28 juin 2010, p. 39717).  
Conformément à la jurisprudence constante de la Cour de cassation (Cass. 5 mai 1970, Pas., I, 1970, p. 766) selon laquelle il appartient au pouvoir exécutif de dégager du principe de la loi et de son économie générale les conséquences qui en découlent naturellement d'après l'esprit qui a présidé à sa conception et les fins qu'elle poursuit, le présent arrêté a pour objet de définir, conformément à l'article 577-8, § 2/1, du Code civil, la procédure d'inscription des syndics à la Banque-Carrefour des Entreprises.  
Le présent arrêté vise à atteindre les objectifs poursuivis par l'article 577-8, § 2/1, avec l'inscription des syndics dans les données de l'association des copropriétaires reprise au sein de la Banque-Carrefour des Entreprises.  
Les objectifs du législateur peuvent être déduits des différents amendements déposés au cours des travaux parlementaires préparatoires de la loi du 2 juin 2010. Ces objectifs sont les suivants :  
- prendre plus facilement connaissance des données du syndic ou du syndic provisoire sans passer par la copropriété concernée. Le syndic d'un immeuble peut être identifié à tout moment;  
- repérer plus facilement les syndics ou les syndics provisoires qui exercent la profession illégalement et faire savoir aux associations des copropriétaires si le syndic concerné est habilité à agir en cette qualité. Des associations de copropriétaires sont effectivement parfois confrontées à des syndics indécents qui, par exemple, encaissent des commissions occultes, ou détournement de l'argent. Dans ces cas, il est intéressant pour les instances qui poursuivent ces syndics sur le plan disciplinaire ou judiciaire de pouvoir identifier ces derniers à tout moment dans le cadre de mesures provisoires à prendre pour la protection de l'association de copropriétaires concernée et dans le cadre de contrôles. Actuellement, cette identification s'effectue par le biais de l'envoi annuel d'une liste de copropriétés à l'Institut professionnel des agents immobiliers sur la base de l'article 5, § 4, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier. Cette liste n'est donc pas évolutive. Cet institut ne dispose, en outre, que d'un pouvoir disciplinaire sur ses membres. Le fait d'inscrire les syndics dans la Banque-Carrefour des Entreprises permet d'une part aux instances concernées de faire des recherches plus aisées, et favoriserait alors une politique de poursuites plus performante. Il constituerait autre

## Entretien des façades et toitures d'immeubles de copropriété

Comme toute chose que nous utilisons au quotidien, les façades de notre lieu d'habitation doivent être entretenues pour assurer leur pérennité dans le temps et nous offrir un confort de vie optimal.

En effet, à l'instar d'une coque de protection d'un corps ou de notre peau, l'enveloppe extérieure de nos immeubles protège ceux-ci et ceux qui y habitent et donc il est indispensable que cette peau, cette coque, ces façades soient entretenues et réparées le cas échéant afin d'en assurer la stabilité dans le temps.

Revenons un instant à l'exemple de la peau car il est parlant :

- 1° L'eau ruisselle sur la peau mais ne pénètre pas dans le corps...l'eau doit ruisseler sur les façades sans y provoquer d'infiltration.
- 2° Le soleil caresse notre peau protégée sans y provoquer de dégâts...le soleil doit pouvoir rayonner sur les façades sans provoquer de dilatations trop significatives et sans fissurations des différents supports qui les composent.
- 3° La peau est légèrement élastique et s'adapte aux conditions de température et climatiques qui entourent les corps humains ...les façades doivent permettre les échanges gazeux obligatoires entre l'intérieur et l'extérieur et donc également s'adapter aux différences qu'elles subissent au quotidien.

On comprend donc la nécessité d'un entretien et de réparation constante des façades tout au long de la vie de l'immeuble et cela devrait être aussi évident que l'entretien de sa voiture, de l'électroménager ou de son matériel informatique.

Pour ce faire, il y a différentes techniques qui varient en fonction des différents supports qui constituent les façades des immeubles (béton, pierre, maçonnerie de briques, enduit, cimentage, bardage, vêtue,...).

La technique du nettoyage : Une des techniques les plus connues est le nettoyage des façades. En effet, les dépôts poussiéreux, les coulures et salissures, les mousses, les champignons, la pollution qui s'incrustent sur les façades, les dégradent au fil du temps et empêchent les échanges gazeux tellement indispensables à leur bonne tenue mais également à celle des parois intérieures des immeubles. En nettoyant ces supports par différentes techniques on contribue à la bonne santé des immeubles. Il existe de nombreuses techniques de nettoyage dont les différences sont les agrégats projetés sur les supports et les pressions avec lesquelles ces projections ont lieu.

Par exemple :

- Le nettoyage par ruissellement et brossage
- Le nettoyage à l'eau froide sous pression
- Le nettoyage à l'eau chaude saturé en vapeur d'eau
- L'hydrogrésage
- L'hydrogommage
- Le nettoyage à l'aide de produits chimiques
- Le nettoyage au laser...

Ces différentes techniques seront utilisées en fonction des supports et en fonction du type de désordres constatés. Il va de soi qu'une trop grande pression ou un matériau par trop abrasif par rapport au support traité risquerait d'éroder anormalement le support et de provoquer l'effet inverse à celui escompté, c'est-à-dire une destruction partielle du support et la poursuite voire l'accentuation des dégâts.

Très souvent, le nettoyage de la façade qui est un élément certes important pour son entretien, ne suffit pas car le support a été trop érodé ou abîmé soit par des malfaçons lors de la construction et qui se sont aggravées au fil des années soit par les effets du temps et des intempéries répétées d'années en années et dans ces conditions il y a lieu également de les réparer et de les protéger.

Là aussi les techniques sont aussi nombreuses que les types de supports qui composent les façades :

- La réparation du béton ou des cimentages
- Le rejointoiement de la brique
- Le renouvellement des joints entre les dalles de façade

**suite p4**





**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens



FEDERIA

## L'individualisation des frais de chauffage suite...

pourront être invoqués, mais il conviendra de s'appuyer sur les conclusions d'un homme de l'art.

### La répartition des charges

Il y a deux types de frais:

- les frais de combustibles
- les autres frais, tels ceux relatifs à l'entretien de l'installation de chauffage

Les frais sont répartis selon les dispositions du règlement de copropriété et la grille de répartition des charges y afférent, s'il n'y a pas de système de comptage.

S'il y a un système de comptage, les frais de ce comptage sont

incorporés aux décomptes. Les frais communs sont déterminés en fonction d'un pourcentage appliqué à l'ensemble des frais. Ce coefficient est compris entre 0% et 50%, à déterminer suivant les pertes dans les parties communes. Les frais individuels sont répartis suivant les index fournis par les compteurs et répartiteurs.

### La modification du règlement de copropriété

L'individualisation des frais de chauffage entraînant une modification dans la répartition des charges, il convient de modifier le règlement de copropriété, en l'occurrence à la majorité des 4/5e des voix. ♦

## Entretien des façades et toitures d'immeubles de copropriété suite...

- Les injections de fissures
- L'enduisage, le crépissage
- Les travaux de bardage ou de vêtiture

Aujourd'hui lorsqu'on décide de traiter sa façade, on doit en plus se poser la question de son isolation qui va induire une économie d'énergie qui peut être faite au sein de la copropriété toute entière. En effet, si les joints de brique d'un pignon sont dégradés, il y a lieu de procéder au rejointoiement de ces briques et de les protéger par un produit hydrofuge par exemple. Ces prestations vont rendre le support imperméable et à l'abri des infiltrations d'eau mais on peut également envisager d'isoler le pignon. Cette prestation est sans doute plus onéreuse mais elle permettra l'économie d'énergie, de chauffage...il faut donc appréhender ces problèmes de manière très large et pour cela il est très utile de faire appel à un architecte spécialisé dans ces travaux afin de faire le tri des prestations nécessaires et de guider la copropriété vers une entreprise spécialisée.

En **conclusion**, il est indispensable d'avoir à l'esprit que tout comme nous, les façades subissent les affres du temps qui passe et qu'il est nécessaire pour notre bien-être, notre confort quotidien et pour conserver à nos biens immobiliers leur valeur, de les entretenir sans relâche. Des entreprises spécialisées ainsi que des Experts et Architectes peuvent vous aider dans ce processus qu'une copropriété doit intégrer dans sa gestion à long terme. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association  
Belge des Syndics et Administrateurs de  
Biens

Editeur responsable J.CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

J. CARLIER,  
Y.VAN ERMEN,  
ST. MEGANCK.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE  
info@adv-art.be  
crédit photo: Fotolia  
& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:  
Par courrier:

**ABSA**  
Rue de Rodeuhaie 1  
1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

