



# Syndic Info



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

## LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LE CLIMAT INTERIEUR DES BATIMENTS (PEB)

### POURQUOI UNE ORDONNANCE SUR LA PEB ?

En Europe, le bâtiment est responsable de 50% du total des consommations des ressources naturelles exploitées, de 40% des consommations d'énergie et de 30% des émissions de CO<sub>2</sub>. Des technologies fiables existent aujourd'hui et peuvent réduire efficacement notre consommation énergétique. Le 16 décembre 2002, une Directive européenne (2002/91/CE) sur la performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments a été adoptée par le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne. Elle vise à obtenir des bâtiments moins énergivores et à diminuer les émissions de CO<sub>2</sub>.

La Région de Bruxelles Capitale a transposé la Directive européenne dans son Ordonnance du 1er juin 2007. Celle-ci est un levier d'action primordial pour la mise en oeuvre d'une politique régionale volontariste en matière d'efficacité énergétique. En effet, à Bruxelles le bâtiment (logement et secteur tertiaire) représente ± 70% des consommations énergétiques globales de la Région.

### L'ORDONNANCE

La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment (par exemple pour le chauffage, la production d'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage). La quantité d'énergie nécessaire résulte d'un calcul qui prend en compte différents facteurs qui influencent la demande d'énergie:

- La conception du bâtiment
- L'emplacement du bâtiment en rapport avec les paramètres climatiques, l'exposition solaire et l'incidence des structures avoisinantes

- L'isolation thermique
- Les caractéristiques techniques des installations
- L'auto-production d'énergie
- Le climat intérieur
- Etc.

Trois grands secteurs sont concernés par l'Ordonnance:

- Les bâtiments neufs et rénovés (projets de construction et de rénovation).
- Les bâtiments destinés aux transactions immobilières pour la vente, la location, etc.
- Les installations techniques de production de chaud (chauffage, eau chaude, etc.) et de froid (climatisation, etc.)

La nouvelle Ordonnance entrera en vigueur en plusieurs phases:

- Début 2008 pour:
    - Les bâtiments neufs et rénovés
- Les Arrêtés d'exécution (mise au point des exigences, méthodes de calculs, etc.) sont en cours d'élaboration et seront votés fin 2007.
- A partir de 2009 pour:
    - Les bâtiments destinés aux transactions immobilières
    - Les installations techniques

### POUR LES BATIMENTS NEUFS ET RENOVES TYPES DE TRAVAUX ET DESTINATION DU BATIMENT

Les exigences de performance énergétique à respecter, les méthodes de calcul à utiliser et les procédures dépendent du type de travaux à réaliser et de la destination du bâtiment.

L'Ordonnance distingue 3 types de travaux:

- Les bâtiments neufs: tous les bâtiments nouvellement construits ou reconstruits.
- La rénovation lourde:
  - Les bâtiments de plus de 1000m<sup>2</sup> avec permis d'urbanisme et des travaux sur

Année 2007, n° 12  
octobre 2007

Dans ce numéro:

Performance énergétique  
et le climat intérieur des  
bâtiments 1

Loi relative à la répétibilité  
des honoraires et frais  
d'avocat 2

Questions de quotités 4

**A partir de 2009 pour  
les transactions immo-  
bilières.**

**Les investissements sont récupérés, en moyenne, en 5 ans.**

plus de 25 % de la superficie de déperdition thermique.

- Les bâtiments de plus de 1000m<sup>2</sup> avec permis d'environnement et dont la puissance des installations techniques est supérieure à 500kW après remplacement ou modification.

- La rénovation simple: les bâtiments avec permis d'urbanisme et des travaux qui influencent la performance énergétique du bâtiment et qui n'entrent pas dans la définition de la rénovation lourde.

L'Ordonnance distingue également différentes destinations des bâtiments:

- Les habitations individuelles (maisons, appartements, etc.).
- Les bureaux, les bâtiments destinés aux services et ceux destinés à l'enseignement.
- Les bâtiments à autres destinations (le résidentiel commun, les soins de santé, la culture, les cafés, les restaurants, les commerces, les sports, etc.).

#### **LES EXIGENCES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les exigences de performance énergétique représentent l'ensemble des conditions auxquelles doit répondre un bâtiment et/ou une installation technique en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

Les principales exigences envisagées sont:

- Un niveau de performance énergétique global: « niveau E » maximal
- Un niveau d'isolation thermique globale: K maximal
- Une valeur de résistance thermique des parois: R minimal  
ou une valeur de transmission thermique des parois: U maximal
- Des dispositifs de ventilation
- Des exigences sur les installations techniques.

Les exigences de performance énergétique à respecter sont fonction du type de travaux et du type de destination des bâtiments. Les exigences applicables aux différents cas de figure seront précisées dans les arrêtés d'ap-

plication.

Lorsqu'un bâtiment est destiné à plusieurs destinations, par exemple un rez-de-chaussée commercial et du logement aux étages, il sera divisé en plusieurs unités. Dans ce cas, à chaque unité correspondra un ensemble d'exigences.

#### **LES AVANTAGES DE LA PEB**

Investir dans un bâtiment performant énergétiquement comporte une série d'avantages:

- Une économie annuelle grâce à une facture d'énergie nettement inférieure. De plus, les investissements en matière d'isolation ou d'économies d'énergie sont récupérés en moyenne endéans les 5 ans
- Une habitation saine avec un plus grand confort et donc une meilleure santé de ses habitants
- Des bâtiments qui ont plus de valeur sur le marché de la vente et de la location. Le certificat de performance énergétique permettra aux candidats acheteurs ou locataires d'évaluer la performance énergétique du bâtiment et aussi de la comparer à celle d'autres bâtiments
- Une amélioration de notre environnement. En utilisant moins d'énergie, on diminue la quantité de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

#### **CONCLUSIONS**

L'objectif principal poursuivi par la directive européenne est de promouvoir l'amélioration de la performance énergétique et du climat intérieur des bâtiments, de minimiser les besoins en énergies primaires et ainsi de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>.

L'ordonnance bruxelloise vise également à motiver les professionnels du bâtiment et les maîtres d'ouvrage à tenir compte de la dimension énergétique de leurs projets de rénovation ou de construction dès leur conception.

L'ordonnance bruxelloise met en place des procédures visant à atteindre des performances énergétiques répondant à des exigences mais pas dans le but d'obtenir un permis.



Sa mise en application évite tout retard ou blocage d'un projet tant au niveau des différents permis que lors de la réalisation des travaux mais prévoit, en fin de procédure, un système d'amendes administratives pour le non-respect des exigences PEB.

Pour que la concrétisation de la PEB apparaisse aux professionnels et aux maîtres d'ouvrage comme une réelle opportunité, différentes actions sont prévues:

- Une information vers un large public cible
- Un Vade-mecum de type «mode d'emploi», guide pratique administratif et

technique

- Des formations pour les nouveaux intervenants: conseillers PEB, certificateurs, contrôleurs, techniciens
- Des formations pour les professionnels concernés: architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, maîtres d'ouvrage, etc.
- Un logiciel d'aide et de calcul
- Un « helpdesk » . ■

Source de l'information:  
le site de l'IBGE à l'adresse

<http://www.ibgebim.be/francais/contenu/content.asp?ref=2390>

## Loi relative à la répétibilité des honoraires et frais d'avocat

21 avril 2007 – M.B. 31 mai 2007

Par un arrêt de la Cour de cassation du 2 septembre 2004, s'est amorcé un changement important quant à l'approche du tribunal au regard des honoraires d'avocat que la partie gagnante dans une procédure judiciaire a dû déboursier pour assurer sa défense.

Ainsi, jusqu'à cet arrêt, la jurisprudence considérait que les honoraires d'avocat ne constituaient pas un élément du dommage, et ne pouvaient, dès lors, être mis à charge de la partie succombant au procès.

Compte tenu des incertitudes quant aux modalités d'application de cet arrêt, hors du champ de la responsabilité contractuelle et quant à l'étendue du dommage indemnifiable, il convenait de légiférer.

La loi du 21 avril 2007, dont l'entrée en vigueur sera fixée par arrêté royal, au plus tard le 1er janvier 2008, prévoit l'indemnité de procédure, laquelle, aux termes du nouvel article 1022 du Code judiciaire, est une intervention forfaitaire dans les frais et honoraires d'avocat de la partie ayant obtenu gain de cause.

Ce sera par arrêté royal, délibéré en Conseil des ministres, que le Roi, après avis des Ordres des avocats, établira les montants de base, minima et maxima de l'indemnité de procédure, en fonction de la nature de l'affaire et de l'importance du litige.

Dans le cadre de la procédure, c'est à la demande d'une des parties, et sur décision spécialement motivée, le juge peut soit ré-

duire l'indemnité soit l'augmenter, sans pour autant dépasser les montants maxima et minima prévus par le Roi.

Dans son appréciation, le juge tient compte :

- de la capacité financière de la partie succombant, pour diminuer le montant de l'indemnité ;
- de la complexité de l'affaire ;
- des indemnités contractuelles convenues pour la partie qui obtient gain de cause ;
- du caractère manifestement déraisonnable de la situation.

Les Associations de copropriétaires et leurs syndicats sont attentifs à cette nouvelle disposition législative qui alourdit financièrement la charge de la partie qui se voit condamnée.

L'application prochaine de la loi du 21 avril 2007, permettra de diminuer le nombre de procédures, soit de réduire la charge financière de la copropriété, lors des actions menées à l'encontre de copropriétaires en défaut de régler les charges communes ou les provisions périodiques.

Il est évident, en effet, que nombre de procédures qui opposent la Copropriété à un de ses membres en ce qui concerne les charges ou provisions, ont un caractère déraisonnable – contester une dépense décidée en assemblée générale...et refuser de donner suite à l'appel de fonds.

Nouvelle ordonnance adoptée le 1er juin 2007, entrée en vigueur au courant de 2008.

**La charge financière de la partie ayant obtenu gain de cause sera allégée.**



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

Editeur responsable:  
S. Winnykamien

Rédaction: Y. Van Ermen  
et S. Winnykamien

Relecture: J. Calier  
et F. Delmotte

Mise en page: Adventures Sign

**Pour nous contacter:**

Par courrier:  
ABSA  
chaussée de Roodebeek 521  
1200 Bruxelles

Par Email: [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

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

**L'unanimité est nécessaire pour modifier les quotes-parts dans les parties communes.**

## Questions de quotités

*Je souhaiterais connaître les critères généralement retenus pour déterminer les quotités (tantèmes ou quantièmes) déterminant la répartition des charges d'une copropriété. On me parle de : la surface officielle de l'appartement (avec ou sans ? : les surfaces sous 1m80, placards, balcon...); la surface du balcon (étage), de la terrasse (rez-de-chaussée); l'ensoleillement ou l'orientation; de l'étage de l'appartement. Cela est-il correct ? Pourriez-vous me donner des précisions ?*

L'article 577-4 2ème paragraphe du code civil stipule que l'acte de base doit fixer « la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci ».

Les différents éléments que vous évoquez rentrent dans l'estimation de la valeur de chaque lot l'un par rapport à l'autre. Cette estimation est réalisée au moment de l'établissement de l'acte de base.

*Je suis gérant (non professionnel) d'une petite copropriété de 5 personnes. Depuis 20 ans, tous les frais et toutes les dépenses sont divisés en 5. Toutefois, je crois que la loi impose une répartition en 1/1000èmes. Est-ce exact ?*

La loi n'impose aucune clef pour fixer les quotes-parts (1/5, 1/1000, 1/10.000,...) ou les quotités pour la répartition de charges.

C'est l'acte de base de votre copropriété qui doit fixer « la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative », tandis que le règlement de copropriété doit fixer « les critères et le mode de calcul de la répartition des charges » (Art 577-4 §1er du Code Civil). De manière générale, les quotités pour la répartition des charges communes sont égales aux quotes-parts de chaque copropriétaire dans l'indivision. Il peut exister des quotités particulières pour la répartition

de certains frais (quotité ascenseur, quotité garage,...)

Seule l'Assemblée Générale de votre copropriété peut modifier ces éléments.

La modification des quotes-parts doit être votée à l'unanimité des copropriétaires (Art577-7§3 du Code Civil). On entend par unanimité, l'accord de tous les copropriétaires. Un copropriétaire absent à l'assemblée générale empêche donc d'atteindre l'unanimité.

La modification de la répartition des charges de copropriété doit être votée à la majorité des 4/5 des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale sauf condition plus stricte du règlement de copropriété (Art 577-7§1er - 2° du Code Civil).

Cependant, « tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble. » (Art577-9 §6 du Code Civil)

## En Bref

L'entrée en vigueur de la loi qui impose un contrôle de l'installation électrique en cas de mutation est postposée au 1er juillet 2008.

La dernière édition de la brochure, éditée par le ministère de la justice, « La loi sur les loyers » est disponible sur notre site. ■



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros sur notre site <http://www.absa.be>