



Syndic Info



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

Une nouvelle obligation légale pour les syndics.

Comme vous n'êtes pas sans l'ignorer, les obligations légales des syndics ont été définies dans la loi du 30 juin 1994. Elles sont reprises à l'article 577-8 §4 du code civil comme suit:

« Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé:

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. »

Notre législateur, par la Loi relative à la simplification administrative II du 15 décembre 2005 (M.B., 28 décembre 2005), s'est inquiété du sort des archives et de la comptabilité des copropriétés, en cas de changement de syndic.

Il se fonde sur le fait que trop souvent un syndic qui vient d'être désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ne reçoit pas les documents nécessaires de son prédécesseur. Cet état de chose entraîne, pour le syndic, l'obligation de refaire la comptabilité en s'adressant aux copropriétaires, pour les informations manquantes, cet état de chose provoque des charges administratives pour la copropriété. (extrait des travaux préparatoires de la Chambre – 3ème session de la 51ème législature, Doc 51, 1967/001)

Ainsi, l'article 2 de la Loi du 15 décembre 2005 dispose: L'article 577-8, § 4, du Code civil, inséré par la loi du 30 juin 1994, est complété comme suit:

- 9° de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

Ceci n'est cependant pas un nouveauté pour les syndics professionnels puisque notre code de déontologie nous l'impose. En effet l'article 40 de celui-ci stipule qu' « en cas de transfert de son mandat de syndic, l'agent immobilier s'efforce de rendre ce transfert aussi

Année 2006, n° 6
Mars 2006

Dans ce numéro:

Une nouvelle obligation légale pour les syndics. 1

Information sur l'Arrêté Royal relatif à la sécurité des ascenseurs 2

Quelle est la responsabilité du syndic en ce qui concerne le déneigement en période hivernale ? 3

L'assurance catastrophe est entrée en vigueur le 1er mars. 4

Le législateur s'est inquiété du sort des archives et de la comptabilité des copropriétés.

aisé que possible. L'agent immobilier qui termine son mandat de syndic présente un décompte détaillé et complet et ne peut exercer aucun droit de rétention, excepté dans le cas prévu à l'article 15, deuxième alinéa du présent code.» L'article 15 précise que « l'agent immobilier est responsable de la conservation de tous les documents et actes reçus de son commettant ou destinés à celui-ci en vue de la réalisation de l'affaire qui lui a été confiée. Il doit les lui restituer dès qu'il n'en a plus besoin. Sous résér-

ve des intérêts légitimes du commettant et/ou de la clientèle, et au besoin avec les autorisations judiciaires requises, il peut déposer chez un séquestre désigné les documents en sa possession qui peuvent servir à appuyer certains de ses droits à l'égard de son commettant et/ou de sa clientèle. »

Cette nouvelle obligation s'impose donc à tous les syndics, professionnels ou non, et de manière incontournable vu le caractère impératif de la loi. ■

Information sur l'Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs

Cette nouvelle législation a une influence dans différents domaines de la gestion et de l'exploitation des ascenseurs.

Domaine d'application

Cet Arrêté Royal s'applique à tous les ascenseurs qui sont opérationnels en Belgique (à l'exclusion des élévateurs de machinerie théâtrale, ascenseurs installés dans des moyens de transport, ascenseurs qui font partie des machines ou d'installations industrielles, trains à crémaillères, ascenseurs de chantier).

L'analyse de risque

Obligation d'engager un service externe pour le contrôle technique (SECT) qui fera l'audit de/des ascenseur(s). Une date pour la première analyse de risque doit être fixée au plus tard le 10/11/2005 (auparavant le 10/11/2003). L'analyse de risque doit être réalisée selon le sché-

ma ci-dessous.

Le SECT dressera un rapport avec les éventuelles transformations et obligations. Après l'adaptation du/des ascenseur(s), un nouvel audit devra être effectué et une attestation de régularisation sera établie.

Exécution des travaux de modernisation

Les travaux de modernisation doivent être exécutés avant les dates indiquées dans l'analyse de risque.

- en cas de risques graves, une réparation immédiate doit avoir lieu (mauvais fonctionnement des composants de sécurité, ...)
- une première phase des travaux de modernisation doit se terminer avant le 01/01/2013 (auparavant le 01/01/2008)

De nouveaux délais de mise en conformité: 2013 et 2018

Année de fabrication de l'ascenseur	Date limite de l'analyse de risque
< 01/01/1958	10/05/2006 (au lieu du 10/05/2004)
01/01/1958 – 31/03/1984	10/05/2007 (au lieu du 10/05/2005)
01/04/1984 – 10/05/1998 (au lieu du 01/04/1996)	10/05/2008 (au lieu du 10/05/2006)



- une deuxième phase des travaux de modernisation doit se terminer avant le 01/01/2018 (auparavant le 01/01/2013).

L'exploitation de l'ascenseur

Dans le volet « exploitation » se retrouvent 2 éléments, à savoir l'entretien préventif et l'inspection préventive.

L'entretien préventif

L'entretien préventif est réalisé par une firme spécialisée.

L'inspection préventive

L'inspection préventive est réalisée par le SECT. La fréquence dépend de la firme d'entretien.

- si elle possède un certificat ISO9001: 2000, une seule inspection approfondie par an suffit. Tous les six mois, le service externe pour le contrôle technique passera pour l'inspection des pièces essentielles pour le bon fonctionnement de l'ascenseur et de sa sécurité.
- si elle ne possède pas cette certification, les ascenseurs devront obligatoirement être contrôlés tous les trimestres.

Le dossier de sécurité

Le gérant de l'immeuble doit constituer un dossier de sécurité par ascenseur. Ce dossier doit contenir les éléments suivants: les rapports de l'analyse de risque, tous les documents reprenant les programmes de modernisation, l'enregistrement de l'entretien préventif et les rapports des inspections préventives réalisées par le SECT.

Avertissements et inscriptions

Chaque ascenseur doit être muni d'inscriptions et avertissements obligatoires. Ceux-ci doivent être rédigés (au moins) dans la langue de la partie du pays où l'ascenseur est installé.

Au minimum les données suivantes doivent être reprises:

- Numéro d'identification de l'ascenseur + année de fabrication
- Charge nominale et nombre maximal de personnes
- Identification du propriétaire ou de la personne à contacter en cas de problème (client)
- Nom du SECT (SECT)
- Nom de la firme d'entretien ■

Quelle est la responsabilité du syndic en ce qui concerne le déneigement en période hivernale ?

Dans le cas de chute de neige ou verglas, il convient de considérer que les interventions du responsable de la sécurité des personnes et biens sont des actes conservatoires. Il est d'abord nécessaire de rappeler les points suivants:

- Ce qui caractérise les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire, c'est qu'aucun de ceux-ci n'engage définitivement l'avenir de la copropriété, en manière telle qu'ils ne peuvent porter préjudice à aucun des propriétaires.
- Un acte conservatoire vise à maintenir une situation présente ou à éviter un dommage. Un acte d'administration provisoire, bien que n'engageant pas durablement, a pour but de réaliser un profit ou d'éviter une perte.
- En cas d'opposition de l'assemblée générale à un acte conservatoire posé par le syndic, il convient d'apprécier le pouvoir du syndic et sa compétence à poser des actes conservatoires sans être subordonné aux décisions de l'assemblée générale.

Un acte conservatoire vise à maintenir une situation présente ou à éviter un dommage.





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

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: M. Milcamps,
Y. Van Ermen
et S. Winnykamien

Relecture: J. Carlier
et J-M Van Laeys

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
chaussée de Roodebeek 521
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

La couverture complémentaire devrait coûter environ 2,5€ par tranche assurée de 25.000€

Le Syndic, dans le cadre de ses devoirs légaux, tels que veiller à l'entretien de l'immeuble; prendre en temps utile les mesures adéquates pour maintenir l'immeuble en état de fonctionnement et assurer des conditions de vie optimales; prendre les initiatives requises en cas d'urgence..., est responsable.

Cependant, nul ne peut obliger le syndic, qui est qualifié par la loi de prestataire de services intellectuels d'exécuter matériellement, lui-même, les tâches imposées par sa charge.

En conséquence, le syndic - professionnel ou non - devra prendre les mesures pour faire procéder aux travaux de déneigement ou salage et, en outre, veiller à ce que cette prestation soit correctement effectuée par le personnel ou la firme, avec laquelle un contrat, pour ce faire, aura été conclu.

Au niveau jurisprudentiel, nous notons aussi une décision de la Cour d'Appel de Mons du 26-12-1991 concernant un accident survenu en soirée. Elle stipule que « pour apprécier si la présence de neige ou de verglas sur l'escalier extérieur d'un immeuble constitue un vice de la chose, il y a lieu de tenir compte du fait que l'accident s'est produit au mois de janvier vers 22 h 30.

Compte tenu des circonstances atmosphériques, l'escalier ne présentait pas des caractéristiques anormales de nature à le rendre vicieux au sens de l'article 1384, alinéa 1er du Code civil.

Dès lors que l'accident s'est produit tard dans la soirée à un moment où il neigeait, on ne peut reprocher une faute au syndic de l'immeuble s'il n'est pas établi que la situation avait duré un certain temps. »

(Source de l'info <http://www.juridat.be>) ■

L'assurance catastrophe est entrée en vigueur le 1^{er} mars.

La couverture catastrophe naturelle, tremblement de terre et inondation, est incluse automatiquement dans les contrats d'assurance incendie conclus depuis le 1^{er} mars 2006. Pour les contrats existants, le preneur d'assurance peut obtenir la couverture en formulant expressément la demande à son assureur. Sinon, il l'obtiendra à dater de la prochaine échéance de son contrat d'assurance incendie.

« La couverture complémentaire devrait coûter environ 2,5€ par tranche assurée de 25.000€ mais il appartiendra à chaque assureur de fixer le tarif qu'il appliquera,

précisait-on mardi chez Assuralia. (Source de l'info : http://www.lalibre.be/article.phtml?id=10&subid=90&art_id=271729) »

Le Bureau de Tarification Catastrophes naturelles, composé de représentants des consommateurs et des assureurs, devait fixer les conditions générales et les conditions tarifaires pour les risques les plus difficiles. Ces conditions ont été approuvées par le Bureau le 21 février 2006. La loi sur l'assurance des catastrophes naturelles peut dès lors entrer en vigueur, explique ministre de l'Economie, Marc Verwilghen. (Source de l'info : belga) ■



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