

FORMATION BATIMENT DURABLE

RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

AUTOMNE 2022

De la naissance du projet à son exploitation
Management innovant vers des projets ambitieux

Sandrine GALET



- ▶ La rénovation énergétique : quels mécanismes pour avoir l'adhésion des copropriétaires et du syndic ?



CADRE LÉGAL

- ▶ **Comment fonctionne l'assemblée générale ?**
- ▶ **Le syndic**

NAISSANCE D'UN PROJET

- ▶ Qui ?
- ▶ Quelle occasion ?

OUTILS POUR RÉUSSIR UN PROJET RÉUSSI

FINANCEMENT



Quand se tient l'assemblée générale ?

- ▶ Pendant la quinzaine indiquée dans le ROI
- ▶ N'importe quand pendant l'année :
 - À l'initiative du syndic
 - À l'initiative des propriétaires (respect conditions)

Qui peut mettre un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale (AG) ?

- ▶ le syndic
- ▶ un copropriétaire (envoi du point à l'ordre du jour 3 semaines avant la quinzaine de tenue d'AG)



COMMENT FONCTIONNE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Modalités d'envoi

- ▶ La convocation est envoyée 15 jours avant la tenue d'AG



Quelles majorités

- ▶ Pour tous travaux :
 - décision sur les travaux :
2/3 voix des présents et représentés,
mais si travaux imposés par la loi : 50% + 1 voix des présents et représentés

(Exemple : mise en conformité des ascenseurs, en Flandre isolation thermique des bâtiments, etc.)
 - pour décision sur financement = majorité absolue



Obligation légale des cahiers des charges

- ▶ Pour travaux → montants fixés par l'AG : le syndic doit présenter des devis sur base d'un cahier des charges préalablement établi



Le syndic est le représentant légal de la copropriété

- ▶ À contacter pour tout projet et à retrouver dans les données de l'Association des Copropriétaires (ACP) sur la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)

+ de travail → honoraires complémentaires (coûts d'après le contrat du syndic)



CADRE LÉGAL

- ▶ Comment fonctionne l'assemblée générale ?
- ▶ Le syndic

NAISSANCE D'UN PROJET

- ▶ **Qui ?**
- ▶ **Quelle occasion ?**

OUTILS POUR RÉUSSIR UN PROJET RÉUSSI

FINANCEMENT



À l'initiative :

**DU CONSEIL DE
COPROPRIÉTÉ**

DU SYNDIC

**D'UN OU DES
PROPRIÉTAIRE(S)**



QUELLE OCCASION ?



**TRAVAUX
URGENTS**



**NÉCESSITÉ
DE DIMINUER LES
CONSOMMATIONS
ÉNERGÉTIQUES**



**OBLIGATIONS
LÉGALES**



CADRE LÉGAL

- ▶ Comment fonctionne l'assemblée générale ?
- ▶ Le syndic

NAISSANCE D'UN PROJET

- ▶ Qui ?
- ▶ Quelle occasion ?

OUTILS POUR RÉUSSIR UN PROJET RÉUSSI

FINANCEMENT



RAPPORT

- ▶ Audit énergétique avec niveaux de priorité
- ▶ Rapport d'architecte et/ou d'ingénieur en techniques spéciales
- ▶ PEB
- ▶ Rapport d'investissement avec RI (Retour sur invest.)



RÉUNION D'INFORMATION

- ▶ Réunion préalable à l'assemblée générale
- ▶ Information à transmettre pendant l'assemblée générale
- ▶ Les propriétaires doivent être intégrés au projet



SOUTIEN AU SYNDIC

- ▶ Souhait du secteur : honoraires complémentaires compris dans les primes



CADRE LÉGAL

- ▶ Comment fonctionne l'assemblée générale ?
- ▶ Le syndic

NAISSANCE D'UN PROJET

- ▶ Qui ?
- ▶ Quelle occasion ?

OUTILS POUR RÉUSSIR UN PROJET RÉUSSI

FINANCEMENT



L'AG peut décider de :

- ▶ La création d'un fonds de réserve : le fonds de réserve reste la propriété de l'ACP au moment de la vente
- ▶ Faire un prêt au nom de la copropriété (auprès de banques ou de compagnies d'assurance et est toujours accompagné d'une assurance de paiement des charges).





- ▶ Pour la réussite de projets de telles envergures, il faut que les propriétaires, le conseil de copropriété et le syndic travaillent en symbiose.





Sites internet

- ▶ Site Internet de Federia
www.federia.immo



Ouvrages

- ▶ Corinne Mostin, (2020), *Le syndic de copropriété*, Wolters Kluwer
- ▶ Sophie Boufflette, (2020), *Le Livre 3 du Code civil : les origines*, Anthemis



Loi sur la copropriété



Sandrine GALET

☎ + 32 10 39 54 40

✉ federia@federia.immo



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

