



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 43

Le bulletin d'information de l'Absa Jul 2015



FEDERIA



Dans ce numéro:

- Initiative originale à l'EFP1
- Faut-il adoucir l'eau ? Eau froide ? Eau chaude ? .2
- Propriétaire / locataire. Qui paye quoi ?3

Initiative originale à l'EFP

« Les Lundis de la copropriété pour la comprendre et mieux y vivre »

Acteur majeur de la formation des futurs agents immobiliers, l'EFP lance une initiative originale susceptible d'intéresser tant les copropriétaires que les syndics désireux de parfaire leur connaissance en la matière. Soucieux de partager son expérience pédagogique acquise depuis de très nombreuses années, l'EFP propose un cycle de soirées thématiques dédiées à « la copropriété ».

Alors qu'une grande majorité d'agents immobiliers assurent la fonction de syndic, la faible taille de certaines associations de copropriétaires encourageant ces derniers à assumer eux-mêmes cette mission. Plus proches des copropriétaires, ces syndics non professionnels ont besoin d'informations légales, techniques ou encore financières, d'autant que le législateur n'a nullement instauré un régime différent de ceux des professionnels.

L'originalité de la démarche se situe dans le fait que ces formations sont également conçues pour les copropriétaires, les membres du Conseil de Copropriété ou encore les commissaires aux comptes qui pourront, à travers les 7 soirées thématiques, mieux comprendre le rôle de chaque intervenant, mais également celui du syndic professionnel. L'optique est de générer un véritable partenariat en valorisant l'aspect participatif des copropriétaires ou du Conseil de Copropriété dans le processus de fonctionnement.

Un syndic isolé ne pourra comprendre les véritables problèmes de l'association et en définir les enjeux et objectifs. Par contre, le syndic, ayant pour interlocuteur un Conseil de Copropriété formé et ayant perçu les enjeux de la vie en Copropriété, sera bien plus performant car reconnu en sa qualité d'expert de l'administration.

Faut-il encore rappeler que la Copropriété constitue un modèle de développement des villes, non seulement parce qu'il répond pleinement aux objectifs liés au développement durable par la rationalisation des coûts, mais aussi par sa sensibilité à l'environnement et sa valorisation des relations sociales.

C'est donc bien dans un esprit de communauté et d'échanges et en fonction des qualités et des compétences de chacun que sa gestion se doit d'être mise en œuvre.

Cette initiative se veut « facilitatrice » pour les syndics professionnels. Ne vous êtes-vous jamais surpris à rêver de vous trouver devant une assemblée de copropriétaires informés des règles qui régissent la copropriété ?

Ces soirées animées par des avocats et des professionnels du secteur ont pour objectif de répondre aux questions suivantes:

Que dois-je savoir lorsque je fais partie d'une co-

Suite Page 4



FEDERIA





Faut-il adoucir l'eau ? Eau froide ? Eau chaude ?

On peut répondre à cette interrogation de la manière suivante: l'installation d'un adoucisseur est justifiée dès que des risques d'entartrage sont prévisibles.

Comment évaluer ces risques d'entartrage ? En procédant à une analyse de l'eau à traiter et, en calculant l'indice de Langelier pour les conditions opératoires existantes ou prévues.

Equilibre calco-carbonique

Les bicarbonates de calcium existant sous forme soluble dans l'eau, peuvent se décomposer en carbonates insolubles qui précipitent pour former le tartre, et en anhydride carbonique qui se dégage, avec production concomitante d'eau.

Cette réaction de décomposition des bicarbonates de la gauche vers la droite est favorisée par une hausse de température et par une réduction de pression, ce qui permet le dégazage du gaz carbonique (phénomène de formation des stalactites et stalagmites dans les grottes).

Influence de la température

Plus la température est élevée, plus les risques d'entartrage augmentent. Une eau de composition donnée peut ne pas être entartrante à température ambiante et le devenir à partir d'un certain seuil de température. Ces risques sont évalués par le calcul de l'indice de Langelier pour des conditions opératoires déterminées. Si l'indice est positif, l'eau est entartrante; s'il est négatif, l'eau est agressive, ce qui veut dire qu'elle attaquera tout dépôt de carbonate de calcium existant. L'eau est dite en équilibre calco-carbonique, c'est-à-dire non entartrante et non agressive lorsque l'indice est voisin de zéro.

Influence de l'adoucissement

Le calcul de l'indice de Langelier fait intervenir également la teneur en calcium de l'eau. La théorie montre que lorsque la dureté calcique d'une eau diminue, (ce qui est le fait de tout adoucissement), il y correspond une diminution de l'indice de Langelier. Cette diminution peut être telle que l'indice passera d'une valeur positive à une valeur négative et l'eau deviendra agressive.

Obligations des distributeurs d'eau

Les distributeurs d'eau sont tenus de délivrer une eau dans une fourchette de pH 6,5-9,5. De plus, l'eau fournie ne devra pas être agressive. Par contre, il n'est spécifié dans aucun texte que l'eau distribuée ne doit pas être entartrante. L'expérience montre d'ailleurs qu'il existe des eaux distribuées qui peuvent être entartrantes même à froid. Pour de telles eaux, l'adoucissement à froid se justifie évidemment.

Influence de la pression

En outre, il existe à des degrés divers suivant les types d'eau rencontrés, des risques d'entartrage aux points du réseau interne de distribution où se produisent des décompos-

sions par mise à l'atmosphère: robinets, chasses de wc, pommeaux de douche, mitigeurs, etc. L'expérience montre qu'effectivement ces accessoires sont souvent le siège d'entartrage et il est dès lors judicieux d'adoucir même l'eau froide.

Précautions

Le fait d'adoucir l'eau froide peut entraîner cependant les inconvénients suivants:

- L'adoucissement d'une eau de distribution froide, si elle est proche du point d'équilibre calco-carbonique ou légèrement entartrante, peut rendre cette eau agressive, c'est-à-dire qu'elle aura tendance à dissoudre les couches de protection à base de carbonates complexes de calcium qui auraient pu se former auparavant, d'où risques de corrosion.
- Contrairement à la dernière directive européenne qui ne prévoit aucune limite de dureté résiduelle, les différents décrets régionaux en Belgique en maintiennent une de 15 degrés français. Ainsi se perpétue l'idée erronée que l'eau adoucie, qui ne garderait pas ce minimum de dureté, ne serait pas de qualité alimentaire. Pour se convaincre du non-fondé de cette affirmation, il suffit de consulter les étiquettes de quelques eaux en bouteille parmi les plus connues, dont les teneurs en calcium sont largement en dessous de ces 15 degrés français.
- Il est vrai aussi que certains voudraient voir maintenir ce résiduel de dureté pour éviter que l'eau ne devienne trop agressive et ne dissolve les couches de protection à base de carbonates complexes de calcium mentionnées ci-dessus. Sans entrer dans un débat de fond sur cette question, nous pensons que cette idée est tellement répandue dans le public, qu'il serait judicieux de ne pas la contrecarrer de front, et tout simplement de faire en sorte que l'eau adoucie conserve une certaine dureté résiduelle destinée à lui garder un caractère non agressif affirmé. Cette mesure conservatoire serait renforcée par le contrôle régulier des paramètres indicateurs de la corrosion des canalisations: par exemple fer, cuivre, zinc.
- La mesure précédente sera complétée par l'injection d'un produit inhibiteur de corrosion.
- Quant à la qualité alimentaire de l'eau adoucie, nous pouvons dire ceci:

Qualité bactériologique

On procèdera lors des entretiens annuels ou bisannuels de l'adoucisseur, à une désinfection du lit de résines, et on veillera à ce que l'intervalle de temps entre deux régénérations n'excède pas une semaine, voire une demi-semaine si les circonstances s'y prêtent. On fera procéder enfin à une analyse de contrôle bactériologique une semaine après cette opération.

Ce type d'intervention a fait ses preuves et devrait assurer une sécurité bactérienne correcte.

Qualité physico-chimique

La composition physico-chimique de l'eau adoucie est celle de l'eau de distribution, mise à part la réduction de la dureté, ce qui n'en altère pas la qualité alimentaire (voir Précautions, deuxième paragraphe)

L'eau adoucie, comme d'ailleurs toute autre eau véhiculée, peut toutefois être contaminée par les produits de corrosion résultant de son passage dans le réseau de distribution interne. Cette contamination sera contrecarrée par la mise en œuvre des recommandations figurant ci-dessous.

Propriétaire / locataire. Qui paye quoi ?

Ce domaine est extrêmement vaste, il fait l'objet d'un syllabus de plus de 100 pages. Mais voici les principes de base.

On oublie bien souvent de (faire) procéder à un état des lieux d'entrée, lors d'une location; ce document, qui doit être enregistré, doit être détaillé et contradictoire. Un expert peut agir au nom des deux, s'ils sont d'accord et l'inscrivent dans le bail.

Au cas où il n'y a pas d'état des lieux, le locataire est censé avoir reçu les lieux dans l'état où ils se trouvent à la fin du bail; cela ne veut pas dire que tout peut être sale ou démolit: le locataire doit jouir du bien en bon père de famille, selon l'expression consacrée.

Cette présomption est «juris tantum», c'est-à-dire que la partie contre laquelle elle joue, est en droit de la renverser, par toutes preuves de droit: témoignages, aveu, serment, ainsi que par des documents probants tels que: factures, correspondances,...

En tout état de cause, le locataire a l'obligation d'entretenir les lieux dans l'état où ils les a reçus, sauf à tenir compte de l'usure normale, de la vétusté, des cas fortuits et du vice de la chose; à lui de signaler à temps ces éléments.

Qu'est ce que l'usure normale ?

C'est la dégradation de la chose louée qui résulte de son usage en bon père de famille et conformément à la destination convenue entre les parties.

La vétusté ?

C'est l'effet de dégradation inévitable produite par l'écoulement du temps.

Quelques exemples:

- 1) si le locataire fume de manière importante, ce fait ne constitue pas une usure normale, mais un dégât locatif majeur, car il est nécessaire de lessiver les peintures pour pouvoir repeindre.
- 2) les trous: sont autorisés les trous d'aiguille des crochets X; au-delà, les trous doivent être rebouchés et retouchés en peinture, après en avoir ôté la cheville éventuelle, sinon c'est un dégât locatif.

Recommandations de synthèse

A condition de mettre en œuvre toutes les mesures de prévention de la corrosion: maintien d'une eau agressive de produits inhibiteurs de corrosion, régulier des produits indicateurs de fer, cuivre, zinc, et en procédant à des désinfections régulières du lit de résines avec contrôle bactérien subséquent, rien ne s'oppose, d'après nous, à adoucir et l'eau chaude et l'eau froide. ■



- 3) la tête de lit ou le canapé ou encore le meuble bas qui frottent contre le mur et provoque une marque imposant la remise en peinture du mur.
- 4) peindre des portes alors qu'elles étaient vernies.
- 5) ne pas entretenir annuellement les appareils mis à disposition du locataire tels que: chaudière individuelle, chauffe-eau, chauffe-bains, adoucisseurs, matériel électroménager,...y compris trois mois avant la fin du bail.

Toutes les interventions ayant trait à l'entretien sont à charge du locataire; les grosses réparations et /ou le remplacement sont à charge du propriétaire, à condition que les preuves d'entretien régulier puissent être produites. (à insérer dans le bail)

- 6) les canalisations doivent être maintenues en bon état et protégées du gel. Le locataire n'y déversera pas d'huiles, graisses, fonds d'assiette ou de casseroles, n'y jettera pas de lingettes, langes, serviettes et tampons hygiéniques. Toute obstruction des parties privatives des canalisations sera à charge du locataire. (à insérer dans le bail)
- 7) le ramonage des cheminées, surtout celles des feux ouverts, les conduits doivent être ramonés annuellement, et, en tout cas, dans les trois mois avant la sortie, même si le locataire prétend ne pas les avoir utilisées. Le conduit peut être obstrué par un oiseau, ou par un désordre structurel.

Le bailleur lui, doit, en cours de bail, effectuer les réparations autres que locatives, qui peuvent devenir nécessaires, pour autant qu'il en soit averti par le locataire, qui en a l'obligation, ou que ces réparations n'ont pas été rendues indispensables par la faute du locataire.

Autres exemples:

- 1) le locataire manipule mal, les sangles de volets, il use prématurément lesdites sangles, une prise de courant et l'arrache en tirant la fiche sans tenir la prise (ou un interrupteur) ou une poignée de porte.
- 2) Le locataire laisse, pendant une courte absence, des fenêtres ouvertes. Un orage éclate avec de forts coups de vent, et une des fenêtres claque tellement que la vitre

Initiative originale à l'EFP (suite de la page 1)

propriété ? Quelles sont les bases légales ? Qui paie quoi ? Comment se déroule une assemblée générale ? Comment gérer les travaux de la copropriété ? Comment prévenir les conflits ?

Dans cette aventure de la copropriété, tant les agents immobiliers que les copropriétaires ont à gagner de l'implication et de la bonne connaissance des dispositions qui régissent ce mode de vie. Ces soirées seront à la fois un moment

riche en informations, mais aussi un moment d'échanges entre les participants.

Toutes les informations concernant ces soirées thématiques sont accessibles sur le site internet www.efp-bxl.be ou par mail à l'adresse suivante pole.services@efp-bxl.be

N'hésitez pas à relayer cette initiative au sein de votre association pour une copropriété nouvelle et participative ! ■

Propriétaire / locataire. Qui paye quoi ? (suite de la page 3)

explose: à charge du locataire. Même chose avec une porte intérieure qui arracherait son chambranle.

- 3) Tous les dégâts qui seraient provoqués par une personne, un animal dont le locataire a la garde, sont à sa charge.
- 4) Enfin, un cas assez fréquent, l'apparition de moisissures (noires) qui sont dues à une absence de ventilation des locaux. Beaucoup de logements sont équipés maintenant de châssis de fenêtres modernes, qui ont la particularité d'être en principe étanches (heureusement) au vent et à l'eau. Mais si les locaux ne sont pas ventilés journellement, on pourra constater l'apparition de taches noires sur les murs, en contact avec l'extérieur, dans les angles des plafonds ou derrière un meuble situé contre un mur en contact avec l'extérieur.

Ce n'est pas l'eau qui rentre mais bien l'eau qui voudrait sortir: le taux d'humidité relative de l'air est trop élevé. Il se produit une condensation de la vapeur d'eau sur les endroits froids des murs (ponts thermiques).

Il faut savoir que l'activité d'une personne génère par jour 5 à 6 litres d'eau, transformée en vapeur. Cette vapeur doit être évacuée en ventilant transversalement le logement (courant d'air mouvementé par la dépression entre les 2 façades, cinq minutes suffisent, quand il ne pleut pas).

Il faut également chauffer et ne jamais couper le chauffage quand on part au boulot: le diminuer de 3 degrés, mais pas le couper, car sinon, les murs vont refroidir et provoquer d'autant plus l'effet de condensation.

Ces marques noires sont le fait du locataire qui n'utilise pas le logement en bon père de famille.

Dans l'entretien normal, on comprendra également l'entretien des mousseurs des robinets (en les mettant dans du vinaigre chaud tous les trois mois), le détartrage des pommeaux de douche, le nettoyage des appareils sanitaires, y

compris l'intérieur des chasses d'eau qui peuvent accumuler des saletés et du calcaire.

Les vitres des fenêtres, ainsi que les châssis, s'ils sont peints ou en pvc, seront également entretenus.

Enfin, les charnières, gonds, mécanismes de fenêtres, serrures seront huilés avec un produit adéquat (genre WD40), (jamais de graphite).

Si le logement comporte une fosse septique, celle-ci doit être vidangée de manière régulière et preuve devra en être fournie par son utilisateur. Le nettoyage des sterfputs, gouttières accessibles le cas échéant.

Bref, l'entretien locatif normal, c'est celui qu'un propriétaire occupant son propre logement effectuera pour maintenir ledit logement en bon état et agréable à vivre. Le locataire, consciencieux, en fera de même, s'il veut éviter de devoir payer, à sa sortie, les effets de sa négligence et son manque de soins. ■

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

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

EFP,

Y. HENDERYCKX,

J. CARLIER.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Av. Montjoie 147/6

1180 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

