

SYNDICUS EN ENERGIECRISIS

NOUVELLE RUBRIQUE à.p.d.
L'ÉDITION 21 (voir page 10):

“ Jurisprudence sous la loupe “

**L'enrichissement injustifié en
copropriété**

**QR codes et IA : la révolution
pour les syndicats**

LE SYNDIC EN PREMIÈRE LIGNE FACE AU RISQUE JURIDIQUE.

Dans le quotidien de la copropriété, les infractions urbanistiques sont loin d'être des incidents isolés. Derrière une modification apparemment privée peut se cacher un véritable enjeu collectif... et une source de responsabilité directe pour le syndic.

VOS CHARGES AUGMENTENT. VOS COPROPRIÉTAIRES S'IMPATIENTENT. ET LA PROCHAINE CRISE EST DÉJÀ EN ROUTE.

En tant que syndic, vous êtes en première ligne. Les crises énergétiques répétées, les demandes de bornes de recharge en AG, les charges qui ne baissent pas — tout ça converge vers vous. Il existe une approche qui change l'équation : pas d'investissement initial, des économies dès le premier mois, et une projection chiffrée avant de s'engager.



Buildimax All Risk
Assurance Tous Risques Building

L'assurance immeuble qui a tout compris

Plus d'infos sur axa.be

Confort Spéciale Habitation Buildimax All Risk est une assurance tous risques Building qui couvre les (co)propriétaires d'un immeuble à partir de 4 unités. Elle a été développée par AXA Belgium, compagnie d'assurances belge, et est soumise au droit belge. Le contrat d'assurance est conclu pour une durée d'un an avec possibilité de reconduction tacite. N'hésitez pas à faire appel à votre courtier en assurances pour obtenir plus d'informations ou demander une offre. Il est à votre disposition et le plus à même de vous proposer ce qui vous convient le mieux. Nous vous invitons à consulter les conditions générales et la fiche produit (IPID) avant de souscrire. Elles reprennent les couvertures offertes et précisent les éventuelles limites et exclusions des garanties. Vous pouvez obtenir ces documents gratuitement auprès de votre intermédiaire en assurances ou sur www.axa.be. Vous n'êtes pas satisfait ? Contactez-nous via customer.protection@axa.be. Si la solution proposée ne vous convient pas, vous pouvez vous adresser au service Ombudsman Assurances, square de Meeûs 35 à 1000 Bruxelles.

AXA partenaire de



UNION DES SYNDICS

SOMMAIRE

EDITION 21
MAI - JUIN
2026



INFRACTIONS URBANISTIQUES EN COPROPRIÉTÉ : LE SYNDIC EN PREMIÈRE LIGNE FACE AU RISQUE JURIDIQUE	P4
L'ENRICHISSEMENT INJUSTIFIÉ EN COPROPRIÉTÉ	P7
SIGNATURES REQUISES : ENTRE PAPIER ET PRATIQUE	P10
VOS CHARGES AUGMENTENT. VOS COPROPRIÉTAIRES S'IMPATIENTENT. ... ET LA PROCHAINE CRISE EST DÉJÀ EN ROUTE.	P12
LA VAGUE DE RÉNOVATION DANS LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS : POINTS D'ATTENTION POUR LES SYNDICS ET LES ACP	P14
RÉPUTATION, PERCEPTION ET STRUCTURATION : LE MÉTIER DE SYNDIC À L'ÉPREUVE DE LA VISIBILITÉ	P18
ENTRETIEN PÉRIODIQUE DES FAÇADES ET DES BALCONS DES IMMEUBLES D'APPARTEMENTS	P20
QR CODES ET IA : LA RÉVOLUTION POUR LES SYNDICS	P22
LE CERTIFICAT AMIANTE POUR LES PARTIES COMMUNES EN FLANDRE	P24
SEULE LA MOITIÉ DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS DISPOSE D'UN EPC DES PARTIES COMMUNES EN FLANDRES	P27
LES PANNEAUX SOLAIRES COMMUNS DANS UNE COPROPRIÉTÉ : UNE ÉTUDE DE CAS	P29
BON À SAVOIR	P34

PAS ENCORE ABONNÉ ?

Inscrivez-vous sur
www.propertytoday.be et
recevez le magazine
GRATUITEMENT dans votre
boîte mail !

Les abonnements qui sont gratuits peuvent
être souscrits via le site
www.propertytoday.be

Les changements d'adresse mail doivent
être notifiés par écrit avec mention de
l'ancienne adresse mail et de la nouvelle.

Les abonnés peuvent résilier l'abonnement
à tout moment, moyennant un mail à
info@propertytoday.be.

L'abonnement au magazine est gratuit;
vous recevrez trois parutions par an ainsi
que quelques mails informatifs au besoin.

Editeur

PROFIT & FUN ^{bv}
Steenwinkelstraat 425
2627 Schelle

Régie publicitaire

info@propertytoday.be

Rédaction

redac@propertytoday.be

Mise en page

D&K Vision ^{bv}
T 03 877 29 20
info@dkvision.eu

Copyright / Toute diffusion, reproduction ou modification sous
quelque forme que ce soit, partielle ou totale, ne peut se faire sans
l'accord préalable écrite de l'éditeur. Les informations contenues
dans ce magazine sont vérifiées avec le plus grand soin. Le
lecteur est averti qu'il ne pourra invoquer une responsabilité
de la rédaction pour les conséquences d'éventuelles omissions
ou erreurs. Property Today ne peut garantir l'exactitude des
informations fournies par les auteurs des articles publiés, ni être
tenu responsable des dommages, directs ou indirects, résultant
de ces informations.

01

Infractions urbanistiques en copropriété : le syndic en première ligne face au risque juridique

Dans le quotidien de la copropriété, les infractions urbanistiques sont loin d'être des incidents isolés. Derrière une modification apparemment privée peut se cacher un véritable enjeu collectif... et une source de responsabilité directe pour le syndic.

Dès qu'une irrégularité est portée à sa connaissance, le syndic ne peut se permettre l'inaction. Ce qui pourrait sembler être un litige individuel peut rapidement être requalifié en faute de gestion, avec des conséquences tant civiles que professionnelles.

La question dépasse donc largement la simple régularisation : elle touche à la protection même du syndic.

Un problème privé... aux conséquences collectives

Divisions non autorisées, transformations d'usage, extensions sur des parties communes : ces situations sont fréquentes et bien connues des professionnels. Pourtant,

leur traitement reste délicat.

Structurer la réponse : une démarche encadrée

Même lorsqu'une irrégularité concerne une partie privative, le syndic conserve une obligation d'intervention. Sa mission légale d'administration et de conservation de l'immeuble lui impose d'agir avec rigueur et diligence. Laisser perdurer une situation irrégulière peut être interprété comme une carence, engageant sa responsabilité.

Le rôle du syndic n'est pas de trancher, mais d'organiser la décision.

Dès qu'il a connaissance de l'infraction il doit préparer une assemblée générale

extraordinaire, présenter une analyse claire et encadrer les options possibles : régularisation avec adaptation des statuts ou remise en état.

La première étape consiste à objectiver les faits. Cela passe une analyse approfondie des documents essentiels - acte de base, règlement de copropriété, permis éventuels - ainsi que par une évaluation des impacts concrets sur les parties communes et la répartition des charges.

Une fois les éléments réunis, le syndic doit adopter une approche structurée. Il engage un dialogue formel avec le copropriétaire concerné, examine les possibilités de régularisation et, si nécessaire, sollicite des

avis techniques ou juridiques.

Mais surtout, il doit documenter chaque étape. La traçabilité des démarches constitue un élément clé de sa protection en cas de contestation.

Des décisions qui engagent les statuts

Lorsque la régularisation implique une modification des lots, de leur destination ou des quotes-parts, une modification des statuts est obligatoire. La décision doit être prise lors d'une AG régulière dans le respect des majorités légales et être ensuite suivie par un acte notarié.

Ceci est incontournable : les statuts sont le seul document opposable aux tiers. Un décalage entre la réalité de terrain et leur contenu expose la copropriété - et indirectement le syndic - à des contestations lors de ventes, de financements ou de litiges. À l'inverse, si l'assemblée refuse toute régularisation, elle peut imposer la remise en état des lieux. Le syndic devra alors veiller à l'exécution stricte de cette décision.

Une obligation d'information renforcée

Un autre point de vigilance intervient lors de la vente d'un lot. Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le syndic est tenu de communiquer au notaire toute irrégularité affectant l'immeuble.

Une omission peut avoir des conséquences lourdes : annulation de la vente, retards ou mise en cause de sa responsabilité professionnelle.

Trois situations juridiques à maîtriser

Toutes les infractions ne se traitent pas de la même manière. Trois configurations principales doivent être distinguées.

► Première hypothèse : l'usage ou jouissance d'une partie commune sans extension

Dans ce cas, aucune modification des quotités n'est nécessaire. L'assemblée générale peut statuer sur ce point à la majorité des deux tiers et ensuite modifier les statuts

- Art. 3.88-§1 : "L'assemblée générale décide : 1° à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, ... "

► Deuxième hypothèse : l'extension d'une partie privative

Lorsqu'un copropriétaire s'approprie une partie commune afin d'agrandir son lot, deux options sont envisageables pour l'assemblée générale : soit régulariser la situation, soit demander la remise en état.

En cas de régularisation, la tâche du syndic s'avérera complexe. Il conviendra notamment d'établir un plan précis de l'agrandissement et d'évaluer la valeur au mètre carré de la partie commune annexée, idéalement sur avis d'un géomètre-expert ou d'un évaluateur immobilier.

Sur cette base, une compensation pourra être demandée à l'auteur de l'infraction. En effet, sans compensation financière adéquate, il est peu probable que la copropriété atteigne l'unanimité requise pour approuver la régularisation. Par ailleurs, le syndic devra présenter le rapport motivé "d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier" pouvant être établi par lui-même, par un notaire ou par un géomètre-expert, incluant notamment un nouveau tableau des quotités.

Enfin, une modification des statuts s'imposera afin d'intégrer la nouvelle configuration des lots et d'adapter les quotes-parts en conséquence.

Le syndic devra donc convoquer une assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle l'ensemble des copropriétaires devront être présents ou représentés. La décision de régularisation et de la compensation financière, impliqueront en pratique un majorité des 4/5ème tandis que la modification des quotités implique l'unanimité de tous les copropriétaires.

Cc art.3.88-§3 : "Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2."



Het laten voortbestaan van een onregelmatige toestand kan worden beschouwd als een tekortkoming van de syndicus.

Par ailleurs, tous les frais liés à cette régularisation devront en toute logique être intégralement supportés par l'auteur de l'infraction, incluant les frais de géomètre, d'évaluation, de notaire, de syndic, ainsi que les coûts liés à la modification des statuts... etc.

► Troisième hypothèse : changement de destination, division ou réunion de lots

Ces situations requièrent une majorité des quatre cinquièmes. Elles impliquent une modification des statuts et, le cas échéant, une révision des quotités.

Dans chaque cas, le respect scrupuleux des règles de majorité est essentiel. Une erreur peut entraîner l'annulation de la décision.

Privilégier une approche stratégique

Face à une infraction, la tentation peut être d'exiger immédiatement une remise en état. Mais cette voie est souvent longue et conflictuelle.

Lorsque la régularisation est possible, une solution négociée peut offrir une alternative plus efficace : compensation financière, adaptation des quotes-parts, modification des statuts. Une condition reste toutefois incontournable : la régularisation interne ne dispense jamais d'une régularisation urbanistique auprès des autorités compétentes.

Comprendre les subtilités de l'unanimité

L'unanimité est souvent perçue comme un frein. En réalité, son application mérite d'être nuancée.

Dans certains cas, lorsqu'une décision principale est adoptée à une majorité qualifiée, l'adaptation des quotes-parts qui en découle peut être votée à cette même majorité.

Cc art 3.88-§3 : "... Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. ..."

Par ailleurs, en cas d'échec dû à l'absence de copropriétaires, une seconde assemblée peut être convoquée. Elle permet alors de statuer à l'unanimité des membres présents ou représentés, évitant ainsi les blocages.

Cc art 3.88-§4 : "Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés."

La rigueur est donc la meilleure protection du syndic ! Face aux infractions urbanistiques, le véritable danger ne réside pas uniquement dans l'irrégularité elle-même. Il se situe dans l'inaction, l'imprécision ou le non-respect des procédures.

Un syndic réactif, méthodique et rigoureux limite considérablement son exposition au risque.

Aujourd'hui, l'établissement ou la mise à jour de plans ne doit plus être une contrainte. Grâce aux techniques modernes, le travail est rapide, précis... et pratiquement immédiat.

ImmoPassVision, partenaire de l'UDS, peut vous accompagner de manière efficace et professionnelle. Ils sont à votre disposition pour vous conseiller et vous assister.

Conseil de l'UDS aux syndics

Il arrive fréquemment que vous ne disposiez d'aucun plan pour certains immeubles, ou que les plans existants ne correspondent plus à la situation actuelle en raison de modifications ultérieures. Aujourd'hui, il n'est plus nécessaire de consacrer des heures - voire des jours - à mesurer, vérifier et redessiner des plans de bâtiments. Les méthodes traditionnelles sont lentes, imprécises et souvent sources d'erreurs.

Grâce aux technologies modernes de scan 3D, cela peut désormais être réalisé en un temps record. En quelques minutes seulement, un bâtiment entier peut être relevé avec une précision de l'ordre du centimètre, en capturant des centaines de milliers de points par seconde.

Le résultat ?

Des plans « as-built » parfaitement conformes à la réalité :

- ▶ des plans 2D complets (étages, coupes, façades),
- ▶ des modèles 3D directement exploitables,
- ▶ et même une visite virtuelle permettant de mesurer à distance.

Ces outils offrent un avantage majeur : toute modification du modèle est automatiquement répercutée sur l'ensemble des plans, ce qui simplifie considérablement la gestion technique des immeubles.

Concrètement, pour les syndics, cela signifie :

- ▶ un gain de temps considérable,
- ▶ une fiabilité maximale des données,
- ▶ et une base technique solide pour les rénovations, les mises en conformité ou les décisions en assemblée générale.

info

Vision by ImmoPass
Geoffroy Debuysscher
02 486 94 60 – 0477 51 00 75

info@immopass.eu
www.immopass.eu/fr/vision/
geoffroy@immopass.eu

PROPERTYTODAY

02

L'enrichissement injustifié en copropriété

En droit belge des obligations, l'enrichissement injustifié a récemment connu une évolution législative majeure.

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Livre 5 du Code civil (1er janvier 2023), ce principe n'est plus une construction jurisprudentielle non écrite, mais une règle désormais consacrée explicitement par la loi.

Cette figure juridique peut-elle être mobilisée par un copropriétaire qui estime que l'ACP s'est enrichie injustement à ses dépens ?

Généralités

1. De la jurisprudence à la loi

Avant 2023, l'enrichissement injustifié ne figurait nulle part dans le Code civil de 1804. Les juges l'appliquaient sur la base du principe général selon lequel "nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui sans cause".

La codification actuelle aux articles 5.135 à 5.137 du Code civil renforce la sécurité juridique, en définissant désormais de manière stricte les conditions d'application.

2. Les quatre conditions cumulatives

Pour qu'une action en indemnisation

(actio de in rem verso) puisse aboutir, quatre conditions doivent être réunies simultanément :

1. Un enrichissement : un avantage patrimonial dans le chef du défendeur (par exemple une dépense évitée ou une augmentation d'actif).
2. Un appauvrissement : un désavantage patrimonial dans le chef du demandeur.
3. Un lien causal : l'enrichissement de l'un doit résulter de l'appauvrissement de l'autre.
4. L'absence de cause juridique : condition essentielle. Aucun contrat, aucune obligation légale ni décision judiciaire ne doit justifier ce transfert.

Attention : une libéralité (par exemple une donation consciente) constitue une cause juridique. Ce qui est donné volontairement ne peut être récupéré ultérieurement sur cette base.

3. Le caractère subsidiaire

L'action est subsidiaire. Elle ne peut être invoquée qu'à défaut d'une autre voie de

droit, notamment contractuelle ou fondée sur la responsabilité civile.

4. La limitation de l'indemnisation

Une caractéristique unique de cette action réside dans la « double limite ». Le demandeur ne pourra jamais obtenir plus que le montant de l'enrichissement du défendeur. L'indemnisation est limitée au plus faible des deux montants suivants : l'appauvrissement du demandeur ou l'enrichissement du défendeur.

B. Applications en copropriété ?

Cette figure de l'enrichissement injustifié apparaît plus fréquemment qu'on ne le pense en matière de copropriété. En raison de l'imbrication entre parties privatives et parties communes, il arrive régulièrement qu'un copropriétaire engage des frais dont bénéficie l'ensemble de la collectivité, ou inversement.

Depuis la codification dans le nouveau Livre 5 du Code civil (art. 5.135), ce mécanisme est de plus en plus utilisé comme « filet

de sécurité » lorsque les règles strictes du droit de la copropriété (art. 3.84 et suivants) conduisent à des situations inéquitables.

Les situations les plus fréquentes sont les suivantes :

1. Réparations urgentes aux parties communes par un copropriétaire

Exemple : une fuite dans la toiture commune affecte directement le penthouse. Le syndic n'intervient pas et il n'y a pas le temps de convoquer une assemblée générale. Le copropriétaire fait exécuter les travaux à ses frais.

- ▶ Le conflit : en principe, un copropriétaire ne peut pas décider seul d'intervenir sur les parties communes.
- ▶ L'enrichissement : l'ACP bénéficie de travaux réalisés sans en supporter le coût, tandis que le copropriétaire s'est appauvri.
- ▶ La solution : si les travaux étaient nécessaires et utiles, le copropriétaire peut en réclamer le remboursement sur base de l'enrichissement injustifié, à condition de démontrer l'absence d'alternative (subsidiarité).

2. Le "syndic de fait" sans mandat

Il arrive qu'un copropriétaire assume les fonctions de syndic après l'expiration du mandat ou en l'absence de désignation.

- ▶ Situation : il paie les assurances, organise l'entretien et règle des prestataires pour éviter un dysfonctionnement de l'immeuble.
- ▶ Application : l'ACP a économisé des dépenses qu'elle aurait normalement dû supporter. En l'absence de mandat valable, une indemnisation peut être réclamée sur la base de l'enrichissement injustifié.

3. Clés de répartition erronées (effet rétroactif)

Cas complexe : une assemblée générale modifie une clé de répartition, puis il apparaît qu'un copropriétaire a payé pendant des années des montants excessifs.

Fondement : si les délais de contestation sont expirés, une action fondée sur l'enrichissement injustifié est parfois envisagée pour récupérer les sommes trop perçues par les autres copropriétaires. Limite : cette action est souvent rejetée en présence d'une cause juridique, telle qu'une

décision d'assemblée générale devenue définitive.



Iemand mag zich niet ten koste van een ander verrijken zonder oorzaak.

4. Travaux privatifs avec bénéfice collectif

Un copropriétaire remplace ses fenêtres par du vitrage performant, améliorant indirectement la performance énergétique globale de l'immeuble.

Appréciation : les chances de succès sont faibles. L'enrichissement de l'ACP est indirect et accessoire. De plus, les travaux répondent à l'intérêt personnel du copropriétaire, ce qui constitue une cause juridique.

Le juge examinera en priorité si le droit de la copropriété lui-même offre une solution. L'enrichissement injustifié n'intervient qu'en ultime recours.

Il convient dès lors de rappeler les mécanismes spécifiques du droit de la copropriété :

Réparations urgentes et nécessaires (art. 3.82 C. civ.)

Chaque copropriétaire peut faire exécuter de telles réparations aux parties communes en cas d'urgence, à condition d'en informer immédiatement le syndic. Si celui-ci reste inactif, l'intervention est justifiée. Si celui-ci est effectivement injoignable ou s'abstient d'intervenir, le copropriétaire peut alors désigner lui-même un entrepreneur pour effectuer les travaux.

Dans ce cas, la loi fournit une base autonome de remboursement, sans devoir recourir à l'enrichissement injustifié.

– Travaux "utiles" mais non urgents

Si les travaux n'étaient pas urgents (par exemple, la remise en peinture du hall d'entrée parce qu'il présentait un aspect négligé), la situation est plus délicate. La demande visant à faire réaliser de tels travaux doit être inscrite à l'ordre du jour afin que

Situation	Chances de succès	Argument prévalent
Réparations urgentes	élevé	nécessité et économie pour l'ACP
Gestion sans mandat	modéré	dépend de la subsidiarité
Améliorations esthétiques	faible	absence de nécessité
Erreurs de répartition	variable	souvent bloquées par des décisions définitives



l'assemblée générale puisse se prononcer. Si celle-ci refuse d'autoriser l'exécution des travaux, le copropriétaire peut contester cette décision devant le juge de paix, en soutenant qu'elle est irrégulière ou abusive.

– **L'enrichissement injustifié comme ultime recours** intervient comme mécanisme subsidiaire dans les situations où les procédures décrites ci-dessus ont échoué ou ne pouvaient pas être mises en œuvre.

En voici un exemple : Un copropriétaire a fait exécuter des travaux sans l'accord préalable de l'assemblée générale (procédure irrégulière), alors même que l'association des copropriétaires bénéficie manifestement de ces travaux (par exemple, la sécurité incendie de l'immeuble a enfin été mise en conformité).

S'il souhaite obtenir le remboursement de ces dépenses auprès de l'ACP sur la base de l'article 5.135 du Code civil, il devra démontrer que l'ACP s'est enrichie (par exemple, par une augmentation de la valeur de l'immeuble ou par l'économie d'une dépense nécessaire), qu'il s'est lui-même appauvri et qu'il n'existait, à l'époque, aucune autre solution raisonnable pour résoudre le problème (par exemple, parce que le syndic était injoignable).

L'ACP pourra toutefois soutenir que cet enrichissement reposait sur une justification juridique, à savoir la décision du copropriétaire lui-même de ne pas respecter les règles de la copropriété.

Le juge pourra alors considérer que le copropriétaire a agi avec trop de précipitation et qu'il a volontairement contourné la procédure normale, à savoir la saisine de l'assemblée générale. Dans ce cas, la demande pourra être rejetée. On parle alors d'un enrichissement résultant d'un risque assumé par la personne qui s'est appauvrie.

Nous recommandons systématiquement, lorsqu'un copropriétaire est confronté à l'inaction ou au refus du syndic d'intervenir, de mettre d'abord celui-ci officiellement en demeure d'agir. Cette démarche permet de constituer un dossier probant et de démontrer que les voies ordinaires ont été épuisées avant toute initiative personnelle.

Dans ce cas, l'invocation de ce fondement juridique demeure une voie valable, à apprécier à la lumière d'autres principes généraux du droit, tels que l'équité, la bonne foi et le pouvoir de modération reconnu au juge.

info

Astrid CLABOTS, avocat
www.clabotsadvocaten.be

Ilgataan 9 (Office Capital)
 3500 Hasselt
 T 011 46 02 55

Gistelsesteenweg 1 D (Jet Center)
 8400 Oostende
 T 059 77 00 72

PROPERTYTODAY



03

Jurisprudence



sous la loupe

Signatures requises : entre papier et pratique

Ceci est une analyse du jugement rendu par le Juge de Paix de Furnes (Veurne) du 30 septembre 2025 (rôle n° 24A740).

Faits

Lors d'une assemblée générale, des décisions ont été prises, mais le procès-verbal n'a pas été signé par le président, le secrétaire et les copropriétaires présents.

Décision et motivation du juge

Le juge souligne que les procès-verbaux n'ont qu'une valeur probante et n'acquièrent un caractère définitif que s'ils satisfont aux exigences de l'article 3.87 § 10 BW, à savoir la signature du président, du secrétaire et des copropriétaires encore présents.

Cette signature a pour objectif de « sceller » définitivement le contenu de l'assemblée, de sorte qu'il ne puisse plus être remis en cause par la suite. À défaut de ces signatures, il ne peut être question d'une décision valable et définitive de l'assemblée générale.

Leçons pour les syndicats

Ce jugement confirme l'importance d'une rédaction correcte des procès-verbaux comme condition de validité de la prise de décision. Sans signature du président, du secrétaire et des copropriétaires encore présents, les décisions peuvent perdre leur caractère définitif.

Pour les syndicats, cela signifie qu'ils doivent

veiller à ce que le procès-verbal soit établi et signé à la fin de l'assemblée conformément aux exigences légales. En effet, la rédaction ou la diffusion a posteriori de procès-verbaux non signés comporte un risque réel de contestation.

Réflexion critique

Le jugement s'inscrit dans une lecture littérale de l'article 3.87, §10 du Code civil, qui prévoit que le procès-verbal est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires. Par « mandataires », il convient d'entendre les porteurs de procuration des copropriétaires.

Cette formulation légale semble impliquer que la signature de tous les copropriétaires présents (ou représentés) constitue une condition constitutive du caractère définitif des décisions. La jurisprudence qui nuancerait cette exigence en considérant que seules les signatures du président et du secrétaire suffiraient est rare, voire inexistante.

La loi prévoit que le procès-verbal est signé

retranscription fiable et vérifiable de la prise de décision — peut également être atteint sans une application excessivement rigide de cette exigence formelle. Une approche plus pragmatique pourrait consister à mettre l'accent sur la fonction de contrôle du président et du secrétaire, garants de la fidélité de la retranscription des décisions. Cela suppose toutefois une interprétation plus souple que celle découlant d'une lecture strictement littérale du texte légal.

Dans l'attente d'une jurisprudence claire relativisant cette formalité, il est recommandé que le syndic veille à ce que le procès-verbal soit effectivement établi à la fin de l'assemblée et qu'il soit, à tout le moins, signé par le président et le secrétaire. Il est également conseillé au syndic d'inviter expressément tous les copropriétaires encore présents à rester jusqu'à la finalisation du procès-verbal, afin de se conformer autant que possible aux exigences légales et d'éviter toute contestation ultérieure.

Sur le plan pratique, cela peut être facilité par une préparation préalable du procès-verbal, permettant au syndic de ne consigner pendant la réunion que les résultats des votes, ou encore par une projection en direct du document, modifié en temps réel, afin que les participants puissent en suivre le contenu et le valider, la signature ne constituant alors qu'une formalité rapide.

La clôture de l'assemblée générale demeure donc un moment crucial. L'état actuel du droit semble exiger que le procès-verbal soit physiquement imprimé et signé, même si la signature électronique n'est pas, en principe, exclue. En revanche, la rédaction, la diffusion, voire la signature a posteriori d'un procès-verbal non signé sont à proscrire. Cela a déjà été confirmé par le jugement du juge de paix de Tielt du 7 janvier 2015 (rôle n° 14A577). Les règles relatives à la rédaction du procès-verbal sont d'ordre public et ne peuvent être contournées, même avec l'accord de l'assemblée générale.

La fonction de secrétaire mérite également une attention particulière. Il convient de distinguer entre la rédaction du procès-verbal et son contrôle ou sa validation. La loi confie la rédaction du procès-verbal au syndic, tandis que la signature est attribuée au président, au secrétaire et aux copropriétaires encore présents à ce

moment ou à leurs mandataires.

Le secrétaire n'est donc pas nécessairement la personne qui rédige le procès-verbal, mais sa signature vise au moins à confirmer que les décisions consignées, les majorités, les votes contre et les abstentions ont été correctement retranscrits. Dans cette optique, le secrétaire peut, en pratique, être chargé du suivi ou du contrôle du déroulement des votes, même si la loi ne le précise pas expressément.

La loi prévoit que le procès-verbal est signé par le secrétaire désigné à l'ouverture de la séance, mais elle ne précise ni qui doit assumer cette fonction, ni quelle qualité il doit avoir, ni quelles sont exactement ses missions. Elle n'impose pas non plus que le secrétaire soit un copropriétaire. En pratique, le secrétaire pourrait donc être un copropriétaire, un collaborateur du syndic ou toute autre personne impliquée dans l'assemblée, pour autant qu'il soit désigné comme tel à l'ouverture de la séance.

info

Mter Jan-Willem Vanhoutte
avocat

T 0469 229 229
jan-willem.vanhoutte@
advocaat.be

PROPERTYTODAY

“

Het achteraf opstellen, verspreiden, en zelfs ondertekenen van notulen is uit den boze.

à la fin de la séance par le président, le secrétaire désigné et tous les copropriétaires encore présents au moment de la clôture de l'assemblée ou leurs mandataires. Par « mandataires », il convient d'entendre les porteurs de procuration des copropriétaires. Le législateur ne semble nullement exiger la signature du syndic en tant que tel ; dès lors, si celui-ci n'est pas désigné comme secrétaire, il n'est pas tenu de signer le procès-verbal.

La faisabilité pratique de cette exigence peut toutefois être mise en doute. Dans la grande majorité des cas, le syndic agit comme secrétaire de l'assemblée générale. De nombreux copropriétaires quittent la réunion avant la rédaction finale et la signature du procès-verbal, de sorte que, dans la pratique, seules deux signatures subsistent souvent : celle du président et celle du syndic, agissant en sa qualité de secrétaire. Il en résulte une tension entre les exigences légales et la réalité des pratiques.

L'objectif de la loi — assurer une

04

Vos charges augmentent. Vos copropriétaires s'impatientent. ... et la prochaine crise est déjà en route.

En tant que syndic, vous êtes en première ligne. Les crises énergétiques répétées, les demandes de bornes de recharge en AG, les charges qui ne baissent pas — tout ça converge vers vous. Il existe une approche qui change l'équation : pas d'investissement initial, des économies dès le premier mois, et une projection chiffrée avant de s'engager.

Trois crises énergétiques en moins de dix ans. Ce n'est plus un accident conjoncturel. En moins de dix ans, les copropriétés belges ont traversé trois chocs énergétiques distincts — chacun avec son impact direct sur les charges communes.

Année	Choc	Impact Belgique
2018–2019	Crise nucléaire belge	Moitié des réacteurs hors service simultanément. Prix spot explosifs, risque de délestage.
2021–2022	Choc gazier post-Covid + Ukraine	Prix du gaz +232% pour les ménages belges. Intervention d'urgence du gouvernement fédéral.
2026	Crise Moyen-Orient / Hormuz	Fermeture du détroit d'Ormuz. Nouveau pic des prix en Belgique. L'UE active des mécanismes d'urgence.

La question n'est plus de savoir si une prochaine crise arrivera. Elle est de savoir si votre immeuble sera encore exposé quand elle arrivera.

L'électrification de la société : ce que ça change pour une copropriété

La société consomme de plus en plus d'électricité — et ce mouvement n'est pas réversible. Les voitures thermiques disparaissent des parkings. Les chaudières au gaz individuelles seront progressivement interdites à la rénovation. Les comportements s'électrifient. Chaque appartement va demander plus d'électricité demain qu'aujourd'hui — et les parties communes aussi.

Pour une copropriété, cela change l'équation de fond. Une stratégie énergétique conçue sur les besoins d'aujourd'hui sera obsolète dans cinq ans. Le bâtiment évolue. Les usages évoluent. La stratégie doit l'anticiper.

Les bornes de recharge : l'urgence visible — et le piège le plus fréquent

C'est souvent le premier sujet qui arrive en AG. Les copropriétaires demandent des bornes. Le syndic cherche une solution rapide. On installe une ou deux bornes individuelles, chacune sur son circuit. Dans trois ans, la puissance souscrite est insuffisante, le réseau interne est saturé — et tout est à refaire à un coût bien supérieur.

La bonne approche : concevoir dès maintenant une infrastructure de recharge collective évolutive, avec un système de gestion intelligent. Coût marginal si c'est intégré dès le départ. Coût prohibitif si c'est rattrapé après.

Les risques d'une installation mal coordonnée

Chaque technologie prise isolément est un pari. Une PAC mal dimensionnée — sans tenir compte des bornes de recharge futures — sera sous-dimensionnée dans cinq ans. Une cogénération sans monitoring en temps réel rejette sa chaleur faute de pilotage : le rendement s'effondre silencieusement. Des panneaux PV installés sans stratégie globale produisent de l'énergie au mauvais moment, injectée sur le réseau à prix bradé.

Trois erreurs classiques que l'audit préalable permet d'éviter :

- PAC installée sur un réseau hydraulique incompatible (rendement réel divisé par deux)
- Cogénération sans monitoring : chaleur



rejetée, rentabilité nulle

– Bornes de recharge sans gestion de puissance : saturation du réseau interne

La clé : une stratégie coordonnée de tous les assets

Coordonnés dans une stratégie commune, les équipements se renforcent mutuellement : la cogénération couvre la base thermique, le PV produit aux heures solaires, les bornes absorbent les surplus intelligemment. Chaque investissement est dimensionné en fonction des autres — et de ce que le bâtiment sera dans dix ans.

Ce que ça donne concrètement

Voici une projection sur un immeuble type — à titre indicatif, les chiffres réels dépendent du bâtiment. C'est précisément l'objet de l'audit.

Ce que ça change pour la valeur des appartements

Un immeuble performant affiche un meilleur label PEB. En Belgique, la différence de valeur entre un bien classé A/B et un bien classé F/G est documentée et croissante. Pour le copropriétaire qui revend dans dix ans, c'est un argument de négociation réel. Pour celui qui reste, c'est une facture qui baisse chaque année.

L'audit : la première étape — et la seule décision à prendre aujourd'hui

Pas encore un vote d'investissement. Un mandat pour réaliser un audit énergétique indépendant : analyse du bâtiment réel, projection des usages futurs (bornes incluses), scénarios chiffrés avec et sans tiers-financement. C'est la décision qui ouvre toutes les options — sans en fermer aucune, sans dépendre d'un vendeur. Et c'est la seule

Stratégie coordonnée des assets — chaque élément renforce les autres	
Bornes de recharge	Infrastructure évolutive & gestion intelligente de la puissance
Cogénération / PAC	Dimensionnée sur la base réelle + usages futurs (bornes incluses)
Panneaux PV	Production locale intégrée à la stratégie globale du bâtiment
Monitoring continu	Pilotage en temps réel — détecte les dérives avant qu'elles coûtent

Ce n'est pas une liste d'équipements à cocher. C'est un système à concevoir — avant d'acheter quoi que ce soit.

Ce que ça donne concrètement — projection sur un immeuble type	
Immeuble	35 appartements, chauffage central gaz, parking 20 places
Audit initial	Analyse thermique + électrique + projection bornes → 3 à 4 semaines
Scénario recommandé	PAC collective + PV toiture + 10 bornes gérées (extensibles à 20)
Économie estimée	–28 à –35% sur les charges énergétiques communes dès l'année 1
Modèle de financement	Tiers-financement (0€ en amont) · Investissement direct (ROI 6-9 ans) · Mixte — l'audit détermine l'option la plus adaptée
Ce qu'on évite	Refaire le réseau électrique dans 5 ans : économie estimée 40 000 à 80 000 €

façon d'arriver en AG avec des chiffres qui tiennent.

VS Energy accompagne les syndics et copropriétés dans leur stratégie énergétique — de l'audit initial au suivi des performances, sans vendre ni installer les équipements.

info

Sebastian Valdes
VS Energy
seb@vs-energy.be
www.vs-energy.be

PROPERTYTODAY

05

La vague de rénovation dans les immeubles à appartements : points d'attention pour les syndics et les ACP

1. Un tsunami d'obligations de rénovation s'annonce

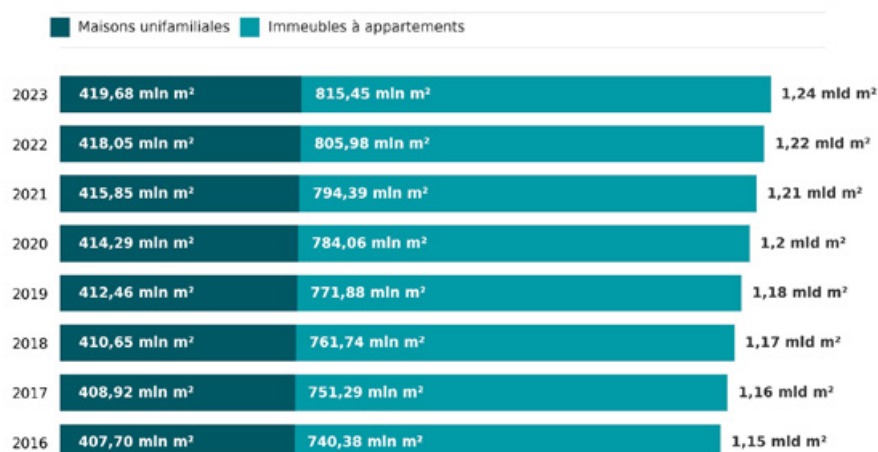
Dès 2023, les immeubles à appartements en Flandre représentaient déjà deux tiers de la superficie résidentielle totale. En décembre 2025, le cap d'un million d'appartements en chiffres absolus sera même dépassé.¹

Ce point de bascule n'est pas qu'une simple statistique — il reflète une évolution fondamentale de notre manière d'habiter. Le logement en copropriété est aujourd'hui devenu le type d'habitation dominant (dans les centres urbains). Plus que jamais, ce patrimoine est sous pression.

Les chiffres sont sans appel : plus de 56 % des immeubles à appartements en Flandre ont plus de quarante ans (près de 90 % à Bruxelles). À peine 5 % répondent à la norme

énergétique ambitieuse pour 2050 (moins de 100 kWh/m²/an). Le Green Deal européen et la directive EPBD révisée (UE/2024/1275) visent un parc immobilier totalement neutre en émissions d'ici 2050. Ce n'est plus une perspective lointaine : l'obligation de rénovation frappe déjà aujourd'hui à la porte des ACP.

Superficie résidentielle des bâtiments



1 <https://cemonitor.be/indicator/huisvesting/de-markt/woonoppervlakte-van-residentiele-gebouwen/>

2 De Tijd, « Pour la première fois, plus d'un million d'appartements en Flandre », <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/voor-het-eerst-meer-dan-1-miljoen-flats-in-vlaanderen/10640002.html>

3 CE Monitor, « Superficie des bâtiments résidentiels », <https://cemonitor.be/indicator/huisvesting/de-markt/woonoppervlakte-van-residentiele-gebouwen/>

4 A. Soete, Guide pour la rénovation des immeubles à appartements, VEKA, 2024 (D/2024/3241/240), <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/67720>

5 Vlaamse Regering, Stratégie à long terme pour la rénovation des bâtiments en Flandre, conformément à l'article 2 bis relatif aux stratégies de rénovation à long terme de la directive EPBD (2010/31/UE), 2020, https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1666067048/Vlaamse_langetermijnrenovatiestrategie_gebouwen_2050_asqdb.pdf



Réduire la rénovation à un simple dossier d'entrepreneur mène inévitablement à des blocages internes à la copropriété.

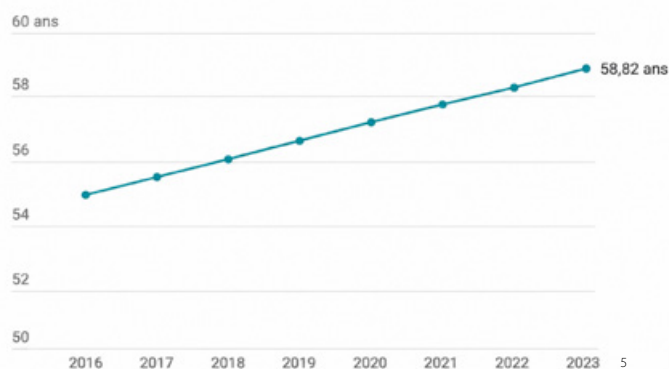
Le présent article met en lumière certains points d'attention afin d'assumer ce rôle de manière juridiquement et pratiquement fondée. Soit par sens des responsabilités dans un contexte sociétal nouveau, soit pour éviter toute mise en cause de responsabilité.

Cette contribution est la première d'une série d'articles consacrés à la durabilité et à la rénovation en copropriété..

Dans un prochain article, nous analyserons les conflits en assemblée générale autour des investissements "verts" : bornes de recharge, panneaux solaires, pompes à chaleur. Comment gérer les majorités complexes, la problématique du "split incentive" et les demandes d'autorisation judiciaire ?

Un troisième article abordera enfin les situations où la rénovation ne suffit plus et où la démolition-reconstruction devient nécessaire, avec les défis juridiques et financiers que cela implique.

Âge moyen des bâtiments



Pour les syndicats et gestionnaires, cela se traduit par un défi de gestion concret et urgent. Les tâches classiques — facturation, organisation des assemblées, suivi de l'entretien — ne suffisent plus. Le syndic évolue vers un rôle de conseiller stratégique et de pilote d'un processus de rénovation à long terme.

Cette vague impose anticipation, phasage

et coordination. Au-delà de la faisabilité technique, se posent des questions essentielles : les statuts permettent-ils l'intégration de nouvelles infrastructures énergétiques ? Les majorités requises sont-elles atteintes ? Les réserves sont-elles suffisantes ? Un financement externe est-il possible ? La répartition des coûts est-elle juridiquement défendable ?

2. “Brown discount” et obstacles structurels : l’urgence financière pour l’ACP

Un bâtiment énergétiquement obsolète n’est pas seulement un problème technique, mais un risque financier qui affecte la valeur de chaque lot privatif.

La Banque nationale de Belgique (NBB) ⁶ confirme que depuis 2023, les prix des biens performants et énergivores divergent fortement. Les labels A et B bénéficient d’une “green premium”, tandis que les labels E et F subissent une “brown discount”. Pour les appartements en Flandre, l’écart moyen entre un label D et F est d’environ 14.000 € (± 6 %). Cela peut sembler peu, mais un risque réel subsiste ici, auquel les syndicats doivent être particulièrement attentifs.

C’est précisément ici que réside le danger : un acquéreur qui achète un appartement au sein d’une ACP dépourvue de plan de rénovation ou de réserves suffisantes acquiert en réalité une dette latente. La perte de valeur au niveau individuel reste encore relativement limitée, dans la mesure où les investissements les plus lourds (toiture, façade, chauffage collectif) sont mutualisés entre les copropriétaires. Mais c’est justement ce mécanisme de répartition qui rend l’ACP vulnérable : l’absence de réserves collectives face à une obligation de rénovation imminente constitue une véritable bombe financière.

Deux obstacles structurels freinent la transition énergétique :

- ▶ Le “*split incentive*” (dissociation des incitations) : Dans les immeubles à appartements comportant une part importante de locataires, le propriétaire-investisseur supporte l’intégralité du coût des travaux de rénovation, tandis que les bénéfices énergétiques (réduction de la facture d’énergie) profitent exclusivement au locataire. En l’absence de mécanismes permettant de rééquilibrer cette situation, toute incitation économique à investir fait défaut.
- ▶ La “*tragedy of the anticommons*” (tragédie des anti-communs) : la divergence des intérêts individuels empêche l’émergence de décisions collectives, entraînant une paralysie des initiatives et, à terme, une dégradation énergétique du bâtiment.

En tant que syndic, vous êtes le premier à devoir identifier cette bombe financière — ou à tout le moins, vous devriez l’identifier.

En cas de blocage au sein de l’ACP, un copropriétaire peut saisir le juge de paix afin de faire annuler une décision qui lui cause un préjudice personnel (par exemple en raison de la non-réalisation de travaux de durabilité légalement obligatoires).⁷

3. Une responsabilité étendue du syndic

3.1 Le syndic-agent immobilier

Le syndic professionnel assume une responsabilité significative dans ce contexte sociétal, avec des répercussions économiques et financières importantes pour chaque copropriétaire ainsi que pour l’immeuble concerné. Il lui incombe en effet d’informer de manière complète et rigoureuse l’ensemble des parties concernées sur ce qui est obligatoire, possible ou autorisé, ainsi que sur les conséquences qu’entraîne l’action — ou l’inaction.

Comme le prévoit le Code de déontologie : “Dans le cadre de sa mission d’information, l’agent immobilier-gestionnaire formulera en temps utile tous les avis et recommandations nécessaires à son mandant. Il informera en temps utile le mandant des dispositions légales et réglementaires relatives au bien et, le cas échéant, attirera son attention sur les mesures, droits et obligations qui en découlent, ainsi que sur les risques qu’il encourt en cas de non-respect de ces prescriptions.”⁸

Cette obligation d’information est très étendue et couvre un large éventail de devoirs, impliquant une responsabilité importante lorsque l’impact de certaines situations est sous-estimé.

Des obligations similaires s’appliquent aux professionnels d’autres catégories. En revanche, pour le syndic bénévole - non professionnel, le Livre 3 du Code civil ne

prévoit pas d’obligation spécifique en ce sens.

3.2 Quelles obligations aujourd’hui ?

La liste des obligations actuelles est déjà très large :

- ▶ Obligation de rénovation des bâtiments résidentiels vers le label D : bien que l’accord de gouvernement flamand 2024-2029 ait supprimé la trajectoire de renforcement vers le label A, le label D reste la norme légale stable.
- ▶ Obligation d’établir un EPC Parties communes et l’impact de celui-ci sur l’EPC des parties privatives ;
- ▶ Obligations en matière d’attestation de conformité (contrôle de la qualité du logement, notamment isolation, double vitrage ;
- ▶ Obligation de panneaux solaires pour les bâtiments à forte consommation (bâtiments avec une consommation > 1 GWh/an)
- ▶ ...

Ces obligations impactent l’ensemble de l’immeuble et chaque copropriétaire.

3.3 Possibilités pour une rénovation abordable

Le syndic ne doit pas uniquement attirer l’attention sur les obligations, mais également sur les opportunités permettant de maîtriser les coûts. Différentes formes de financement sont possibles.

- ▶ Les différentes formes de financement des travaux de rénovation des immeubles
- ▶ Interne : via le fonds de réserve (souvent insuffisant en raison des possibilités d’exemption) ;
- ▶ Externe via un établissement financier (bancaire) : l’ACP, en tant que personne morale, peut contracter des crédits. Important : la décision de réaliser les travaux requiert généralement une majorité des 2/3 (sauf obligation légale : 50 % + 1), tandis que la décision de contracter un emprunt constitue un acte de gestion pour lequel une majorité simple (50 % + 1) suffit ;
- ▶ Externe via le développement de/sur le bâtiment (surélévation, valorisation de la toiture et de la colonne d’air) : par exemple, l’octroi d’un droit de superficie sur la toiture à un promoteur pour la création d’étages supplémentaires peut financer la rénovation de l’enveloppe

5 <https://cemonitor.be/en/indicator/housing/desired-changes/average-age-of-buildings/>

6 P. Reusens, F. Vastmans, J. Vandenbergh, T. van Kempen, S. Damen, « Impact de l’obligation flamande de rénovation énergétique sur les prix immobiliers », Revue économique de la Banque nationale de Belgique, 2025, n° 1, <https://www.nbb.be/nl/media/20355>

7 Article 3.92, § 3 du Code civil

8 : Article 71 Deontologie



existante (majorité des 4/5 requise).

- Il existe en outre des mesures publiques spécifiques, notamment des primes et des prêts avantageux :

► À Bruxelles :

Crédit ECORENO : prêt à taux réduit destiné au financement de travaux de rénovation énergétique. Il peut être combiné avec les primes régionales. Le syndic doit veiller à informer les copropriétaires des conditions d'accès et du suivi du financement.

Primes RENOLUTION : système intégré de primes couvrant les travaux de rénovation et d'amélioration énergétique (isolation, toiture, façade, techniques, etc.), avec des montants variables selon les revenus et la nature des travaux.

accompagnement RENOLUTION

/ Homegrade : accompagnement indépendant et conseils techniques via des guichets spécialisés (notamment Homegrade).

► En Wallonie :

Rénopack / Rénoprêt (SWCS) : prêts à taux zéro ou réduit pour financer les travaux de rénovation. Les conditions dépendent notamment des revenus et

du type de travaux ; le syndic doit assurer une information claire et le suivi des démarches.

Primes Habitation : primes régionales accordées pour les travaux de rénovation et d'amélioration énergétique, généralement conditionnées à la réalisation préalable d'un audit logement.

Prime pour audit logement / plan

de rénovation : aide financière pour l'établissement d'un audit ou d'un plan global de rénovation, préalable à l'octroi de certaines primes.

Accompagnement via les Guichets

Énergie Wallonie : conseils indépendants et assistance aux propriétaires et copropriétés dans leurs projets de rénovation.

- Développement/exploitation d'une infrastructure énergétique commune offrant des possibilités et avantages financiers ;
- Droit de superficie au profit d'un tiers ;
- Partage d'énergie – Communauté énergétique : l'ACP peut agir en tant que « consommateur actif » ou communauté énergétique afin de vendre ou partager l'électricité produite avec les occupants. Cela nécessite une attention particulière en matière de protection des données (RGPD) et de clés de répartition statutaires.

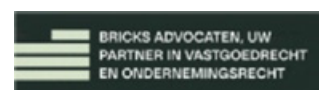
4. Conclusion

La vague de rénovation dans les immeubles à appartements n'est pas un phénomène temporaire — il s'agit d'une transformation structurelle qui dominera l'agenda de chaque ACP au cours de la prochaine décennie. La combinaison d'un

parc immobilier vieillissant, de normes énergétiques et de qualité du logement plus strictes, d'une pression financière croissante et d'une prise de décision complexe en copropriété fait que l'inaction n'est plus une option.

Pour le syndic, cela implique un glissement clair d'une gestion purement administrative vers une gestion active, stratégique et juridiquement fondée des projets de rénovation. En informant en temps utile, en explorant des pistes de financement telles que la Mijn VerbouwLening, en éliminant les obstacles (statutaires) et en accompagnant l'assemblée générale dans une trajectoire réaliste à long terme, le syndic crée une sécurité juridique pour les copropriétaires. L'objectif est clair : protéger le patrimoine contre la "brown discount" et garantir la pérennité du bâtiment.

Un bon syndic, aujourd'hui, ne consiste plus à attendre que les obligations s'imposent, mais à créer de manière proactive les conditions permettant de rendre la rénovation techniquement, juridiquement et financièrement maîtrisable pour chaque copropriétaire.



info

Ruben Volckaert,
managing partner

Bricks Advocaten
Krijgslaan 102
9000 Gent

T 09 269 00 06
ruben.volckaert@
bricksadvocaten.be
www.bricksadvocaten.be

PROPERTYTODAY



06

Réputation, perception et structuration : le métier de syndic à l'épreuve de la visibilité

Le métier de syndic connaît aujourd'hui une transformation profonde. Longtemps perçu comme un métier technique, centré sur la gestion administrative, financière et opérationnelle des copropriétés, il est désormais confronté à une réalité nouvelle : celle de la visibilité permanente et de la perception digitale.

C'est dans ce contexte que s'est tenue, le 26 février, une formation organisée en collaboration avec l'Union des Syndics, autour d'un thème central : comment se valoriser durablement en tant que syndic professionnel.

Un métier sous pression... et sous observation

Le constat est sans appel : le syndic n'a jamais été autant exposé.

Entre exigences croissantes des copropriétaires, pression réglementaire, multiplication des canaux d'expression et

montée en puissance des avis en ligne, la profession évolue dans un environnement de plus en plus exigeant.

L'un des changements majeurs réside dans cette bascule :

"hier, une insatisfaction restait confinée à un immeuble ; aujourd'hui, elle peut être visible à l'échelle d'une ville entière "

Cette hyper-visibilité redéfinit les règles du jeu.

Google, l'arbitre de la première impression

Dans ce nouvel écosystème, Google s'impose comme un point d'entrée incontournable.

Avec près de 80 % des recherches qui y transitent, la première interaction entre un copropriétaire et un syndic ne passe plus nécessairement par un contact direct, mais par une recherche en ligne.

Les requêtes sont explicites :

- ▶ "syndic + ville"
- ▶ "avis syndic X"
- ▶ "problème syndic X"

Et souvent, la fiche Google Business précède même le site internet.

Dès lors, la perception se construit en quelques secondes, bien avant toute rencontre.

L'ère de la réputation instantanée

Les avis en ligne occupent désormais une place centrale dans la prise de décision.

Ils influencent non seulement la perception, mais aussi le référencement et la génération de contacts. Plus encore, ils introduisent une asymétrie importante : un seul avis négatif visible peut peser davantage que plusieurs expériences positives non exprimées.

Dans ce contexte, la gestion des avis devient un véritable levier stratégique. Répondre n'est plus une option, mais une nécessité.

Le silence est interprété comme un aveu. La réponse, lorsqu'elle est structurée et professionnelle, devient un signal de crédibilité.

Vers une logique proactive : capter et structurer les avis

Face à cette réalité, les syndicats les plus performants ne se contentent plus de subir leur réputation : ils la construisent.

La formation a mis en évidence plusieurs pratiques simples mais efficaces :

- ▶ solliciter un avis après une assemblée générale réussie
- ▶ intégrer un lien dans les communications post-AG
- ▶ demander un retour après la résolution d'un sinistre
- ▶ faciliter l'action via des QR codes ou des outils dédiés

Cette approche permet de rééquilibrer une dynamique souvent biaisée, où les avis négatifs s'expriment plus spontanément que les retours positifs.

L'intelligence artificielle : un nouveau filtre décisionnel

Au-delà des avis, une nouvelle évolution vient bouleverser encore davantage le processus de décision : l'intelligence artificielle.

De plus en plus de copropriétaires ne se contentent plus de consulter les informations

disponibles. Ils les analysent.

Certains copient désormais des devis dans des outils comme ChatGPT. L'IA devient ainsi un intermédiaire invisible, capable de synthétiser en quelques secondes l'ensemble des signaux disponibles : réputation, avis, contenus, présence digitale.

Et son fonctionnement est clair : elle ne crée rien, elle synthétise ce qui existe déjà.

Autrement dit, toute absence de structure, de visibilité ou de cohérence devient immédiatement perceptible... et amplifiée.

De la compétence à la perception

Un autre enseignement clé de la formation réside dans cette réalité : le copropriétaire lambda ne dispose pas des compétences techniques pour évaluer un syndic.

Il évalue donc autre chose : des signaux, des avis, une présence en ligne, un discours, une image.

La décision ne se construit plus uniquement sur base d'un devis ou d'une présentation en assemblée générale. Elle est souvent influencée, voire pré-déterminée, en amont.

Structurer la confiance : un enjeu stratégique

Dans ce contexte, la question n'est plus uniquement d'être compétent, mais de rendre cette compétence visible, lisible et crédible.

Les avis créent une perception.

Mais la confiance durable repose sur un cadre.

Dans de nombreuses professions, cette confiance est structurée par des engagements formalisés, des standards et des référentiels.

C'est dans cette logique qu'est née l'initiative d'une charte portée conjointement par l'Union des Syndics et ChoisirUnSyndic.

Comme le souligne également l'article du magazine, cette démarche vise à **structurer un cadre qualité commun, distinguer les syndicats engagés et restaurer la confiance dans la gestion de la copropriété**

Un label comme signal structuré

Le label "Syndic Vérifié" s'inscrit dans cette approche.

Il ne repose pas sur une simple déclaration, mais sur des critères concrets, vérifiables et structurants.

Il constitue :

- ▶ un cadre
- ▶ un engagement formalisé
- ▶ un signal structuré
- ▶ une démarche volontaire

Son objectif est clair : rendre visible ce qui ne l'est pas spontanément.

Une profession en mutation

Au final, cette transformation du métier de syndic peut se résumer en une évolution majeure : on ne peut plus seulement être compétent.

Il faut que cette compétence soit visible, compréhensible et structurée.

Dans un environnement où la réputation est :

- ▶ permanente
- ▶ analysable
- ▶ comparable
- ▶ et désormais interprétée par des intelligences artificielles
- ▶ la structuration devient un levier central.

info

Erwin Barbé
Mede-oprichter
van SyndicusKiezen.be
erwin@digitalpepper.be

Patrick Tondreau
Bestuurder Digital Pepper bv
patrick@tondreau.eu

PROPERTYTODAY

ARTICLE DE PRESSE FEREB – AVRIL 2026

Entretien périodique des façades et des balcons des immeubles d'appartements

Un immeuble d'appartements est construit, habité, puis finalement démoli. Le délai entre la construction et la démolition dépend de nombreux facteurs.

En Belgique, un immeuble résidentiel est légalement construit pour une durée de vie minimale de 50 ans avant que des travaux d'entretien majeurs ne soient nécessaires. Cela ne signifie pas que le bâtiment s'effondrera à son 50e anniversaire. Cela signifie que le constructeur devra mettre en œuvre un ensemble de normes, de directives, de techniques, de matériaux, de connaissances, de savoir-faire, d'expérience et de bon sens, ... pour respecter ce délai, quel que soit l'endroit où le bâtiment est érigé. Sans oublier que cela concerne avant tout la stabilité de la construction.



Zolang de lucht erbij kan, kan degradatie van het beton optreden.

La durée de vie n'a rien à voir avec la responsabilité décennale des entrepreneurs et des architectes. Imaginez que ce fût le cas ?

Il va sans dire que beaucoup dépend du degré de compromis "à la belge"... Les bâtiments des années 50 et 60 semblent mieux résister à l'épreuve du temps que ceux des années 70, 80.

On peut supposer qu'un appartement de luxe à Knokke est « habité » différemment d'un immeuble de logements sociaux dans des villes comme Bruxelles, Anvers ou Liège.

Une durée de vie de 50 ans n'exclut toutefois pas les (petits) travaux d'entretien. Les finitions telles que les travaux de peinture, l'étanchéité des toitures, les joints d'étanchéité, la protection anticorrosion des balustrades métalliques, ... ne pourront en aucun cas traverser ces 50 ans sans encombre. Comparez cela à une personne qui achète de temps à autre de nouveaux vêtements, les porte à plusieurs reprises, les lave, les repasse et finit par les remplacer. Les

vêtements protègent le corps, les façades et le toit protègent le bâtiment. Et si, en plus, cela a l'air beau et agréable, c'est un bonus. Il y a donc bel et bien un rôle à jouer pour les propriétaires individuels et les associations de copropriétaires.

Il n'est pas nécessaire de réinventer la roue. Sous la devise "Mieux vaut prévenir que guérir", Buildwise publie depuis des années, en collaboration avec diverses parties, le « Guide d'entretien des bâtiments durables » (www.duurzamegebouwen.be). Il offre au lecteur une structure pour planifier les inspections et l'entretien.

Les canalisations, les toitures, les façades, les équipements techniques, les fermetures et les finitions extérieures, les finitions intérieures, les installations techniques, l'électricité, les travaux de peinture et les accès sont tous abordés. Le guide souligne avec justesse que des connaissances et un professionnalisme irréprochables sont indispensables pour mener à bien la plupart des tâches.

En tant que spécialiste du béton, FEREB tient à souligner quelques points importants qui contribuent à la durabilité du béton dans la construction de l'immeuble d'appartements.

Le point sans doute le plus important en matière de durabilité du béton est de le protéger au maximum contre l'humidité sous toutes ses formes, qu'il s'agisse d'une absorption sur toute la surface ou d'une infiltration strictement locale. L'eau est un élément indispensable à pratiquement tous les mécanismes de dégradation responsables de l'altération et, à terme, des dommages causés au béton. Elle est nécessaire à la prolifération de la végétation, à la carbonatation du béton, à la diffusion des chlorures, à la corrosion des armatures, aux dommages causés par le gel, aux dommages dus au gel-dégel, ainsi qu'à l'alimentation de réactions expansives destructrices telles que la réaction alcali-silice, la formation d'étringite secondaire et la cristallisation.

Dans ce contexte, l'imperméabilisation des sols de balcons et des terrasses, ainsi que la protection des toitures de balcons, des auvents et des structures en béton apparentes revêtent une importance capitale.

Attention, n'oublions pas les structures en béton invisibles de la façade, dissimulées derrière la maçonnerie, les enduits, la pierre naturelle, les revêtements métalliques ou synthétiques. Ces structures ne sont pas visibles, mais tant que l'air y a accès, le béton peut se dégrader, et ce pas nécessairement plus lentement.

L'entretien de la maçonnerie, en particulier des joints, des fissures dans les couches de ciment, des joints élastiques entre les éléments en pierre naturelle, des raccords (joints) dans les revêtements métalliques, ainsi que l'évacuation de l'eau au niveau des revêtements en plastique, est extrêmement important pour empêcher l'eau de pénétrer dans la cavité ou pour minimiser le contact direct avec les structures en béton.

Chaque traitement doit être adapté au substrat concerné, mais aussi à l'ensemble du bâtiment. L'entretien des façades est un véritable casse-tête. Chaque élément doit s'intégrer individuellement dans l'ensemble.

Exemple : peindre avec enthousiasme par-dessus les résidus des trois traitements précédents peut nuire au transport de la vapeur hors du bâtiment et causer des problèmes dans les pièces d'habitation. Travaillez toujours en collaboration avec des spécialistes.

Consultez le site web de la FEREB pour obtenir des informations sur la réparation durable du béton et la liste des spécialistes en réparation, consolidation et protection du béton.

info

FEREB vzw
info@fereb.be
www.fereb.be

En collaboration avec Filip Filip A. Vanhaeren,
Ingénieur Chimiste, ing, MSc (CIBO -
Chemie in Bouw bv)

PROPERTYTODAY



08

QR codes et IA : la révolution pour les syndics

Introduction

Le métier de syndic évolue rapidement. Entre la gestion de multiples immeubles, la coordination des interventions techniques, et les attentes croissantes des copropriétaires en matière de transparence et de réactivité, les défis sont nombreux.

Heureusement, les nouvelles technologies – et notamment l'intelligence artificielle – ouvrent des perspectives prometteuses pour simplifier le quotidien des gestionnaires immobiliers.

Les enjeux actuels des syndics

La gestion d'une copropriété implique aujourd'hui une multitude de tâches chronophages :

- ▶ Le suivi et la traçabilité des interventions de maintenance
- ▶ La communication avec les copropriétaires et les prestataires
- ▶ La gestion documentaire (factures, rapports, historiques)
- ▶ La planification préventive des entretiens
- ▶ La réactivité face aux urgences

Traditionnellement, ces processus reposent sur des échanges d'e-mails, des appels téléphoniques et une documentation papier ou dispersée dans différents systèmes. Cette fragmentation génère des pertes d'information, des délais de réponse rallongés et une difficulté à maintenir une vision d'ensemble.

L'apport des technologies numériques

Les outils numériques modernes permettent de centraliser et d'automatiser une partie

significative de ces tâches. Plusieurs innovations méritent l'attention :

1. Les QR codes et l'identification intelligente

L'utilisation de QR codes apposés dans les halls d'immeubles et unités représente une avancée simple mais efficace. Un technicien ou un copropriétaire peut scanner le code pour :

- ▶ Accéder instantanément à l'historique de maintenance
- ▶ Signaler un problème de manière précise
- ▶ Consulter les instructions d'entretien
- ▶ Déclencher une demande d'intervention géolocalisée

Cette traçabilité améliore considérablement la qualité du suivi et réduit les erreurs de communication.

2. L'intelligence artificielle au service de la maintenance

L'IA ne remplace pas l'expertise humaine, mais elle l'augmente. Des algorithmes peuvent :

- ▶ Analyser les historiques d'interventions pour anticiper les pannes
- ▶ Prioriser automatiquement les demandes selon leur urgence
- ▶ Suggérer des plannings d'entretien préventif optimisés
- ▶ Faciliter la recherche d'information dans une base documentaire volumineuse
- ▶ Recommander automatiquement des prestataires internes ou externes

3. La centralisation des données

Les plateformes de gestion modernes permettent de regrouper en un seul endroit :

- ▶ Les fiches techniques des équipements
- ▶ Les contrats de maintenance
- ▶ Les factures et devis
- ▶ L'historique complet des interventions
- ▶ Les échanges avec les prestataires

Cette centralisation facilite non seulement le travail quotidien, mais aussi la passation de dossiers et les audits.

“

AI vervangt menselijke expertise niet, maar versterkt ze.

Des solutions concrètes : l'exemple de Meldio

Parmi les solutions disponibles sur le marché, Meldio illustre bien cette approche intégrée. Cette plateforme combine QR codes, intelligence artificielle et gestion centralisée pour offrir aux syndics un outil complet de suivi de maintenance.

Le système permet notamment de :

- ▶ Générer et apposer des QR codes dans les immeubles
- ▶ Assigner des prestataires internes ou externes
- ▶ Recevoir et traiter automatiquement les signalements
- ▶ Suivre en temps réel l'avancement des interventions
- ▶ Constituer un historique détaillé et consultable par unité avec un rapport de cout, des résumés pour les AG
- ▶ Pouvoir centraliser tous les contrats de maintenance
- ▶ Communiquer efficacement avec toutes les parties prenantes

Bien que d'autres solutions existent sur le marché, Meldio a pris le pari d'utiliser ces QR codes, qui couplées à l'IA permettent une prise en main facile de toutes les parties (pas d'application à installer). Une fonctionnalité de déduplication automatique permet aussi de regrouper automatiquement les requêtes similaires.

Conseils pour une adoption réussie

La transition numérique ne s'improvise pas. Voici quelques recommandations :

- ▶ **Commencer petit** : Testez d'abord sur un ou deux immeubles pilotes
- ▶ **Former les équipes** : L'adhésion des utilisateurs est cruciale
- ▶ **Impliquer les prestataires** : Leur collaboration détermine le succès du système
- ▶ **Communiquer avec les copropriétaires** : Expliquez les bénéfices concrets pour eux
- ▶ **Évaluer régulièrement** : Mesurez les gains de temps et ajustez vos processus

Conclusion

La transformation numérique du secteur immobilier n'est plus une option mais une nécessité pour rester compétitif et répondre aux attentes contemporaines. Les outils basés sur l'IA et les technologies numériques offrent des gains réels en termes d'efficacité, de traçabilité et de qualité de service.

L'important n'est pas d'adopter la technologie pour la technologie, mais de choisir des solutions qui répondent véritablement aux défis quotidiens des syndics et apportent une valeur mesurable à toutes les parties prenantes.

info

Gauthier van den Eynde
Société: Sane Invest
(0758423402)
Georges Huynenstraat, 31
Hoeilaart

gauthier@meldio.co

PROPERTYTODAY

Le certificat amiante pour les parties communes en Flandre

Agissez dès maintenant pour respecter l'échéance (31/12/2026)

L'échéance approche

Depuis novembre 2022, le certificat amiante est obligatoire lors du transfert de bâtiments construits avant 2001. Le certificat amiante informe les propriétaires, occupants, mais aussi les professionnels de l'immobilier et de la construction de la présence éventuelle d'amiante et des risques possibles.

D'ici 2032, chaque bâtiment devra disposer d'un certificat amiante. Mais pour les parties communes d'un immeuble, l'échéance est plus proche : chaque ACP devra déjà

disposer d'un certificat amiante pour les parties communes avant 2027. Lors de la vente d'un lot privatif, tant le certificat amiante privatif qu'une copie du certificat amiante des parties communes devront être remis à l'acquéreur.

À Bruxelles, l'attestation amiante (ou certificat amiante) pour la vente ou la location n'est **pas obligatoire** actuellement, contrairement à la Flandre. Cependant, chaque propriétaire devra disposer de ce certificat **à partir de 2032**. Un inventaire

amiante reste néanmoins nécessaire pour les travaux ou si vous êtes employeur.

La Wallonie prépare également l'instauration d'une attestation amiante obligatoire (vente, location, rénovation), prévue pour se généraliser dans les prochaines années, s'alignant sur la Flandre.

Un certificat amiante, qu'est-ce exactement ?

Un certificat amiante est un document officiel indiquant si de l'amiante est présent



Tegen 2027 moet elke VME reeds beschikken over een asbestattest voor de gemene delen.

dans un bâtiment, dans quel état se trouve cet amiante et comment le gérer ou l'éliminer en toute sécurité.

Le certificat résulte d'un inventaire amiante réalisé par un expert amiante certifié. Sur la base des données rapportées, l'OVAM délivre le certificat amiante.

En cas de vente, le certificat amiante obligatoire informe les acheteurs potentiels afin qu'ils sachent ce qu'ils achètent. Ils peuvent ainsi tenir compte du coût d'élimination des matériaux contenant de l'amiante tant dans la partie privative que dans les parties communes.

Par défaut, l'expert amiante inspectera les parties communes accessibles sans pénétrer dans une partie privative.

Lors de l'inspection, l'expert amiante inventorie les matériaux suspects contenant de l'amiante, prélève des échantillons de certains matériaux, évalue leur état et les risques qu'ils présentent, le tout conformément au protocole d'inspection. L'expert fournit en outre des conseils sur les mesures qu'un propriétaire peut prendre afin de rendre le bâtiment sûr vis-à-vis de l'amiante ou de maintenir cette sécurité.

Blocage des ventes

À l'approche de l'échéance de 2027, nous appelons les ACP et les syndicats à agir immédiatement. À ce jour, seuls 16 % des ACP sont en règle avec la législation. Il faut donc accélérer le rythme. Cela vaut en particulier pour les nombreuses petites ACP dont le syndic est un copropriétaire bénévole.

Si le certificat amiante des parties communes n'est pas disponible, cela peut avoir de graves conséquences administratives, contractuelles et financières tant pour les propriétaires que pour les acquéreurs. L'absence de ce certificat bloque la vente des lots privatifs tels que les appartements, empêchant ainsi les transactions et pouvant entraîner des pertes financières pour les propriétaires.

En outre, le risque de litiges juridiques entre les parties augmente, étant donné qu'il est légalement obligatoire de remettre le certificat à l'acquéreur. Une incertitude apparaît également quant à l'état du bâtiment et aux éventuels risques liés à l'amiante, ce qui influence négativement la valeur du bien immobilier et nuit à la confiance des candidats acquéreurs. Il est donc essentiel de faire établir le certificat amiante à temps afin d'éviter ces problèmes.

Êtes-vous propriétaire de l'ensemble du bâtiment ?

Un certificat amiante ne peut reprendre qu'une seule unité de logement. Les parties utilisées en commun doivent également être décrites dans un certificat distinct. Ces certificats devront être disponibles au plus tard le 31/12/2031.

Rôle et responsabilité du syndic

Le syndic bénévole ou professionnel doit avoir informé l'ACP en temps utile de cette obligation. Si l'assemblée générale décide de ne pas faire établir de certificat amiante pour les parties communes, le syndic doit le mentionner dans le procès-verbal.

En informant l'ACP en temps utile et en mentionnant tout refus dans le procès-verbal de l'assemblée générale, le syndic se protège contre une responsabilité personnelle.

L'ACP supporte alors elle-même les conséquences de cette décision.

Pourquoi agir dès maintenant ?

- ▶ **Prévenir le stress et la pression du temps :** on estime qu'il reste encore 80.000 certificats amiante à établir pour les parties communes. N'attendez pas le dernier moment pour contacter un expert amiante, car les délais d'attente et les tarifs risquent d'augmenter à l'approche de l'échéance et en raison du pic de demandes attendu.
- ▶ **Protéger la santé :** l'amiante peut provoquer des maladies graves. En faisant établir un certificat à temps, les risques peuvent être pris en charge plus rapidement.
- ▶ **Augmenter la valeur du bien immobilier :** un bâtiment disposant d'un certificat amiante valable est plus attractif pour les acquéreurs et les locataires et apporte de la clarté quant aux investissements futurs.
- ▶ **Planifier efficacement :** le certificat aide à estimer les futurs coûts d'assainissement et à établir un plan pluriannuel d'entretien.
- ▶ **Mise à disposition lors de travaux :** les professionnels externes qui effectuent des travaux dans le bâtiment en tant que travailleurs doivent disposer d'un inventaire amiante. Le certificat amiante peut constituer un point de départ. Un examen complémentaire (destructif) peut éventuellement être nécessaire.

Comment procéder ?

1. Contactez un expert amiante certifié.

Sur le site internet de l'OVAM, vous trouverez une liste des experts agréés.

Liste des experts amiante certifiés (OVAM)

2. Préparation :

- ▶ Rassemblez toutes les informations utiles concernant le bâtiment et veillez à garantir un accès libre aux parties à inspecter.
- ▶ S'il y a un ascenseur dans le bâtiment, contactez à temps l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur afin de permettre une inspection simultanée.

3. Inspection : l'expert effectue une inspection approfondie et enregistre les données dans la base de données numérique d'inventaire amiante de l'OVAM.
Rapport : après l'inspection, l'ACP reçoit

un certificat amiante détaillé reprenant les résultats et les recommandations.

Liens utiles :

[Liste des experts amiante certifiés \(OVAM\)](#)
[Informations générales sur le certificat amiante](#)
[Informations spécifiques aux parties communes](#)
 Brochure : https://ovam.vlaanderen.be/documents/d/nl/2025_broch-a5_asbestattest-gemene-delen-web

Conseils UDS

Si vous omettez d'informer l'assemblée générale de cette obligation, votre responsabilité peut être engagée pour mauvaise exécution du mandat, négligence dans le respect des obligations légales ou violation du devoir de diligence attendu d'un syndic normalement prudent et raisonnable.

Les dommages possibles comprennent notamment :

- les dommages liés au retard ou les sanctions contractuelles (telles que des

clauses pénales) ;

- les frais administratifs supplémentaires et honoraires dus au report ou à la reprise du dossier ;
- les frais subis par l'acquéreur en raison d'une entrée tardive dans les lieux (par exemple : logement temporaire, double charge locative, frais de déménagement et de stockage) ;
- l'escalade vers des procédures de litige formelles, avec des coûts supplémentaires et des risques de réputation.

En outre, il existe un risque de procédures disciplinaires ou de plaintes auprès de l'IPI, avec d'éventuelles conséquences pour le syndic concerné.

Si, au 01/01/2027, aucun certificat amiante valable pour les parties communes n'est disponible et qu'une vente se présente, le syndic peut se voir contraint de faire établir ce certificat sans approbation préalable de l'assemblée générale.

Bien que cette démarche puisse être

défendue au regard de l'obligation de veiller au respect des obligations légales de l'ACP, cette méthode peut susciter des discussions, notamment parce que le coût n'a pas été fixé à l'avance et qu'en cas d'urgence, celui-ci est souvent plus élevé.

info

Annelies D'Hollander

Autorité flamande
 OVAM – Équipe Réduction de l'Amiante
 Stationsstraat 110
 2800 Mechelen

T 015 284 275
 E annelies.dhollander@ovam.be

PROPERTYTODAY

ITP®
CAR FIRE
BLANKET



**La solution certifiée
 pour maîtriser les incendies
 de véhicules électriques.**

**Couverture anti-feu innovante pour une
 sécurité maximale dans les parkings.**

Industrial Textile Products BV

Evenbroekveld 44 | B - 9420 ERPE-MERE

T 053 80 49 12

E info@itp.eu

W www.itp.eu



BENOR & ANPI tested & certified



10

Seule la moitié des immeubles à appartements dispose d'un EPC des parties communes en Flandres

Selon les chiffres de Certinergie Stabel, environ 386.000 certificats PEB déjà établis en Wallonie et Environ 260.000 logements ont été certifiés en RBC.

La Flandre comptait fin 2025 plus de 150.000 immeubles à appartements, dont 82.000 datent d'avant 1981. Plus de la moitié du parc immobilier flamand en copropriété a donc plus de 45 ans, et ces bâtiments ne répondent souvent pas aux normes actuelles en matière d'efficacité énergétique et de qualité de logement.

Le nombre d'unités d'appartements en Flandre a presque doublé au cours des 20 dernières années, passant de 570.000 en 2005 à plus de 1.000.000 en 2025. Aujourd'hui, un logement sur trois en Flandre est un appartement, et environ un quart de la population flamande y réside.

Les petits immeubles de 2 à 4 unités accusent un retard particulièrement marqué. Les bâtiments de moins de 10 ans ne sont pas encore soumis à cette obligation et ne sont donc pas repris dans ces chiffres.

Par ailleurs, plus le bâtiment est récent, meilleure est l'isolation des murs extérieurs,

des fenêtres et des toitures. À l'inverse, les bâtiments plus anciens présentent des performances nettement inférieures, ce qui se traduit par des pertes de chaleur importantes et une consommation énergétique accrue.

Plus de 80 % des toitures analysées ne répondent pas aux normes actuelles applicables aux constructions neuves. Plus préoccupant encore, 13 % des EPC GD révèlent des toitures sans isolation ou avec seulement quelques centimètres d'isolant. Ce constat est d'autant plus marquant que l'isolation des toitures est obligatoire depuis 2015.

Le toit constituant l'une des principales sources de déperdition énergétique, il représente un levier majeur pour améliorer l'efficacité énergétique et le confort des occupants.

Installations collectives : présence limitée et manque d'avenir

Seuls 14 % des EPC GD recensent au moins une installation collective de chauffage. Plus l'immeuble est grand, plus ce type d'installation est fréquent. La grande majorité des bâtiments (86 %) fonctionne avec des systèmes individuels : chaudières privatives ou chauffage électrique.

Par ailleurs, les installations collectives existantes sont rarement adaptées aux exigences futures. À peine 3 % utilisent une pompe à chaleur ou un réseau de chaleur performant, 62 % reposent sur des chaudières à condensation et 35 % sur des chaudières non condensantes. Le gaz domine largement comme source d'énergie (75 %), suivi par le mazout (22 %).

L'énergie solaire reste largement sous-exploitée

Malgré la progression générale des panneaux solaires et des chauffe-eau solaires en Flandre, leur présence dans les immeubles à appartements reste très limitée. Seuls 4 % des EPC GD mentionnent la présence de panneaux photovoltaïques et à peine 0,7 % celle d'un chauffe-eau solaire.

Lorsque l'assemblée générale envisage l'installation de panneaux solaires, il est essentiel de vérifier au préalable si la toiture est correctement isolée. À défaut, il est recommandé de prioriser l'isolation avant toute installation photovoltaïque.

Contrôles

L'EPC des parties communes est une obligation légale : tout immeuble comportant au moins deux unités résidentielles doit en disposer, indépendamment du nombre de propriétaires.

De même en Région de Bruxelles-Capitale, il y a depuis 2025 une obligation d'établir un certificat EPB pour les parties communes.

En Région wallonne, il n'existe pas, à ce jour, d'obligation spécifique imposant l'établissement d'un certificat EPB pour les parties communes en tant que telles. Le système repose également sur des certificats établis au niveau des unités privatives. La supervision et l'organisation du dispositif relèvent du Service Public de Wallonie.

Attention ! En Flandre, la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) contrôle le respect de cette obligation. En cas d'infraction, une amende pouvant atteindre 5.000 euros peut être infligée, sans caractère libératoire.

info

Cet article a été réalisé en collaboration avec Tim Van Helden de la Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

PROPERTYTODAY



11

Les panneaux solaires communs dans une copropriété : une étude de cas

Les panneaux solaires font désormais pleinement partie du paysage urbain. Début 2025, la Flandre comptait déjà plus d'un million d'installations photovoltaïques, représentant ensemble près de 7 gigawatts-crête de puissance. Pourtant, les immeubles à appartements et autres copropriétés restent nettement à la traîne.

Ce retard s'explique en partie par la complexité juridique et technique. La toiture appartient aux parties communes, ce qui signifie qu'une installation nécessite l'approbation de l'Assemblée Générale. En outre, l'ACP doit choisir entre plusieurs installations individuelles (chacune raccordée à un compteur privatif) ou une seule installation collective raccordée au compteur commun. Dans cet article, nous expliquons, à travers une étude de cas, pourquoi une installation collective constitue souvent la solution la plus intéressante.

Les avantages et inconvénients des installations photovoltaïques collectives
Le principal avantage d'une installation collective réside dans les économies d'échelle. Contrairement aux systèmes individuels, où les occupants ne peuvent souvent utiliser qu'une petite partie de la toiture (souvent limitée à 2 ou 3 panneaux

par entité), une installation collective permet d'optimiser l'utilisation de la surface disponible. En optant pour un onduleur plus puissant unique et un trajet de câblage simplifié, le coût par occupant est nettement réduit.

Par ailleurs, nous observons une tendance à la collectivisation des techniques, telles que les pompes à chaleur et les infrastructures de recharge pour véhicules électriques. Dans ce contexte, une installation solaire collective constitue une solution plus logique que des installations individuelles pour réduire les coûts énergétiques de ces consommateurs.

Il existe toutefois certains obstacles. L'investissement nécessite une majorité des 2/3 au sein de l'AG, ce qui implique un engagement de tous les copropriétaires dans le financement. Un contre-argument classique est que l'énergie produite ne peut pas être consommée directement par les

appareils privatifs (comme les machines à laver ou les plaques de cuisson).

Sans solution à cette problématique (par exemple le partage d'énergie) ou sans grands consommateurs communs, une part trop importante de la production risque d'être injectée sur le réseau à faible rémunération, ce qui impacte négativement le temps de retour sur investissement.

Lorsque cette analyse est correctement réalisée, une installation solaire collective peut néanmoins représenter une avancée majeure pour une copropriété. Elle réduit les coûts énergétiques communs, optimise l'utilisation de la toiture et prépare l'immeuble à un avenir où les prix de l'énergie semblent de plus en plus incertains.

Étude de cas : installations privatives versus installations collectives

À titre d'exemple pratique, nous analysons une résidence comprenant 57 appartements et 68 emplacements de parking. L'immeuble dispose d'une surface brute de toiture de 700 m².

On estime qu'environ la moitié de cette surface est réellement exploitable pour des panneaux solaires, notamment en raison d'autres installations techniques, des zones d'ombre et des distances de sécurité nécessaires.

Cette surface disponible permet l'installation d'environ 66 panneaux solaires de 460 watts-crête. Ceux-ci représentent ensemble une puissance installée de 30,36 kilowatts-crête.

Scénario 1 : installation collective

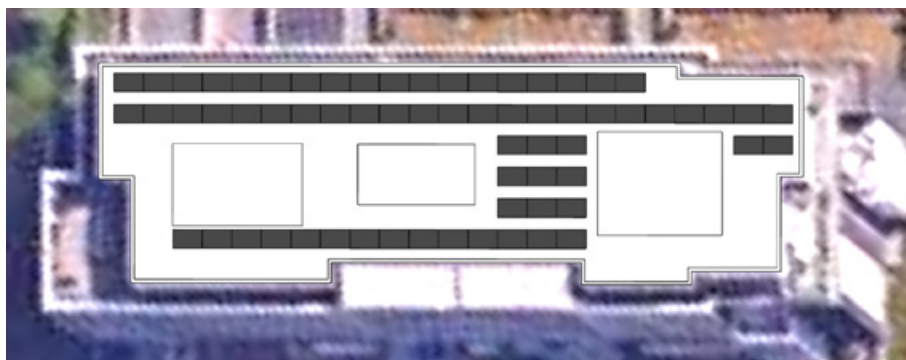


Figure 1 : Installation photovoltaïque collective

Dans le cas d'une installation collective, l'ensemble des panneaux peut être raccordé à un seul onduleur triphasé de 30 kW, lui-même connecté au compteur des parties communes.

Scénario 2 : installation privative



Figure 2 : Installation photovoltaïque privative

Dans le cas d'installations individuelles, chaque copropriétaire participant dispose de sa propre petite installation, raccordée au compteur privatif de l'appartement.

Dans cet exemple, nous partons du principe que 22 occupants sont intéressés. Chaque occupant peut alors installer trois panneaux solaires, couplés à un onduleur monophasé plus petit de 1,5 kW.



Analyse de consommation – installation privative

Pour l'analyse d'une installation individuelle, nous partons d'une consommation annuelle moyenne de 2.000 kWh par appartement.

Une installation individuelle de trois panneaux produit en moyenne environ 1.016 kWh par an. On estime qu'environ 57 % de cette production est directement consommée dans l'appartement. C'est ce qu'on appelle l'autoconsommation : la part de l'électricité produite qui est utilisée immédiatement au moment où les panneaux solaires produisent de l'énergie.

En hiver, la production est souvent trop faible pour compenser entièrement la consommation. En été, c'est l'inverse : pendant les périodes ensoleillées, les panneaux produisent davantage que ce que l'appartement consomme à cet instant. L'excédent est alors injecté sur le réseau électrique, généralement à une rémunération inférieure au prix payé pour l'électricité prélevée sur le réseau.

Les graphiques ci-dessous illustrent cette différence entre un mois d'hiver typique et un mois d'été typique.

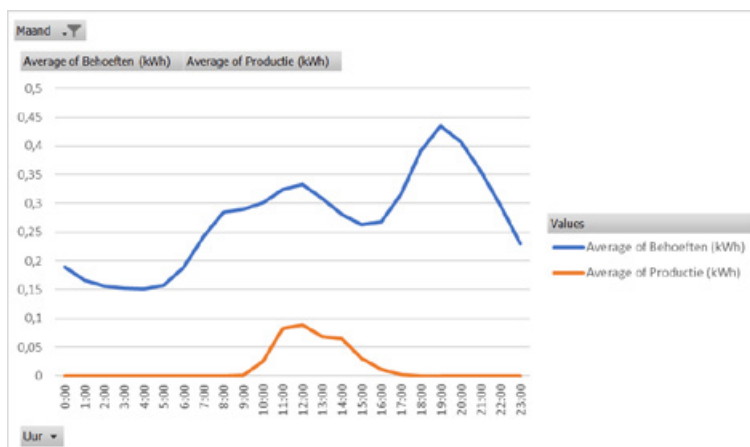


Figure 3 : mois d'hiver typique – installation privative

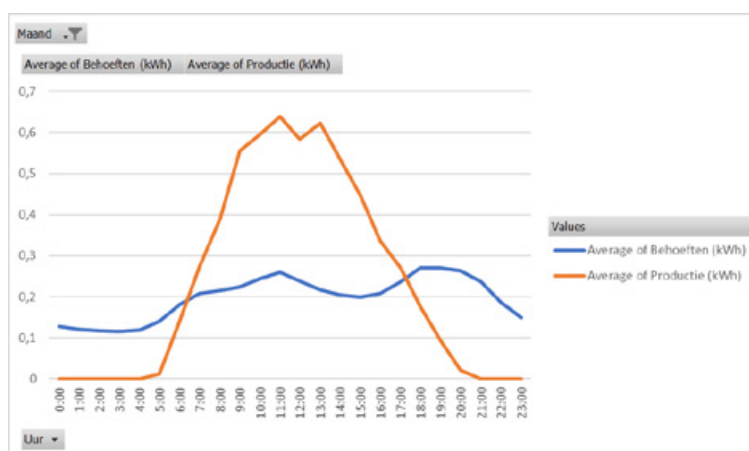


Figure 4 : mois d'été typique – installation privative

Analyse de consommation – installation collective

Dans le cadre d'une installation collective, l'électricité produite est utilisée pour les parties communes de l'immeuble. Cela comprend notamment la porte du parking, les ascenseurs, l'éclairage, la ventilation ou d'autres installations techniques. Dans cette étude de cas, il est également tenu compte d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques.

Sans l'infrastructure de recharge, la consommation de base des parties communes s'élève à environ 20.000 kWh par an. L'installation photovoltaïque produit en moyenne 23.132 kWh par an.

Ici aussi, un effet saisonnier marqué apparaît. En hiver, la production solaire est insuffisante pour couvrir l'ensemble de la consommation, tandis qu'en été, elle est excédentaire. Le taux d'autoconsommation est toutefois

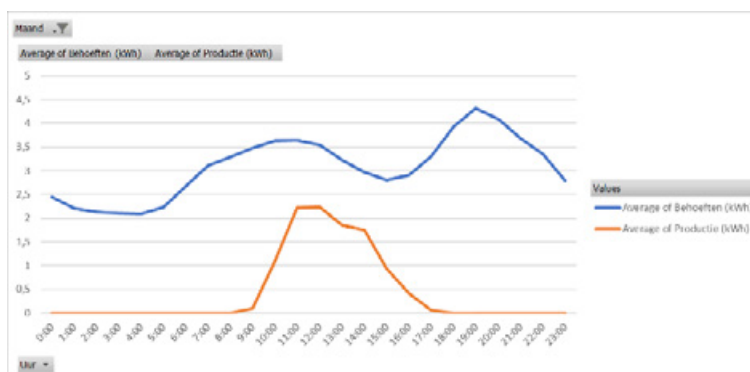


Figure 5 : mois d'hiver typique – installation collective

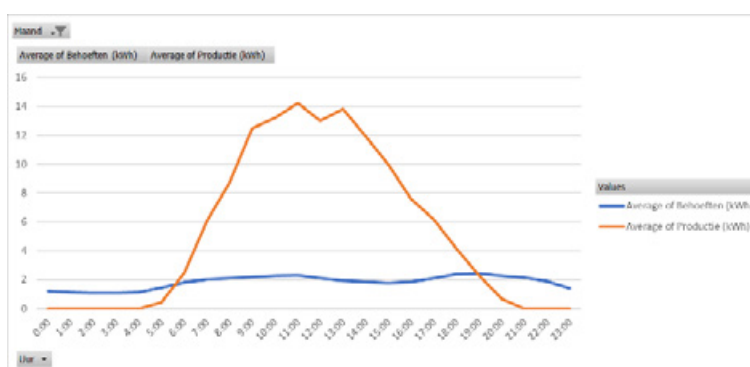


Figure 6 : mois d'été typique – installation collective

nettement plus faible, avec une moyenne d'environ 36 %.

L'impact de l'infrastructure de recharge

La situation évolue lorsqu'un consommateur collectif plus important s'ajoute, comme des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Dans cette ACP, une infrastructure collective de recharge a été prévue pour l'ensemble des emplacements de parking. À ce jour, 6 occupants ont effectivement fait installer et activer une borne de recharge (soit 9 % des emplacements de parking).

La consommation actuelle liée à la recharge s'élève à environ 1.100 kWh par mois, soit 13.200 kWh par an. Le profil de recharge montre que la majorité des sessions ont lieu en soirée, par exemple lorsque les occupants rentrent du travail. Toutefois, des sessions de recharge sont également régulièrement observées autour de midi. Cela peut indiquer la présence d'occupants en télétravail, à temps partiel ou pensionnés.

Au fil du temps, de plus en plus d'occupants disposeront d'une borne de recharge. Pour le calcul du temps de retour sur investissement, nous partons donc du principe que, sur une période de 20 ans (durée de vie minimale typique des panneaux solaires), en moyenne 20 % des emplacements de parking seront équipés d'une borne de recharge utilisée activement.

Cela permet de faire passer le taux d'autoconsommation de 36 % à 59 %. Ce pourcentage pourrait encore augmenter si les occupants disposaient de davantage de flexibilité quant aux horaires de recharge de leur véhicule.

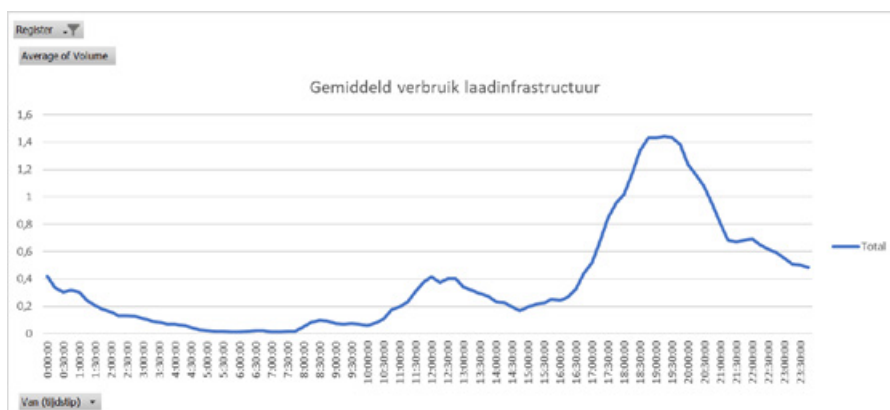


Figure 7 : profil de recharge d'une copropriété résidentielle

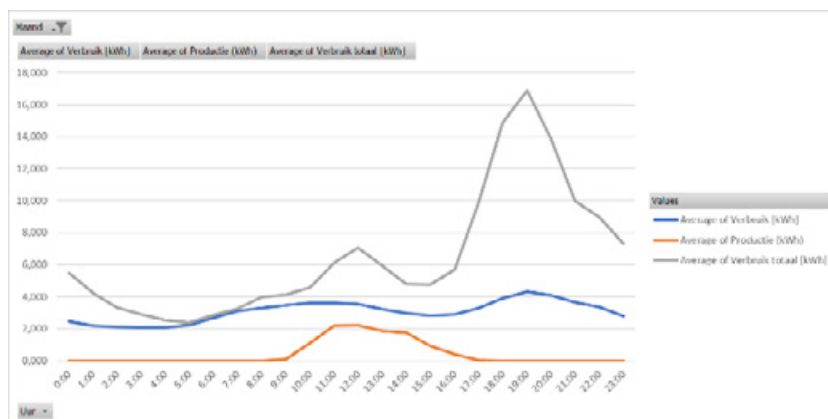


Figure 8 : mois d'été typique avec VE (gris)

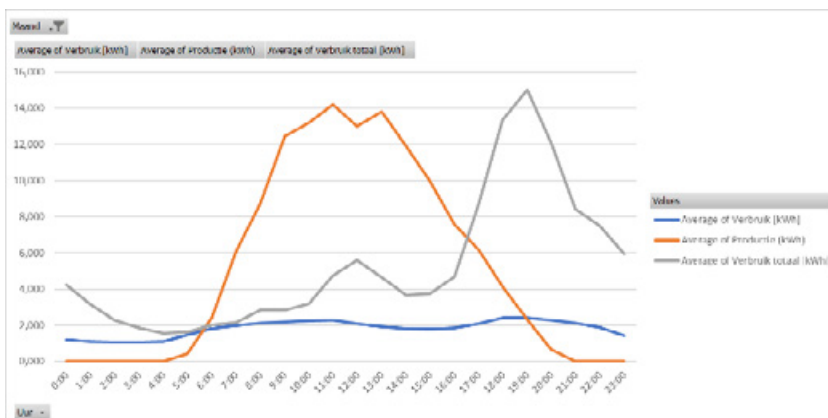


Figure 9 : mois d'hiver typique avec VE (gris)

Prix et retour sur investissement

- Pour les coûts, il faut tenir compte des éléments suivants :
- panneaux solaires ;
- onduleur ;
- système de montage ;
- câblage entre la toiture et le local compteurs situé au niveau -1, sur environ neuf étages et une distance d'environ 35 mètres ;
- raccordement au tableau électrique.

C'est précisément sur cet aspect que réside l'avantage majeur d'échelle de l'installation collective. Le coût d'une installation individuelle s'élève à environ 3.000 €, une grande partie des frais étant liée à la main-d'œuvre et au trajet de câblage. Cela représente environ 2,0 €/kWc.

Le coût d'une installation collective est quant à lui d'environ 25.000 €, soit environ 0,82 €/kWc.

Sur cette base, nous pouvons estimer les temps de retour sur investissement :

Type d'installation	Autoconsommation en %	Autoconsommation en kWh	Economie annuelle	Temps de retour estimé
Installation privée	57%	582 kWh	€159	18,9 an
Installation collective sans VE	36%	7235 kWh	€1.975	12,7 an
Installation collective avec VE	59%	11746 kWh	€3.207	7,8 an

Conclusion

L'étude de cas ci-dessus permet de conclure que, grâce aux économies d'échelle, une installation photovoltaïque collective sera presque toujours plus avantageuse qu'une installation privative. Toutefois, elle devient réellement intéressante lorsqu'elle est combinée à d'autres techniques collectives, comme par exemple une infrastructure de recharge pour véhicules électriques.

La consommation supplémentaire générée par ces équipements entraîne, même sans pilotage spécifique, une augmentation significative de l'autoconsommation et donc une réduction du délai de retour sur investissement.

Tant pour les installations privatives que collectives, le pilotage des grands consommateurs peut encore générer un gain supplémentaire important. Pour les infrastructures de recharge, cela nécessite

une certaine flexibilité de la part des utilisateurs, mais même si cette flexibilité n'est possible que durant le week-end, cela procure déjà un avantage considérable. D'autres installations communes, telles que les pompes à chaleur destinées à la production d'eau chaude sanitaire, présentent généralement une puissance totale plus faible, mais peuvent être pilotées plus facilement afin de consommer aux moments de forte production solaire, car elles ne dépendent pas de la flexibilité des utilisateurs.

Par ailleurs, le partage d'énergie est possible en Belgique. De cette manière, le surplus d'énergie solaire produit sur le compteur des parties communes pourrait être utilisé par les installations privatives des occupants, même si ce système engendre également certains coûts. Le partage d'énergie n'a pas été intégré dans cette étude de cas, mais il peut être intéressant d'envisager lorsqu'un surplus

important d'énergie solaire subsiste malgré la présence de consommateurs collectifs.

info

Bram Robberechts
Ingénieur de Projet
Go Watts

hello@gowatts.be
www.gowatts.be

PROPERTYTODAY

Bon à savoir

Nous répondons dans cette rubrique à des questions qui nous sont régulièrement posées.

En Belgique, les associations de copropriétaires sont soumises à une obligation d'enregistrement des installations de chauffage collectif. Contrairement à une idée répandue, cette obligation n'est pas d'origine régionale, mais bien fédérale.

Elle découle des mesures adoptées dans le cadre du soutien au tarif social pour l'énergie, et est organisée via le SPF Économie. Dès lors, elle s'applique uniformément sur l'ensemble du territoire belge, sans distinction entre la Flandre, la Région de Bruxelles-Capitale ou la Wallonie.

Concrètement, lorsqu'un immeuble en copropriété est équipé d'une installation de chauffage collectif — par exemple une chaudière commune alimentant plusieurs logements — le syndic, en sa qualité de gestionnaire, est tenu de procéder à son enregistrement sur la plateforme en ligne du SPF Économie. Cette obligation concerne toutes les installations collectives, indépendamment du fait que des occupants bénéficient ou non du tarif social.

L'enregistrement doit être effectué pour chaque installation, généralement sur base du code EAN correspondant. Une fois la procédure complétée, un code d'identification unique est attribué. Le syndic est ensuite tenu de communiquer ce code aux occupants, afin de leur permettre, le cas échéant, de faire valoir leurs droits à une aide ou à une prime liée à l'énergie. Le syndic doit y veiller avec rigueur, sous peine de priver les occupants de certains droits et de manquer à ses obligations de gestion. Elle participe également à un objectif de transparence et de contrôle dans l'octroi des aides publiques.

Il convient de souligner que certaines obligations relatives aux installations de chauffage (entretien, contrôle, performance énergétique) relèvent quant à elles des Régions. Toutefois, l'obligation

d'enregistrement des installations collectives dans le cadre du tarif social relève exclusivement du niveau fédéral.

A retenir ;

1. Le syndic doit impérativement enregistrer l'installation de chauffage collectif sur la plateforme du SPF Économie, conformément à l'obligation fédérale en vigueur.
2. Une fois l'enregistrement effectué, le numéro d'identification attribué doit être communiqué à l'ensemble des copropriétaires, afin de garantir l'accès aux mécanismes d'aide éventuels.
3. Lorsque certains copropriétaires sont bailleurs, il leur appartient de transmettre ce numéro à leurs locataires, afin que ceux-ci puissent, le cas échéant, faire valoir leurs droits.

Conseil pratique à l'attention du syndic :

Il est fortement recommandé de consigner ce numéro de manière visible et durable, notamment dans le local technique de chauffage. Par ailleurs, il est opportun de mentionner ce numéro dans le procès-verbal de l'assemblée générale, par exemple dans le cadre de l'évaluation annuelle des fournisseurs d'énergie ou du suivi des installations de chauffage collectif. Cela permet d'assurer une traçabilité administrative et une accessibilité permanente de l'information.

Suspension d'un syndic (suite) : l'obligation d'information

Dans un précédent article intitulé « Suspension du syndic : ce que tout syndic doit savoir » (voir l'édition précédente n° 20 de ce magazine, pp. 34-35), nous avons examiné les conséquences d'une suspension prononcée par la Chambre exécutive ainsi que les difficultés pratiques liées au remplacement du syndic. La rédaction souhaite y ajouter la remarque complémentaire suivante.

Si l'interdiction temporaire d'exercer constitue en soi une sanction sévère, une autre obligation, souvent sous-estimée, peut s'avérer tout aussi lourde de conséquences : l'obligation d'informer les copropriétaires.

En effet, outre l'interdiction d'accomplir des actes professionnels pendant une période déterminée, telle que prévue par la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, le législateur impose une obligation supplémentaire lorsque la suspension dépasse un mois. Cette obligation vise à garantir la transparence et la continuité de la gestion des associations de copropriétaires concernées.

L'article 21 de cette loi est sans équivoque : tout syndic suspendu sans délai pour une période supérieure à un mois, ou radié, doit informer, dans les quinze jours suivant une décision passée en force de chose jugée, par lettre recommandée, le président de la dernière assemblée générale de chaque association de copropriétaires qu'il gère. Cette notification doit mentionner clairement la mesure disciplinaire imposée ainsi que sa durée. L'objectif est évident : permettre à la copropriété de prendre à temps les mesures nécessaires afin d'assurer une gestion correcte et continue.

Une exception existe toutefois lorsque l'activité est exercée au sein d'une personne morale. Si d'autres personnes habilitées sont en mesure d'assurer la continuité de la gestion, la Chambre exécutive peut dispenser le syndic sanctionné de cette obligation d'information, à condition que des mesures concrètes soient prises pour protéger les associations de copropriétaires concernées et, le cas échéant, pour réparer les dommages qu'elles pourraient subir.

Le non-respect de ces obligations peut entraîner des conséquences particulièrement graves. Un dossier récent l'illustre de manière frappante. La Chambre exécutive avait infligé à un syndic une suspension effective de trois mois. Le service Enquête de l'IPI, chargé du contrôle du respect des sanctions disciplinaires, a toutefois constaté que l'intéressé avait continué à exercer des activités durant cette période. En outre, il n'a pas été en mesure de démontrer qu'il avait respecté l'obligation d'information prévue à l'article 21.

Cette double infraction a été qualifiée d'exercice illégal de la profession et de port illégal du titre d'agent immobilier. La sanction est tombée sans délai : la radiation du syndic concerné.

Ce cas démontre clairement que l'obligation d'information envers les copropriétaires n'est pas une simple formalité administrative, mais un élément essentiel du dispositif disciplinaire. Elle conditionne non seulement la protection des copropriétés, mais également la responsabilité du syndic lui-même.

Une suspension n'est donc jamais une simple interruption de carrière. Lorsqu'elle est mal gérée, elle peut rapidement entraîner une accumulation de sanctions aux conséquences irréversibles.

Source : IPI Mail 4/26

Bron: BIV Mail 4/26

PROPERTY TODAY

LE MAGAZINE DE LA COPROPRIETE

Visitez notre nouveau site web www.propertytoday.be

Maintenant avec un visuel de toutes les éditions parues que vous pouvez télécharger.

Notre nouveau Blog vous permet de consulter tous les articles déjà parus.

Nouvelles fonctions de recherche pour les articles, les mots clés et toutes les éditions.

Tables des matières de toutes les éditions.

Possibilité pour les annonceurs de placer des bannières web.



VOUS ÊTES SYNDIC ?



Adhésion à l'UDS - Offre spéciale au Salon de la Copropriété

L'adhésion à l'Union des Syndics (UDS) offre de nombreux avantages tant pour les syndicats expérimentés que pour les nouveaux venus dans la profession.

Voici quelques raisons pour lesquelles il est important de devenir membre de cette association :

- ➔ Soutien et réseautage
- ➔ Conseils juridiques gratuits
- ➔ Défense des intérêts de notre secteur
- ➔ Assurance disciplinaire collective (en option)
- ➔ Formations gratuites/développement continu
- ➔ Vos coordonnées aux chercheurs d'un syndic

En tant que membre de l'UDS, vous pouvez contribuer à l'amélioration de la profession, par exemple en proposant des webinaires et des formations sur des sujets spécifiques. C'est une démarche intelligente pour tout syndic souhaitant progresser, obtenir un soutien et renforcer sa position dans le secteur. De plus, vous pouvez nous envoyer des articles et des témoignages sur les défis quotidiens auxquels sont confrontés les syndicats, que nous serions ravis de publier dans le magazine Property Today.

N'attendez plus et rejoignez l'UDS, car l'Union fait la Force !

Lors du Salon de la Copropriété, profitez de **notre offre spéciale d'adhésion : 2 ans d'affiliation pour 1 seule cotisation, incluant tous les avantages.**

Plus d'informations : www.ufsyndics.be - info@ufsyndics.be

UDS - Union des Syndics
attire votre attention sur ses partenaires



CONGRES NATIONAL des SYNDICS
19 novembre 2026 - Brussels Expo - Palais 10

9me SALON de la COPROPRIETE
19 novembre 2026 - Brussels Expo - Palais 10

Devenir membre de l'UDS (Union des Syndics)?
contactez info@ufsyndics.be ou surfez sur le site uniondessyndics.be



Salon

van de
mede-eigendom



de la
copropriété

19
NOV 2026
BRUSSELS EXPO

gratis toegang - entrée gratuite

NATIONAAL CONGRES van de SYNDICI
CONGRES NATIONAL des SYNDICS



Nu de 9de editie van het Salon van de Mede-eigendom !

Hét enige Salon in België uitsluitend besteed aan de mede-eigendom !

- ▶ Groot B2B event over de mede-eigendom: uniek in België
- ▶ Rechtstreekse contacten met de syndici
- ▶ Gratis juridisch advies voor syndici en bezoekers
- ▶ Nationaal Congres van de Syndici: gratis seminars de volledige dag. Edupunten voor de professionals.
- ▶ Grootste netwerkmoment in mede-eigendom in België
- ▶ Gratis catalogus met alle exposanten

Bestel je gratis tickets online op
www.salonvandemedeeigendom.be

Wordt exposant ! Alle info vrijblijvend via
contact@salonvandemedeeigendom.be

Los je problemen als syndicus op en leer bij via
de gratis seminars en het groot netwerkmoment

Le 9ème Salon de la Copropriété !

Le seul salon en Belgique entièrement et exclusivement dédié à la copropriété !

- ▶ Grand événement B2B de la copropriété : unique en Belgique
- ▶ Contacts directs avec les syndics
- ▶ Avis juridiques gratuits pour les syndics et visiteurs
- ▶ Congrès National du Syndic : séminaires gratuits toute la journée. Points Edux pour les professionnels.
- ▶ Grand moment de réseautage de la copropriété en Belgique
- ▶ Catalogue gratuit de tous les exposants

Commandez votre ticket gratuit en ligne sur
www.salondelacopropriete.be

Devenez exposant ! Toutes informations via
contact@salondelacopropriete.be

Problèmes de syndic résolus et instruisez-vous
avec les séminaires gratuits et le super réseautage

Nog geen exposant?
Contacteer ons dan snel of vraag alle info via
contact@salonvandemedeeigendom.be



Vous n'êtes pas encore exposant?
Contactez-nous au plus vite ou informez-vous
sur contact@salondelacopropriete.be