

Table des matières

Introduction	7
--------------	---

Chapitre 1

Approche synthétique de la matière	9
------------------------------------	---

1. État des copropriétés en Belgique	11
2. Comment s'organise la gestion technique d'une copropriété ?	13
3. La portée des travaux – Parties communes et/ou privatives	15
4. Qui décide des travaux à réaliser dans l'immeuble ?	19
5. Les quorums décisionnels à respecter par l'assemblée générale	20
6. Qui paie décide	21
7. La répartition du coût des travaux entre les copropriétaires	23
8. Le rôle du syndic dans la gestion technique d'une copropriété	24
9. Les actes conservatoires et d'administration provisoire posés le syndic	28
10. Sensibiliser les copropriétaires à réaliser des travaux en copropriété	31
11. Retards dans la mise en œuvre de travaux en copropriété	33
12. Les opérations régulières d'intervention au sein d'une copropriété	34
13. L'organisation du nettoyage des parties communes de l'immeuble	35
14. La présence d'un concierge au sein de la copropriété	37
15. La copropriété fait appel à une société de nettoyage extérieure	39
16. La copropriété fait appel à des personnes non déclarées	39
17. La réalisation de travaux ponctuels au sein d'une association de copropriétaires et le bénéfice de la programmation	42

18.	Les dispositions urbanistiques à respecter en cas de mise en œuvre de travaux	48
19.	Les contraintes liées à la présence d'amiante	50
20.	Conformité des installations dans les copropriétés	51
21.	Les travaux d'infrastructure	52
22.	Les travaux résultant de dommages couverts par l'assurance collective	54
23.	La rédaction d'un budget pour charges extraordinaires	58
24.	Les éléments techniques communs majeurs d'un immeuble placé sous le statut de la copropriété	60
25.	Les acteurs de la gestion technique d'une association de copropriétaires	61
26.	L'audit technique préalable : le fil conducteur de la gestion technique	63
27.	Le statut du fonds de réserve destiné aux travaux	64
28.	La valeur idéale du fonds de réserve	66
29.	La protection du fonds de réserve destiné aux travaux	67
30.	Les seuils de mise en concurrence	69
31.	Les appels à devis pour les travaux inférieurs au seuil de mise en concurrence	72

Chapitre 2

Gestion technique et opérations courantes 75

32.	La collecte des informations techniques de la copropriété	77
33.	La gestion des contrats liant l'association des copropriétaires et les évaluations	80
34.	La qualification des entrepreneurs choisis par l'assemblée générale	83
35.	L'attitude des copropriétaires sur le choix des entreprises	84
36.	Gestion ponctuelle des travaux et le déroulement en phase	87
37.	Organisation pratique du suivi technique au sein d'un bureau de syndic professionnel	89
38.	Rassembler les copropriétaires autour d'un projet	92
39.	Mettre en place une communication efficace envers les habitants	93
40.	Obtention des primes et subsides	96

41.	DIU – dossier d'intervention ultérieure	97
42.	Le rôle du coordinateur de sécurité	98
43.	Réduire les charges courantes en investissant dans la copropriété	99
44.	Informations des voisins et des copropriétaires	100
45.	Les démarches de contrôle sur les installations existantes	101
46.	Les objectifs fondamentaux de l'amélioration énergétique des immeubles	102
47.	Le syndic (professionnel ou non) face à la rénovation visant l'efficacité énergétique des immeubles	103
48.	La souscription d'un financement pour le compte de la copropriété	107

Chapitre 3

Les événements de la gestion technique de la copropriété

49.	L'absence de l'entrepreneur en charge des travaux à la date fixée	113
50.	Le non-achèvement des travaux et ses conséquences	114
51.	Les travaux sont mal réalisés et ne correspondent pas à ce qui est attendu	115
52.	Le recours à l'expert judiciaire	117
53.	Le non-accès au lieu résultant de l'attitude d'un copropriétaire	120
54.	Les garanties sur la réalisation des travaux	122
55.	Majoration des coûts inhérents à la mise en œuvre du chantier	124
56.	Les imprévus les plus courants dans la mise en œuvre des travaux en copropriété	126

Glossaire

129