



Syndic Info



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

LA COGÉNÉRATION AU SEIN DU LOGEMENT COLLECTIF.

L'Assemblée Générale est tôt ou tard confrontée au renouvellement de la chaufferie. Elle se trouve malheureusement trop souvent face à un choix limité au simple remplacement des chaudières par des chaudières « à condensation » de même puissance...

N'y a-t-il vraiment pas moyen de faire mieux et de profiter de ces travaux en chaufferie pour réduire la facture énergétique globale de la Résidence de 10, 15 voir 20% dans certains cas ?

La cogénération est une technique qui trouve un terrain idéal au sein du logement collectif. Il s'agit d'un moteur fonctionnant au gaz ou à l'huile végétale (colza) qui fait tourner un alternateur pour produire de l'électricité et dont on récupère la chaleur via un échangeur pour alimenter le collecteur qui chauffe les appartements et l'eau chaude sanitaire.

Vous avez bien lu, en investissant dans une unité de cogénération, une vingtaine de Résidences à Bruxelles produisent déjà leur propre électricité pour les communs (ascenseurs, pompes, éclairage etc), revendent leur surplus à un fournisseur officiel, récupèrent la chaleur du moteur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et obtiennent des Certificats Verts, récompense financière en raison de l'autoproduction d'électricité.

Si la réduction fiscale de 40% a été supprimée cette année, la cogénération reste néanmoins, grâce aux Certificats Verts et à la prime Régionale de ± 25%, un investissement rentabilisé en moins de quatre années.

Exemple chiffré :

ACP Moina, Boulevard S. Dupuis 215-217-219 à 1070 Bruxelles
99 appartements - Cogen 30kWé, gaz - Mise en route : mars 2011

1. ECONOMIE DE 64% SUR LES FACTURES D'ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS

kWh élec	2009	2010	2011	Profil moyen avant 2011	2011/Profil moyen
JAN	8.476	10.031	7.924	9.254	-14%
FEV	7.660	8.093	6.086	7.877	-23%
MAR	8.100	7.877	2.746	7.989	-66%
AVR	8.999	6.898	197	7.949	-98%
MAI	5.413	6.172	698	5.793	-88%
JUN	5.855	5.281	1.572	5.568	-72%
JUL	7.139	5.871	1.708	6.505	-74%
AOU	4.144	5.764	3.385	4.954	-32%
SEP	6.986	3.592	4.528	5.289	-14%
OCT	6.873	8.364	209	7.619	-97%
NOV	7.021	5.763	488	6.392	-92%
DEC	7.292	7.009	219	7.151	-97%
total	83.958	80.715	29.760	82.337	-64%

Année 2012, n° 30
a v r i l 2 0 1 2
Dans ce numéro:

La cogénération au sein du logement collectif. 1

La répartition des charges entre le propriétaire et son locataire. 2

La ventilation mécanique contrôlée par double flux 4

2. ECONOMIE DE 1,5% SUR LA PRODUCTION DE CHALEUR (KWH NORMALISÉS)

kWh gaz	2009	2010	2011	PROFIL	en %
JAN	219.845	273.835	280.599	246.840	12,0%
FEV	212.662	238.019	201.833	225.341	-11,6%
MAR	182.300	203.789	147.704	193.045	-30,7%
AVR	225.405	171.505	199.246	198.455	0,4%
MAI	106.816	105.054	132.929	105.935	20,3%
JUN	73.741	65.095	94.629	69.418	26,6%
JUL	80.240	65.768	70.422	73.004	-3,7%
AOU	42.746	13.883	80.425	28.315	64,8%
SEP	83.125	63.693	75.581	73.409	2,9%
OCT	114.352	104.129	86.120	109.240	-26,8%
NOV	173.911	147.557	162.659	160.734	1,2%
DEC	187.244	221.097	133.266	204.171	-53,2%
total	1.702.387	1.673.424	1.665.414	1.687.906	-1,4%

3. CERTIFICATS VERTS OBTENUS

Total rentrées financières	
JCV	13.600,00 €
Revente excédent électricité	5.000,00 €

L'investissement réalisé en 2011 a coûté à la Résidence Moina la somme de 95.000€. Les copropriétaires ont obtenu une réduction fiscale de 40% du montant investi et une Prime Régionale de près de 20.000€... Il ne faut pas être grand clerc pour comprendre que les économies au niveau des dépenses électriques pour les communs ainsi que les économies au niveau chauffage additionnées aux rentrées financières que sont les Certificats Verts et la vente de l'électricité excédentaire pour comprendre que tout logement collectif a un sérieux intérêt financier à évaluer la possibilité d'intégrer ce genre de technologie ! N'oublions pas l'impact positif non négligeable au niveau de l'image de la Résidence et du Certificat PEB. ■

LA RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET SON LOCATAIRE.

La loi de 2007 relative au bail de résidence principale a profondément modifié les règles d'application en cette matière. Nous avons principalement retenu les nouvelles règles imposant un bail écrit, l'enregistrement du bail et de l'état des lieux, etc.

La nouvelle règle en matière de répartition des charges entre les propriétaires et leurs locataires est passée nettement plus

inaperçue. Les modifications sont également très importantes et méritent d'être précisées.

L'ancienne loi avait un caractère supplétif. Cela signifie que le contrat de bail pouvait prévoir des clauses particulières qui s'imposaient au locataire. C'est ainsi qu'il était parfaitement légal d'inscrire dans le bail que le locataire interviendrait dans les charges locatives, mais également dans les



gros travaux et réparations. Certains baux prévoyaient également que le locataire paye la consolidation du fonds de réserve.

Depuis le 18 mai 2007, les baux ne peuvent plus prévoir ce type de clause.

En effet, la loi sur le bail à résidence principale est devenue impérative, et précise que : « Par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil aux baux régis par la présente section, le bailleur est obligatoirement tenu de toutes les réparations autres que les réparations locatives. Ces réparations autres que les réparations locatives peuvent être définies par le Roi, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres. Ces dispositions ont un caractère impératif et auront un effet pour les contrats de bail signés après l'entrée en vigueur du présent article. »

La nouvelle loi prévoit donc que SEULES les réparations locatives peuvent être mises à charge du locataire.

La définition des réparations locatives est actuellement reprise dans l'article 1754 du Code Civil : « Les réparations locatives ou de menus entretiens dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :

- Aux âtres, contre-cours, chambranles et tablettes des cheminées;
- Au crépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;
- Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés;
- Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;
- Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. »

Ce texte est manifestement obsolète. C'est la raison pour laquelle un Arrêté Royal peut être établi pour mieux préciser quelles sont les « réparations locatives ».

Entretemps, nous devons tenter d'interpréter cette notion. Certains auteurs ont rédigé des tableaux de synthèse précisant la différence entre les réparations locatives et les autres. Il est impossible de reprendre l'intégralité de ces tableaux ici.

On peut résumer la définition des charges locatives comme étant celles qui reviennent systématiquement chaque année et de manière récurrente :

- les consommations, abonnements et fournitures (eau, gaz, électricité, mazout, téléphone) ;
- le nettoyage, le gardiennage, le jardinage (tontes, plantes annuelles et tailles courantes) ;
- les contrats d'entretien courant (ascenseur, chaudière, etc.)

Inversement, dès qu'un travail ne doit pas être réalisé systématiquement chaque année, il perd son caractère de charge locative. Il en est ainsi :

- des réparations et remplacements de pièces sur les machineries ;
- de tous les travaux de peinture et de rafraîchissement ;
- de la taille des hautes tiges ;
- des remplacements ou réparations suite à l'usure.

L'assurance incendie de l'immeuble (sauf abandon de recours aux occupants) et le précompte immobilier ne peuvent être mis à charge du locataire.

La jurisprudence est très partagée en ce qui concerne les honoraires du syndic. C'est la raison pour laquelle il vaut mieux préciser dans le bail qui en supportera la charge.

Tant que l'Arrêté Royal qui doit préciser le contenu des charges locatives n'est pas publié, la répartition des charges sera un sujet de discussion, et parfois, de litige. Plus le propriétaire recherchera une répartition des charges conforme à l'esprit de la loi, moins nous connaissons de litiges en la matière.

En conclusion, lorsqu'un bail a été signé après le 18 mai 2007, il faut tenir compte de ces nouvelles règles lors de l'établissement du relevé des charges locatives. ■





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

Editeur responsable S. ROBERT

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction V. SPRUYTTE
E. ARPIGNY
O. CROUGHS

Mise en page: Henry Brousmiche
info@Adventures-sign-royez.be

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Av Louise 230

1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

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

LA VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE PAR DOUBLE FLUX

Nos foyers ont besoin de respirer. Comme notre corps, ils doivent constamment s'approvisionner en air extérieur tout en évacuant l'air vicié intérieur. Or, outre la circulation naturelle de l'air par les portes et fenêtres, voire par les défauts d'isolation du bâtiment le cas échéant, la ventilation peut aussi être mécaniquement contrôlée (VMC) par les systèmes du simple ou double flux. Aussi, avant de détailler le mécanisme de celui qui nous intéresse ce mois-ci, nous allons brièvement rappeler le principe du simple flux.

AU DÉBUT, IL Y AVAIT LE SIMPLE FLUX

La VMC par simple flux suppose un extracteur d'air, idéalement placé dans les pièces d'eau, qui évacue l'air vicié de l'intérieur vers l'extérieur, engendrant par là même une dépression. D'une part, celle-ci empêchera l'air humide ou chargé d'odeur de circuler dans le reste de la construction. D'autre part, elle appellera l'air extérieur à pénétrer naturellement le foyer par les ouïes, raisonnablement disposées dans les pièces de vie. Les occupants peuvent alors contrôler manuellement le volume d'air expiré ou inspiré au moyen des clapets ou trappes équipant extracteurs et ouïes.

Si l'air intérieur est effectivement renouvelé en permanence, la VMC par simple flux constitue une importante fuite de chaleur, immanquablement répercutée sur le coût de chauffage. Enfin, la dépression inhérente à cette solution peut engendrer une série de conséquences désagréables voire dangereuses lorsqu'il est fait usage d'un poêle, d'un chauffe-eau à gaz ou d'un feu ouvert, du refoulement de fumée vers l'intérieur à la détérioration générale de la qualité de l'air.

AUJOURD'HUI, LE DOUBLE FLUX COMBINÉ À UN ÉCHANGEUR THERMIQUE

Dans un système de ventilation par double flux, l'air extérieur est pulsé dans les pièces sèches et l'air vicié est extrait des pièces humides. Si la différence avec le simple flux peut paraître subtile, cette solution est éminemment plus intéressante dès lors qu'elle est couplée à un échangeur thermique. En effet, ce dispositif permet de limiter drastiquement la déperdition calorifique en captant la chaleur de l'air expiré pour la transmettre à l'air entrant. Ainsi, l'air extérieur pénètre l'habitat à température quasi-ambiante – le rendement de l'échangeur varie de 60 à 95% selon les modèles – et allège du même coup la facture énergétique. Il va sans dire qu'un tel système fonctionne d'autant mieux qu'il équipe une construction bien isolée.

Évidemment, l'installation d'une VMC par double flux combinée à un échangeur thermique est plus onéreuse qu'une VMC à simple flux. Plus complexe, la double circulation de l'air est aussi plus gourmande en électricité. Toutefois, cette solution peut s'avérer un investissement rentable dans les régions aux longs hivers ou aux températures très froides. En outre, la filtration de l'air est plus efficace du fait de l'entrée unique, à condition de changer les filtres tous les trois à six mois. Enfin, la double motorisation permet de régler idéalement les débits de pulsion et d'extraction de l'air afin de créer une légère surpression intérieure, idéale pour l'usage d'un poêle, d'un chauffe-eau à gaz ou d'un feu ouvert. ■

Cher lecteur,

Si vous souhaitez voir traiter un sujet précis, ayant trait à la chose commune, nous nous attacherons à satisfaire au mieux votre souhait, dans un prochain numéro.

Envoyez votre sujet à info@absa.be

