

Guidance juridique

Auteur de projet	
Nom :	easyCOGEN sprl
Adresse :	54 Avenue Louise 1050 Bruxelles
Contact :	Fanny HELLEBAUT
Téléphone :	+ 32 471 46 02 49
Association des copropriétaires	
Nom :	
Adresse :	
Contact :	
Téléphone :	
Site concerné	
Nom :	
Adresse :	
Référence du document	
Projet :	easyCopro
Réf :	easyCOPRO ACP XXX
Date :	01 Juin 2018

Table des matières

1	Règlements et fonctionnement Copropriété	2
2	Permis environnement.....	3
2.1	Législation : Ordonnance relative aux permis d'environnement - 5 juin 1997	3
2.2	Les conditions générales d'exploitation	3
2.3	Petites astuces :	4
3	Permis d'urbanisme	4
4	Exigences installations techniques – contrôles légaux et SIAMU	5
5	Brugel – certificats verts	6
5.1	Présentation	6
5.2	Mécanisme des certificats verts.....	6

1 Règlements et fonctionnement Copropriété

- **21 MARS 1804. - CODE CIVIL. - LIVRE II** : Des biens et modifications de la propriété (art. 516 à 710bis) (NOTE : Consultation des versions antérieures à partir du 26-07-1994 et mise à jour au 08-07-2014)
- **Projet de loi du 5 février 2018** portant sur des dispositions en matière de droit civil et portant sur la modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges. Et notamment sur les travaux :
 - **Art. 147 : 1°** Il ressort de la pratique que la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix est malaisée à atteindre et crée des situations de blocage, notamment concernant des travaux à décider aux parties communes mais aussi relativement aux modifications statutaires qui ne concernent que l'usage ou la jouissance des parties communes; il convient d'en tirer les conséquences et d'instaurer davantage de souplesse au sein de la copropriété en ramenant l'exigence de majorité prévue à l'article 577-7 § 1er, 1°, à $\frac{2}{3}$, soit 66,67 % des voix (et non plus $\frac{3}{4}$ soit 75 % des voix). On arrive ainsi à un système mieux équilibré entre la majorité absolue, 66,67 % et 80 %.
 - **Art. 147 : 3°** Cette disposition prévoyait que les travaux aux parties communes sont décidés à la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix à l'assemblée générale, sauf ceux qui peuvent être décidés par le syndic; certains soutenaient en conséquence que seul le syndic pouvait décider de faire réaliser ces travaux, alors que d'autres estimaient que concernant ces travaux, soit ceux visés à l'article 577-8, § 4, 4° (soit les travaux conservatoires et d'administration provisoire concernant les parties communes), l'exception visait non pas à exclure la compétence de l'assemblée générale, ce qui pouvait heurter puisqu'elle fait office de pouvoir législatif souverain concernant les parties communes, mais visait bien à exclure l'exigence de majorité qualifiée ($\frac{3}{4}$ à l'époque), renvoyant ainsi au "droit commun" pour la prise de décision à l'assemblée générale (soit la majorité absolue). (...) Il convient donc de clarifier la phrase et d'englober au passage les travaux imposés par la loi qui sont contraignants pour l'association des copropriétaires, par exemple, comme l'illustre la pratique passée, les travaux de mise en conformité incendie et ceux de mise en conformité des ascenseurs et qui doivent également pouvoir être décidés en assemblée générale mais à la majorité absolue. La finale rappelle le pouvoir concurrent du syndic pour les actes conservatoires et d'administration provisoire.
 - **Art. 141 : (...)** Dans le même domaine d'application, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation de câbles, conduites et équipements associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'équipement pour les propriétaires ou les utilisateurs des parties communes dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'amélioration visée de l'équipement pour l'énergie, l'eau ou

les télécommunications. Ces travaux (réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires) doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné à l'alinéa précédent.

2 Permis environnement

2.1 Législation : Ordonnance relative aux permis d'environnement - 5 juin 1997

Pour tout savoir sur le permis d'environnement : quand est-il nécessaire, comment et où introduire une demande de permis mais aussi comment prolonger, renouveler ou contester un permis d'environnement, parcourez toutes les rubriques du guide administratif du permis d'environnement : <https://environnement.brussels/le-permis-d'environnement/le-guide-administratif>

Les rubriques :

- Les installations classées
- Comment préparer sa demande ?
- Comment introduire sa demande ?
- Dès le permis en main
- Comment modifier son permis d'environnement ?
- Comment créer, reprendre ou arrêter une activité ou des installations ?
- Projet mixte « urbanisme et environnement »
- Comment prolonger, renouveler ou contester un permis ?
- Comment consulter un permis d'environnement
- Formulaire Permis d'environnement

2.2 Les conditions générales d'exploitation

Le permis d'environnement réunit toutes les prescriptions qui s'imposent pour garantir la sécurité des voisins ou du public admis dans le bâtiment couvert par le permis, limiter les troubles éventuels occasionnés par les installations classées, et préserver la qualité de l'environnement.

Le permis d'environnement impose notamment des conditions d'exploitation en matière :

- Bruit
- Gestion des eaux
- Gestion des déchets
- Stationnement vélos, motos, autos et livraisons
- Consommation d'énergie
- Démolition, transformations et assainissement préalable

Il fixera aussi des prescriptions relatives à la prévention contre l'incendie généralement basées sur l'avis remis par le SIAMU.

Enfin, le permis d'environnement rappelle l'obligation de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution) et de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire, préalablement à la cessation des activités ou lors du changement d'exploitant.

2.3 Petites astuces :

Le type de permis nécessaire dépend de la classe des installations (3, 2, 1D, 1C, 1B, 1A).

- Si votre projet ou votre activité comprend plusieurs installations classées, vous ne devez faire qu'une seule demande, sauf dans certains cas spécifiques.
- Si votre projet nécessite également un permis d'urbanisme, vous devez introduire les deux demandes simultanément (projet mixte).

3 Permis d'urbanisme

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, couramment appelé CoBAT, constitue la base juridique de l'urbanisme à Bruxelles. Pour plus d'information, veuillez consulter le site : <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/le-code-bruxellois-de-lamenagement-du-territoire-cobat>

Le CoBAT institue et régit les grands mécanismes de l'aménagement du territoire bruxellois :

- La planification (plans stratégiques, plans d'affectation, expropriations ...)
- Les règlements d'urbanisme (régionaux et communaux)
- Les permis/certificats d'urbanisme et de lotir (actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, délais, mesures particulières de publicité, recours ...)
- La protection du patrimoine immobilier (classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles ...)
- Les sites d'activité inexploités
- Le droit de préemption
- Les renseignements et informations urbanistiques (PDF)
- Les infractions et les sanctions.

Le CoBAT institue un certain nombre d'outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire :

- Les plans de stratégies : PRD et PCD
- Les plans d'affectation : PRAS et PPAS
- Les règlements d'urbanisme : RRU et RCU.

Ces outils sont établis sur deux niveaux :

- L'échelon régional : réglementation qui s'applique à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale
- L'échelon communal : réglementation propre à chaque commune.

4 Exigences installations techniques – contrôles légaux et SIAMU

Thème	Equipements	Description	Référence légale
Administratif	Amiante	Inventaire amiante	AR 28/04/2017
Administratif	Influences externes et circuits vitaux	Rapport de visite conseil	AR 28/04/2017
Administratif	PE	Rapport	Decret du 28/06/1985
Administratif	SIAMU	Avis	sub PE
Administratif	Registre incendie	Contrôles et entretiens d'équipements	AR 28/04/2017
Chauffage	Chaudière	Attestation de contrôle périodique	BVR 08/12/2006
Chauffage	Chaudière	Ramonage cheminée	BVR 08/12/2006
Chauffage	Chaudière	Entretien Chaudière	BVR 08/12/2006
Chauffage	Système de chauffage	Verwarmingsaudit	BVR 08/12/2006
Climatisation	Système de climatisation	Keuring van Airco's	BVR 10/02/2011
Climatisation	Groupe de réfrigération	Test étanchéité chiller	RE 517/2014
Détection gaz	Centrale détection gaz	Contrôle	AR 28/04/2017
Divers	Porte et portails	Contrôle	AR 28/04/2017
Divers	Ancrage et lignes de vie	Contrôle	AR 28/04/2017
Divers	Echelle des secours	Contrôle	AR 28/04/2017
Divers	Paratonnerres	Contrôle	ASSURALIA RGIE 268
Electricité	Basse tension	Contrôle Basse tension	AR 28/04/2017
Electricité	Basse tension	Entretien Basse tension	AR 28/04/2017
Electricité	Haute tension	Contrôle Haute Tension	AR 28/04/2017 RGIE 262
Electricité	Haute tension	Contrôle trimestriel Haute Tension	AR 28/04/2017 RGIE 267
Electricité	Haute tension	Entretien Haute Tension	AR 28/04/2017
Electricité	Haute et Basse tensions	Analyse de risque	AR 28/04/2017
Engin de levage	Ascenseurs	Contrôle périodique	AR 28/04/2017 RGPT 281
Engin de levage	Ascenseurs	Analyse de risque	AR 09/03/2003 et 10/12/2012
Engin de levage	Ascenseurs	Entretien préventif	AR 09/03/2003 et 10/12/2012
Engin de levage	Chariots élévateurs/ rails mobiles	Contrôle périodique	AR 28/04/2017
Gaz	Installation gaz naturel	Contrôle	AR 28/04/2017
Incendie	Hydrants/ dévidoirs	Contrôle visuel	AR 28/04/2017
Incendie	Hydrants/ dévidoirs	Entretien (dérouler dévidoir + test)	AR 28/04/2017
Incendie	Hydrants/ dévidoirs	Essai débit (groupe surpression)	AR 28/04/2017
Incendie	Extincteurs	Contrôle	AR 28/04/2017
Incendie	Portes RF	Contrôle	AR 28/04/2017
Incendie	Clapets coupe-feu	Contrôle	AR 28/04/2017
Incendie	Détection incendie	Contrôle	AR 28/04/2017 NBN S21-100-1, -2

Incendie	Exercice d'évacuation	Exercice + test	AR 28/04/2017
Incendie	annonce, alerte, alarme.	Test	AR 28/04/2017
Incendie	Eclairage de sécurité	Contrôle	AR 28/04/2017
Incendie	Eclairage de sécurité	Contrôle durant min 1h00	AR 28/04/2017
Incendie	Désenfumage	Contrôle	AR 28/04/2017
Incendie	Désenfumage	Entretien	AR 28/04/2017 S21-208

5 Brugel – certificats verts

5.1 Présentation

Brugel est le régulateur bruxellois pour les marchés du gaz et de l'électricité. Voir site : <https://www.brugel.brussels/brugel>

Créée le 1er janvier 2007, BRUGEL régit et surveille le marché de l'énergie de la Région de Bruxelles-Capitale. BRUGEL s'assure que le réseau de distribution soit efficace, accessible et fiable pour les consommateurs et les producteurs. BRUGEL s'engage pour un fonctionnement sûr du marché, un réseau intelligent et une protection vigilante du consommateur. En tant que régulateur, nous fournissons des conseils au Gouvernement et au parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et travaillons en bonne collaboration avec toutes les parties prenantes du marché de l'énergie.

En 2017, BRUGEL a vu ses compétences s'élargir et a reçu trois nouvelles missions concernant le secteur de l'eau : le contrôle du prix de l'eau (établissement des méthodologies tarifaires et approbation des tarifs du secteur), l'approbation des conditions générales et la mise en place d'un service de médiation. BRUGEL assure également une mission de conseil auprès des autorités publiques sur le fonctionnement du secteur régional de l'eau.

5.2 Mécanisme des certificats verts

5.2.1 Fonctionnement

Afin de soutenir la production d'électricité verte, la Région bruxelloise a mis en place un marché de « certificats verts » (CV).

D'une part, les producteurs d'électricité verte peuvent bénéficier de CV, pour autant que leur installation ait été certifiée au préalable par BRUGEL. Les CV ainsi octroyés constituent le côté « offre » du marché. D'autre part, les fournisseurs doivent rentrer annuellement auprès de BRUGEL un nombre déterminé de CV. De cette obligation, connue sous le nom de « retour quota », émerge le côté « demande » du marché. Offre et demande en CV se rencontrent sur le marché et un prix de marché en découle. Finalement, les fournisseurs répercutent le coût de leur obligation de retour quota sur l'ensemble de leurs clients finaux.

BRUGEL joue un rôle clé dans le système, dans la mesure où elle réalise les calculs et octrois, organise le retour quota, et gère les transactions de CV sur le marché.

5.2.2 Calcul

Le principe originaire de l'octroi de CV est l'économie en CO2 réalisée par une installation. A la base, un certificat vert est octroyé au titulaire d'une installation certifiée pour chaque quantité de 217 kg de CO2 économisée.

Pour une installation ne consommant pas de carburant (photovoltaïque, éolien, hydraulique), le calcul se simplifie fortement et résulte en un octroi de 1,81 certificat vert par megawatt-heure (CV/MWh) produit, qu'on appellera le « taux d'octroi de base ».

Afin de stimuler l'investissement dans certaines technologies spécifiques, des coefficients multiplicateurs (CM) sont appliqués au calcul de base. Ceux-ci sont recalculés chaque année en septembre et servent de base pour maintenir un retour sur investissement forfaitaire en sept années pour le photovoltaïque et en cinq ans pour les installations de cogénération éligibles. Si BRUGEL constate un changement de 20% des paramètres en cours d'année le coefficient multiplicateur pourra être revu et ce, à tout moment.

5.2.3 Durée d'octroi :

Les nouvelles installations ont droit à 10 ans de CV à partir de la date de certification :

- Pour les installations photovoltaïques d'une puissance inférieure ou égale à 10KWc, cette date correspond à la date du rapport RGIE établi par un organisme de contrôle agréé (sous réserve que l'index du « compteur vert » figure sur ce rapport) lors de sa mise en service ;
- Pour toutes les autres installations, cette date correspond à la date de visite de certification par BRUGEL.

5.2.4 Quota :

Les fournisseurs doivent rentrer annuellement auprès de BRUGEL un nombre déterminé de CV. La quantité précise de CV qu'un fournisseur doit rentrer chez BRUGEL est calculée en appliquant un pourcentage, appelé quota, à sa fourniture totale en MWh durant l'année concernée. Si un fournisseur ne rentre pas (assez) de CV par rapport à son obligation légale, une amende de 100 € par CV manquant lui est imposée par BRUGEL. Finalement, les fournisseurs répercutent le coût de l'obligation de retour quota sur l'ensemble de leurs clients finaux.

Les fournisseurs doivent donc se procurer des certificats verts pour pouvoir satisfaire à leur obligation, principalement en achetant sur le marché auprès des producteurs bruxellois, et en produisant en partie eux-mêmes à travers leurs éventuelles propres installations de production en Région de Bruxelles-Capitale.