



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 53

Le bulletin d'information de l'Absa Déc 2017



dans ce numéro:



Que coûte un syndic ?	1
Baux: Nouvelles Regles A Bruxelles.	3
Merci à tous ces copropriétaires de l'ombre qui contri- buent au bon fonctionnement de leur copropriété..	4

QUE COÛTE UN SYNDIC ?

Voilà souvent la question posée par les copropriétaires. Question bien difficile et complexe. Pour le congrès de Federia, nous avons réalisé une étude auprès de nos membres afin d'avoir une vision du marché actuel sur Bruxelles et en Wallonie.

Mais justement, quel est le marché ? Difficile de répondre à cette question étant donné qu'il n'existe aucune statistique sur les copropriétés. Mais nous pouvons déterminer une fourchette.

Nous disposons cependant de la statistique du nombre d'immeubles à appartements construits et du nombre d'appartements.

A Bruxelles, nous avons 34.350 immeubles pour un total de 309.186 appartements. Et en Wallonie, nous avons 35.813 immeubles pour un total de 241.886 appartements.

Au niveau de la Belgique, nous avons, un total de 189.517 immeubles pour 1.326.010 appartements.

Oui, mais tous les immeubles à appartements ne sont pas en copropriété. Ce chiffre représente la fourchette haute. Constatons aussi que, en Belgique, les immeubles sont composés en moyenne de 7 appartements.

Par ailleurs, la Banque Carrefour des Entreprises a indiqué qu'elle a 75.000 copropriétés enregistrées. Et si nous appliquons la moyenne nationale, nous obtenons 525.000 appartements en copropriétés. Ce chiffre représente la fourchette basse.

Au niveau des honoraires, les syndics ont des obligations imposées par la loi et par le code de déontologie de l'IPI.

Les trois principales sont :

- 1) ils doivent présenter un contrat écrit qui stipule de manière claire et non ambiguë les obligations des parties, en particulier en ce qui concerne le mode de calcul et de paiement des honoraires.
- 2) les honoraires doivent assurer la rentabilité, l'honorabilité et l'exercice indépendant de la profession.
- 3) Et finalement, l'agent immobilier ne peut réclamer d'honoraires, de défraiements ou d'indemnités qui n'aient été légalement ou conventionnellement admis.

Dans le projet de modification de la loi sur la copropriété du Ministre Geens, il est prévu que le

**Au niveau des honoraires, les
syndics ont des obligations im-
posées par la loi et par le code
de déontologie de l'IPI.**

Suite à la page 2



QUE COÛTE UN SYNDIC ? Suite de la page 1

contrat du syndic devra comprendre notamment « la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »

Notre étude comparative a porté sur les honoraires de base et les honoraires complémentaires. Elle a porté sur un ensemble de 1.402 copropriétés représentant 34.570 appartements. Ce qui, vu les chiffres évoqués ci-dessus, est un échantillon représentatif. La plus petite copropriété est composée de 2 appartements et la plus grande de 325 appartements.

Au niveau des honoraires, rappelons ici qu'il n'existe pas de barème car il est interdit par la loi. Les syndics sont libres à ce niveau. De même pour les frais administratifs demandés.

Certains effectuent le calcul réel de ceux-ci, d'autres demandent un forfait qui est un pourcentage des honoraires de base, et d'autres encore les incluent dans les honoraires de base.

Rappelons aussi que quasi la totalité des syndics professionnels travaillent non assujettis à la T.V.A. Les chiffres que nous présentons sont donc les honoraires de base y compris les frais administratifs et TTC.

Et les honoraires de base varient de 4,21€/mois/appt à 313,83€/mois/appt. !!

Effectivement, de nombreux paramètres peuvent influencer le prix : la qualité du service, la qualité de l'association des copropriétaires, la région, ...

Mais regardons cela d'un peu plus près.

Il est d'abord à souligner que 25% du marché des syndics est constitué d'immeubles entre 2 et 9 appartements. Ce qui est une petite surprise. Beaucoup de petites copropriétés sont malgré tout gérées par des professionnels. Et près de 45% du marché est constitué d'immeubles entre 10 et 24 appartements.

Les écarts d'honoraires entre Bruxelles et les provinces commencent à diminuer. Par exemple, la région de Liège est presque au même niveau que la région Bruxelloise.

Le niveau des honoraires varie aussi en fonction du nombre d'appartements dans la copropriété.

La moyenne des honoraires pour les immeubles de plus de 100 appartements étant de 18,08€/mois/appt, et pour les immeubles entre 2 à 10 lots de 35,13€/mois/appt. Notons cependant que dans cette dernière catégorie beaucoup de syndic travaillent avec un forfait minimum.



En conclusion de cette étude comparative, nous constatons que les honoraires moyens d'un syndic en région Bruxelles et en région Wallonne s'élèvent à 25,97/mois/appt.

MERCI À TOUS CES COPROPRIÉTAIRES DE L'OMBRE QUI CONTRIBUENT AU BON FONCTIONNEMENT DE LEUR COPROPRIÉTÉ.

La période est à l'heure des bilans et mettre à l'honneur tous ces copropriétaires qui, tout au long de l'année, œuvrent pour le bien-être de leur copropriété, semble bien justifié.

En fonction de leur compétence, de leur disponibilité, de leurs intérêts pour la Copropriété ils contribuent tout au long de l'année à améliorer le « vivre ensemble » qui constitue un des fondements de la pérennité de la Copropriété et diminue le risque de contentieux.

Il n'est plus à démontrer qu'une copropriété à haut

niveau participatif des copropriétaires constitue une plus-value dans la gestion de l'immeuble et, aussi faible qu'il soit, il contribue déjà à responsabiliser les autres membres de l'association.

Cette participation peut avoir de nombreuses facettes, comme par exemple, une programmation étudiée des travaux à mettre en œuvre, une validation des actions entreprises par le syndic, une présence lors du passage des prestataires ou encore une écoute des habitants afin d'améliorer le confort et instruire des initiatives à valider par l'assemblée générale.

Suite à la page 4

BAUX : NOUVELLES REGLES A BRUXELLES



Pour tous les baux, OBLIGATIONS

1° Informations avant la signature du contrat de bail :

- ✚ La description du bien
- ✚ Le loyer
- ✚ Une énumération complète et l'estimation des charges communes et privatives
- ✚ L'existence ou pas de compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité
- ✚ Le certificat PEB
- ✚ La présence ou pas d'un syndic de copropriété

2° Informations que le bailleur a le droit de demander au candidat locataire :

- ✚ Son identité et le moyen de le contacter
- ✚ Le nombre de personnes qui composent le ménage
- ✚ Le montant (ou une estimation) de ses ressources financières

En dehors de cette liste, le bailleur ne peut exiger aucune autre information

Pendant la location

- 1) Le bailleur est obligé d'informer formellement son locataire de la mise en vente du logement
- 2) Le bailleur peut réaliser des travaux en cours de bail, à certaines conditions et sans l'accord du locataire. Ils améliorent le confort de l'habitation (exemple : nouveaux châssis de fenêtres). Si, à cause de ses travaux, le bailleur prévoit une augmentation du loyer, il doit obtenir l'accord du locataire 1 mois avant le début du chantier
- 3) On ne sous-loue ou on cède plus son bail (si celui-ci l'autorise) sans formalités écrites (état des lieux intermédiaire obligatoire, communication des données du locataire remplaçant)

BAUX DE COURTE DUREE

Désormais, le preneur peut y mettre fin avant l'échéance moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.

Le bailleur ne peut résilier que s'il veut occuper personnellement le bien, mais il doit attendre l'échéance pour les baux d'une durée de moins d'un an.

Le bail peut être prolongé plusieurs fois, aux mêmes conditions, pendant maximum trois ans.

C'est toujours le bailleur qui doit procéder à l'enregistrement du bail.

BAIL ETUDIANT

L'ETUDIANT

- ✚ Doit prouver sa qualité d'étudiant (preuve d'inscription ou de demande)
- ✚ Peut renouveler le même bail (aux mêmes conditions de loyer) par période d'un an
- ✚ Peut résilier le bail à tout moment, avec préavis de deux mois et sans indemnité
- ✚ A la rentrée, peut résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée dans les lieux, avec une indemnité d'un mois de loyer

LE BAILLEUR

- ✚ Peut résilier le bail à l'échéance avec préavis de trois mois, sans indemnité
- ✚ Le nouveau label « logement étudiant » qui sera octroyé aux kots qui respectent des critères de qualité implique obligatoirement l'utilisation d'un bail étudiant
- ✚ Le bail est choisi de commun accord entre le bailleur et le locataire qui peuvent toujours opter pour un bail classique

Plus d'informations ? www.logement.brussels





absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

MERCI À TOUS CES COPROPRIÉTAIRES DE L'OMBRE QUI CONTRIBUENT AU BON FONCTIONNEMENT DE LEUR COPROPRIÉTÉ.

Suite de la page 2

Le duo « syndic – conseil de copropriété » ou encore « syndic – copropriétaire de référence » pour les petits ensembles, contribue de toute évidence à améliorer la performance de la Copropriété.

Chaque acteur agit en fonction de son rôle et de ses compétences dans l'intérêt unique de l'association des copropriétaires et de l'objet même de l'association.

Au-delà des compétences légales du Conseil de Copropriété, qui lui confèrent la fonction de vérifier si les décisions adoptées par les assemblées générales sont exécutées par le syndic, il existe de véritables opportunités pour les copropriétaires de s'investir dans leur copropriété.

Malheureusement et trop souvent, l'investissement personnel de ces copropriétaires n'est pas suffisamment reconnu, désillusions et déceptions se font ressentir à l'écoute des débats des assemblées générales.

Comment alors créer ou augmenter la participation des Copropriétaires ?

Une nouvelle fois, le syndic doit être à la manœuvre, car même s'il existe au sein de chaque copropriété un copropriétaire plus difficile que les autres, il y a au moins 3 ou 4 copropriétaires disposés à l'aider mais également à œuvrer pour le bien de la Copropriété.

Le syndic ne peut écarter le souhait d'un copropriétaire de s'investir dans le processus de fonctionnement, sa qualité de professionnel lui permet d'en expliquer les limites.

Le syndic doit également établir un canal d'informations privilégiées et constantes vers ces personnes de manière à ne pas les altérer dans leurs initiatives.

Sans excès, mais avec une juste parole, des paroles de reconnaissance doivent leur être attribuées à l'occasion des assemblées générales.

Et aux copropriétaires qui souhaitent s'investir dans le fonctionnement de leur copropriété, rappelons qu'il existe depuis 4 années des formations organisées par l'EFB et dénommées : Les lundis soir de l'Immobilier qui, tout au long de l'année, aborde des thèmes différents dispensés par des experts et formateurs spécialisés :
http://www.efb-bxl.be/fr/formation/les_lundis_de_l_immobilier -

Pôle services : 02/370 85 70

Mail : pole.services@efb-bxl.be

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

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

Y. VAN ERMEN

J.P. LANNON

J. CARLIER

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

crédit photo: Fotolia

& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhaie 1

1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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