

# Syndicinfo

LE BULLETIN D'INFORMATION DE MARS 2023



- 1** SYNDIC, UN MÉTIER EN DANGER ?
- 2** LIMITATION DE L'INDEXATION DES LOYERS SUR BASE DU CERTIFICAT PEB
- 3** PRIMES ÉNERGIE ACCESSIBLES EN COPROPRIÉTÉ : FOCUS CHAUFFAGE
- 4** VIVRE EN QUOTE-PART - N°5

## Syndic, un métier en danger ?

Si le nombre de copropriétés ne cesse de croître, force est de constater que celui d'agents immobiliers-syndics, lui, poursuit sa dangereuse baisse. Dangereuse ? En effet, déjà considéré comme métier en pénurie, il se pourrait que certains copropriétaires aient de plus en plus de mal à trouver un agent immobilier-syndic encore disponible pour s'investir dans la gestion de leurs copropriétés.

Afin de comprendre les raisons de ce décrochage et établir des pistes d'amélioration, l'IPI - l'institut Professionnel des Agents Immobiliers - et Federia - leur fédération francophone - ont récemment réalisé deux enquêtes complémentaires dont les résultats sont sans appel : le métier d'agent immobilier-syndic est clairement sous-évalué.

Si 64% des agents immobiliers-syndics en exercice se disent globalement satisfaits de leur travail, 58% regrettent que celui-ci leur prenne tellement de temps et d'énergie qu'il a un effet négatif sur leur vie privée. 58% se sentent épuisés et 47% ont même déjà songé à quitter la profession.

Les principales raisons évoquées :

- > 63% : le manque de reconnaissance (et les comportements indésirables)
- > 55% : la charge mentale
- > 53% : la faible rémunération
- > 53% : la quantité de travail

**72%**

ont également déclaré avoir déjà dû composer avec des problèmes autres que ceux liés à leur mission de syndic.



## Quelles solutions ?

L'enquête permet néanmoins de dégager 4 pistes pour améliorer l'attractivité (et la pérennité) du métier :

- 01** Une grande campagne didactique visant à mieux expliquer ce que fait ou ne fait pas un agent immobilier-syndic, quelles sont ses compétences, ses responsabilités et les limites de celles-ci. Outre les canaux traditionnels, cette campagne, prévue pour courant 2023, passera notamment par le SyndicInfo. Ne manquez pas le prochain numéro et restez connectés sur [www.syndicinfo.immo](http://www.syndicinfo.immo) !
- 02** L'organisation étendue des assemblées générales en journée, au même titre que lorsque vous prenez un rendez-vous chez le médecin, avec un avocat, un plombier, etc. Pour les copropriétaires, il s'agit d'une réunion qui n'a lieu qu'une fois par an. Pour le syndic qui gère plusieurs copropriétés, c'est parfois plusieurs fois par semaine, avec un réel impact sur sa vie privée. C'est d'ailleurs l'un des points essentiels relevés dans l'enquête de l'IPI sur les raisons du mal-être. Par ailleurs, l'expérience démontre que les assemblées générales en matinée sont globalement plus efficaces.
- 03** La mise en place de nouvelles formations aux "soft skills" comme la gestion du stress, la communication non violente, etc. afin de mieux gérer les conflits, améliorer la communication et la collaboration entre les agents immobiliers-syndics et leurs copropriétaires.
- 04** Enfin, la revalorisation des honoraires afin qu'ils soient davantage en adéquation avec la charge de travail, la charge mentale et la valeur-ajoutée de l'agent immobilier-syndic.



**“Le travail du syndic doit être reconnu à sa juste valeur, c'est-à-dire comme du service et non comme une charge par les copropriétaires”**

explique Yves Van Ermen, Président de Federia Syndic. Le faible montant des honoraires - de base ou complémentaires - par rapport à la charge de travail qu'ils couvrent avait déjà été relevé lors d'une enquête réalisée en 2017. Or, force est de constater que les évolutions des 5 dernières années sont très loin de couvrir ne fût-ce que l'inflation. Pire, on observe même une baisse pour certains types de biens et de provinces !

Il est important de rappeler que l'agent immobilier-syndic a un rôle social essentiel : il gère les parties communes et crée de la cohésion entre les personnes afin qu'elles réfléchissent ensemble pour leur copropriété.

Le métier d'agent immobilier-syndic est passionnant, multi-tâches et porteur d'un véritable lien social. Cependant, les honoraires perçus impliquent que, trop souvent, des syndicats doivent prêter énormément d'heures pour obtenir une rémunération correcte. Comme l'explique Yves Van Ermen,

**“Quand on sait que la charge de travail est déjà trop importante, on peut craindre que la qualité de service n'en pâtisse... Un travail bien fait nécessite du temps, de l'implication et une rémunération à sa juste valeur.”**

Le métier d'agent immobilier-syndic doit donc évoluer, avec et pour les copropriétés.

Marine Catlin |

## Limitation de l'indexation des loyers sur base du certificat PEB

Il y a quelques mois, les autorités régionales compétentes ont successivement décidé de limiter ou d'interdire l'indexation des loyers sur base du certificat PEB. En Région flamande, cette mesure est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2022, suivie par la Région bruxelloise le 14 octobre 2022, la Wallonie le 1<sup>er</sup> novembre 2022 et enfin, la Communauté germanophone le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Dans un premier temps, il s'agit d'une mesure temporaire d'une durée d'un an et qui concerne uniquement les baux résidentiels. L'indexation peut avoir lieu au plus tôt à la date anniversaire du bail et selon les restrictions suivantes :



Wallonie	Bruxelles et Communauté germanophone	Flandre
A B C	A B C D	A B C
100%	100%	100%
D	E	D
75%	50%	50%
E	F G	E F
50%	Pas d'indexation	Pas d'indexation
F G	Pas de certificat PEB = Pas d'indexation	Pas de certificat PEB = Pas d'indexation
Pas d'indexation		

Pas de certificat PEB = Pas d'indexation



Vous ne savez pas si vous êtes en droit d'indexer votre loyer ? Consultez les conditions propres à chaque Région.

- Wallonie
- Bruxelles
- Communauté germanophone
- Flandre



L'outil **Statbel** pour le calcul d'indexation des loyers :

## Primes énergie accessibles en copropriété : focus chauffage

En réponse à l'augmentation des prix de l'énergie, le gouvernement a pris plusieurs mesures afin d'accorder aux ménages différentes allocations. Si vous habitez en copropriété, vous pouvez être éligibles pour certaines d'entre elles, comme par exemple le chèque mazout, le forfait de base pour le gaz ou encore la prime pellets. Si ces allocations possèdent toutes leurs particularités, leur octroi n'est pas automatique et la procédure pour en bénéficier est similaire. Il s'agit dans les 3 cas d'une procédure en 2 temps où votre syndic fournit d'abord des informations relatives à la copropriété pour qu'ensuite, vous puissiez introduire votre demande personnelle.

### Forfait de base pour le gaz

#### Combien ?

**Forfait 1**  
Novembre et  
décembre 2022  
**270 €**

**Forfait 2**  
Janvier, février  
et mars 2023  
**405 €**

#### Pour qui ?

Les ménages qui habitent (et sont domiciliés) dans une copropriété approvisionnée en gaz et/ou en chauffage par une installation commune.

Attention : Si vous êtes locataires d'un bien « charges comprises » et que vous ne contribuez pas directement aux charges pour le gaz, vous n'êtes pas éligibles pour le forfait de base.

#### Conditions d'octroi

##### Forfait 1

La prime est octroyée aux ménages dont le contrat de fourniture de gaz est, au 30 septembre 2022, à prix variable (ou s'il est à prix fixe, a été conclu ou renouvelé après le 30 septembre 2021) et n'est pas au tarif social.

##### Forfait 2

La prime est octroyée aux ménages dont le contrat de fourniture de gaz est, au 31 décembre 2022, à prix variable (ou s'il est à prix fixe, a été conclu ou renouvelé après le 30 septembre 2021) et n'est pas au tarif social.

#### Procédure d'octroi

**1** Votre syndic renseigne les informations relatives à votre copropriété et la dernière livraison via une plateforme en ligne.

**2** Vous introduisez votre demande personnelle sur la plateforme en ligne [forfaitdebase.economie.fgov.be](http://forfaitdebase.economie.fgov.be). Vous devrez notamment mentionner le numéro BCE de votre copropriété.

Cette procédure est valable pour le Forfait 1. Les demandes pour le Forfait 2 pourront être introduites à partir du 23/04/2023.

#### Délai pour introduire votre demande personnelle

Forfait 1 : **30/04/2023**

Forfait 2 : **31/07/2023**

#### Contact SPF Economie

**0800 120 33** (numéro gratuit)  
[Gazelek11-12-2022@economie.fgov.be](mailto:Gazelek11-12-2022@economie.fgov.be)

### Prime pellets

#### Combien ?

Prime unique de  
**250€**

#### Pour qui ?

Les ménages qui habitent dans une copropriété dont le chauffage aux pellets en vrac est assuré par une installation collective.

#### Conditions d'octroi

La prime est octroyée à tout ayant droit ayant été livré de pellets en vrac (au moins 500 kg) par une entreprise, au moyen d'un camion-souffleur ou sur palettes, et ce entre le 1<sup>er</sup> juin 2022 et le 31 mars 2023.

Attention, la prime est octroyée uniquement aux ménages qui n'ont bénéficié ni du chèque mazout de 300€, ni du forfait de base pour le gaz ou du tarif social pour le gaz.

#### Procédure d'octroi

**1** Votre syndic renseigne les informations relatives à votre copropriété et la dernière livraison via une plateforme en ligne.

**2** Vous introduisez votre demande personnelle sur la plateforme en ligne [chequepellets.economie.fgov.be](http://chequepellets.economie.fgov.be). Vous devrez notamment mentionner le numéro BCE de votre copropriété.

#### Délai pour introduire votre demande personnelle

**30/04/2023**

#### Contact SPF Economie

**0800 120 33** (numéro gratuit)  
[primepellets@economie.fgov.be](mailto:primepellets@economie.fgov.be)

### Chèque mazout

#### Combien ?

Prime unique de  
**300€**

#### Pour qui ?

Les ménages qui habitent dans une copropriété dont le chauffage au gasoil ou au propane en vrac est assuré par une installation collective.

#### Conditions d'octroi

La prime est octroyée à tout ayant droit ayant été livré par une entreprise entre le 15 novembre 2021 et le 31 mars 2023.

#### Procédure d'octroi

**1** Votre syndic renseigne les informations relatives à votre copropriété et la dernière livraison via une plateforme en ligne.

**2** Vous introduisez votre demande personnelle sur la plateforme en ligne [chequemazout.economie.fgov.be](http://chequemazout.economie.fgov.be). Vous devrez notamment mentionner le numéro BCE de votre copropriété.

#### Délai pour introduire votre demande personnelle

**30/04/2023**

#### Contact SPF Economie

**0800 120 33** (numéro gratuit)  
[chequemazout@economie.fgov.be](mailto:chequemazout@economie.fgov.be)

Pour chacune des primes, les demandes personnelles peuvent aussi s'effectuer via des formulaires papier disponibles au téléchargement dans la **FAQ du SPF Economie**. Vous y trouverez également tous les détails et conditions d'octroi liés aux différentes primes.



## Vivre en quote-part

### Episode N°5

#### RÉSUMÉ DU PRÉCÉDENT ÉPISODE :

Sans avoir avisé la Copropriété de la mise en œuvre de travaux importants, Marc est confronté aux nombreuses critiques des habitants. Grâce à la tempérance conjointe du syndic et du Président du Conseil de Copropriété, le calme revient au sein de la Copropriété.

## Déjà un nouveau projet

Assis amoureusement dans leur nouveau salon, Marc et son épouse Yolande profitent enfin du calme. Les travaux sont terminés, ce qui n'est d'ailleurs pas pour déplaire aux autres copropriétaires qui, depuis plus de 4 mois, doivent supporter les bruits intempestifs des corps de métier. L'immeuble retrouve enfin sa propreté d'antan, agrémenté de la douce voix chantante de la concierge.

« Tu ne vas pas me croire, ma Louloute », dit Marc, « mais j'ai un nouveau projet qui me trotte dans la tête... Transformer notre terrasse-balcon en jardin d'hiver et pouvoir ainsi profiter même en hiver de la vue panoramique ». Un peu étonnée, son épouse lui rappelle « Je sais Marc que cela te ferait plaisir mais es-tu certain que nous ne devons pas demander l'avis des copropriétaires ? ».

« Pas d'inquiétude à avoir, notre terrasse est privative et comme il s'agit de la façade arrière, personne n'y verra d'objection. Au pire les autres copropriétaires seront jaloux de ma créativité et feront comme nous ! Mais pour te rassurer, j'appelle le syndic de l'Esprit ».

« Comment ce n'est pas possible ? Mais c'est ma terrasse et j'en fais ce que je veux... Suis-je encore libre de réaliser des travaux au sein de cette copropriété », hurle Marc à l'encontre du syndic.

Posément, le syndic précise : « Il existe au sein de toute association de copropriétaires un document que l'on dénomme « acte de base ». Ce document a fait l'objet d'une transcription auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et reprend la description du complexe, des parties privatives et communes et fixe les quotes-parts de chaque lot dans les parties communes. Le calcul de la valeur de ces quotes-parts est établi par un géomètre sur la base de trois critères : la surface des appartements, l'affectation et la situation des lots. Le géomètre a calculé les quotes-parts de votre appartement tenant compte de la présence d'une terrasse-balcon et non d'un jardin d'hiver. Désolé Monsieur Marc... Encore une chose, votre projet devra être soumis à l'assemblée générale. En outre, je vous engage à également demander l'avis de la Commune car il y aura des autorisations à souscrire qui ne lieront pas la Copropriété ».

Un peu dépité, Marc entend bien défendre son projet à l'occasion de la prochaine assemblée générale et profite de son entretien téléphonique avec le syndic de l'Esprit pour lui demander : « A propos, quand se tiendra l'assemblée générale ? ».

Le syndic de l'Esprit répond, « la date de l'assemblée générale se tiendra dans la quinzaine qui a été déterminée dans le règlement d'ordre intérieur et si mes souvenirs sont bons ce sera dans un mois et demi. Si vous souhaitez que votre demande soit examinée, je vous invite à m'en faire part au plus tard trois semaines avant le début de la quinzaine au cours de laquelle se tiendra l'AG, il s'agit d'une disposition légale ».

« Encore une chose, Monsieur Marc, veillez à me faire parvenir toutes les informations utiles comme les plans, les croquis, une description des travaux que vous envisagez de faire et le contenu précis de votre demande. Les copropriétaires devront alors s'exprimer par un vote et je ne vous cache pas que dans la mesure où cette résolution porte sur une transformation de l'immeuble qui induit une modification des quotes-parts, il convient d'obtenir un accord à la majorité des 4/5èmes des voix ».

« 4/5ème des voix ! » s'exclame Marc, « mais ce n'est pas possible de proposer quoique ce soit à l'assemblée générale s'il convient d'obtenir en permanence une majorité qualifiée ».

Sans le moindre des énervements, le syndic répond : « Pas du tout Monsieur Marc, et c'est assez simple à comprendre. Toutes les décisions à adopter lors des assemblées générales de copropriété se prennent à la majorité absolue mais pour certaines matières, les quorums décisionnels sont supérieurs. A titre d'exemple, les travaux aux parties communes nécessiteront un quorum de 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés. Par contre, s'il s'agit de travaux résultant d'une mise en conformité obligatoire, le quorum est fixé à la majorité absolue ».

« Encore une chose Monsieur Marc, le syndic ne peut pas vous empêcher de mettre un point à l'ordre du jour car c'est bien l'assemblée générale qui détient la souveraineté décisionnelle ».

Dépité, Marc regarde tendrement son épouse et lui dit : « Tu sais ma Louloute, je commence à me rendre compte que le fonctionnement d'une copropriété c'est plus compliqué que je ne le croyais... Mais je commence à m'y sentir bien, à tel point que je me demande si je ne vais pas poser ma candidature pour assumer la fonction de membre de Conseil de Copropriété ». Tendrement son épouse lui dit : « Je crois que c'est encore un peu trop tôt Marc, nous avons encore pas mal d'informations à recevoir ».

➔ La suite des tribulations de la Copropriété du Plaisir Quotidien dans le prochain SyndicInfo

Jean-Pierre Lannoy et  
Muriel Masson



**Editeur responsable :**  
Yves Van Ermen

**Nous contacter :**

Avenue Pasteur 6  
1300 Wavre

federia@federia.immo

**Rédaction :**

Marine Catlin

Jean-Pierre Lannoy

Muriel Masson

Laura Van Campenhout

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ? Rendez-vous sur [www.syndicinfo.immo](http://www.syndicinfo.immo) et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.