

Federia et CIB demandent aux responsables politiques de garantir un service bancaire minimum pour les copropriétés

"De plus en plus de copropriétaires sont touchés par l'augmentation des frais bancaires ou l'exclusion bancaire."

Notre pays compte un peu moins de 250 000 immeubles à appartements, ce qui représente 1,5 million d'habitants. Ces derniers sont de plus en plus souvent confrontés à l'augmentation des frais bancaires, voire à des exclusions bancaires. Un problème social qu'il ne faut pas sous-estimer. C'est pourquoi de plus en plus de syndicats tirent la sonnette d'alarme auprès de leurs Fédérations. Au nom des syndicats professionnels, Federia et CIB souhaitent donc demander aux responsables politiques d'intervenir de toute urgence auprès du secteur bancaire pour qu'une offre suffisante soit garantie aux copropriétés. Il est grand temps de garantir aux immeubles un service bancaire minimum, soulignent Federia et CIB.

Chaque ACP (association de copropriétaires) doit disposer de deux comptes : un pour le fonds de roulement et un pour le fonds de réserve. C'est la loi sur la copropriété qui l'impose. Sans l'un, le syndic ne peut pas payer les fournisseurs, par exemple l'électricité pour l'éclairage du hall d'entrée/des cages d'escalier ou pour l'ascenseur. Sans l'autre, aucun capital de réserve ne peut être constitué pour épargner en vue de travaux futurs, en ce inclus les travaux d'économie d'énergie ou de rénovation.

"Les comptes en banque de l'ACP sont donc essentiels. Or, l'ouverture de comptes devient de plus en plus difficile, ou des augmentations des coûts de 300 % voire plus sont facturées", souligne Charlotte De Thaye, Directrice générale de Federia. "Beaucoup de banques ont récemment commencé à facturer des frais supplémentaires de 200, 250 voire 500 euros. Ces frais s'ajoutent aux frais de gestion mensuels qui sont variables selon la banque. Cela porte rapidement le coût total à minimum 350 euros par an, simplement pour disposer d'un compte pour une copropriété. Coût qui est finalement assumé par les copropriétaires".

Mis au pied du mur

En 2023, ces frais supplémentaires ont été facturés soudainement et n'ont été communiqués que deux ou trois mois à l'avance. Les syndicats et les ACP ont ainsi été mis au pied du mur. Le transfert des comptes vers une autre banque dans un laps de temps aussi court n'est en effet pas réalisable.

Les coûts supplémentaires ne s'arrêtent pas là. L'exclusion bancaire existe bel et bien. De nombreuses banques n'"aiment" plus les comptes en banque des ACP. *"Les syndicats qui souhaitent ouvrir un compte se*

heurtent à des refus ou les exigences administratives sont tellement élevées que le résultat est le même ", poursuit Charlotte De Thaye.

Un autre problème est que les banques ne proposent plus de comptes à terme ou de comptes épargne pour le capital de réserve et convertissent même unilatéralement les comptes existants en comptes courants, dès lors soumis aux mêmes frais que ceux évoqués précédemment. De plus, en raison de la disparition des comptes à terme, les intérêts sur le capital de réserve sont moins intéressants. En valeur réelle (par rapport à l'inflation), la valeur des fonds épargnés se réduit donc. *"Cela dissuade les copropriétaires de constituer une épargne suffisante. Parallèlement, le coût des projets de construction et de rénovation continue d'augmenter bien au-delà de l'inflation globale".*

Politique

Mercredi prochain, la commission de l'économie de la Chambre examinera une proposition de loi du député PS Patrick Prévot. Cette proposition de loi vise à apporter des garanties supplémentaires pour lutter contre les exclusions bancaires, y compris pour les ACP.

Au nom des syndicats professionnels, Federia et CIB souhaitent interpellier les membres de la commission et les responsables politiques afin d'inscrire dans la loi un service bancaire minimum pour les ACP. *"Pour les immeubles à appartements, résidentiels ou non, le service bancaire minimum doit s'appliquer à deux comptes. En effet, la loi impose aux ACP d'avoir deux comptes : un pour le fonds de roulement et un pour le fonds de réserve. De plus, le compte du fonds de réserve devrait pouvoir être un compte épargne ou un compte à terme".*

Sans de telles mesures, nous craignons que les exclusions bancaires continuent à affecter durement les copropriétaires. Etant donné que la Belgique compte plus d'un million et demi d'appartements, cette situation est totalement inacceptable. *"Au nom des syndicats et des propriétaires de ces appartements, nous demandons donc aux responsables politiques d'intervenir sans délai", ont déclaré Federia et CIB.*

Pour de plus amples informations :

Charlotte De Thaye - 0474 476 580 - charlotte.dethaye@federia.immo

A propos de Federia

Reconnue comme association professionnelle auprès du Conseil Supérieur des Indépendants, Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, compte aujourd'hui plus de 1.150 membres sur le territoire Wallonie-Bruxelles. Elle représente les différents métiers de la profession d'agent immobilier : courtiers, syndicats et régisseurs immobiliers. Aux côtés des agents immobiliers, Federia compte également parmi ses membres les employés d'agences immobilières.

La vocation de Federia est avant tout de représenter les agents immobiliers et de défendre leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des instances diverses et du grand public mais aussi d'accompagner ses membres au quotidien. Elle leur fournit une large gamme de conseils, de services et de formations pour développer leurs compétences, leur éthique et leur professionnalisme.

Plus d'informations sur www.federia.immo.