

GUIDE POUR PROPRIÉTAIRES ABSENTS

3 erreurs *qui coûtent* 5 000 € par an à votre bien.

Ce qu'on ne vous dit pas quand vous laissez un appartement à Bruxelles derrière vous — et comment éviter que la distance ne devienne une dette.

POUR

Propriétaires absents

LECTURE

12 minutes

INCLUS

Calculateur ROI · Case study

FORMAT

Guide gratuit

La distance ne casse pas un bien. Le silence le casse.

Vous avez acheté un appartement à Bruxelles. Puis la vie a fait ce qu'elle fait — un poste à Paris, un retour à Kinshasa, une famille à Montréal. Le bien est resté. Vous, non.

Au début, ça se passe bien. Un cousin a les clés. Une voisine surveille. Le locataire paie. Vous recevez une photo de temps en temps. Et puis, un jour, une fuite n'a pas été signalée à temps. Un loyer impayé pendant trois mois. Une chaudière qui rend l'âme parce que personne ne l'a entretenue depuis cinq ans.

"Je pensais économiser en gérant à distance avec un proche. Au final, j'ai payé 8 000 € de travaux qu'on aurait pu éviter avec une visite tous les deux mois."

— Propriétaire, expatrié à Dubaï, bien à Schaerbeek

Ce guide ne parle pas de gestion locative classique. Il parle des trois erreurs spécifiques que font **les propriétaires qui ne sont plus sur place** — et qui transforment un actif en source d'angoisse.

Chacune est concrète. Chacune a un coût chiffré. Chacune a une solution.

1 SUR 4

propriétaires bruxellois ne
réside pas en Belgique

62 %

d'entre eux gèrent via un
proche non professionnel

4 800 €

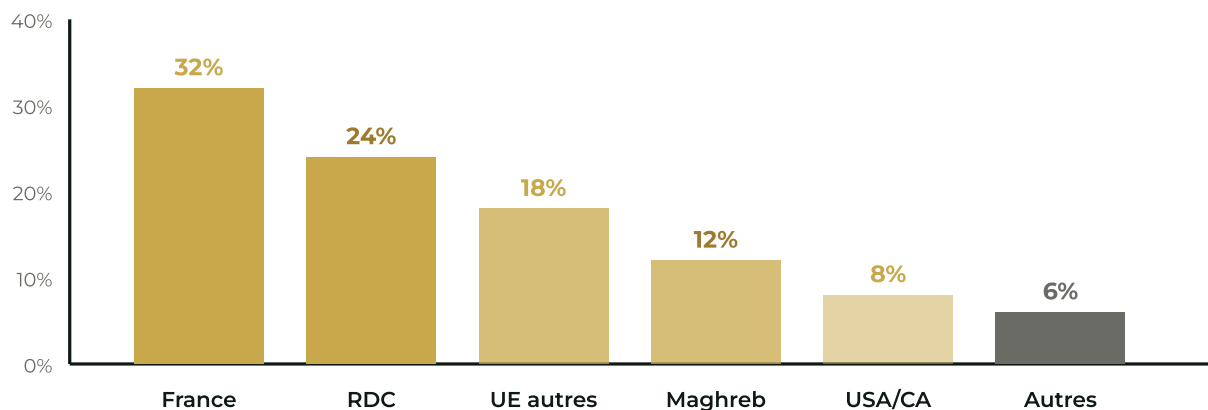
coût moyen annuel des
incidents évitables

Estimations Le Relais · panel 2025–2026 · propriétaires Région Bruxelles-Capitale

Bruxelles, capitale des propriétaires **absents**.

La capitale belge a une particularité que peu de villes européennes partagent : **une part significative de son parc immobilier privé appartient à des propriétaires qui n'y vivent pas**. Diaspora congolaise, expatriés européens, fonctionnaires internationaux mutés, investisseurs français attirés par le rendement.

RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES ABSENTS — BIEN À BRUXELLES



Source : analyse Le Relais sur base de données publiques BISA + entretiens 2025–2026 (n=84)

Ce que ces chiffres veulent dire pour vous

Si vous lisez ce guide depuis Paris, Kinshasa ou Montréal, vous n'êtes **pas une exception**. Vous êtes 1 propriétaire bruxellois sur 4. Mais le marché de la gestion immobilière belge, lui, a été conçu pour des propriétaires qui habitent à 20 minutes de leur bien. C'est cette inadéquation qui crée les trois erreurs qu'on va décortiquer.

À RETENIR

Le problème n'est pas votre absence. Le problème est qu'aucune offre standard n'a été pensée pour des propriétaires absents. Les services existants partent du principe que vous êtes là — ou que quelqu'un dans votre entourage l'est, gratuitement, et de façon fiable. Les trois prochaines pages montrent pourquoi cette hypothèse coûte cher.



"Donner les clés, c'est facile. Reprendre le contrôle, c'est ce qui prend des années."

ERREUR 01 · LE PIÈGE AFFECTIF

Confier la gestion à un proche "qui passera de temps en temps".

Le piège affectif qui détruit les relations et les biens.

LE PIÈGE

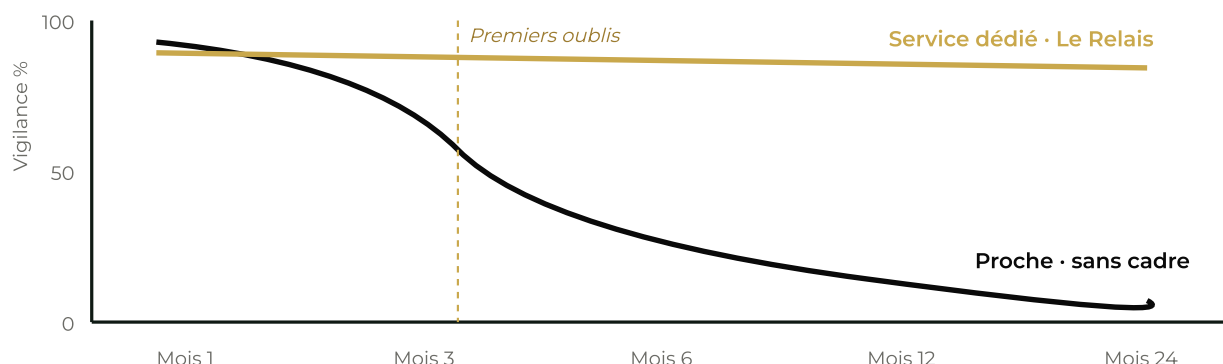
C'est gratuit, c'est pratique, c'est familial. Un frère, un cousin, un ami d'enfance accepte "de jeter un œil". Mais sans cadre, sans agenda, sans outil de remontée — la vigilance s'érode en trois mois. Personne n'ose dire non. Personne n'ose facturer. Personne n'ose remonter les vrais problèmes pour ne pas inquiéter.

LE VRAI COÛT

2 400 € – 6 000 € *par an, en moyenne*

Dégâts des eaux détectés trop tard, électroménager hors garantie remplacé au lieu d'être réparé, locataire qui prend des libertés faute de présence officielle. Et un coût invisible : la relation familiale qui se tend à chaque demande de nouvelle.

COURBE DE VIGILANCE D'UN PROCHE AU FIL DU TEMPS



La vigilance d'un proche non-contractualisé chute de ~70% en 12 mois. Un service dédié reste stable.

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Garder le proche dans la boucle **affective**, mais externaliser la **responsabilité opérationnelle**. Une personne dédiée, contractualisée, avec un calendrier de visites fixe et un rapport mensuel écrit. Le proche redevient un proche, pas un gestionnaire qui culpabilise.

Les signaux qui montrent que vous êtes dans cette erreur

- Vous n'avez pas eu de nouvelles écrites du bien depuis plus de 6 semaines
- La dernière photo que vous avez date d'il y a plus de 3 mois

→ Vous évitez d'appeler la personne qui a les clés "pour ne pas la déranger"

→ Vous ne savez pas quand a été faite la dernière révision de la chaudière

→ En cas de problème la nuit, vous ne savez pas qui appelle qui

Signer avec une agence qui ne fait que **encaisser le loyer**.

8 % de commission pour un service dont 80 % vous est invisible.

LE PIÈGE

Une agence immobilière belge classique facture 7 à 10 % du loyer pour la "gestion locative". Ce que ça couvre : encaissement, quittance, relance des impayés, parfois l'état des lieux. Ce que ça **ne couvre pas** : la visite physique du bien, l'entretien préventif, le rapport au propriétaire, l'intervention rapide en cas d'urgence. Vous payez pour de l'administratif. Pas pour qu'on prenne soin de votre bien.

Ce que vous payez vs. ce que vous recevez

SERVICE	INCLUS DANS 8% AGENCE ?	COÛT RÉEL MARCHÉ
Encaissement loyer	✓ Oui	~150 €/an
Quittance & comptabilité locative	✓ Oui	~200 €/an
Relance impayés (1ère ligne)	~ Partiel	~120 €/an
Visite physique mensuelle du bien	✗ Non	~600 €/an
Rapport visuel mensuel avec photos	✗ Non	~400 €/an
Coordination artisans & devis	✗ Non	~500 €/an
Urgence 24/7 réelle < 4h	✗ Non	~300 €/an
Calendrier d'entretien préventif	✗ Non	~250 €/an

LE VRAI COÛT

1 500 € – 3 000 € *par an de service que vous payez sans recevoir*

Vous croyez avoir délégué la gestion. Vous avez délégué la comptabilité. Le bien, lui, continue de vieillir sans surveillance. Et au bout de 3 ou 4 ans, la facture de remise en état tombe — celle qu'un suivi mensuel aurait évitée.

CE QU'IL FAUT FAIRE À LA PLACE

Dissocier les deux métiers. Une agence ou un comptable pour l'administratif locatif. Un **relais physique** dédié au bien : visites planifiées, photos horodatées, rapport mensuel, carnet d'artisans

qualifiés, intervention en heures et non en jours. Deux services, deux factures, une vraie tranquillité.

Réagir au lieu d'anticiper. **Toujours.**

Le mode pompier qui transforme chaque petit problème en gros budget.

LE PIÈGE

Tant que rien ne casse, on ne fait rien. C'est rationnel à distance — on ne voit pas, on ne sait pas, on espère. Sauf qu'un bien immobilier ne pardonne pas l'absence d'entretien préventif. Une chaudière non révisée tombe en panne en plein hiver, week-end, urgence : facture $\times 3$. Un joint de salle de bain ignoré devient un dégât des eaux chez le voisin. Une VMC encrassée devient une plainte du locataire pour humidité.



Une chaudière non révisée — l'erreur la plus chère du préventif négligé.

PRÉVENTIF VS. RÉACTIF — COÛT D'UN MÊME INCIDENT

RÉACTIF



PRÉVENTIF



Même incident, deux scénarios. Préventif : 380 €. Réactif : 11 000 €. Ratio : 1 à 29.

LE VRAI COÛT

3 000 € – 8 000 € *par incident évitable*

Et au-delà de la facture : le stress, les nuits blanches à coordonner depuis l'étranger, le locataire qui menace de partir, l'assurance qui rechigne parce que le défaut était "prévisible".

LE CALENDRIER MINIMUM

- **Mensuel** — visite physique, rapport photo, contrôle des espaces communs
- **Trimestriel** — joints, robinetterie, détecteurs, état général
- **Semestriel** — VMC, filtres, fenêtres et menuiseries
- **Annuel** — chaudière (obligatoire en Belgique), toiture, façade, électricité
- **À chaque rotation locataire** — état des lieux complet, photos horodatées



"Un bien bien tenu se voit à la première visite. Un bien négligé aussi — et c'est trop tard."

ANALYSE COMPARATIVE · TROIS OPTIONS POUR GÉRER À DISTANCE

Cousin, agence, ou relais dédié ? La vraie comparaison.

Voici, mis côte à côte, les trois options qu'on rencontre quand on possède un bien à distance. Sans complaisance, sans angle marketing — juste ce qu'on observe sur le terrain.

CRITÈRE	PROCHE / COUSIN	AGENCE CLASSIQUE	LE RELAIS
Visite physique mensuelle	Variable	Non	Oui · planifiée
Rapport écrit avec photos	Non	Non	Oui · le 1er du mois
Espace client en ligne	Non	Basique	Complet, temps réel
Carnet d'artisans qualifiés	Improvisé	Limité	Réseau dédié
Urgence < 4h	Selon disponibilité	Heures de bureau	24/7 contractualisé
Entretien préventif	Aucun	Aucun	Calendrier annuel
Traçabilité légale (preuves)	Aucune	Comptable seulement	Photos horodatées
Coût annuel apparent	0 € (mais coût caché)	~1 200 € (8% loyer)	~1 800 € forfait
Coût réel sur 3 ans	~9 000 € (incidents)	~7 500 €	~5 400 €
Impact relationnel	Tension familiale	Neutre	Neutre & pro

Sur 3 ans, l'option qui paraît la plus chère à l'année est en réalité la moins chère au final. Parce qu'elle empêche les coûts cachés d'arriver.

Le calcul que personne ne fait. Faisons-le ensemble.

Cas type : appartement 2 chambres à Schaerbeek, loué 1 100 €/mois, propriétaire vivant à Paris. Voici les deux scénarios sur **3 ans**.

SANS SYSTÈME · PROCHE + AGENCE PARTIELLE	AVEC LE RELAIS · FORFAIT DÉDIÉ
Commission agence (8% × 36)	Forfait Relais (1 800 €/an × 3)
Cadeaux / dédommagements proche	Comptable locatif (300 €/an × 3)
Dégât des eaux non détecté an 2	Entretien préventif planifié
Chaudière non révisée → remplacement	Petites réparations détectées tôt
Vacance locative entre locataires	Vacance locative (relais réactif)
Aller-retour Paris-Bruxelles d'urgence ×2	Aller-retour d'urgence
Total 3 ans	Total 3 ans

ÉCONOMIE NETTE SUR 3 ANS

6 218 € économisés · soit ~2 070 €/an

Et ce calcul ne valorise pas le temps gagné, le stress évité, la qualité de sommeil retrouvée. Si on les chiffrait, l'écart doublerait.

Calcul indicatif basé sur des cas observés en 2024–2025. Votre situation peut varier — un appel de 15 minutes permet d'établir votre propre scénario chiffré.

Marie-Claire, Kinshasa → Ixelles. 12 mois de transformation.

Marie-Claire possède un duplex à Ixelles depuis 2019. Elle vit à Kinshasa où elle dirige une PME. Pendant 4 ans, son neveu étudiant gérait le bien "à l'amiable". Voici ce que les 12 derniers mois ont changé.

AVANT · SYSTÈME INFORMEL

- 3 visites physiques en 12 mois
- Aucun rapport écrit
- Locataire qui paie en retard 4 mois sur 12
- Chaudière en panne en janvier · 2 800 € · résolu en 11 jours
- Plainte du voisin pour fuite tardive · 1 600 € de dégâts
- Tension familiale avec le neveu, qui démissionne
- **Coût total an : 6 400 € + 60h de gestion à distance**

APRÈS · LE RELAIS

- 12 visites physiques · 12 rapports photo
- Espace client consulté 2×/mois en moyenne
- Loyer encaissé via comptable partenaire · 0 retard
- Chaudière révisée en septembre · 0 panne hiver
- Joint repéré en mars · réparé pour 90 €
- Relation neveu apaisée · il vient juste boire un café
- **Coût total an : 2 100 € + 4h de gestion à distance**



Joint repéré en mars, traité en 48h. Coût : 90 €. Évité : 4 200 €.

"Pour la première fois en 4 ans, j'ai oublié que j'avais un appartement à Bruxelles. C'est ça le vrai luxe."

— Marie-Claire, propriétaire à Ixelles, vit à Kinshasa

Les 3 changements qui ont tout débloqué

- **Le rapport mensuel.** Recevoir un PDF le 1er du mois avec photos a transformé l'angoisse en routine apaisante.
- **Le calendrier préventif.** Une fois la chaudière, la VMC et la toiture inscrites au planning, plus aucune urgence chaudière en janvier.

→ **L'espace client.** Pouvoir tout vérifier en ligne, depuis Kinshasa, à 2h du matin si besoin — c'est ce qui a remplacé la dépendance au neveu.

Trois erreurs. Une seule cause : l'absence de système.

Si vous vous êtes reconnu dans une, deux ou trois de ces erreurs — ce n'est pas un défaut de gestion. C'est un défaut de structure. Personne ne vous a donné de cadre clair sur comment on gère un bien à 1 000, 5 000 ou 8 000 km de distance.

C'est exactement ce que fait **Le Relais**. Pas une agence. Pas un cousin. Un service dédié, taillé pour les propriétaires absents, qui transforme la distance en non-sujet.

ÉTAPE SUIVANTE — GRATUITE, SANS ENGAGEMENT

15 minutes pour faire le point sur votre bien.

Un appel découverte avec Auguy. On parle de votre bien, de votre situation, de ce qui vous empêche de dormir. Vous repartez avec un diagnostic clair — que vous travailliez avec Le Relais ensuite ou non.

PROMESSE 1

Rapport visuel mensuel, photos datées, jamais oublié.

PROMESSE 2

Espace client en ligne, transparent, à jour.

PROMESSE 3

Décisions en heures, pas en jours. 24/7 réel.

PROMESSE 4

Relais physique sur place, pas un numéro vide.

RÉSERVER MON APPEL DÉCOUVERTE →

À très vite,

Auguy Mundala

Fondateur · Le Relais · Bruxelles