

DANS 9 ET 13 MOIS, VOUS VOTEZ !

PRÉPAREZ VOTRE CHOIX LES PROPRIÉTAIRES ET LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT SE MOBILISER ET RÉAGIR

> p. 4

**Action
précompte
immobilier**

> p. 8

**A Bruxelles,
n'acceptez pas trop
vite la succession
de vos parents**

> p. 16

**Copropriétés et
frais bancaires**

> p. 20

**Le projet de « Schéma
de développement
territorial » en
Wallonie**

> p. 28

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUIÉ DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS
À VOS LOCATAIRES ?**

**DÉSEMPARÉ DE POUSSER LA PORTE D'UN
AVOCAT POUR RÉCUPÉRER VOS LOYERS ?**

Ne vous occupez plus de rien et transformez votre patrimoine immobilier en un simple produit financier !

Nous nous chargeons de tout :

- Estimation des loyers et location des biens
- Rédaction et signature des baux
- Établissement de la garantie et de l'assurance locataire
- Organisation des états des lieux d'entrée et de sortie
- Enregistrement des baux
- Indexation des loyers et calcul des charges
- Rappels de paiement et lettres de mise en demeure
- Gestion des travaux et des sinistres



**A LA DIFFÉRENCE DES AUTRES AGENCES,
NOS HONORAIRES SONT CALCULÉS SUR
LES LOYERS RÉELLEMENT PERÇUS**

(c'est-à-dire que l'agence ne perçoit ses honoraires qu'à la seule condition que vos loyers soient réellement payés)

Votre agence immobilière sur **Bruxelles** et ses environs !

+32 2 343 42 77
info@immofadan.be
www.immofadan.be

EVENTIMMO 
Real Estate - Services

LE **P**ERFECTIONNISME
COMME **M**OTEUR

48h

Estimation gratuite et sans engagement
de votre bien à vendre ou à louer, dans votre boîte mail

Votre n°1 dans les biens de qualité
à Schaerbeek, 1000 Bruxelles, Evere, le Nord de Bruxelles

www.eventimmo.be
Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agrégé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

Le partenaire confiance pour toutes vos transactions immobilières
Expertises - Ventes - Locations - Gestion - Conseil immobilier

ÉDITORIAL

> Dans 9 et 13 mois, vous votez ! Préparez votre choix. Les propriétaires et les copropriétaires doivent se mobiliser et réagir **4**

RÉGION BRUXELLOISE - FISCALITÉ

> Appel à tous les membres du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires. Votre syndicat lance une vaste opération de protestation contre l'explosion du précompte immobilier à Bruxelles **8**

RÉGION BRUXELLOISE - PROCÉDURE

> Nouvelles règles de procédure en matière de contentieux locatifs. Il faut réagir vite pour ne pas voir votre préjudice s'aggraver **10**

RÉGION BRUXELLOISE - PROCÉDURE

> Avis cinglant des Juges de Paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sur les nouvelles règles de procédure en matière de contentieux locatifs **12**

RÉGION BRUXELLOISE - SUCCESSIONS

> En région bruxelloise, n'acceptez pas trop vite la succession de votre père ou de votre mère... **16**

COPROPRIÉTÉ

> Des copropriétés confrontées à des frais bancaires exorbitants et à l'exclusion bancaire **20**

RÉGION BRUXELLOISE - URBANISME

> Le nouveau projet de RRU : le parcours semé d'embûches d'une tentative de dérégulation **24**

RÉGION WALLONNE - URBANISME

> Le projet de « Schéma de développement territorial » en Région wallonne **28**

COPROPRIÉTÉ

> Le site internet d'une copropriété, un bon outil ? **30**

LES CONFÉRENCES DU SNPC 35

P'TIT CRI DES LECTEURS 36

NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40

Le SNPC-NEMS ne peut vérifier l'exactitude des mentions publicitaires et le sérieux des annonceurs, comme d'ailleurs les autres médias. Nos lecteurs voudront bien en tenir compte.



08
Procédures en matière de contentieux locatifs



16
La succession en région bruxelloise



20
Copropriétés et frais bancaires



24
Le nouveau projet de RRU



30
Le site internet d'une copropriété, un bon outil ?



DANS 9 ET 13 MOIS, VOUS VOTEZ ! PRÉPAREZ VOTRE CHOIX LES PROPRIÉTAIRES ET LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT SE MOBILISER ET RÉAGIR

Par **Olivier HAMAL**, avocat et Président du SNPC-NEMS

En matière d'élections, l'année 2024 sera un rendez-vous capital qui verra des scrutins pour tous les niveaux de pouvoir ! Le 9 juin 2024, tous les Belges dont les propriétaires (et bailleurs) et les copropriétaires seront appelés à voter pour les niveaux fédéral, régional et européen. Ce triple scrutin sera suivi le 9 octobre par les élections communales et provinciales.

D'ores et déjà, ils doivent préparer leur choix et se mobiliser auprès de leurs parlementaires actuels et futurs pour leur faire part de leur mécontentement.

La législature qui s'achève a été haute en couleurs et rarement on a vu autant d'attaques ou autres menaces contre les propriétaires et les copropriétaires.

Plus récemment l'explosion du pré-compte immobilier avec l'indexation des revenus cadastraux en 2023 mais surtout la hausse inconsidérée des additionnels communaux par certaines communes a rajouté une couche au mécontentement qui doit être celui de tous les (co)propriétaires, occupants ou bailleurs.

Les prochaines législatures 2024-2029 (fédéral et régions) et 2024-2030 (pro-

vinces et communes) risquent d'être tout autant agressives... à moins que vous ne réagissiez !

Ces dernières années, le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) n'a cessé de faire du lobbying pour contrer et limiter la casse. Nous vous renvoyons aux nombreux articles parus dans LE CRI.

Voyons la situation Région par Région (législations en matière de baux) mais aussi au niveau fédéral (fiscalité à l'impôt des personnes physiques et copropriété) et des communes (hausse des taxes frappant l'immobilier et principalement pour le précompte immobilier).

Vous pourrez apprécier ainsi le positionnement de différents partis politiques.



ISTOCKPHOTOS



LA LÉGISLATURE QUI S'ACHÈVE A ÉTÉ HAUTE EN COULEURS ET RAREMENT ON N'A VU AUTANT D'ATTAQUES OU AUTRES MENACES CONTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LES COPROPRIÉTAIRES.

LA FLANDRE

La Flandre n'a pas vu de grandes manœuvres mais il faut dire que la majorité politique (NVA, OPEN VLD et CD&V) actuelle est plus équilibrée vis-à-vis des bailleurs et la seule mesure négative a été en 2022, la suppression ou limitation de l'indexation des loyers suivant le niveau de PEB dans le cadre de la crise énergétique.

Seul regret majeur, c'est à cause de la Flandre, première à les prendre, que des

mesures de ce type furent aussi adoptées à Bruxelles et en Région wallonne alors que le lobbying du SNPC avait permis de les bloquer pendant de nombreux mois. Elles ne furent adoptées que fin d'année 2022 alors même que le PS et ECOLO auraient voulu le faire dès le début de l'année **sans compter d'en faire une mesure permanente limitant les loyers à une indexation annuelle de 2%**.

Note positive pour la Flandre même durant les périodes de confinement liées au Covid, il n'y a pas eu de moratoire en matière d'expulsions.

LA WALLONIE

La Wallonie, et grâce aux tempéraments apportés par le MR, ne s'est pas lancée dans une nouvelle réforme de la loi sur les baux, se contentant de l'une ou l'autre mesure tout à fait accessoire. Ce n'est cependant pas faute dans le chef du PS d'avoir voulu le faire en douce (voir notre édito du CRI de novembre 2020 sur ►

- ▶ la réunion de Cons) mais nous nous y sommes opposés, cela n'était nullement prévu dans le cadre de la déclaration de politique générale.

Les modifications apportées au bail étudiant sont purement cosmétiques et la caution locative a été ramenée à deux mois de loyers alors que le PS voulait la ramener à un mois !

Si la Wallonie s'est montrée raisonnable au niveau des moratoires Covid, par contre elle a adopté un moratoire entre le 1^{er} novembre 2022 et le 15 mars 2023, crise énergétique oblige, ce qui est regrettable en regard de ce que la Flandre et Bruxelles ont fait.

Il en va de même pour les mesures visant à limiter ou supprimer l'indexation des loyers sur base du niveau de PEB mais là aussi notre lobbying a porté ses fruits, lesdites mesures ne furent adoptées que fin d'année.

BRUXELLES-CAPITALE

Bruxelles est par contre la situation la plus lamentable pour les bailleurs. La majorité bruxelloise malgré la présence de DEFI et de l'OPEN VLD n'a pas arrêté de chercher à limiter les droits des bailleurs.

Ce n'est pas faute dans le chef du SNPC d'avoir cherché à sensibiliser tant DEFI et l'OPEN VLD à la rupture de l'équilibre entre les droits des bailleurs et des locataires. Ne parlons pas de l'absence de dialogue du côté du PS et d'ECOLO courant derrière le PTB.

Si le PS n'est pas avare de revendications en matière de concertation sociale entre la FGTB et les employeurs sur le plan social, rien du côté d'une concertation pour ce qui est des relations entre bailleurs et locataires ! Il y a des sens uniques surprenants.

A Bruxelles que les choses soient claires : devant l'impossibilité de satisfaire aux besoins en logement via le logement public, la volonté politique est de socialiser le logement privé (accès au logement,

commission paritaire locative, loyers contrôlés si pas régulés, allongement des procédures judiciaires, moratoire hivernal, droit de préférence du locataire en cas de vente, etc.). Et voir encore des mesures à venir avant la fin de la législature ! Nous ne sommes pas au bout de nos surprises grâce à DEFI et à l'OPEN VLD.

Depuis le début 2022, avec la crise énergétique le PS et ECOLO ont voulu limiter l'indexation des loyers en voulant retenir ad vitam éternam une indexation de 2% par an. DEFI fort courageusement s'y est opposé, suivi plus timidement par l'OPEN VLD. In fine la résistance a cédé devant le positionnement de la Flandre. La casse a été limitée puisque finalement seuls les PEB à partir de E ne permettent pas une indexation complète, partielle ou refusée.

Mais tant DEFI que l'OPEN VLD ont laissé passer plus récemment les nouvelles dispositions en matière de procédure judiciaire et de moratoire hivernal sans tenir compte des avis négatifs ou très réservés du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, de BruPartners ou encore des Juges de Paix.

Elles allongent les délais et accroissent le préjudice des bailleurs en termes d'impayés.

Il en va de même pour l'adoption récente des dispositions en matière de préférence du locataire en cas de vente du bien loué. Beaucoup de problèmes en perspective.

A quoi cela sert-il de rendre des avis dans le cadre de ces structures, si ce n'est pas pour en tenir compte et tempérer les mesures envisagées ?

La Région de Bruxelles-Capitale va devenir un enfer pour les bailleurs et il faut y limiter vos investissements locatifs. Merci à DEFI et à l'OPEN VLD en soulignant le positionnement beaucoup plus raisonnable de la NVA. Par contre celui du MR, laisse perplexe.

LE FÉDÉRAL

Au niveau fédéral, nous épingleons plus spécifiquement la réforme fiscale, certes avortée en l'état mais les bailleurs et plus largement tous les propriétaires n'ont rien à attendre de bon pour la prochaine législature. Il s'agira de leur faire payer plus les uns ou les autres.

Les revenus du patrimoine ne seraient pas assez taxés ! Il n'est nullement tenu compte des taxations aux différents niveaux de pouvoir (Fédéral, Régions, Provinces et Communes). Ce n'est pas acceptable. L'approche doit être globale, tous les niveaux de pouvoirs concernés et tenir compte à la fois de la fiscalité sur les revenus et sur le patrimoine qu'il soit mobilier ou immobilier.

Le SNPC ne peut qu'approuver le MR d'avoir refusé ce qui était proposé, accepter quelque modification à la taxe sur les comptes titres était ouvrir la voie à une taxation accrue sur le patrimoine immobilier.

Mais au niveau Fédéral, nous avons d'autres préoccupations et notamment au niveau des copropriétés et manifestement les partis faisant partie de la majorité, nonobstant les interventions répétées du Député Patrick Prevot, ne semblent pas vouloir prendre en compte **les problèmes rencontrés par les copropriétés et les copropriétaires et plus précisément :**

- > La possibilité d'ouvrir des comptes bancaires et de les conserver
- > Les frais bancaires mis à charge des copropriétés

Mais il y a aussi d'autres dossiers qui doivent trouver des solutions :

- > La possibilité d'obtenir des prêts pour financer les importants travaux à y réaliser notamment en matière énergétique ;
- > La problématique de faire installer dans les copropriétés des bornes de recharge électrique. Le monde politique doit savoir ce qu'il veut, tout à l'électrique en matière de voitures

mais il ne serait plus possible de les garer dans les emplacements situés sous les immeubles à appartements !

Rappelons aussi notre demande répétée de voir les copropriétés reconnues comme consommateurs et le fait pour les bénévoles dans les copropriétés de pouvoir bénéficier des mêmes avantages que les bénévoles dans les ASBL.

Le monde de la copropriété est manifestement le grand oublié du monde politique alors qu'il représente suivant les informations provenant de la Documentation patrimoniale (2022 - SPF Finances) pour la Belgique 233.052 immeubles se répartissant en Flandre à 142.733, à Bruxelles à 39.289 et en Wallonie à 51.030. Le nombre de logements concernés (appartements) s'élèvent quant à lui à 1.585.057 dont 930.044 en Flandre, 347.350 à Bruxelles et 307.663 en Wallonie sur un total de logements en Belgique de 5.381.671

LES COMMUNES

Les (co)propriétaires (occupants ou bailleurs) quels qu'ils soient vont sentir la piqure royale de l'augmentation 2023 du précompte immobilier.

Elle est d'office de 10% avec l'indexation annuelle des revenus cadastraux mais un certain nombre de communes n'a pas hésité à faire passer plus encore les propriétaires à la caisse avec une hausse des additionnels communaux provoquant une véritable explosion du précompte immobilier sur leur territoire.

Il était pourtant de notoriété publique que l'indexation allait être conséquente et nonobstant cela aucune retenue dans le chef de différentes communes d'augmenter en plus les additionnels communaux.

Le SNPC ne compte pas en rester là et voir l'action que le SNPC lance sous la conduite de son vice-président et président de la Régionale bruxelloise. ■



APPEL À TOUS LES MEMBRES DU SYNDICAT NATIONAL
DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES

VOTRE SYNDICAT LANCE UNE VASTE OPÉRATION DE PROTESTATION CONTRE L'EXPLOSION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER À BRUXELLES

Par **Olivier de Clippele**, notaire et président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS



Vous venez de recevoir les avertissements extraits de rôle au précompte immobilier 2023. Quelle n'a pas été votre surprise ? Cela gonfle fort !

En plus de l'indexation annuelle de 9,6%, 9 communes bruxelloises ont décidé d'augmenter les taxes ... pour régler les factures de leur mauvaise gestion communale. **C'est du jamais vu depuis 30 ans !**

Ces communes ont choisi la voie de la facilité car leurs dirigeants politiques savent que les (co)propriétaires occupants ou bailleurs n'ont aucun moyen de défense contre la hausse de la fiscalité immobilière. Ils ne savent pas mettre leurs immeubles ailleurs !

Voici le podium des communes les plus voraces :

Augmentation du précompte Immobilier depuis les dernières élections (part communale)	
ANDERLECHT	+ 50,2 %
FOREST	+ 49,7 %
IXELLES	+ 46,3 %
SCHAERBEEK	+ 44,7 %
EVERE	+ 39,0 %
WOLUWE-SAINT-LAMBERT	+ 38,7 %
JETTE	+ 38,4 %

(indexation incluse, qui s'applique à tous les revenus cadastraux = 17,08 % depuis 2018)

On ne peut pas laisser passer cela sans réagir car d'autres communes pourraient emboîter le pas si les propriétaires se laissent tondre sans broncher.

C'est pourquoi, **nous invitons tous les propriétaires à s'unir contre la hausse anormalement élevée du précompte immobilier.**

Pour participer à notre action contre les pouvoirs communaux qui ont décidé d'augmenter les additionnels au précompte immobilier en plus de l'indexation annuelle des revenus cadastraux, **envoyez-nous un email à precompte@snpn-nems.be** en indiquant vos coordonnées (nom, prénom, numéro de membre, adresse postale, adresse email). Nous vous informerons ensuite de la marche à suivre.

Soyez-nombreux à rejoindre notre action !

Ce sera la première fois que des propriétaires iront dans les conseils communaux pour **PROTESTER** et pour interroger les pouvoirs communaux sur l'usage qui est fait du produit de leurs impôts.

Une action comparable est aussi envisagée en Wallonie. ■



SALON v/d MEDE-EIGENDOM
16 nov. 2023
Paleis 10 - Palais 10
SALON de la COPROPRIETE



NATIONAAL CONGRES van de SYNDICI
CONGRES NATIONAL des SYNDICS

- ◆ Entrée GRATUITE (09h30 - 18h30)
- ◆ Conseils juridiques GRATUITS
- ◆ Conférences multiples
- ◆ Entreprise & syndics seront présents
- ◆ Toutes les infos sur le salon :
- ◆ GRATIS toegang (09u30 - 18u30)
- ◆ GRATIS juridische raadpleging
- ◆ Groot aantal conferenties
- ◆ Leveranciers en syndici aanwezig
- ◆ Alle info over het salon :

www.salondelacopropriete.be
www.salonvandemedeeigendom.be

SAVE THE DATE : 16 nov. 2023!!

Publications du SNPC-NEMS



ABC du revenu cadastral

Le SNPC-NEMS a souhaité publier cette brochure « ABC du revenu cadastral » afin de guider au mieux les propriétaires dans le dédale des droits et obligations qui sont les leurs en la matière. Les biens situés à l'étranger font également l'objet d'un chapitre spécifique.

Cette brochure est disponible au prix de membres SNPC : 34.90 €
(+frais de port d'un montant de 6,25 €)

→ Commandes sur www.snpc-nems.be
(onglet 'boutique')

Recevez bouquet et rente indexée
Tout en occupant ou non votre immeuble



M.N. de Munter, licenciée en droit
vous renseigne sans frais
et en toute discrétion

Tél : 02/672 30 26

mn.demunter@immoviager.be



Lift Expertise

David Roelandt
GSM : 0475/51.34.05
lift.expertise@skynet.be

**Vous devez rénover
votre ascenseur
et/ou le mettre en conformité ?**

**Confiez vos dossiers à des experts !
Vos meilleurs partenaires**

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

37 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

**Vous désirez gagner du temps ?
Avoir moins de soucis ?
Mais garder le contrôle sur vos affaires ?**



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre
patrimoine immobilier en toute tranquillité :

Encaissement des loyers, rappels, décomptes
de charges locatives, indexations, renouvellement des baux,
relocation des biens disponibles et sélection de candidats
sérieux, gestion des dossiers techniques, ...

Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre
patrimoine... En bref, confier son patrimoine à un professionnel
et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

Immobilier LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - E-mail : info@col-vert.be

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



NOUVELLES RÈGLES DE PROCÉDURE EN MATIÈRE DE CONTENTIEUX LOCATIFS

IL FAUT RÉAGIR VITE POUR NE PAS VOIR VOTRE PRÉJUDICE S'AGGRAVER

Par **Olivier HAMAL**, avocat et Président du SNPC-NEMS

Dans l'éditorial du CRI du mois de juin dernier, nous avons attiré l'attention de nos membres sur le vote par le Parlement bruxellois de nouvelles règles de procédure en matière de contentieux locatifs et plus précisément lorsqu'un bailleur doit introduire une procédure devant le Juge de Paix en raison du non-règlement des loyers et charges.

D'ores et déjà et pour les raisons énoncées dans cet article, le SNPC va introduire un recours en annulation devant la Cour constitutionnelle car l'approche retenue est unilatérale, au détriment des bailleurs, en allongeant les délais de procédure et aggravant leur préjudice potentiel.

Ce n'est pas acceptable mais il faudra un certain nombre de mois avant que la Cour ne tranche notre recours et entretemps les nouvelles règles seront d'application.

Dès lors les bailleurs doivent s'organiser et prendre les mesures voulues pour contrer les effets pervers de la nouvelle législation.

Les conseils du SNPC sont les suivants :

- > **Il faut agir vite** et ne pas laisser traîner les choses.
- > Nous sommes d'ailleurs assez surpris dans certains dossiers soumis à notre service juridique de voir le laxisme de certains bailleurs qui réagissent tardivement à d'importants arriérés de loyers. Certes quelques fois dans l'attente que leurs locataires respectent leurs engagements, les

promesses faites etc. Cela n'est plus de mise.

- > **Dès le premier mois de retard, il faut envoyer le courrier recommandé avec accusé de réception exigé par la législation**, pour le cas échéant un mois plus tard pouvoir introduire une requête en résiliation de bail et accessoires.

Tant que ce courrier recommandé avec accusé de réception n'aura pas été envoyé, votre procédure ne sera pas recevable et copie de ce courrier ainsi que la preuve de l'envoi devront être joints à votre requête.

Le SNPC tient à la disposition de ses membres un modèle type de courrier en Word (à compléter) avec les mentions prévues dans la législation.

- > **Votre procédure devant le Juge de Paix ne pourra être introduite qu'un mois après l'envoi de ce recommandé.** Nos membres comprendront l'importance de l'envoyer rapidement.
- > **Dès le second mois d'arriérés et pour autant que le recommandé ait été envoyé, il faudra introduire votre requête en sachant que**



ISTOCKPHOTOS

le dossier ne sera fixé que 40 jours après (aujourd'hui entre deux et trois semaines)

- > **En suivant strictement nos conseils vous devriez pouvoir limiter la casse** et voir le dossier fixé devant le Juge de Paix au moment où votre locataire aura trois mois d'arriérés, temps généralement retenu par les Juges de Paix pour résilier un bail.
- > Si entretemps votre locataire a régularisé sa situation tant mieux et s'il vous était fait reproche d'avoir introduit votre procédure trop rapidement, il faudra mettre en exergue les nouvelles règles de procédure.

Nos membres ne perdront pas de vue que si ces nouvelles règles ont été adoptées c'est pour permettre aux CPAS d'intervenir (ce qu'ils peuvent faire depuis 1998 dûment informés des procédures en résiliation de bail) et de prendre toutes mesures utiles pour éviter la résiliation et l'expulsion ou encore trouver une solution de relogement. Le CPAS est censé venir présenter à l'audience d'introduction du dossier un rapport sur la situation du locataire défaillant et proposer des solutions.

Il y a de fortes chances que le CPAS viendra à l'audience et tentera d'obtenir une remise n'ayant pas eu le temps de traiter le dossier, qu'il n'a pas les moyens financiers et humains

d'agir alors même que la Région bruxelloise va leur accorder du personnel en plus pour ce faire.

Il faudra refuser et inviter le Juge de Paix, d'autant plus s'il y a trois mois d'arriérés, à rendre son jugement de résiliation, expulsion, condamnation aux différents montants réclamés etc.

Il faudra insister auprès du Juge sur le fait que le CPAS a eu 40 jours pour suites utiles sans compter le délai d'un mois qu'il a fallu attendre après l'envoi du recommandé de mise en demeure pour pouvoir introduire votre procédure.

En ne faisant pas preuve de rigueur à ce sujet, vous allez encourager les CPAS à faire preuve de laxisme.

Dans les prochains mois n'hésitez pas à revenir vers nous pour nous faire part de vos expériences.

Nous publions ci-après l'avis que la Conférence des Juges de Paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles a rendu et qui est particulièrement assassin à propos des nouvelles règles dénonçant un déséquilibre manifeste entre les droits des bailleurs et des locataires. ■



AVIS CINGLANT DES JUGES DE PAIX DE L'ARRONDISSEMENT

JUDICIAIRE DE BRUXELLES

SUR LES NOUVELLES RÈGLES DE PROCÉDURE EN MATIÈRE DE CONTENTIEUX LOCATIF

Le Parlement bruxellois a voté au mois de mai dernier une ordonnance sur les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et autre moratoire en Région de Bruxelles-Capitale. Nous reproduisons ci-après l'avis qui a été rendu par la conférence des Juges de Paix de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles et qui est assasin.

Rien que la lecture du préambule de cet avis donne le ton :

"Prévenir les expulsions domiciliaires est un objectif tout à fait louable, socialement plus que justifié et préoccupe également les juges de paix.

Le droit à un logement décent est un droit fondamental qui doit être garanti par « la co-lectivité ».

Avis de la Conférence des Juges de Paix de l'Arrondissement de Bruxelles sur l'ordonnance du gouvernement bruxellois

Les mesures prévues au projet d'ordonnance donnent l'impression que le législateur souhaite mettre la responsabilité et la charge financière pour la garantie de ce droit à charge des bailleurs ce qui a pour conséquence que l'équilibre entre les droits et obligations respectifs résultant du bail est perturbé.

*Au lieu de prévoir des mesures pour les locataires dans une situation sociale ou financière difficile, ou encore d'augmenter les moyens pour les CPAS, le projet d'ordonnance prévoit en une série de mesures qui en réalité se limitent à prolonger simplement le délai d'expulsion sans que le problème initial et fondamental soit résolu. **Même au contraire***

puisque le dommage pour le bailleur aura entretemps encore augmenté, une solution sera encore plus éloignée.

La seule prolongation du délai ne changera pas grand-chose, mais aura des effets contraires (les bailleurs seront encore plus exigeants au moment de la conclusion du bail, ils entameront les procédures bien plus vite et plus tôt, etc.)

Il y a également lieu de se poser la question s'il est encore indiqué de lier le moratoire d'expulsion à la période d'hiver. La recherche d'un autre logement n'est pas plus facile en été qu'en hiver. En hiver il est prévu des places d'accueil pour ceux qui se trouveraient en rue. C'est moins le cas en été et surtout les services sociaux sont moins disponibles à cause des congés de leurs collaborateurs.

Le projet nie le rôle sociétal du juge de paix qui par son expérience parvient à faire la distinction entre les diverses situations et qui, en fonction de celles-ci va accorder des délais, remettre l'affaire, renvoyer vers le CPAS, les services de médiation, ...

La mise en œuvre des objectifs louables de prévention et d'accompagnement pose donc un certain nombre de questions et difficultés pratiques."

Au-delà du préambule, l'examen des différentes dispositions va dans le même sens que les critiques formulées par le SNPC.

Il est dès lors plus que regrettable que des partis comme DEFI et l'OPEN VLD aient laissé passer un tel texte en ignorant les avis négatifs du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et de BRUPARTNERS et sans tenir compte de l'avis critique du Conseil d'Etat et les doutes certains (Conseil d'Etat et Cour constitutionnelle) quant à la compétence des Régions pour prévoir des moratoires hivernaux.

La mise en œuvre des objectifs louables de prévention et d'accompagnement posent donc un certain nombre de questions et difficultés pratiques.

1. LE CHAMP D'APPLICATION DES EXPULSIONS

Le projet d'ordonnance se focalise sur les expulsions suite à des résolutions d'un contrat de bail pour des arriérés de paiement. Les dispositions préventives mises en place par le projet d'ordonnance (mise en demeure préalable avec décompte, enquête sociale) sont articulées autour d'éventuelles difficultés de paiement. Les jugements autorisant les expulsions domiciliaires peuvent cependant avoir des fondements divers, comme par exemple la nullité du bail (notamment suite à un arrêté d'inhabitabilité), la caducité, l'échéance du terme, la confirmation d'un renon donné par le bailleur (pour travaux, pour occupation personnelle, ...) ou par le locataire, les manquements contractuels autres que l'absence de paiement du loyer, l'accord des parties. En outre, la résolution du contrat de bail et la faculté d'expulsion peuvent être conditionnées à l'absence du respect d'un plan d'apurement (clause de déchéance). Ce genre de décisions est ressenti tant par les locataires (et les services qui les accompagnent) que par les bailleurs comme un WIN-WIN et il est particulièrement dommage que les mesures prévues dans le projet rendent ce mode de résolution de conflit impossible. Les mesures préventives prévues au projet (en particulier le délai

CES OBSERVATIONS SOULIGNENT LA PRÉSENCE DE NOMBREUX ÉCUEILS JURIDIQUES ET PRATIQUES DU PROJET ACTUEL.

d'un mois avant la fixation de l'affaire ou le moratoire hivernal) ne semblent pas adaptées de manière optimale aux différents motifs qui peuvent fonder une résolution du contrat de bail et certainement pas pour la confirmation d'un congé légal ou une fin de bail.

2. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Le projet d'ordonnance part d'une vision linéaire et cadencée de la procédure judiciaire et d'expulsion. Le traitement de chaque affaire devant les Justices de Paix connaît un temps de traitement différent, notamment suite à des contestations au fond, une éventuelle enquête sociale ou des interventions du CPAS, ... Ainsi, l'intervention du C.P.A.S. ne se limite pas à la phase entre la notification de la requête au C.P.A.S. et l'audience d'introduction, mais peut se poursuivre ou intervenir à tout stade de la procédure. Il en est de même pour l'exécution du jugement. Le jugement autorisant l'expulsion peut être signifié et exécuté dans un délai rapide ou éloigné, notamment en raison de délais supplémentaires négociés entre parties ou en raison d'une clause de déchéance contenue dans un jugement.

3. INTRODUCTION PAR VOIE DE REQUÊTE ET MENTIONS PRESCRITES À PEINE DE NULLITÉ

L'introduction par voie de requête est actuellement déjà la règle en pratique et permet une introduction peu onéreuse et facile d'accès de l'affaire, tant pour le bailleur que pour le locataire. Le projet d'ordonnance prévoit des mentions prescrites à peine de nullité, reprenant les mentions prévues à l'article 1034ter du Code judiciaire, à l'exception de l'indication du juge saisi de la demande. Les raisons de cette suppression ne ressortent pas du projet d'ordonnance. Le ▶



- ▶ projet d'ordonnance prescrit la mention supplémentaire du numéro de téléphone et de l'adresse électronique du locataire « si ces informations sont connues du bailleur ». Cette mention est prescrite à peine de nullité qui donnera, dans la pratique, lieu à des débats sur la connaissance effective du bailleur de ces informations. La formulation de l'article ne tient pas compte de l'introduction des requêtes par le locataire.

4. DÉLAIS DE COMPARUTION – PROLONGATION À 40 JOURS

La prolongation des délais de comparution à 40 jours a pour objectif de permettre le travail de prévention du C.P.A.S. Dans la pratique, se pose la question de l'utilité effective de cette prolongation, certainement sans une augmentation des moyens humains et budgétaires des C.P.A.S. qui ne relèvent pas de la compétence de la Région.

Sans moyens supplémentaires pour les C.P.A.S., il est à craindre que la mesure n'ait pas l'effet escompté et retarde la résolution de l'affaire. Il faut rappeler que l'intervention du C.P.A.S. ne s'arrête pas à l'audience d'introduction, mais peut se poursuivre, notamment moyennant une remise permettant au locataire de formuler une proposition d'apurement raisonnable. Il doit aussi être tenu compte de l'éventuelle augmentation de l'arriéré locatif par ce délai d'attente supplémentaire. La prolongation du délai de convocation de 15 à 40 jours n'apporte aucune plus-value. Les locataires qui lors de l'audience d'introduction ont déjà fait appel à l'aide du CPAS et qui apportent la preuve qu'une guidance est en cours, obtiendront certainement une remise de la cause pour leur permettre de dégager une solution avec le CPAS. Pour les autres locataires, l'audience d'introduction permet justement de les diriger vers l'aide sociale.

5. DEMANDE D'EXPULSION PAR VOIE DE CONCLUSIONS – TRANSMISSION C.P.A.S. ET FIXATION D'UNE AUDIENCE

Le projet d'ordonnance prévoit l'obligation pour le greffe de transmettre

une copie des conclusions contenant une demande incidente ou reconventionnelle d'expulsion. Ce contrôle est impossible à réaliser dans la pratique : il n'appartient pas au greffe de lire les conclusions, et le juge ne prend connaissance que des dernières conclusions de synthèse. La fixation d'une audience dans les 40 jours, alors que la mise en état de l'affaire est encore en cours, et indépendamment du fondement de la demande d'expulsion, ne semble pas une solution adéquate et risque de retarder la résolution de l'affaire.

6. NOTIFICATION DES DÉCISIONS D'EXPULSION

La notification des décisions d'expulsion au C.P.A.S., sous réserve de prévoir également la possibilité pour la personne concernée de s'y opposer, devra être rendue techniquement possible dans le logiciel utilisé par le greffe, afin de prévenir une augmentation conséquente de la charge de travail. En ce qui concerne la communication à une personne de confiance tierce, s'agissant de données à caractère personnel, la conformité à la réglementation en la matière doit être vérifiée au préalable. Cette communication ne peut pas avoir pour effet d'augmenter la charge de travail du greffe.

7. DÉLAIS D'EXPULSION

Les hypothèses dans lesquelles le Juge de Paix peut réduire ou augmenter le délai d'un mois paraissent trop restrictives.

8. MORATOIRE HIVERNAL

Le moratoire hivernal prévu par le projet d'ordonnance couvre une période de quatre mois et demi, soit plus d'un tiers de l'année. Tenant compte du risque d'augmentation des arriérés et de l'effet de goulot d'étranglement pour les expulsions fixées à la fin du moratoire hivernal, ainsi que de l'augmentation prévue du délai de fixation des affaires, il est à craindre que les affaires soient introduites de manière prématurée afin d'obtenir une décision judiciaire avant le moratoire, alors qu'une solution négoc-

ciée aurait encore pu être trouvée. Pour les mêmes motifs, il est à craindre que le nombre d'expulsions sauvages, sans contrôle judiciaire, augmente. Il est par ailleurs regrettable que le projet d'ordonnance ne traite pas la question des sanctions éventuelles applicables aux expulsions illégales. Il en résultera également un blocage effectif du marché locatif durant six mois de l'année rendant la mobilité des locataires souhaitant trouver un nouveau logement particulièrement difficile : pour toutes les affaires introduites après le 15 septembre, la fixation, et a fortiori le jugement, interviendra durant la période du moratoire, et les expulsions effectives après le moratoire proposé seront programmées durant les mois de mars et avril. La possibilité pour le juge de déroger au moratoire par décision spécialement motivée est formulée de manière trop restrictive (il ne comprend par exemple pas l'obligation de réaliser des travaux dans un certain délai suite à une mise en demeure de l'Inspection régionale du Logement, au risque de voir le bien déclaré inhabitable, ou le besoin de relogement urgent du bailleur ou d'un membre de sa famille). Tenant compte du fait que l'exécution forcée n'est pas toujours mise en œuvre immédiatement après le prononcé et la signification du jugement, notamment suite à des négociations ou un accord entre parties, ou encore lorsque la résolution est reprise dans une clause de déchéance, l'appréciation du caractère impérieux ne peut pas avoir lieu au moment adéquat.

9. L'INDEMNISATION DU BAILLEUR PAR LE FONDS DE SOLIDARITÉ

Il n'est pas possible de se prononcer sur la réalisabilité budgétaire du fonds de solidarité projeté. Le projet d'ordonnance prévoit la possibilité pour le bailleur de s'adresser au fonds en cas de défaut de paiement, sans spécifier la notion de défaut de paiement (preuve de l'irrecouvrabilité ou simple absence de paiement ?). L'étendue de l'intervention du Fonds de solidarité demeure vague. Aucun recours subrogatoire n'est par ailleurs légalement prévu, par lequel le Fonds peut récupérer ses décaissements

après du débiteur (comme cela existe pour d'autres Fonds : Fonds de garantie automobile, Fonds des accidents du travail). Cela pourrait conduire à une désresponsabilisation du locataire - débiteur.

10. CONCLUSION

Ces observations ne concernent pas l'objectif des mesures projetées, mais soulignent la présence de nombreux écueils juridiques et pratiques du projet actuel. Aucune solution structurelle n'est prévue pour assurer des moyens suffisants que ce soit pour les C.P.A.S. - tant des moyens de personnel que financiers - pour d'autres solutions de relogement (logements de transit, ...) ou pour une aide aux frais de déménagement. ■

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

- AUGMENTER LE REVENU DE VOS TERRES
- DISPOSER DE VOS BIENS QUAND BON VOUS SEMBLE
- SAUVEGARDER LA VALEUR DE VOTRE PATRIMOINE RURAL

Conscient de la complexité croissante de l'agriculture, **SOGESA** est là pour simplifier la vie de tous ceux qui possèdent des terres et pâtures ou qui désirent en acquérir.

Contactez-nous sans tarder!
SOGESA

RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



EN RÉGION BRUXELLOISE,

N'ACCEPTÉZ PAS TROP VITE LA SUCCESSION DE VOTRE PÈRE OU DE VOTRE MÈRE...

Par **Olivier de Clippele**, notaire et président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS



N'acceptez pas trop vite la succession de votre père ou de votre mère, la renonciation en faveur de vos enfants sera fiscalement avantageuse à Bruxelles comme c'est déjà le cas en Flandre.

Bonnes nouvelles pour les successions bruxelloises : le saut de génération sera facilité et l'exonération de l'héritage de la résidence commune entre conjoints et cohabitants officiels sera étendue aux cohabitants de fait depuis 3 ans.

Le parlement bruxellois vient d'adopter un projet d'ordonnance qui est comme un message positif pour les épargnants qui résident à Bruxelles.

Cette initiative aura des effets positifs sur l'investissement contrairement aux autres initiatives désastreuses auxquelles les propriétaires doivent faire face à Bruxelles, comme la hausse des taxes, le droit de préemption et le blocage partiel des loyers.

Que prévoit ce projet d'ordonnance bruxelloise ?

1. SAUT DE GÉNÉRATION EN CAS DE RENONCIATION À SUCCESSION

Bien que cette modification se soit ajoutée en dernier lieu, c'est probablement la plus importante.

Avant la loi du 10 décembre 2012, la renonciation à succession profitait aux

autres héritiers, généralement les frères et sœurs, et pas à ses propres enfants.

L'article 786 du Code civil a dorénavant prévu la renonciation en faveur de sa propre descendance, ce qui est logique car avec l'allongement de l'espérance de vie, les héritiers légaux sont de plus en plus âgés et souhaitent transmettre l'héritage à leurs propres enfants qui en ont plus besoin¹.

Jusqu'à présent, la loi bruxelloise prévoyait que la renonciation ne pouvait avoir pour effet de réduire les droits de succession.

Un exemple permet de comprendre :

Si le défunt possède 600.000 euros au jour de son décès et délaisse sa succession à une fille qui a deux petits-enfants.

En l'absence de renonciation par la fille, les droits de succession seront calculés sur une seule héritière ; ils s'élèveront à 115.375 euros.

¹ voir prop. Ord. de Clippele et Brotchi A - 381/1 du 12.03.2013 qui vise à neutraliser l'impact fiscal d'une renonciation à une succession



LE PARLEMENT BRUXELLOIS
VIENT D'ADOPTER UN PROJET
D'ORDONNANCE QUI EST
COMME UN MESSAGE POSITIF
POUR LES ÉPARGNANTS QUI
RÉSIDENT À BRUXELLES.



SHUTTERSTOCK



- ▶ Si par contre, elle renonce à la succession de son père en faveur de ses deux enfants, ils seront taxés chacun séparément et devront supporter ensemble 74.750 euros, ce qui procure une économie d'impôts importante de 40.625 euros.

Cela offre également le gros avantage de transmettre les successions à des personnes plus jeunes qui en ont d'avantage besoin.

La Flandre avait déjà adapté sa législation fin 2017. Maintenant c'est au tour de Bruxelles à le faire pour les successions ouvertes à partir du 1er janvier 2024.

La première question qu'un notaire vous posera lors de l'ouverture de la succession est de savoir si vous comptez bien l'accepter ou s'il ne faut pas envisager de renoncer en faveur de vos enfants.

2. COHABITATION DE FAIT

Après avoir étendu le tarif favorable de taxation des successions entre époux aux cohabitants légaux, c'est-à-dire les couples qui ont fait une déclaration officielle à l'administration communale, le projet prévoit deux extensions :

1. Les cohabitants de fait depuis 1 an au moins bénéficieront du tarif « ligne directe » taxé de 3 % à 30 % au lieu du tarif entre cousins ou non apparentés qui reste malheureusement toujours parmi les plus élevés au monde (40 % à 80 %).
2. Les cohabitants de fait depuis 3 ans au moins pourront solliciter la gratuité de l'héritage de leur résidence principale commune, comme c'est déjà le cas pour les couples mariés ou en cohabitation légale.

Force majeure

Il est à noter que la maladie qui a obligé un des « partenaires », c'est-à-dire une des personnes qui est en couple par le mariage ou par la cohabitation, à quitter son domicile est considérée comme un cas de force majeure et permet de continuer à bénéficier du tarif avantageux.

Il est en effet fréquent qu'un des deux partenaires soit obligé de quitter le domicile conjugal pour raison de santé ; les héritiers devront dans ce cas joindre l'attestation d'un médecin qui confirme l'état de santé du défunt, ou du survivant, qui l'a obligé à quitter la résidence commune pour se rendre dans une maison de repos ou de soins.

C'est une grande injustice qui est ainsi réparée.

Nous rencontrons de nombreuses situations où des héritiers proches du défunt ont été amenés à supporter des droits de succession au taux de 80 %.

Le plus courant était celui d'un couple de fait où nombreux sont ceux qui se trouvaient confrontés à un accident de la route ou un décès subit. La succession entre eux était quasiment impossible par une taxation spoliatrice.

Mais il y aussi la situation des frères et sœurs d'une même famille ; prenons l'exemple d'un père qui décède d'un accident le jour-même et l'un des enfants qui était avec lui dans la voiture, le lendemain, à l'hôpital. Cet enfant décédé le lendemain aura hérité de son père durant un jour, pour laisser ensuite sa succession à ses frères et sœurs.

La deuxième succession entre frères et sœurs est actuellement taxée à un taux compris entre 20 % et 65 % ; avec le nouveau projet, ce taux sera réduit à maximum 30 % si les frères et sœurs résident dans la même habitation.

3. LEGS TESTAMENTAIRE À UN AMI

Le Ministre des finances bruxellois suit également la loi flamande qui réduit la taxation du legs à un ami ou à une aide-ménagère de 40 % à 3 % sur maximum 15.000 euros.

Malheureusement, le projet bruxellois reprend le même piège qu'en Flandre, c'est que le testateur doit indiquer à côté du legs à cette personne que le taux réduit doit lui être réservé, à peine de nullité.

C'est la première fois à notre connaissance que le libellé du testament est de nature à influencer la taxation d'un legs.

Il aurait mieux valu appliquer l'ordonnance à toutes les situations identiques sans tenir compte du fait que le testateur ait pris soin d'utiliser la terminologie exacte.

4. ALIGNEMENT DES PARTENAIRES AU MÊME TARIF DE DONATION QUE LES CONJOINTS MARIÉS

L'ordonnance aligne le tarif de la « ligne directe » en matière de donations aux couples de fait depuis au moins un an, avec certaines exceptions où la loi impose trois ans de vie commune, comme par exemple la donation d'une entreprise familiale au taux zéro.

Par ailleurs, le tarif des enfants d'accueil ou adoptés passe au tarif des enfants légitimes s'il est démontré que cette personne a vécu au moins un an avec le défunt et reçu les secours et soins que donnent normalement des parents à leurs enfants.

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 1^{ER} JANVIER 2024, MAIS TOUT N'EST PAS RÉSOLU

Reste qu'une difficulté majeure n'est pas rencontrée par le projet d'ordonnance alors qu'elle est à notre avis discriminatoire et se rencontre de plus en plus fréquemment dans nos familles recomposées.

Actuellement, la loi prévoit que le legs testamentaire en faveur des enfants de son époux sont taxés comme s'il s'agissait de ses propres enfants.

La loi n'a pas prévu le cas du prédécès d'un des enfants du conjoint ; si cet enfant décédé a une descendance, la taxation des beaux petits-enfants se fera au taux maximal de 80 %.

Les cas les plus fréquents sont ceux des remariages après un décès ou un divorce ; il est fréquent que le couple remarié cherche à protéger le survivant des conjoints, tout en voulant ne pas déshériter ses enfants.

La loi fiscale l'autorise en faveur des enfants, mais pas en faveur des petits-enfants, même si leur père ou mère est prédécédé.

C'est pour cette raison que les testaments sont faits en faveur des enfants, sans application de la substitution légale en cas de prédécès, sauf en cas de déménagement en Flandre, car la Flandre a supprimé cette discrimination.

Nous espérons que cette discrimination injustifiée disparaîtra bientôt de l'arsenal fiscal bruxellois. ■



Agence Immobilière sociale à Bruxelles

25 ans d'expérience

La solution pour vous libérer de la gestion locative
Sans frais de gestion / Loyers garantis / P.I. exonéré
www.aisb.be - aisb@aisb.be - 02 262 32 43



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

Plans d'entretiens, maîtrise des coûts d'exploitation,
étude détaillée pour rénovation/mise en conformité

Contact direct: Leon Vandenberghe
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be



DES COPROPRIÉTÉS CONFRONTÉES À DES FRAIS BANCAIRES EXORBITANTS ET À L'EXCLUSION BANCAIRE

Par Marianne PALAMIDES, juriste au SNPC-NEMS



Les lecteurs de LE CRI se rappelleront l'appel à témoignages en décembre 2022 dans LE CRI n° 469, p. 31. Il s'agissait alors de comprendre et d'objectiver les difficultés des copropriétés vis-à-vis des Banques et les exclusions auxquelles elles étaient confrontées.

Prenant le relais et à plusieurs reprises, le député Patrick Prévot a posé des questions parlementaires. Un premier échange avec le Ministre de l'Economie, Pierre-Yves Dermagne était relaté dans l'article de LE CRI n° 472 « *Comptes bancaires : le député Prévot au secours des copropriétés* ».

Depuis le début de 2023, de nouvelles tarifications bancaires ont été mises en œuvre. Les questions orales posées et la réponse ministérielle du 5/7/2023 font maintenant l'objet du présent article. Quand nous connaissons la réponse ministérielle, nous reviendrons à l'autre question (écrite) du député Prévot.

1. REMARQUE PRÉALABLE

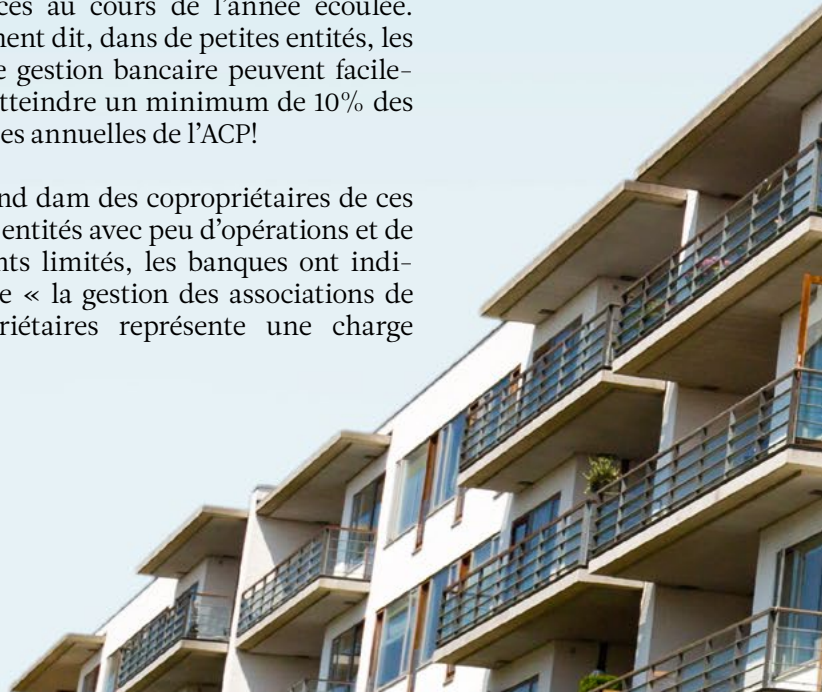
Le droit bancaire et financier n'étant ni de notre ressort ni l'objet de ces propos, les lecteurs voudront bien accepter le caractère certainement superficiel et simplifié de certaines notions évoquées.

2. LES FAITS QUANT AUX FRAIS BANCAIRES

Dès juin 2023, une nouvelle tarification bancaire est entrée en vigueur. Celle-ci prévoit l'application d'un montant forfaitaire annuel pour frais administratifs de gestion de 250 €.

Pratiquement, selon la banque, cette tarification s'applique quel que soit le nombre de comptes de la copropriété dans la banque ou sur le compte à vue affichant le plus grand nombre d'opérations débitrices au cours de l'année écoulée. Autrement dit, dans de petites entités, les frais de gestion bancaire peuvent facilement atteindre un minimum de 10% des dépenses annuelles de l'ACP!

Au grand dam des copropriétaires de ces petites entités avec peu d'opérations et de montants limités, les banques ont indiqué que « la gestion des associations de copropriétaires représente une charge



administrative importante » ! Une telle tarification est sans commune mesure avec la réalité d'une petite copropriété. Elle apparaît donc disproportionnée et discriminatoire.

Etonnamment et pour la première fois, une banque a aussi avancé, sans autres explications, un autre argument pour justifier l'augmentation tarifaire, à savoir que « de plus en plus d'immeubles regroupent un certain nombre d'unités de logement, ce qui rend le suivi plus complexe, ... » !!!

3. OFFENSIVES PARLEMENTAIRES

Vu les récentes mesures prises par le monde bancaire et la transformation unilatérale et sans préavis du compte-épargne en compte à vue des ACP, en juin 2023,

- > Madame Katrien HOUTMEYERS (N-VA) interpellait le Ministre Dermaigne selon question orale QO 37611. Elle rappelait que la loi sur la copropriété prévoit que le patrimoine d'une copropriété est constitué d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve et qu'en conséquence, une ACP doit nécessairement avoir au moins 2 comptes bancaires. Elle rapportait ▶





- ▶ tant le refus de certaines banques d'ouvrir de comptes bancaires aux ACP que la forte augmentation des frais de dossier annuels de 200 € et plus ;
- > Monsieur le député PREVOT (PS) interpellait aussi le Ministre selon question orale 37908 : malgré la lutte contre le blanchiment d'argent et le devoir de vigilance,

« ... tout fonctionne comme si certaines banques détournaient cette loi (celle du 18/9/2017 visant à lutter contre le blanchiment d'argent et le financement des organisations criminelles ou terroristes) de son objectif, en cherchant avant tout à se débarrasser des clients non rentables. Une circulaire, rédigée par la BNB le 1/2/2022, a (pourtant) été envoyée aux banques pour attirer l'attention sur cette problématique... Une solution pour lutter contre l'exclusion bancaire des associations de copropriétaires serait de leur donner accès au service bancaire de base, soit au titre de consommateurs, soit au titre d'entreprises. Toutefois, selon le Code de droit économique, les copropriétés ne sont ni des consommateurs ni des entreprises et n'ont donc pas droit au service bancaire de base. Les copropriétés sont dans une situation vraiment complexe or elles ne peuvent se passer d'un compte bancaire. »

A leurs questions :

1. Geldt de basisbankrekening zowel voor de rekening van het werkkapitaal als de rekening van de reservekapitaal ? (n.d.tr.: est-ce que le service bancaire de base est valable tant pour le fonds de roulement que pour le fonds de réserve ?)
2. Welke kosten kunnen voor beide rekeningen worden aangerekend ? (n.d.tr.: quels sont les frais qui peuvent être comptabilisés pour chacun de ces comptes ?)
3. Comment les copropriétés pourraient-elles bénéficier du service bancaire de base?,

la réponse du Ministre Dermagne en Commission du 5/7/2023 a été :

« ... Informé de la situation ... compte de paiement clôturé ... frais de gestion de leur compte de paiement doublés ... Malheureusement, les asso-

ciations de copropriétaires ne peuvent bénéficier du service de base car elles ne peuvent être considérées comme des consommateurs, ou comme des entreprises au sens du Code de droit économique.

Face à ces trop nombreuses situations, j'ai chargé mon administration d'examiner plus en détail la problématique et de formuler la solution la plus adaptée à cette problématique.

Par ailleurs, il a souligné que « le service bancaire de base aux entreprises et le service de base aux consommateurs impliquent le droit à un service minimum, à savoir l'accès à un compte de paiement et aux opérations essentielles qui s'y rapportent. La loi prévoit d'ouvrir un compte de paiement par entreprise et par consommateur. Mais ce service de base ne comprend pas la fourniture d'un second compte de paiement ou d'un compte d'épargne.

Le service bancaire de base aux entreprises n'est pas (nécessairement) gratuit. Les établissements de crédit fixent le prix du service de base. Le service bancaire de base au consommateur est quant à lui plafonné à un montant de 19,10€. Le prix maximal de ce service est adapté chaque année à l'indice des prix à la consommation. »

En tous cas, vu que les copropriétés doivent respecter le prescrit légal d'un double compte bancaire, les lecteurs de cet encadré apprécieront cette réponse avec un point positif puisque « son administration est chargée d'examiner plus en détail et de formuler la solution la plus adaptée ».

4. CONCLUSION

Vu les réactions du « terrain », le politique se mobilise enfin.

L'attention particulière du Ministre Dermagne aux problématiques soulevées, à savoir le refus à l'ouverture d'un compte bancaire ou leur clôture, les frais de gestion doublés ou la nécessité d'un service bancaire de base au profit des copropriétés, annonce que son administration proposera des solutions adaptées Nous sommes donc en mode de vigilance attentive. Enfin, nous attendons avec intérêt (et impatience) la proposition de loi annoncée par le député Prévot.

Par ailleurs, vu les développements du dossier, un autre article y sera consacré dans Le Cri d'octobre 2023. ■

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE pour les copropriétés bruxelloises



bruxelles
environnement
.brussels



- Votre copropriété est dirigée par un syndic d'immeuble et située en région bruxelloise ?
- Vous voulez gagner en confort et faire des **économies d'énergie** ?
- Vous ne savez pas comment faire et par quoi commencer ?

VOTRE SYNDIC PEUT DEMANDER UN QUICKSCAN ÉNERGÉTIQUE !

Grâce à cet **audit simplifié, gratuit** et indépendant, réalisé par le Facilitateur Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement, vous disposerez d'un diagnostic détaillé des économies d'énergie possibles pour votre **copropriété** et des mesures à prendre en priorité.

Contactez-le au 0800 85 775
facilitateur@environnement.brussels
Facilitateur Bâtiment Durable

Le partage d'énergie : un plus pour les copropriétés

Votre installation photovoltaïque produit un **surplus d'électricité** ?
Partagez-le avec les habitants de votre immeuble.

Vos avantages en un coup d'œil

- ✓ Une énergie verte et locale
- ✓ Une moindre exposition à la volatilité des prix de l'énergie
- ✓ Des tarifs réseau avantageux*
- ✓ La création d'une dynamique locale par le renforcement des liens entre voisins
- ✓ Un accompagnement gratuit par le facilitateur

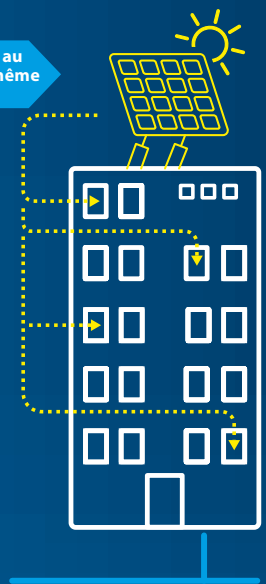
* Tarifs transitoires pour la période 2022-2024



Lancez votre projet en 5 étapes

- 1 Disposer d'une installation photovoltaïque.
- 2 Identifier le(s) client(s) souhaitant participer au partage situé(s) dans le bâtiment où se trouve l'installation de production.
- 3 Conclure une convention entre les participants pour fixer les modalités du partage.
- 4 Déclarer le partage auprès du gestionnaire du réseau de distribution, Sibelga.
- 5 Avoir ou faire placer un **compteur intelligent** aux participants.

Le partage au sein d'un même bâtiment



Participez activement à la transition énergétique en Région de Bruxelles-Capitale.



Plus d'infos sur energysharing.brugel.brussels

brugel

L'AUTORITÉ BRUXELLOISE DE RÉGULATION DANS LES DOMAINES DE L'ÉLECTRICITÉ, DU GAZ ET DU CONTRÔLE DU PRIX DE L'EAU



LE NOUVEAU PROJET DE RRU : LE PARCOURS SEMÉ D'EMBÛCHES D'UNE TENTATIVE DE DÉRÉGULATION

Par Pascal Hanique, Conseil juridique en Urbanisme



État des lieux du processus de révision en cours du RRU et des critiques émises lors du processus participatif.

UN ESPOIR DE CHANGEMENT POUR UN TEXTE DONT LES FONDEMENTS DATENT DE PLUS DE 20 ANS¹.

1. L'actuel règlement régional d'urbanisme (RRU) qui constitue la base de la matière urbanistique pour l'ensemble du territoire régional, a été adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21 novembre 2006², publié au Moniteur belge du 19 décembre 2006, ce texte est entré en vigueur à la date du 3 janvier 2007³. A l'origine, il comprenait les 7 titres suivants :

- > Titre I : caractéristiques des constructions et leurs abords
- > Titre II : normes d'habitabilité des logements



- > Titre III : chantiers – titre abrogé partiellement⁴
- > Titre IV : accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite
- > Titre V : isolation thermique des bâtiments – titre abrogé totalement⁵
- > Titre VI : publicités et enseignes
- > Titre VII : la voirie, ses accès et ses abords
- > Titre VIII : normes de stationnement en dehors de la voie publique

2. A cet égard, on rappellera que le RRU est **un instrument de nature réglementaire contenant des dispositions de portée générale et obligatoires** et applicables, en principe, sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

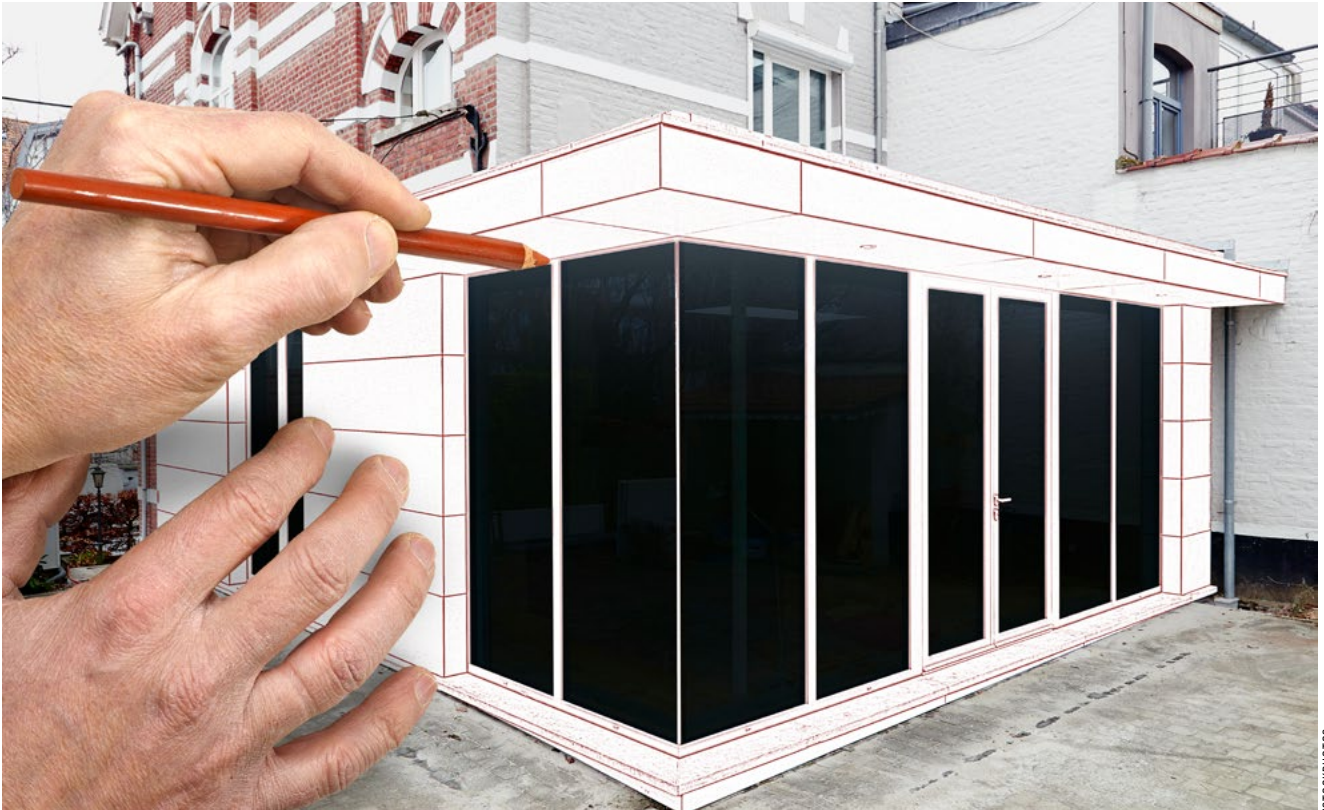
1 La première version du RRU est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2000.

2 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres Ier à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

3 Le règlement entre en vigueur quinze jours après sa publication.

4 Le titre III a été abrogé partiellement (9 articles abrogés : 2, 3, 5 et 7 à 12) par l'arrêté du 11 juillet 2013 relatif à l'exécution de chantiers en voirie (Publication au Moniteur Belge du 06/09/2013 – Entrée en vigueur : 01/11/2013).

5 Le titre V a été abrogé par l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB). Cette ordonnance a elle-même été remplacée par le Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie ("CoBrACE") auquel il convient de se référer aujourd'hui.



ISTOCKPHOTOS

Ces règles doivent être respectées lors de tous travaux soumis ou dispensés de permis d'urbanisme, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente lorsque celle-ci est jugée conforme au principe de bon aménagement des lieux.

S'agissant des dérogations portant sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, l'art. 126, § 11, du CoBAT prévoit que la demande de permis doit être soumise préalablement aux mesures de publicités visées à l'art. 188/7 du CoBAT (enquête publique et avis de la commission de concertation)⁶.

3. Le texte en vigueur, quelque peu daté, devait faire l'objet d'une actualisation afin de tenir compte d'une série d'évolutions survenues ces dernières années : appréhension notamment des questions environnementales (nouveaux modes constructifs, mobilité, etc.) et des nou-

veaux modes d'habitation (colocation, etc.). Une première procédure de révision du RRU avait été entamée sous la précédente législature en juillet 2018, elle n'avait cependant pas abouti.

4. Le projet de révision en cours se fonde quant à lui sur une volonté de modification plus profonde du texte s'inscrivant dans la logique du rapport de la Commission d'experts « Good living » d'octobre 2021 : une **logique d'objectifs à atteindre plutôt que de moyens pour y arriver.**

Le rapport vise ainsi à tendre vers un **RRU orienté vers la qualité plutôt que vers la seule sécurité juridique** : « L'évolution d'un RRU actuellement défensif qui vise à rendre impossible ce qui n'est pas souhaitable vers un RRU proactif qui doit rendre possible tout ce qui est et tout ce qui sera souhaitable.⁷»

⁶ Ces précisions sont reproduites dans le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) du projet de révision du RRU - Stratec - 12 octobre 2022 (cf. résumé non technique, p. 3).

⁷ Urban, Good Living, Rapport de la Commission d'experts, octobre 2021, p. 21. ▶



- **5.** Le projet de RRU est structuré en 3 Titres : Espaces ouverts / Urbanité / Habitabilité (et une annexe consacrée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite) :

1. Espaces ouverts :

- **Simplifier le contenu** du RRU sur les **espaces publics**
- **Augmenter les performances environnementales** au sein des **espaces publics**
- **Augmenter les fonctions d'usages** dans l'espace public
- **Éviter l'encombrement** dû à la multiplication d'objets
- Fixer **un minimum d'espaces ouverts présentant un sol de qualité** sur la parcelle
- **Augmenter les performances environnementales** et les fonctions d'usage au sein des **espaces privés**

2. Urbanité :

- Gérer la **densité** bâtie au travers d'un outil territorialisé.
- **Gabarits**
- Activer un **socle urbain** : reconquérir les pieds d'immeubles.
- Faire participer les **intérieurs d'îlot** au développement durable du territoire régional.
- Favoriser la **rénovation/reconversion** plutôt que la démolition/reconstruction et rendre les constructions neuves facilement convertibles.
- Lutter contre la constitution d'**îlots de chaleur** et développer un réseau de fraîcheur.
- Gérer durablement les **eaux de pluies**.

3. Habitabilité :

- Des **normes minimales d'habitabilité** pour tous les immeubles.
- **Flexibilité dans l'organisation interne du logement.**
- Des **espaces extérieurs pour tous les bâtiments.**
- Favoriser le développement de **logements étudiants abordables.**
- **Encadrer** le développement et **garantir** la **qualité des logements en co-living et co-housing.**

- **Encadrer la division des maisons unifamiliales** et maintenir des logements adaptés pour les familles.
- **Mutualiser l'usage des parkings** et définir le nombre de parkings à réaliser en fonction d'une maille de quartier.

6. Le projet a été présenté en première lecture au Gouvernement en 2022 et soumis à l'enquête publique du 12 décembre 2022 au 20 janvier 2023. En parallèle, il a été soumis à l'avis des différentes instances dont les conseils communaux. L'avis de la commission régionale de développement (CRD) a été rendu le 30 juin 2023.

Le moins que l'on puisse dire est que le projet ne fait pas l'unanimité : de nombreuses critiques ont été émises par différentes organisations professionnelles, représentations associatives ou instances publiques dont une part importante des communes de la Région.

QUE FAUT-IL EN PENSER ? QUELLES SONT LES CRITIQUES LE PLUS SOUVENT EXPRIMÉES DURANT LA PHASE DE CONSULTATION ?

7. De manière générale, l'ambition de travailler par objectifs et d'atteindre un certain niveau de souplesse dans la pratique des règles urbanistiques applicables a été plutôt bien accueillie.

8. Toutefois, la plupart des avis rendus estime que les praticiens vont être exposés à d'importantes difficultés d'appréciation et de motivation des permis.

Ainsi, certaines dispositions du projet font craindre des risques pour la sécurité juridique liés à l'imprécision de ces prescriptions. Le caractère interprétatif du projet de RRU augmente également la difficulté de motivation des décisions par les différentes administrations et la charge de travail complémentaire qui risque de s'imposer aux demandeurs pour préparer leur dossier de demande de permis.

Dans certains cas, l'arbitraire est à craindre. Une large majorité des

remarques émises dans le cadre du processus de consultation indique que le projet laisse un très (trop) grand niveau d'appréciation des règles par l'administration, alors que le RRU constitue avant tout un règlement dont le non-respect est sanctionné.

9. De nombreux réclamants critiquent ainsi le caractère flou, peu réglementaire, du texte et l'approche par objectifs/intentions avec l'utilisation fréquente d'une terminologie imprécise entraînant une dérégulation globale et une insécurité juridique considérable tant pour le demandeur que pour les administrations.

S'ils estiment, pour la plupart, que le RRU doit être révisé, ils demandent également que ce texte constitue un cadre juridique clair, avec des règles et des normes d'aménagement à suivre pour :

- > garantir l'atteinte des objectifs définis dans les plans et programmes ;
- > garantir une égalité de traitement entre les demandeurs ;
- > limiter une appréciation subjective de l'autorité délivrante.

La demande est forte pour que le citoyen puisse se sentir en sécurité et savoir d'emblée si son projet est ou non en dérogation au RRU.

De nombreux réclamants estiment aussi que le flou et les interprétations différentes des textes tels qu'établis constituent une porte ouverte aux recours administratifs et juridiques pour vices de procédures (respect de la norme et détermination des actes d'instruction).

10. En outre, l'objectif d'encadrer le développement des logements en colocation, co-living et co-housing n'est guère atteint. Aucune disposition spécifique n'est prévue pour ce mode particulier de logement en pleine expansion. Ce sont les dispositions générales du Titre III applicables à tous types de logements qui ont intégrés certaines considérations spécifiques au co-living. On pensera notamment à la limitation du nombre de chambres (15).

11. De même, l'objectif de mutualiser l'usage des parkings et de définir le nombre de parkings à réaliser en fonction d'une maille de quartier n'est guère plus atteint. L'art. 26, § 2, du Titre III prévoit certes une certaine mutualisation mais uniquement pour des emplacements surnuméraires au quota fixé. Par ailleurs, ces principes de mutualisation et de maille de quartier risquent bien de se heurter aux principes de la propriété individuelle et de la gestion des immeubles en copropriétés.

12. Le processus participatif étant arrivé à son terme, le projet de RRU devrait, après la trêve estivale, revenir sur la table du Gouvernement pour une seconde lecture avant demande d'avis à la section de législation du Conseil d'État.

La question sera dès lors de savoir si, au regard des remarques exprimées, le projet sera ou non poursuivi en l'état et si des modifications devront y être apportées, afin de répondre aux craintes des réclamants.

Dans cette hypothèse, les modifications seront-elles considérées comme mineures et non susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.⁸ Si tel ne devait pas être le cas⁹, le projet modifié serait à nouveau soumis aux actes d'instruction, conformément à l'article 89/3 du CoBAT. Cette nouvelle procédure devrait évidemment tenir compte du calendrier électoral dont l'échéance est fixée au 9 juin 2024.

Les prochaines semaines devraient apporter des réponses à ces différentes questions. ■

⁸ Art. 89/4 du CoBAT.

⁹ C'est l'hypothèse qui semble envisagée par l'avis rendu le 30 juin 2023 par la CRD.



LE PROJET DE « SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL » EN RÉGION WALLONNE

Par Vanessa Pauwels, Vice-présidente du SNPC-NEMS et consultante juridique



Le projet de Schéma de développement territorial, adopté par le Gouvernement wallon le 30 mars 2023, soumis cet été à enquête publique, a déjà fait couler beaucoup d'encre... De nombreux propriétaires s'inquiètent des répercussions pour leurs biens. Que prévoit exactement ce projet ?

Comme évoqué dans le Cri du mois de mai, le projet de réforme du CoDT suit son cours, accompagné d'un projet de Schéma de développement territorial (SDT) pour la Région wallonne (destiné à remplacer le SDER de 1999). Ce projet a été soumis à enquête publique du 30 mai au 14 juillet 2023, toutes les communes et les citoyens ayant été invités à faire part de leur avis sur celui-ci.

Nombreux ont déploré le moment peu approprié d'une telle période de consultation, à la veille des vacances, empêchant beaucoup de communes de s'y plonger attentivement, alors que ce projet, qui va définir une stratégie territoriale globale pour lutter contre l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des terres avec un objectif de zéro artificialisation nette en 2050, est d'une ampleur importante (plus de 200 pages d'objectifs, principes, mesures, définitions, cartes, schémas...).

Il nous est évidemment impossible, dans le cadre du présent article, d'aborder en détail l'ensemble de ce document¹. Nous nous pen-

chons sur un des nouveaux outils majeurs créés par le SDT : le concept de « centralités ».

VALEUR DU SDT

Comme rappelé dans l'introduction du projet, le SDT est « un document stratégique qui formalise la politique du Gouvernement wallon pour gérer l'évolution de son territoire ». **Il n'a toutefois qu'une valeur indicative mais constitue une ligne de conduite dont devront tenir compte les autorités communales.**

« Il s'inscrit au sommet de la hiérarchie des outils du Code du développement territorial (CoDT). Les révisions des plans de secteur doivent s'en inspirer. Il est conçu pour être décliné dans les guides d'urbanisme et dans les schémas communaux et pluricommunaux, en fonction des spécificités de chaque territoire. C'est la raison pour laquelle le SDT donne des lignes de conduite pour permettre aux autorités communales de concevoir une stratégie territoriale à leur niveau. Ses objectifs s'appliquent également aux permis et aux certificats d'urbanisme n°2 dans certaines conditions déterminées par le CoDT. »

FOCUS SUR L'OPTIMISATION SPATIALE : LES CENTRALITÉS

Un des objectifs principaux du SDT est de guider l'urbanisation et d'orienter les pro-

¹ Ce projet et ses annexes peuvent être consultés sur le site https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/amenagement/sdt.

jets préférentiellement vers les lieux les mieux équipés. Le SDT n'a pas pour objet de modifier l'affectation d'un bien (un terrain constructible demeurera constructible) mais le projet à y développer pourra se voir imposer une densité qui pourrait être supérieure ou moindre à celle qui serait autorisée aujourd'hui.

Le SDT définit ainsi des **centralités**, « conçues comme des lieux caractérisés par une concentration en logements et fournissant au minimum, une bonne accessibilité en transports en commun et des services et équipements de base, tout en assurant la qualité de vie des habitants (espaces verts, surface habitable, etc...), la cohésion et la mixité sociales et le développement économique ». Chaque commune disposera au moins d'une centralité. Les centralités sont de trois ordres : villageoises, urbaines ou urbaines de pôle (p. 195-201 du projet).

A côté de ces centralités figurent des « **espaces excentrés** », dans lesquels l'urbanisation doit être freinée et développée de manière modérée et ciblée, avec une densité moindre.

L'annexe 2 du projet contient la cartographie des centralités (et l'annexe 3 les critères d'identification).

Prenons l'exemple de la cartographie de Wavre et ses alentours sur laquelle sont définis les périmètres de ces différentes centralités (voir ci-contre).

Le SDT prévoit des densités distinctes selon que le projet se situe dans une centralité ou dans un espace excentré.

D'autres densités s'appliquent pour les projets commerciaux, selon la surface de celui-ci (voir les pages 255 et 256 du projet.)

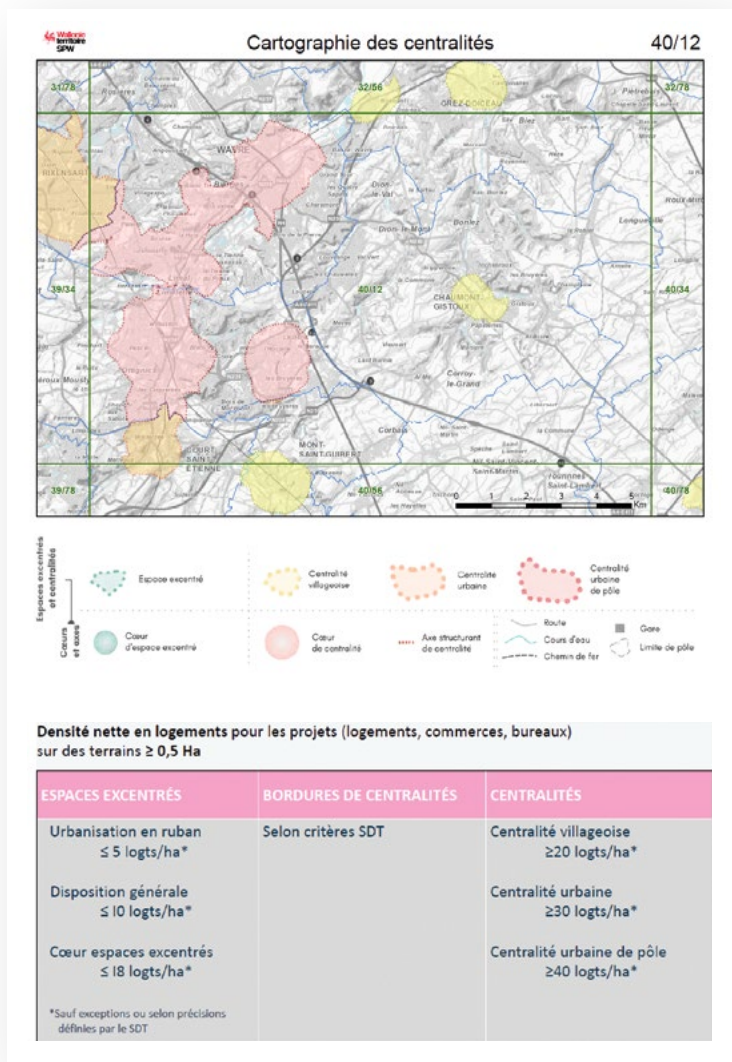
L'intention du SDT étant de donner davantage d'autonomie et de responsabilité aux communes (lesquelles sont les mieux à même de connaître leur territoire), celles-ci sont invitées à établir, pour celles qui n'en ont pas encore (ou à réactualiser pour celles qui en disposent), un schéma de développement communal (SDC), sur base de ces centralités et dans le respect des balises fixées, **et ce dans un délai de 5 ans à dater de**

l'entrée en vigueur du SDT (sauf pour les projets d'implantations commerciales dont les mesures seront d'application immédiate).

Si au terme de ces 5 ans, les communes n'ont pas adopté de SDC, le SDT sortira ses effets.

A l'heure de rédiger le présent article, les suites de l'enquête publique ne nous sont pas encore connues. Il nous revient toutefois que de nombreuses communes ont remis des avis défavorables et que de nombreuses remarques ont été formulées à l'encontre de ce projet². Le planning du Gouvernement prévoit la fin du dépouillement des réclamations pour fin octobre. Nous ne manquerons pas de revenir sur le sujet dans un prochain Cri. ■

2 Pour un avis intéressant et complet sur ce projet, voir l'avis du 13 juin 2023 de l'Union des Villes et Communes de Wallonie (www.uvcw.be)





LE SITE INTERNET D'UNE COPROPRIÉTÉ, UN BON OUTIL ?

Par **Pierre ROUSSEAU**, avocat et Président SNPC de CHARLEROI



Nous partons d'un jugement du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles du 2 avril 2021 (R.C.D. septembre 2022 – III, p. 37). Un copropriétaire entendait remettre en question les comptes individuels le concernant dressés par le syndic.

Il considérait en effet que la répartition des charges entre les copropriétaires n'avait pas été soumise à la contradiction.

Partant, sa contestation, selon lui, était recevable et fondée.

Reprenons les divers enseignements du Tribunal.

1- QUANT AUX PRINCIPES À RETENIR SUR L'APPROBATION DES CHARGES

« En principe, lorsque les charges dont le paiement est poursuivi ont trait à un exercice approuvé, la preuve de la créance sera suffisamment rapportée par la production des documents suivants :

- Extraits de la comptabilité reprenant le solde débiteur du copropriétaire et décision d'approbation de l'Assemblée.

L'approbation des comptes emporte en tout cas approbation du décompte individuel de charges de chaque copropriétaire lorsqu'il est établi que la répartition même des charges entre copropriétaires a été soumise aux copropriétaires.

En effet, lorsque les décomptes des charges litigieux ont été approuvés par les Assemblées Générales successives, il faut en déduire que les dépenses mises à charge des copropriétaires, ainsi que leur répartition, ont été acceptées et avalisées par l'Assemblée Générale et que n'ayant pas fait l'objet d'un recours, ces décisions sont définitives et s'imposent à tous les copropriétaires.

Les montants réclamés par la Copropriété sont par conséquent incontestablement dus et toute discussion sur d'éventuelles erreurs de calculs, d'imputation et/ou d'opportunités de certaines dépenses, est vaine.

Aussi, des copropriétaires ne peuvent pas remettre en question la répartition des frais ou le calcul des charges dès lors que la décision d'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, non contestée dans le délai requis, porte tant sur les comptes généraux que sur les comptes individuels des copropriétaires, ceux-ci ayant été intégrés dans les documents et discutés, de sorte que les copropriétaires étaient parfaitement informés de la répartition entre eux et des montants résultant de leur décompte individuel, à tout le moins des soldes créditeurs et débiteurs de chacun ».

Mais encore faut-il, en cas de contestation, qu'il puisse être établi la connaissance effective de ces comptes individuels via le site INTERNET existant.

2- QUANT À LA PREUVE DE LA CONNAISSANCE EFFECTIVE DE CES COMPTES INDIVIDUELS VIA LE SITE INTERNET

Le Tribunal, bien naturellement conscient de l'importance de la connaissance par chaque copropriétaire de ces comptes individuels, poursuit :

« En application des principes rappelés ci-dessus et à l'instar du premier Juge, il convient dès lors de s'interroger si la répartition des charges entre les copropriétaires a été soumise à ces derniers ». ▶



“

IL EST DÉTERMINANT
QUE LE SITE CRÉÉ PERMETTE,
PAR DES RENVOIS AISÉMENT
COMPRÉHENSIBLES, D'ACCÉDER À
TOUTES LES PIÈCES PROBANTES
JUSTIFIANT LES CHIFFRES PRÉSENTÉS.



C'était la question centrale dans ce litige car la Copropriété en question travaillait avec un site INTERNET.

Et le Tribunal de poursuivre :

« Le système utilisé dans la Copropriété litigieuse consiste en un site INTERNET dédié à la Copropriété sur lequel le syndic publie tous les documents utiles aux copropriétaires (convocations aux Assemblées Générales, comptabilité, état détaillé des dépenses pour l'exercice écoulé, budget à voter pour l'exercice suivant, appels de fonds, décomptes individuels « répartition exercice » accessibles aux copropriétaires concernés, factures, etc...).

Chaque copropriétaire a constamment accès à ce site et peut, à tout moment, consulter et/ou télécharger les documents y publiés par le syndic

Le syndic recourt par ailleurs à un système de notification des copropriétaires par courriels pour les avertir que des nouveaux documents ont été publiés sur le site »

Le Tribunal poursuit en considérant que tous ces documents devaient être connus et étaient connus par les copropriétaires qui contestaient les comptes.

CONCLUSION

Nous nous interrogeons sur le danger que peut représenter le recours au site INTERNET par le syndic.

Il est évident que c'est un outil qui se propagera de plus en plus, surtout dans les grandes Copropriétés.

Et on peut légitimement considérer qu'un nombre important de copropriétaires, actuellement, a accès à INTERNET et peut donc effectuer toutes les vérifications utiles pour autant que le site soit clairement présenté et que les chiffres produits, par un système simple, renvoie aux pièces probantes aisément consultables.

Mais il reste encore une tranche de copropriétaires, notamment parmi les plus âgés, qui ont une certaine réticence à l'utilisation de cet outil.

Aussi, nous permettons-nous certaines réflexions :

- a. Il est déterminant que le site créé permette, par des renvois aisément compréhensibles, d'accéder à toutes les pièces probantes justifiant les chiffres présentés, qu'ils relèvent des comptes généraux ou des comptes individuels propres à chaque copropriétaire

L'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (I.P.I.) pourrait, à cet effet, si ce n'est déjà fait, participer à la création d'un canevas commun à destination des syndics aux fins de permettre une lisibilité maximale du site ainsi créé.

- b. Comme précisé supra, au vu de la réticence encore existante de certains copropriétaires (plus âgés) à l'utilisation de cet outil, il est déterminant que le syndic (ce qu'a d'ailleurs relevé le Tribunal) recoure à un système de notification aux copropriétaires par courriels pour les avertir de la publication sur ledit site.
- c. Il se pose aussi la question de la possible visualisation des comptes individuels par tous les copropriétaires alors que ces comptes ne concernent qu'un copropriétaire.

Est-il légitime que soit ainsi connu par tous les frais de chacun et les arriérés de charges si elles sont intégrées dans ledit décompte ?

N'y aurait-il pas alors une atteinte à la vie privée ?

En d'autres termes, les décomptes individuels ne doivent-ils pas être communiqués exclusivement à chaque copropriétaire, en évitant une publication sur le site accessible pour tous ?

Les outils informatiques devraient permettre, moyennant un code propre à chacun, à ce que seul le copropriétaire concerné puisse accéder à son propre compte.

Gageons que les syndics sont sensibles au respect du règlement général pour la protection des données à caractère personnel. ■

Votre publicité dans le CRI

Adressez-vous à
18.000
propriétaires et copropriétaires



Sur réservation de **5 publicités** jusqu'au mois de juin 2024, recevez

40.000 affichages

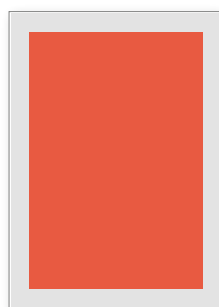
de votre publicité sur notre site internet*

*Valable pour les 1/2 page et pages complètes

Tarifs publicitaires (inchangés depuis juillet 2013)

DIMENSIONS	INSERTION UNIQUE	2 À 5 INSERTIONS (*)	6 À 10 INSERTIONS (*)
1 p. L: 174 x H: 257 mm	1.320 €**	1.224 €**	1.104 €*
1 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 257 mm	1.800 €**		
1 page jointe au "Le Cri" L: 174 x H: 257 mm	1.500 €**		
1/2 p. L: 174 x H: 127 mm ou L: 96 x H: 239 mm	485 €**	450 €**	415 €**
1/3 p. L: 96 x H: 127 mm	290 €**	280 €**	255 €**
1/6 p. L: 62 x H: 96 mm ou L: 96 x H: 62 mm	230 €**	195 €**	170 €**
1/12 p. L: 62 x H: 62 mm	130 €**	120 €**	110 €**

Formats et caractéristiques techniques des annonces du Cri



1/1
L: 174 x H: 257 mm



1/2 horizontal
L: 174 x H: 127 mm



1/2 vertical
L: 96 x H: 239 mm



1/3
L: 96 x H: 127 mm



1/6 vertical
L: 62 x H: 96 mm



1/6 horizontal
L: 96 x H: 62 mm



1/12
L: 62 x H: 62 mm

Les annonces sont des encadrés et ne sont donc pas à bords perdus. Toutes les annonces doivent être livrées avec les dimensions appropriées (reprises dans cette page), sous forme de PDF certifié haute résolution, ou de fichiers JPEG à 300 dpi au format d'impression. Si toutefois une annonce ne présente pas les caractéristiques techniques demandées, nous pouvons la recomposer pour un montant à partir de 50 € hors TVA.

(*) Prix par insertion ** Montant hors T.V.A.



Personne à contacter : Patrick Willems • 02/546.19.64 - patrick.willems@snpc-nems.be



ARMONI

Financial Architects



Seuls les diamants sont éternels
Planifiez votre succession et protégez votre famille.

Armoni Financial Architects - Waterloo Office Park Drève Richelle 161 O bte 89
+32 2 321 12 25 - info@armoni.be - www.armoni.be



Les conférences du SNPC

19 septembre 2023 à 18h • Conférence à Arlon

2019-2024 la défense des bailleurs et des copropriétaires : quelles perspectives en vue des élections de 2024 ?

Orateur

Olivier Hamal, Président du SNPC-NEMS

L'importance de bien assurer sa propriété.
Les trucs et astuces, les pièges à éviter.
Exposé de cas pratiques.

Orateurs

Christophe MURACCINI, CEO Five Insurance
Daniel NEURET - Administrateur Five Assistance
Jacques SANTUCCI - Administrateur OFAC+ Assurances
Frédéric PAULY - Administrateur OFAC+ Assurances

Où ?

Au centre de services "LUXVERT"
Rue de l'Hydrion 113 - 6700 ARLON
Parking à disposition

Inscription

De préférence sur notre site www.snpc-nems.be
ou par email à isabelle.funken@snpc-nems.be
en précisant le nombre de personnes et le numéro de membre

SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION



La conférence est GRATUITE et un verre de l'amitié sera offert à l'issue de la présentation.



Infos et inscription : www.snpc-nems.be > L'actualité > Evénements

Cycle de conférences organisé dans nos différentes sections en partenariat avec Armoni

BRUXELLES

Seuls les diamants sont éternels, planifiez votre succession et protégez votre famille

Orateur

Adrien Vandebeyvanghe, Consultant chez Armoni

Droits de succession et donation : les derniers changements à Bruxelles et en Flandre, comparaison avec la Wallonie.

Orateur

Olivier de Clippele, notaire et vice-président du du SNPC-NEMS

Quand ?

Le lundi 9 octobre à 13h30

Où ?

Lieu à confirmer

LIÈGE

Seuls les diamants sont éternels, planifiez votre succession et protégez votre famille

Orateur

Adrien Vandebeyvanghe, Consultant chez Armoni

2019-2024 la défense des bailleurs et des copropriétaires : quelles perspectives en vue des élections de 2024 ?

Orateur

Olivier Hamal, Président du SNPC-NEMS

Quand ?

Le jeudi 30 novembre à 18h

Où ?

Le Château des Thermes de Chaudfontaine
Rue Hauster 9
4050 Chaudfontaine



WAVRE

Seuls les diamants sont éternels, planifiez votre succession et protégez votre famille

Orateur

Arnaud Dechamps, Senior Consultant chez Armoni

Actualités en droit du bail en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne

Orateur

Vanessa Pauwels, consultante juridique et vice-présidente du SNPC-NEMS

Quand ?

Le jeudi 14 décembre 2023 à 18h

Où ?

Le OFF Meeting
Chaussée de Bruxelles 412 - 1300 Wavre

SCANNEZ-MOI POUR LES INFOS ET INSCRIPTION



Les conférences sont GRATUITES et un verre de l'amitié sera offert à l'issue des présentations.



Infos et inscription : www.snpc-nems.be > L'actualité > Evénements



Bail à loyer - Charges



Bonjour,

J'ai la question suivante :

Mon locataire a des arriérés de charges (chauffage, eau) à me payer. Par ailleurs, il a remis son congé et quittera les lieux loués à la fin du mois d'octobre 2023.

Si les charges ne sont pas payées à son départ, ai-je le droit de retenir cette somme sur sa garantie locative ?

Merci d'avance pour votre réponse.

A.C.

La Louvière



Chère Madame,

Je vous remercie de votre question.

La garantie ne peut être utilisée qu'à la fin du bail, jamais en cours du bail.

Quand le bail est clôturé, la garantie peut couvrir, en principe, toutes les obligations dues en vertu du bail (loyer, charges, dégâts), sauf si la garantie est émise par le CPAS et que ce dernier a précisé qu'elle ne peut être utilisée que pour couvrir les dégâts locatifs.

Toutefois, pour prélever de la garantie locative le solde restant dû à titre de charges, le bailleur devra avoir l'accord du locataire.

Si ce dernier refuse que cette somme soit prélevée sur la garantie locative, le bailleur devra alors le mettre en demeure de payer les arriérés de charges dus et à défaut de paiement entamer une procédure devant le juge de paix pour demander la libération de la garantie locative (ou d'une partie de celle-ci) en sa faveur en compensation des sommes dues.

Bien cordialement.

Le service juridique

Copropriété



Bonjour,

Il y a beaucoup de problèmes dans ma copropriété et je souhaiterais lors de la prochaine assemblée générale me faire assister d'un avocat.

Est-ce possible ? Est-ce que le syndic a le droit de refuser qu'il y assiste ?

Bien à vous.

J.M.

Bruxelles



Chère Madame,

Nous avons bien reçu votre mail et nous vous remercions pour l'intérêt porté à nos services.

En principe, les copropriétaires participent personnellement à l'AG ou se font représenter par un mandataire. Depuis le 1.1.2019, un copropriétaire peut aussi se faire assister lors d'une AG par une personne de son choix, que celle-ci soit un membre de sa famille, ou encore un avocat ou un expert/conseiller technique ou ayant toute autre qualité. Pour se faire assister, il faut cependant respecter certaines modalités : bien avertir au préalable le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale et pendant la réunion, ni tenter de diriger ni monopoliser les débats.

Donc, dorénavant, le droit pour un copropriétaire de se faire assister par un avocat repose non seulement sur le principe du respect des droits de la défense mais également sur le respect de ces modalités.

Bien cordialement.

Le service juridique

Retrouvez le SNPC sur   

Nos publications

! Tous nos baux, livres et détecteurs sont exclusivement réservés à nos membres.

Comment les obtenir ?

- Par carte de crédit ou bancontact via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
- Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
- En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)

Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port et de préciser la Région pour laquelle le document est commandé.

Les baux et brochures vous seront envoyés par la poste dès réception de votre paiement.


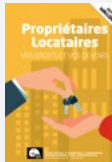












		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,25 €	18,75 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	8,80 €	43,80 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,20 €	14,20 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,25 €	21,25 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	8,80 €	38,80 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,20 €	19,20 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	8,80 €	33,80 €

ATTENTION : frais de port non cumulables et recalculés sur notre site internet en fonction de votre commande globale.

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,25 €* *(8,80€ à partir de 2 pièces)	33,75 €
Moniteur de qualité de l'air (secteur)	Membre SNPC	36,50 €	6,25 €	42,75 €
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	6,25 €	60,75 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	30,00 €	6,25 €	36,25 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	60,00 €	8,80 €	68,80 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	24,00 €	6,25 €	30,25 €

Les ouvrages

	Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles Membre SNPC : 45,40 € Port : 8,80 € Total membre : 54,20 €		Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie Membre SNPC : 47,90 € Port : 8,80 € Total membre : 56,70 €
	ABC de l'achat d'un immeuble Membre SNPC : 29,90 € Port : 5,20 € Total membres : 36,15 €		ABC de la planification successorale Membre SNPC : 35 € Port : 8,80 € Total membres : 43,80 €
	La copropriété en poche NOUVELLE EDITION Membre SNPC : 29,90 € Port : 8,80 € Total membres : 38,70 €		Devenir syndic bénévole avec le SNPC Membre SNPC : 28,90 € Port : 6,25 € Total membres : 35,15 €
	ABC du viager Prix unique : 29,00 € Port : 6,25 € Total : 35,25 €		ABC des dégâts locatifs Membre SNPC : 34,00 € Port : 6,25 € Total membres : 40,25 €
	ABC de la répartition des charges Membre SNPC : 36,00 € Port : 8,80 € Total membres : 43,80 €		Le petit manuel de l'entretien locatif Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €
	Le petit manuel de la défense en justice Membre SNPC : 5,00 € Port : 4,20 € Total membres : 9,20 €		Le petit manuel de la mise en location Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,20 € Total membres : 10,20 €
	ABC du bail commercial Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,25 € Total membres : 41,15 €		ABC du revenu cadastral Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,25 € Total membres : 41,15 €



Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*	211,91*	211,12*	211,86*
2023	212,04*	210,16*	211,71*	209,89*	210,97*	210,54*	212,41*					

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*
2021	151,62*	151,68*	151,91*	152,42*	152,50*	152,94*	154,14*	154,90*	154,29*	156,55*	158,28*	158,83*
2022	162,42*	163,15*	163,57*	164,32*	165,22*	166,28*	168,11*	169,94*	171,64*	175,76*	175,10*	175,72*
2023	175,87*	174,31*	175,60*	174,09*	174,98*	174,62*	176,17*					

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124,96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127,63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*	132,58*	132,98*	132,74*	132,70*
2021	133,27*	133,32*	133,52*	133,97*	134,04*	134,43*	135,48*	136,16*	135,61*	137,61*	139,13*	139,61*
2022	142,76*	143,40*	143,78*	144,43*	145,23*	146,16*	147,76*	149,37*	150,87*	154,49*	153,91*	154,45*
2023	154,59*	153,21*	154,34*	153,02*	153,80*	153,49*	154,85*					

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*
2022	118,21*	118,74*	119,05*	119,59*	120,25*	121,02*	122,35*	123,68*	124,92*	127,92*	127,44*	127,89*
2023	128,00*	126,86*	127,80*	126,70*	127,35*	127,09*	128,22*					

Service d'indexation des loyers

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires.

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (25 € TVAC par contrat la première année, 15 € TVAC les années suivantes).

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

- 95 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement avec plus de 3 mois de retard)
- 85 € (prolongation de la cotisation)
- 75 € (si paiement par domiciliation)
- 195 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété (prix sur demande)

PAIEMENT :

- soit par versement au compte IBAN : BE66 3631 2880 6643 (BIC : BBRUBEBB)
- soit sur place en liquide ou par bancontact (à Bruxelles et à Liège)
- soit en s'inscrivant online par virement sécurisé – site www.snpc-nems.be

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

Paraît 10 fois par an (excepté juillet et août).

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence Crellan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 bte 24 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	0496 / 38 27 03 (entre 17H et 18H) Contact souhaité de préférence par e-mail : SNPC-Luxembourg@outlook.com Les demandes de documents peuvent se faire en téléphonant auparavant ou par email. Rue de la Libération, 32 bte 2 à 6720 Habay-la-Neuve. Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires. Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (25 € TVAC par contrat la première année, 15 € TVAC les années suivantes).

■ Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail en format pdf, ou déposez-le nous accompagné des coordonnées exactes des parties, en ce compris la date et lieu de naissance : 40 € TVAC (prix membre).

Une preuve de l'enregistrement vous sera ensuite adressée par mail ou par la poste.

Païement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

Consultation écrite à régler par virement au compte numéro BE53 3101 0387 4053 du SNPC en mentionnant votre n° de membre.

- Avis juridique en matière de bail à loyer 100,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 100,00 € TVA comprise
- Copropriété 150,00 € TVA comprise (sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

- Avis juridique (par 1/2 heure) 50,00 € TVAC
- Requête en louage de choses 130,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) 60,00 € TVAC (sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

Le service est accessible par mail comptant comme un appel téléphonique.

La demande doit être simple, générale dont la réponse ne dépasse pas 5 minutes. Les demandes peuvent être envoyées à jurid@snpc-nems.be, accompagnées de votre numéro de membre.

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

Consultez notre site internet : www.snpc-nems.be

Adresses e-mail : jurid@snpc-nems.be
info@snpc-nems.be

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

- Une alternative aux droits de succession (30 % en ligne directe pour tout patrimoine > 500 000 e)
- Information, étude, comparaison
- Toutes les formules, toutes les possibilités
- Optimisation fiscale
- Un service sur mesure

Agréé par :



NOUS AVONS LA SOLUTION À LAQUELLE VOUS N'AVEZ SÛREMENT PAS PENSÉ!



Conseils juridiques (simples) par téléphone



Veuillez communiquer votre n° de membre et ayez sous la main tous les documents nécessaires (bail, courriers/emails, etc.)

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

Une cotisation supplémentaire de 45€ TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25^e appel).

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87
Liège		17-19h 04/223.74.65		14-16h 04/223.74.65	14-16h 04/223.74.65
Mons		9-12h 0495/ 52.00.78		9-12h 0495/ 52.00.78	9-12h 0495/ 52.00.78
Namur	15h30-18h 0470/97.45.38		15h30-18h 0470/97.45.38		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois 0492/43.16.23

Une question sur le bail à ferme ? Appelez Liège le mardi de 17 à 19h.

Consultations juridiques, ventes de baux et brochures en nos bureaux d'Arlon, Bruxelles, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Wavre.

➤ Voir page 39