

INVESTIR DANS LE LOGEMENT LOCATIF :

QUELLES DIFFÉRENCES ENTRE LES TROIS RÉGIONS ?

> p.12

Téléchargez notre
mémoire sur notre
site www.snpc-nems.be

Elections

**Les copropriétaires:
les grands oubliés
des programmes
électoraux !**

> p. 8

Bruxelles

**Six millions de
subsides aux
associations de
défense des locataires**

> p.14

Copropriété

**Une minorité peut-elle
bloquer une décision
sur des travaux
nécessaires ?**

> p.26

Caméras
de sécurité

**Souriez, vous
êtes filmés !**

> p.32

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

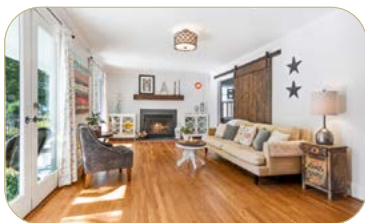
Souhaitez-vous trouver LA solution pour **simplifier la gestion** de vos biens immobiliers et **réduire votre charge de travail** ?

- ✓ Ne soyez plus épuisé de consacrer autant de temps à vos locataires
- ✓ Déléguez la gestion immobilière pour gagner du temps et de l'énergie
- ✓ Ne soyez plus désespéré à l'idée de devoir faire appel à un avocat pour récupérer vos loyers

Libérez-vous de toutes vos responsabilités et **transformez** votre patrimoine immobilier en un **investissement financier sans tracas** de gestion.



En savoir plus :
+32 2 343 42 77



Nous prenons tout en charge :

- Évaluation des loyers en tenant compte des tendances du marché
- Location des biens
- Rédaction et signature des contrats de location
- Organisation des états des lieux d'entrée et de sortie
- Gestion de la garantie locative et de l'assurance habitation
- Remise des clés aux locataires
- Enregistrement des contrats de location
- Indexation des loyers
- Calcul et préparation des décomptes de charges
- Rappels de paiement et lettres de mise en demeure
- Communication et disponibilité pour vos locataires
- Transfert des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité
- Gestion complète des réparations, travaux et entretiens
- Prise en charge des sinistres
- Suivi des dossiers judiciaires
- Et bien plus encore...

Contrairement aux autres agences, nos honoraires sont basés **uniquement sur les loyers effectivement perçus**. Cela signifie que nous ne recevons nos honoraires que lorsque vos loyers sont réellement payés.

Votre agence immobilière sur Bruxelles et ses environs !
+32 2 343 42 77 • info@immofadan.be • www.immofadan.be

ÉDITORIAL

> Objectif atteint pour le SNPC : les copropriétés seront mieux protégées à l'avenir ! **4**

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC **7**

ÉLECTIONS

Les copropriétaires : les grands oubliés des programmes électoraux ! **8**

RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE ET FLAMANDE - PROPRIÉTÉ

Investir dans le logement locatif : quelles différences entre les trois régions ? **12**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

Bruxelles : six millions de subsides aux associations de défense des locataires **14**

RÉGION WALLONNE - URBANISME

> Code du Développement Territorial et Code Wallon du Patrimoine **16**

PROCÉDURE

> La médiation comme mode de règlement alternatif des conflits dans l'immobilier **18**

PROPRIÉTÉ

> Un certificat PEB renouvelé après 10 ans n'aura plus le même score ! **22**

FISCALITÉ

> Investissements immobiliers réalisés par des personnes physiques sous la loupe de la Cour Constitutionnelle **24**

COPROPRIÉTÉ

> Des copropriétaires minoritaires peuvent-ils bloquer une prise de décision d'une assemblée générale portant sur des travaux nécessaires ? **26**

VENTE

> La vente : une convention liante **30**

PROPRIÉTÉ

Caméras de sécurité ? Souriez, vous êtes filmés ! **32**

NEWS **34**

P'TIT CRI DES LECTEURS **36**

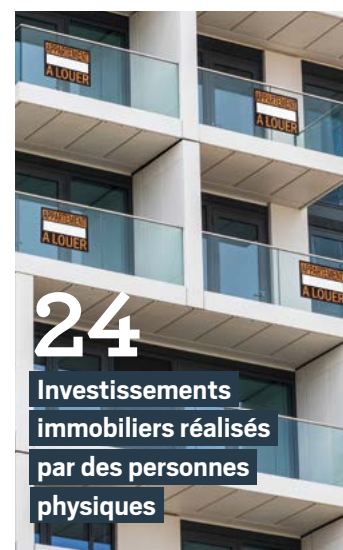
NOS PUBLICATIONS **37**

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.





OBJECTIF ATTEINT POUR LE SNPC : LES COPROPRIÉTÉS SERONT MIEUX PROTÉGÉES À L'AVENIR !

Par **Olivier HAMAL**, avocat et Président du SNPC-NEMS et **Marianne Palamides**, juriste au SNPC-NEMS

En 2019, le SNPC demandait dans son memorandum en vue des élections « la reconnaissance des copropriétés comme des consommateurs à part entière, ou à tout le moins l'extension de certaines mesures de protection des consommateurs aux copropriétés. ». 5 ans plus tard, c'est désormais chose faite !

Depuis plusieurs années, sans désespérer, le Président Olivier Hamal et feu Eric Mathay n'ont eu de cesse de multiplier les démarches et messages auprès du monde politique pour voir reconnue aux copropriétés et copropriétaires une meilleure protection comme les consommateurs personnes physiques.

Une première proposition de loi dans ce sens a été déposée le 23 juin 2020 (DOC 55 1372/001) par les députés Maxime Prévot et Vanessa Matz (Les Engagés) et Kathleen Verhelst (Open Vld). Bien que n'ayant pas été adoptée, celle-ci a constitué un premier pas.

Ainsi, les contacts se sont poursuivis pour le SNPC, notamment auprès du SPF Economie et les Cabinets du Ministre Dermagne et de la Secrétaire d'Etat Alexia Bertrand en charge de ces matières dans le Gouvernement fédéral.

Aujourd'hui, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires recueille le fruit de ses efforts. Une de ses revendications aboutit : l'extension de certaines mesures de protection des consommateurs

aux copropriétés et par là même aux copropriétaires !

En effet, le 8 février 2024, le Parlement fédéral adoptait en séance plénière et en urgence un projet de loi « pot-pourri ».

Celui-ci, déposé à la Chambre le 9/11/2023 avec référence DOC 55 3665/001, portait en effet diverses dispositions en matière d'économie. En quelque trois mois, il a fait l'objet de nombreux amendements et a donné lieu à de multiples discussions avant adoption préalable en Commission de la Justice.

Les articles 19, 21 et 22 profitent directement aux associations des copropriétaires.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Considérées comme personnes morales, et par voie de conséquence, comme entreprises, les copropriétés subissaient de plein fouet la loi des contrats et leurs clauses parfois excessives, abusives ou confuses, comme, par exemple, une durée parfois anormalement longue.



LES ASSOCIATIONS DES COPROPRIÉTAIRES SONT DORÉNAVANT PROTÉGÉES LÉGALEMENT ET PEUVENT SE PRÉVALOIR DE LEUR QUALITÉ DE CONSOMMATEUR, CE QUI EST UNE GRANDE AVANCÉE !

Ces situations généraient un frein important en matière de concurrence et une grande insécurité, alors que les copropriétaires doivent disposer de moyens de plus en plus importants pour financer des investissements et faire face au défi énergétique.

Étaient notamment en ligne de mire les contrats d'entretien (ascenseurs, extincteurs) ou de réparation (toitures, travaux de construction).

Pour rappel aussi, une association de copropriétaires, personne morale, n'est donc pas un consommateur par le Code de droit économique, alors qu'elle est composée d'un nombre important de copropriétaires personnes physiques pour l'essentiel et donc des consommateurs.

Ce dilemme est enfin ponctuellement résolu pour les contrats conclus entre les entreprises et les associations de copropriétaires. C'est l'œuf de Colomb qui complète et modifie les chapitres 6 (article VI. 81/1) et 9.

L'association des copropriétaires définie par l'article 3.86 du Code civil dont **75 % des quotes-parts ou plus dans ses parties communes sont attribuées à des lots qui ne peuvent avoir une affectation professionnelle conformément aux statuts de copropriété** sera comprise comme un consommateur.

Elle bénéficiera de la protection légale offerte aux consommateurs. Les contrats comportant

- ▶ des clauses abusives ou des durées insensées qu'elle conclut avec des entreprises pourront dorénavant être sanctionnés.

Autrement dit, des clauses abusives d'indexation des prix, des clauses relatives au taux d'intérêt ou des modifications pourront être sanctionnées.

Il en sera de même des contrats de service où la clause de reconduction tacite (article VI. 91) est dorénavant strictement et formellement réglementée : en gras, dans un cadre distinct au recto, première page, avec mention des conséquences et du délai d'opposition.

Après la reconduction tacite d'un contrat à durée déterminée, le consommateur, et donc l'association des copropriétaires, pourra résilier le contrat à tout moment, sans indemnité, au terme d'un délai de préavis déterminé dans le contrat et qui ne peut excéder deux mois. Autrement dit, les contrats de maintenance avec les ascensoristes par exemple pourront être résiliés malgré une clause de reconduction tacite.

Un bémol encore de taille : **L'association des copropriétaires dont plus de 25% des quotes-parts dans ses parties communes sont attribués à des lots qui peuvent avoir une affectation professionnelle conformément aux statuts de copropriété restera considérée comme une entreprise.** Elle ne pourra pas bénéficier de la protection légale des consommateurs. Et ce conformément à tout le Titre 3/1, applicable aux contrats conclus entre entreprises qui s'appliquera aussi à cette association des copropriétaires.

Pour l'heure, cependant, réjouissons-nous. Les associations des copropriétaires, majoritairement résidentielles, sont dorénavant protégées légalement et peuvent se prévaloir de leur qualité de consommateur, ce qui est une grande avancée ! ■

LA GESTION PRIVATIVE SUR MESURE POUR JOUIR DE VOTRE PATRIMOINE EN TOUTE SÉRÉNITÉ



TEOS CONSEILS SRL

Tél : +32 2 346 12 95

www.teosconseils.be

info@teosconseils.be

Avenue des Sept Bonniers, 33
1180 Bruxelles

Résumé des services proposés :

- **Mise en location** au juste prix, sélection des locataires, rédaction et signature des baux
- **Garantie** locative, assurance locative, état des lieux, remise des clés, enregistrement, transfert des compteurs (électricité, gaz et eau)
- **Suivi** de l'encaissement des loyers et rappels, indexation des loyers et établissement des décomptes de charges
- **Gestion** des sinistres et des travaux
- **Rapports** de gestion périodiques détaillés
- **Accès** permanent à votre espace personnel dans notre logiciel de gestion privative



« Nous n'héritons pas seulement de la terre de nos ancêtres, mais nous l'empruntons à nos enfants »

Proverbe Amérindien



SOGESA VOUS AIDE DANS LA VALORISATION DE VOS TERRES AGRICOLES. ENSEMBLE, REDONNONS LEUR DU SENS.



SOGESA
Pour une agriculture durable

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



Conférence organisée en partenariat avec Armoni le jeudi 11 avril à Mons

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

Orateur

Adrien Vandebeyvanghe
Consultant chez Armoni

**La problématique des
assurances dans les
copropriétés**

Orateur

Jean Saint-Ghislain
Avocat et président de la
section de Mons du SNPC

Quand ?

Le jeudi 11 avril
à 18h

Où ?

**Van der Valk Hotel
Mons Congres**
Avenue Mélina Mercouri 7
7000, Mons



SCANNEZ-MOI
POUR LES INFOS ET
INSCRIPTION

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



Webinaire le mardi 16 avril à 13h30

Les nombreux défis

de la transition énergétique

- > L'utilité du compteur intelligent
- > Le rôle essentiel du stockage d'énergie (batterie)
- > La production renouvelable (installation photovoltaïque) intéressant ou pas en 2024 ?
- > L'évolution prévue des contrats d'énergies.

Orateurs

Michaël Bouguerra
Fondateur de Renewgy

Patrick Claessens
Ancien directeur techniques chez
Sibelga et assistant chargé d'exercices
à la faculté polytechnique de l'ULB



SCANNEZ-MOI POUR LES
INFOS ET INSCRIPTION



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



LES COPROPRIÉTAIRES : LES GRANDS OUBLIÉS DES PROGRAMMES ÉLECTORAUX !

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS



Nous avons décortiqué pour vous les programmes électoraux des différents partis politiques et nous vous partagerons prochainement des extraits de ceux-ci. Un constat s'impose déjà : les copropriétés sont les grandes absentes des préoccupations des partis politiques. Et ce n'est rien de le dire...

Quelques chiffres valent mieux qu'un long discours. Dans l'analyse des programmes, nous avons effectué des recherches par mots-clés et voici le nombre de fois où les termes « copropriété » et « copropriétaires » apparaissent :

	DéFI	Ecolo (338 pages)	Les Engagés (355 pages)	MR (311 pages)	PS (1220 pages)
COPROPRIÉTÉ(S)	0	3	6	2	1
COPROPRIÉTAIRE(S)	0	0	3	0	0
TOTAL	0	3	9	2	1

Ces chiffres tellement révélateurs ne sont cependant pas une surprise. Voici d'ailleurs quelques lignes issues de notre Memorandum pour les élections du mois de juin :

LE MONDE POLITIQUE EST DANS LE DÉNI COMPLET DU MONDE DE LA COPROPRIÉTÉ

Or, la plupart des immeubles en copropriété sont constitués de logements et leurs habitants, qu'ils soient copro-

priétaires occupants ou non, ou encore locataires, ne sont pas pris en compte. Ce sont pourtant des électeurs comme tous les autres.

Il est temps que cette réalité de terrain soit prise en compte.

La multiplication des contraintes légales sous différents aspects (ascenseurs, sécurité incendie, mise aux normes sur le plan énergétique, etc.) va nécessiter de la part de nombre de copropriétés des investissements importants et les copropriétaires concernés ne vont pas avoir nécessairement les moyens de suivre.

Sur base des informations provenant de la Documentation patrimoniale pour 2022 (SPF Finances) le nombre total des immeubles buildings - immeubles à appartements - est pour la Belgique de 233.052 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.



LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS : UN ENJEU MAJEUR !

Si au niveau des immeubles à appartements l'âge moyen est moins avancé que celui des maisons, il n'en demeure pas moins que 50% de ces immeubles datent d'avant 1970. Cela donne une idée des travaux importants de mise à niveau qui les attendent et ce sous différents aspects.

Au même titre que pour les propriétaires pour d'autres types de logements, les copropriétaires sont maintenant menacés par un calendrier contraignant pour les rénovations énergétiques avec des échéances qui vont s'enchaîner rapidement.

Ils font pourtant face à des difficultés tout à fait spécifiques qui paralysent la rénovation énergétique des copropriétés et empêchent ceux qui veulent avancer de pouvoir le faire : que cela soit dans l'accès aux prêts ou aux primes, mais également en ce qui concerne la prise de décision.

LES REVENDEICATIONS DU SNPC POUR LES COPROPRIÉTÉS

Un règlement clair qui permette l'installation de bornes de recharges dans les immeubles et dans les parkings souterrains.

Il devient temps que les acteurs politiques appréhendent de manière cohérente le « tout à l'électrique ». C'est fort bien de vouloir que demain toutes les voitures soient électriques mais encore faut-il alors permettre l'installation de bornes de recharges dans les buildings et plus précisément dans les parkings souterrains.

Or, en l'état, les Pompiers se montrent particulièrement réticents non pas vis-à-vis des bornes mêmes mais bien des véhicules électriques eux-mêmes car lorsque les batteries de ces derniers prennent feu, il est très difficile de venir à bout d'un tel feu. Cela impliquerait de devoir sortir le véhicule et de le plonger dans une piscine adhoc.



- ▶ **Une action déterminante des autorités pour que les banques soient plus ouvertes aux prêts aux copropriétés mais aussi pour qu'une normalisation intervienne pour permettre aux copropriétés d'avoir et de conserver des comptes bancaires à des conditions raisonnables.**

A l'heure actuelle, pour différentes raisons et notamment de compréhension du système de la copropriété, les banques se montrent réticentes ou à tout le moins peu intéressées de prêter aux copropriétés.

Ces dernières années, en outre, nombre de copropriétés ont rencontré des problèmes pour conserver leurs comptes auprès de certaines institutions financières ou encore d'en ouvrir. Les copropriétés sont aussi pénalisées, pour ces raisons que nous ne comprenons pas, en termes de frais pour la gestion de leurs comptes.

Le SNPC demande que soient étendus aux syndicats non professionnels - ou à des personnes copropriétaires rendant de menus services dans leur copropriété - les 500€ mensuels non taxés ou à tout le moins leur permettre de bénéficier des dispositions en matière de bénévolat/volontariat. Il s'agit du montant que les bénévoles dans les ASBL et associations de fait peuvent percevoir sans problèmes fiscaux ou sociaux (1.800€ / an).

Le SNPC trouve en effet opportun, dans une approche collaborative de l'économie, que la mesure adoptée en 2017 (500€ non taxés par mois) puisse aussi concerner les copropriétaires qui dans leur résidence acceptent d'exercer la fonction de syndic ou encore qui rendent de menus services.

La législation sur les agents immobiliers permet à un copropriétaire d'être syndic dans un immeuble dans lequel il est propriétaire d'un lot.

Dans la plupart des cas, ledit copropriétaire exerce cette tâche gratuitement mais il faut bien admettre que dans certains immeubles cela peut nécessiter un engagement plus conséquent et dès lors être défrayé serait une bonne chose. Aujourd'hui, cela prend la forme de remboursement de frais.

Cela pourrait aussi être un élément motivant pour certains copropriétaires à s'engager dans ce type de tâche et revenir aussi moins cher à la collectivité pour réduire ainsi les charges des occupants d'immeubles à appartements multiples qu'ils soient copropriétaires ou locataires.

Les montants mensuels auxquels nous pensons en regard du max de 500€ autorisés dans l'article ne devraient pas dépasser en moyenne les 200€.

Nous demandons donc que les mesures en matière de bénévolat/volontariat au niveau des ASBL puissent bénéficier également aux copropriétés.

Concernant ce dernier point, il faut saluer que Les Engagés aient repris cette mesure dans leur programme, celle-ci figurant déjà dans notre cahier de revendications pour les élections de 2019.

CONCLUSION : LE SNPC SERA AU RENDEZ-VOUS AU LENDEMAIN DES ÉLECTIONS !

Nous aurions voulu découvrir à la lecture des programmes un plus grand respect du monde de la copropriété et une prise de conscience des enjeux de celui-ci. Malheureusement, à une exception près il n'en est rien et l'absence d'idées et de mesures pour les copropriétés est révélateur sans aucun doute de la méconnaissance des difficultés et des règles qui régissent la vie des copros.

Soyez sûr en tout cas que le SNPC sera présent, au lendemain des élections, pour rappeler ces enjeux aux négociateurs, en tâchant de faire preuve... de la plus grande pédagogie ! ■



Téléchargez
notre mémorandum
sur notre site
www.snpc-nems.be





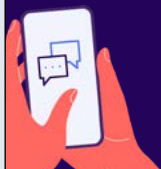
vous accompagne de A à Z dans votre rôle de syndic bénévole

Le meilleur syndic de copropriété c'est vous !

Obtenez une offre gratuite

Vos avantages :

- Une plateforme ultra simple
- Des experts à votre disposition en cas de question
- Une économie de charges € impressionnante
- Un gain de temps non négligeable
- Une copropriété mieux gérée tout simplement !



À partir de 5€ par mois



LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

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
Agréé 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



INVESTIR DANS LE LOGEMENT LOCATIF : QUELLES DIFFÉRENCES ENTRE LES TROIS RÉGIONS ?

Par **Louis de Clippele**, rédacteur



Dans un précédent article du Cri, nous avons rappelé que la Belgique est un des pays où la répartition de la propriété immobilière est la plus large.

Le Belge a en effet une brique dans le ventre et les dernières statistiques le confirment encore et toujours, avec 4,55 millions de Belges qui sont actuellement propriétaires en Belgique.

La répartition est la suivante :

NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS SITUÉS EN BELGIQUE
1 BIEN IMMOBILIER	4.100.375
2 BIENS IMMOBILIERS	574.024
3 À 5 BIENS IMMOBILIER	241.313
5 À 10 BIENS IMMOBILIER	33.109
PLUS DE 10	6.468

Si on considère que la moitié des secondes résidences ne sont pas données en location, la Belgique compte 576.902 propriétaires-bailleurs qui procurent une solution de logement à 1.260.000 ménages contre seulement 300.000 logements sociaux publics.

Il est dès lors intéressant de comparer les politiques de chacune des trois régions en faveur ou en défaveur des bailleurs car la politique du logement est une compétence régionalisée.

Voici un **tableau comparatif** (voir page suivante).

En conclusion, la **Flandre** offre, à l'heure actuelle, plus d'avantages aux futurs bailleurs, principalement en matière de garantie locative et de capacité de pouvoir fixer librement les conditions du bail.

À Bruxelles, l'investissement en immobilier locatif est rendu très difficile pour plusieurs raisons :

- > par l'introduction d'une notion de loyer facilement qualifié d'« abusif » ;
- > par la mise en place de la commission paritaire locative ;
- > par la mise en œuvre d'un moratoire hivernal et de l'allongement des délais judiciaires ;
- > par l'instauration d'un droit de préférence du locataire.

Par contre, **Bruxelles** offre un réel avantage fiscal aux bailleurs qui confient leur bien à une Agence Immobilière Sociale (AIS). Le succès de ce type d'investissement est au rendez-vous avec plus de 8.000 logements AIS actuellement. De plus, il y a près de 11.000 ménages

bruxellois qui bénéficient d'une allocation loyer ; ces deux formes de partenariats entre le secteur social et le secteur privé sont en forte croissance à Bruxelles.

En **Wallonie**, l'investissement en immobilier locatif peut s'avérer plus rentable par rapport à la valeur vénale du logement car

les prix de vente sont nettement plus faibles que dans les deux autres régions, mais à la condition que les revenus du candidat locataire soient suffisants et sans oublier que la garantie locative y est limitée à deux mois alors qu'en Flandre elle peut à nouveau être fixée à trois mois de loyer. ■

COMPARAISON DES POLITIQUES RÉGIONALES POUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL LOCATIF

	BRUXELLES-CAPITALE	FLANDRE	WALLONIE
DROITS D'ENREGISTREMENT À L'ACHAT	12,5%	7% (avec des conditions)	12,5%
DROITS DE SUCCESSION – LIGNE DIRECTE (TAUX MAXIMAL)	30%	27%	30%
DROITS DE SUCCESSION – LIGNE INDIRECTE (TAUX MAXIMAL)	80%	55%	80%
PÉNALISATION LOYER « ABUSIF »	Oui si + 20 % du loyer indicatif de la grille des loyers	Non	Non
COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE	Oui	Non	Non
DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE	Oui	Non	Non
AMNISTIE EN MATIÈRE D'URBANISME	Non	Oui	Oui
TEST ANTI-DISCRIMINATION AVEC DE FAUX CANDIDATS-LOCATAIRES « MYSTÈRES »	Oui	Non	Oui (mais pas encore d'application)
GARANTIE LOCATIVE MAXIMALE	2 mois de loyer	3 mois de loyer	2 mois de loyer
GEL DE L'INDEXATION DES LOYERS EN ABSENCE DE CERTIFICAT PEB	Oui	Non	Non
GEL DE L'INDEXATION DES LOYERS EN ABSENCE D'ENREGISTREMENT DU BAIL	Oui	Non	Oui
ALLOCATION LOYER GÉNÉRALISÉE	Oui (généralisée pour ceux qui sont dans les conditions du logement social)	Non (sauf allocation en attente d'un logement social)	Non (bien dans certaines situations limitées)
RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER	Oui, via une Agence Immobilière Sociale (AIS)	Oui, via une Agence Immobilière Sociale (SVK)	Non
MORATOIRE HIVERNAL	Oui	Non	Non (sauf du 1/1/22 au 15/3/23)
ALLONGEMENT DES DÉLAIS POUR LE CONTENTIEUX LOCATIF DEVANT LES JUGES DE PAIX	Oui	Non	NON



UN COMBAT ENTRE DAVID LE PROPRIÉTAIRE ET GOLIATH,
LE MILITANT ANTI-BAILLEURS

BRUXELLES : SIX MILLIONS DE SUBSIDES AUX ASSOCIATIONS DE DÉFENSE DES LOCATAIRES

Par **Olivier de Clippele**, Président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS



Contre... zéro euro de subside au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) qui fonctionne avec les seules cotisations de ses membres, soit 1,2 million au total.

Le détail des subventions de fonctionnement des associations de défense des locataires pose question car le cumul de toutes ces subventions procure cinq fois plus de moyens aux associations de locataires qu'au SNPC.

Toutes ces subventions ne sont certes pas destinées à la communication et au combat politique, elles servent également à rendre des services aux locataires, tout comme la quasi-totalité des cotisations des membres du SNPC finance les services que nous rendons aux membres.

Mais la multiplication des associations et organismes subsidiés pour la défense des locataires pose question car ce déséquilibre entre les locataires et les propriétaires n'est pas sans conséquence dans le débat politique.

Nous assistons en effet à un tir de barrage de l'exécutif régional bruxellois pour crosser les propriétaires-bailleurs à tous les étages de leur investissement, au niveau de la loi sur les baux avec l'instauration d'un droit de préférence, d'une commission paritaire locative et

un projet de loi qui va encore renforcer les droits des locataires, au niveau judiciaire avec l'allongement des délais, et au niveau fiscal avec la hausse des taxes régionales et communales.

Tout cela est rendu possible par la force et la puissance financière des associations qui militent contre les bailleurs.

Même le gros subside au service d'accompagnement des locataires sociaux n'est pas neutre car le logement social est un vivier à voix pour certains partis politiques, ceux qui disent ouvertement qu'il faut investir « massivement » dans le logement social ...au risque de voir des zones « Peterbos » un peu partout à Bruxelles.

Nous ne sommes pas opposés à ce que l'impôt serve en priorité à aider les plus faibles de notre société, mais nous assistons à autre chose à Bruxelles. Le plan caché de la majorité de gauche qui gouverne à Bruxelles est de casser le moral des propriétaires bailleurs afin qu'ils démissionnent.

Les effets se font déjà sentir avec un reflux de l'investissement dans l'immobilier locatif et une hausse des loyers car la gauche ne comprendra probablement jamais qu'il faut inciter les jeunes à devenir des bailleurs plutôt que de croquer les retraités qui le sont encore.

La question est de savoir si toutes ces subventions sont justifiées .

En voici la liste :

SUBVENTIONS DES ORGANISATIONS D'AIDE AUX LOCATAIRES	MONTANT EN EUROS (2022)
Syndicat des Locataires de logements sociaux - subvention de fonctionnement	99.757,00
Service d'accompagnement des locataires sociaux - subvention de fonctionnement	3.330.383,00
FEFUL Fédération Bruxelloise de l'Union des locataires subvention de fonctionnement	634.181,00
Union des locataires d'Anderlecht-Cureghem	136.409,00
Union des locataires de Schaerbeek	85.961,00
Union des locataires de Saint-Gilles	85.510,00
Samenleven Convivence asbl Subventions de fonctionnement aux associations d'insertion par le logement (AIPL) qui s'occupent de la politique sociale du logement et de la médiation entre bailleurs et locataires, ainsi que de l'accompagnement administratif et juridique des locataires	720.574,00
RBDH (Rassemblement Bruxellois du Droit à l'Habitat) Subventions de fonctionnement	231.277,00
Union des Locataires Marolienne Subventions de fonctionnement	192.920,00
Union des Locataires du Quartier Nord	103.801,00
Plateforme logement étudiant	140.939,00
CIRE (partie logement)	167.976,00
UNIA Subvention de fonctionnement au Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations (partie logement)	128.000,00
TOTAL DES SUBVENTIONS AU SECTEUR DE DÉFENSE DES LOCATAIRES	6.057.688,00

Publications du SNPC-NEMS



Propriétaires - locataires : vos droits et vos devoirs

Une brochure très complète, disponible en deux versions : une pour la Région wallonne et une pour la région de Bruxelles-Capitale.

Une bonne information est la base d'une relation locative réussie.

Vous y trouverez la législation régionale expliquée, la jurisprudence, la doctrine, des exemples concrets, des modèles de lettres à portée de tous....

Un outil indispensable, qu'on se le dise !

- > Edition Bruxelles :
membres SNPC : 45,40 €
- > Edition Wallonie :
membres SNPC : 47,90 €
(+frais de port d'un montant de 11,20 €)



CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET CODE WALLON DU PATRIMOINE

Par **Vanessa Pauwels**, consultante juridique, vice-présidente SNPC-NEMS



Dans le Cri de février, nous vous annonçons la réforme du CoDT par l'adoption du décret du 19 décembre 2023. Il n'avait toutefois pas encore été publié. C'est désormais chose faite. Ainsi que pour le nouveau Code wallon du Patrimoine, adopté par le décret du 28 septembre 2023, récemment paru au Moniteur belge.

CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le décret du 13 décembre 2023, réformant le CoDT, a été publié au Moniteur belge de ce 7 mars 2024. Il entrera en vigueur, pour nombreuses de ses dispositions, au **1^{er} avril 2024**.

Les demandes de permis ou de certificats d'urbanisme, dont l'attestation de dépôt est postérieure au 1^{er} avril 2024, seront donc soumises à ces nouvelles dispositions, alors que les demandes déposées avant cette date resteront régies par l'ancien régime.

Avec une exception : le nouveau Code permet à l'autorité d'octroyer un permis d'urbanisme pour créer un nouveau logement dans une construction existante ou modifier la destination du bien, pour **une durée limitée dans le temps**. Pour ceux-ci, les nouvelles dispositions s'appliquent immédiatement, même aux demandes en cours.

Avec ce nouveau régime qui abroge le décret du 5 février relatif aux implantations commerciales, exit les permis d'implantations commerciales et les permis intégrés. Subsistent uniquement les permis d'urbanisme ou permis unique qui engloberont désormais le volet commercial.

CODE WALLON DU PATRIMOINE

Le **décret du 28 septembre 2023 remplaçant le Code wallon du Patrimoine** (lequel datait du 26 avril 2018) a été publié au Moniteur belge de ce 21 février 2024. Son entrée en vigueur, pas encore confirmée, est annoncée pour le 1^{er} juin 2024.

La réforme a pour but de simplifier et clarifier les procédures, et notamment de prévoir davantage d'avis en amont des demandes de permis, pour favoriser la sécurité juridique vis-à-vis des demandeurs de permis.

Pour les actes et travaux portant sur un bien classé ou « assimilé » (inscrit en liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement), le COPAT crée un nouvel outil administratif, l'« **autorisation patrimoniale** » qui sera un préalable aux demande de permis.

Quant aux autres demandes de permis, le COPAT s'articulera avec le nouveau CoDT, dès lors que la procédure impliquera certains avis pour les biens faisant l'objet d'une protection patrimoniale, sis dans le périmètre d'une zone de protection ou d'une carte archéologique (avis de l'Administration du Patrimoine (AWAP), CRMSF, etc.)

Le COPAT instaure un régime spécifique de recours, d'infractions et de sanctions, ainsi que des indemnités au cas où une interdiction de bâtir, résultant du classement d'un bien, met fin à l'utilisation ou l'affectation du bien (dans certaines conditions).

L'inventaire régional pastillé sera publié au Moniteur belge. L'apposition d'une pastille à certains biens inscrits à l'inventaire régional sera davantage cadrée. ■



LA MÉDIATION COMME MODE DE RÈGLEMENT ALTERNATIF DES CONFLITS DANS L'IMMOBILIER

Par Gilles Rigotti, avocat et président de la Régionale wallonne du SNPC-NEMS



Vous êtes propriétaires et vous êtes englués dans un conflit avec votre entrepreneur, votre architecte, votre voisin, votre syndic, votre locataire, votre commune ou un copropriétaire. Vous n'avez ni l'envie ni la force, ni le budget de vous lancer dans une procédure judiciaire. Pourtant ce conflit vous pourrit la vie. La médiation est peut-être la solution que vous attendez.

LA MÉDIATION C'EST QUOI ?

La médiation est un mode alternatif de règlement des litiges. Cela signifie que c'est un processus reconnu par la loi pour mettre fin partiellement ou totalement à un litige entre deux ou plusieurs personnes. A la fin de la médiation, l'accord entre parties pourra avoir la même force qu'un jugement. C'est donc un accord qui devra être respecté. Un professionnel formé spécialement à cette pratique, appelé un médiateur agréé, accueille toutes les parties pour les encadrer dans la recherche d'un accord acceptable pour tous. Les réunions se tiennent en présence de toutes les parties qui ont chacune la possibilité de s'exprimer directement au médiateur. Chaque partie dispose du droit d'être accompagnée d'un avocat mais ce n'est pas ce dernier qui prendra la parole pour faire part de la situation actuelle.

C'est donc une différence importante avec une procédure en justice. La médiation est un processus volontaire : toutes les parties doivent être d'accord de participer. Si l'une d'elles souhaite se retirer, la médiation ne peut pas continuer.

LES AVANTAGES DE LA MÉDIATION : CONFIDENTIALITÉ, ÉCONOMIE, RAPIDITÉ, FLEXIBILITÉ.

La médiation comporte certains avantages. Tout d'abord, cette procédure est confidentielle. Cela signifie que tout ce qui est évoqué en médiation ne peut être utilisé en dehors, même pas devant un Tribunal. De plus, le budget est différent : les frais de médiation sont généralement bien inférieurs à ceux d'une procédure judiciaire. Encore, pour certains contentieux où il faut plusieurs mois voire plusieurs années avant d'avoir une date pour plaider (par exemple à Bruxelles), ce mode de règlement alternatif des litiges peut apporter une solution dans un délai bien plus court. Il est exact néanmoins qu'en cas d'échec de la procédure, il faudra alors introduire une procédure judiciaire et le temps ainsi que l'argent consacré aura été exposé en pure perte. Néanmoins, l'expérience enseigne que le recours à la médiation permet souvent de mettre les choses à plat sous couvert de la confidentialité et permet aux parties de faire part de leur perception du conflit en présence de l'autre partie. Cet espace de parole est parfois précieux pour les parties dans certains contentieux comme par exemple en ma-

LE PROCESSUS DE MÉDIATION ENCADRÉ PAR UN PROFESSIONNEL SPÉCIALEMENT FORMÉ CONSISTE À GUIDER LES PARTIES POUR LEUR PERMETTRE DE DÉGAGER UN ACCORD SATISFAISANT POUR TOUS.

tière familiale où les non-dits peuvent être des moteurs de conflits sous jacent.

LA MÉDIATION DANS TOUS LES CAS ?

La médiation peut être envisagée dans de nombreux cas et de nombreux types de litige. Elle est par exemple très souvent proposée pour les litiges de voisinages du type tapage, nuisances, etc. Elle comporte également un intérêt certain dans les conflits qui rassemblent plusieurs personnes qui ont chacune une vision différente, par exemple dans une copropriété ou dans le cadre d'une succession. Il est toutefois évident que la médiation doit être envisagée avec circonspection dans certains cas comme les cas d'urgence ou si l'une des parties détourne ce processus de façon dilatoire.

Exemples : un locataire ne paie plus son loyer depuis des mois sans raison et propose une médiation pour éviter l'expulsion ; une partie propose une médiation pour gagner du temps et lui permettre de terminer des gros travaux que son voisin conteste ; un propriétaire refuse de laisser passer le fermier qui dispose d'une servitude de passage et propose une médiation pour que la période pendant laquelle le fermier a besoin de traverser soit passée ; etc. Dans de pareils cas, la voie judiciaire reste indispensable.

LA MÉDIATION POUR ABOUTIR À QUOI ?

Le processus de médiation encadré par un professionnel spécialement formé consiste à guider les parties pour leur permettre de dégager un accord satisfaisant pour tous. Cet accord doit être accepté par tout le ▶



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

Lift Expertise

**Vous devez rénové
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

**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



- ▶ monde et peut être total (il met fin complètement au litige) ou partiel (certains points sont réglés et le reste devra être tranché par un tribunal). Il est également possible que les parties ne parviennent pas à dégager un accord, même partiel. Dans ce cas, si elles le décident, la médiation se termine, les discussions qui s'y sont tenues sont confidentielles et ne peuvent être évoquées en justice. Les parties peuvent alors décider de se tourner vers la voie judiciaire pour poursuivre la résolution de leur conflit.

COMMENT S'ORIENTER VERS UNE MÉDIATION ?

La liste des médiateurs agréés en fonction des matières concernées est publique et disponible en ligne ou dans les greffes des juridictions. Si les parties sont déjà d'accord d'y avoir recours, elles peuvent contacter directement le médiateur choisi.

Si vous envisagez la médiation et que le dialogue avec l'autre partie est impossible même pour évoquer l'opportunité de ce mode de règlement alternatif des litiges, n'hésitez pas à prendre conseil auprès d'un avocat qui vous expliquera en détail le fonctionnement du processus et le proposera à l'autre partie, le cas échéant via son conseil.

Depuis plusieurs années, le législateur a souhaité encourager le recours à ce mode alternatif de règlement des litiges et a inscrit dans la loi l'obligation pour

l'avocat d'informer les personnes qui le consultent de l'existence de cette faculté avant même d'introduire une procédure contentieuse. Le magistrat à l'audience peut également demander aux parties ce qu'elles ont entrepris comme discussions ou négociations avant de se présenter devant lui. Le Tribunal dispose d'ailleurs du droit de renvoyer le dossier en médiation si les parties y consentent. Il devient de plus en plus fréquent que les juridictions questionnent les parties sur ce sujet, notamment dans les conflits de voisinage, de famille ou de copropriété. L'idée sous-jacente reste qu'en cas de conflit de voisinage, les parties restent voisins et sont amenées à se rencontrer régulièrement alors même qu'elles sont soit en litige soit qu'un des voisins aura remporté sa procédure contre l'autre, lequel pourra en nourrir du ressentiment et chercher à obtenir sa revanche (devant les Tribunaux ou dans la rue). Inutile de nourrir ce propos d'exemples. Vous avez tous en tête j'en suis sûr des exemples de conflits de voisinage dont on ignore désormais comment ils ont commencé.

N'AYONS PAS PEUR DE LA MÉDIATION

La médiation comporte de nombreux avantages sans être la procédure de référence qui ne souffre d'aucun écueil. Toutefois, elle est tout à fait adaptée à de nombreux contentieux liés à l'immobilier où les parties recherchent parfois davantage de la discussion, un espace de parole ou des explications plutôt qu'une réponse juridique. Rappelons que l'accord qui pourrait être trouvé, pour autant qu'il respecte l'ordre public, est tout à fait modélisable et adaptable selon les souhaits des parties, ce qu'un jugement peut difficilement se permettre. La médiation est généralement vécue comme moins agressive qu'une procédure en justice et beaucoup moins lourde. Les personnes qui ont eu recours à la médiation en sortent généralement tout à fait satisfaites malgré les circonstances. ■

VENTE SOCIÉTÉ PATRIMONIALE

(pour cause retraite)

Propriétaire à **VERVIERS** de **6 immeubles** comprenant **30 entités locatives** (logements, commerces, garages), toutes louées et conformes (urbanisme, pompiers, logements).

SRL en bénéfice constant, sans aucune dette, très forte rentabilité.

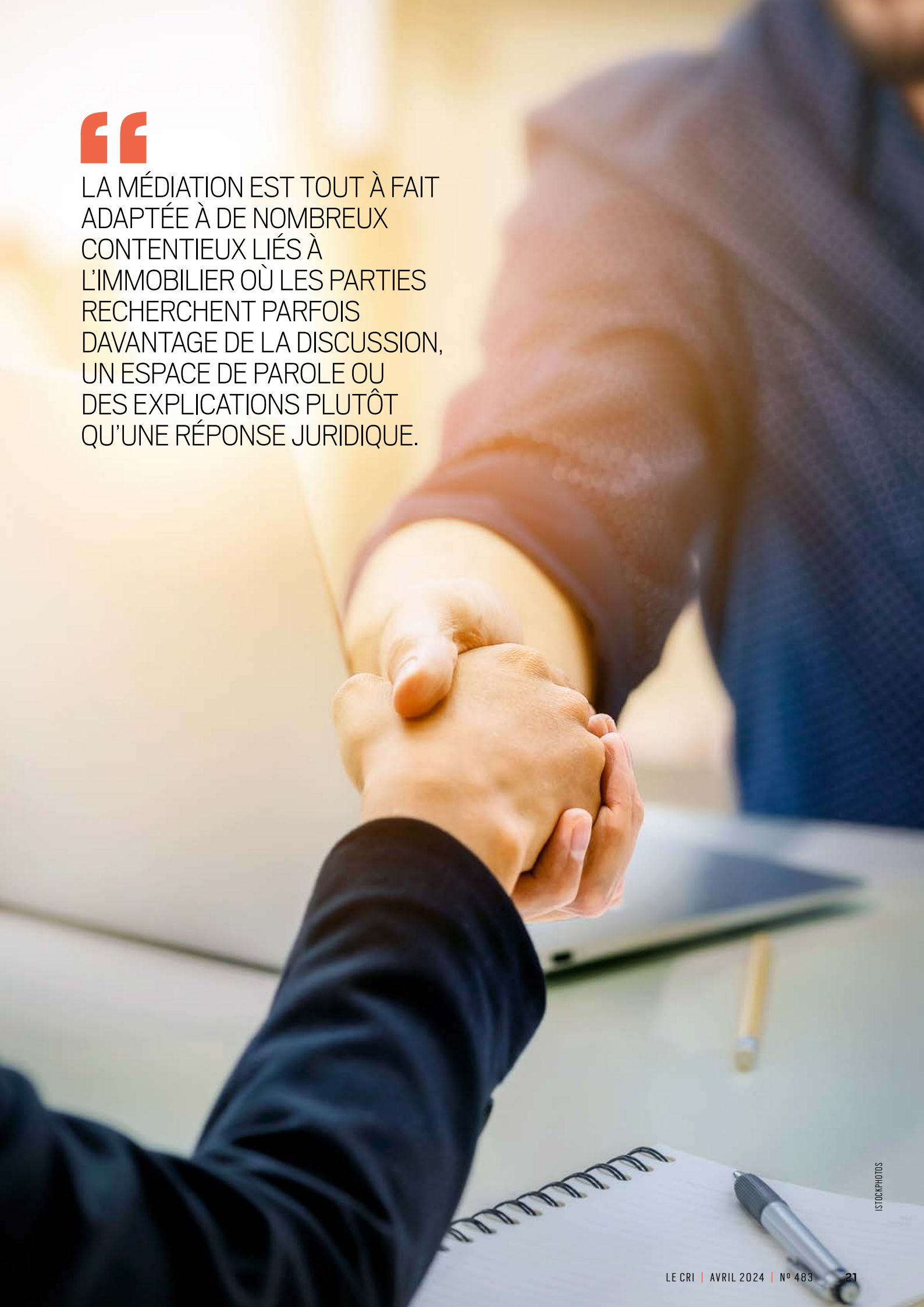
Informations : direction@imcoma.be

📌 POUR TROUVER UN MÉDIATEUR

> <https://www.cfm-fbc.be/fr/trouver-un-mediateur>



LA MÉDIATION EST TOUT À FAIT ADAPTÉE À DE NOMBREUX CONTENTIEUX LIÉS À L'IMMOBILIER OÙ LES PARTIES RECHERCHENT PARFOIS DAVANTAGE DE LA DISCUSSION, UN ESPACE DE PAROLE OU DES EXPLICATIONS PLUTÔT QU'UNE RÉPONSE JURIDIQUE.





UN CERTIFICAT PEB RENOUVELÉ APRÈS 10 ANS N'AURA PLUS LE MÊME SCORE !

Par Pierre Dauffenbach, ingénieur civil



Un certificat PEB est valable 10 ans. Son renouvellement obligatoire expose à des surprises car les règles de calcul ont changé. Un PEB 'E' obtenu en 2014 peut devenir un PEB 'F' ou 'G' en 2024 !

Pour rappel, un certificat PEB est valable pendant 10 ans. Donc si votre certificat date de 2013 ou d'avant, il n'est plus valable en 2024 !

Vous saviez déjà que les résultats étaient différents selon les trois régions en Belgique : le même appartement obtient des scores relativement différents selon la région. Chaque région a ses experts, crée ses modèles, crée ses logiciels/règles, aux frais des contribuables. Ceci, on ne pourra pas le changer car c'est le modèle politique régional accepté par les citoyens en Belgique.

Par contre, ce qui est plus déstabilisant est qu'en 10 ans, les règles et modèles de calculs ont fortement changé.

Si vous avez obtenu un certificat 'D' il y a 10 ans et que vous renouvelez le certificat, sans avoir fait de travaux, votre certificat deviendra dans de nombreux cas, un 'E' ou un 'F'.

La raison est que les modèles ont été affinés, que différentes choses sont modélisées autrement : la ventilation (selon un système appelé C ou D) vous permet d'améliorer fortement votre score alors qu'il y a 10 ans, **ce critère n'avait pas ou peu d'influence sur le PEB. Les déperditions par les caves sont beaucoup plus**

pénalisantes. Les châssis aluminium sont en standard plus pénalisés.

Prenons un exemple précis d'un appartement à Bruxelles :

- > 2012 : score obtenu : E+ 218 kWh/m²/an
- > 2023 : score obtenu sans réaliser de travaux : à la limite entre F et G avec 345 kWh/m²/an

Il est à noter que la consommation réelle est inférieure à 200 kWh/m²/an sur 10 ans pour cet appartement avant travaux. Le certificat de 2012 donne donc des résultats plus proches de la réalité que le calcul de 2023 qui est plus pénalisant !

Pour ce même appartement, le propriétaire a cependant réalisé différents travaux en 10 ans :

1. Changement d'un double vitrage ancien en double vitrage nouveau, qui permet de gagner 4,5 kWh/m²/an
2. Isolation du plafond du garage qui permet de gagner 30 kWh/m²/an
3. Installation de panneaux photovoltaïques qui permet de gagner 87 kWh/m²/an.

Grâce à ces travaux, le propriétaire espérait passer de 218 kWh/m²/an à moins de 100 kWh/m²/an. Il n'en est rien, il reste à un certificat E avec un score de 225 kWh/m²/an, ceci, à cause des changements des règles de calcul.

Par contre, dans l'exemple ci-dessus conforté par plusieurs études récentes (cf article paru dans le CRI de mars 2024), la consommation théorique du PEB de 2023 est largement exagérée. Le modèle de 2012 était beaucoup plus proche de la consommation réelle.

Côté positif des choses : aujourd'hui, les certificats PEB sont documentés/explicités. Il est donc possible de chiffrer le gain obtenu si on effectue certains travaux, ce qui n'était pas le cas en 2012/2013.

Cet exemple sur Bruxelles touche également la Wallonie mais nous n'avons pas encore assez de retours précis sur l'importance des changements.

QUE FAUT-IL EN CONCLURE ?

1. Utiliser le certificat PEB comme instrument contraignant nécessite qu'il soit rigoureux et correct. Or il est différent par région, il est souvent différent par certificateur mais en plus il n'est pas constant dans le temps.

SI VOUS AVEZ OBTENU UN CERTIFICAT 'D' IL Y A 10 ANS ET QUE VOUS RENOUVELEZ LE CERTIFICAT, SANS AVOIR FAIT DE TRAVAUX, VOTRE CERTIFICAT DEVIENDRA DANS DE NOMBREUX CAS, UN 'E' OU UN 'F'.

2. Pour les propriétaires, c'est une source de grosses surprises lors des renouvellements de certificats après 10 ans : votre bien consomme tout à coup 50% en plus d'après le certificat si rien n'a changé. Donc un appartement qui n'est pas une passoire énergétique avec le certificat actuel pourrait, après renouvellement du certificat, le devenir.
3. Pour le locataire ou pour l'acheteur, c'est également inquiétant : il doit tenir compte de l'année où le certificat a été réalisé pour comparer deux logements entre eux.
4. Pour le banquier prêteur, cela rend aussi le certificat moins fiable comme outil dans ses propres décisions. ■



BPV IMMO SRL

Active à **Bruxelles**, dans le **Brabant Wallon** et le **Brabant Flamand** depuis plus de 30 ans, BPV Immo est spécialisée dans le nettoyage de **communs d'immeubles** et de **bureaux**, sans oublier les **logements**, et dans le **remplacement de concierges**, à des prix compétitifs. BPV Immo offre aussi une série de multiservices immobiliers à ses clients existants

**Entreprise de nettoyage
et de services à l'immobilier**



bpv@bpvimmo.be

+32 (0) 496 55 40 52

www.bpvimmo.be



INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS RÉALISÉS PAR DES PERSONNES PHYSIQUES SOUS LA LOUPE DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE

Par Jean-Pierre Nemery de Bellevaux, avocat au barreau de Bruxelles et Professeur à l'ESSF/ICHECS



Le Tribunal de première instance de Liège a soumis à la Cour Constitutionnelle un litige de principe, par cinq questions préjudicielles, pour recueillir son enseignement quant au régime de taxation applicable aux loyers encaissés par des personnes physiques. Le jugement date du 10 mai 2022. L'arrêt a été rendu le 9 novembre 2023.

En l'espèce, deux époux avaient acquis sur une période de quinze années, dix immeubles au moyen d'emprunts hypothécaires. Six immeubles ont une affectation professionnelle. Les autres comprennent treize habitations, données en location privative.

L'un des époux a déclaré « *peu de revenus de salarié ou des revenus de chômage* », l'autre époux « *n'a déclaré aucun revenu professionnel* ».

L'Administration a requalifié les loyers en revenus professionnels pour chacun des époux. Ces époux ont soutenu que la lecture combinée de l'article 7 du Code des impôts sur les revenus (ci-après CIR92) visant les revenus des biens immobiliers et de l'article 14 CIR92 concernant les intérêts des dettes conclues pour l'acquisition ou la conservation de biens immobiliers, entraîne le droit à la déduction des intérêts afférents aux crédits bancaires des revenus immobiliers litigieux.

Le conseil des contribuables a invoqué à bon droit un arrêt de la Cour Constitutionnelle du 24 février (n°31/2022) qui a rappelé que « ...le législateur a voulu exclure de la taxation les opérations relevant de la gestion normale d'un patrimoine privé ».

Le débat de la taxation ou de l'absence de taxation découle en fait finalement des conditions du financement de l'acquisition des immeubles.

Les biens immobiliers qui sont rentrés dans le patrimoine d'une personne physique suite à une donation ou à une succession resteront soumis au régime de taxation des revenus immobiliers sans requalification.

En outre, les intérêts afférents aux éventuels emprunts conclus pour assurer les paiements du droit de donation ou des droits de succession seront déductibles.

Les hypothèses *d'acquisition à titre onéreux* ne nous paraissent pas pouvoir être englobées dans celles des donations et successions.



ISTOCKPHOTOS

L'arrêt susdit de la Cour constitutionnelle souligne que « ...le principe de légalité n'exclut pas que la loi soit interprétée à l'aune de la diversité des situations » en ajoutant que « ...le législateur est confronté à de multiples situations qui ne peuvent pas toutes être appréhendées par une norme générale... ».

Il épingle les recours à plusieurs emprunts qui constituent « un élément parmi d'autres » démontrant « ...la volonté des contribuables de prendre un risque dans une activité lucrative... ».

Si tel est le cas, l'Administration soutiendra que les revenus immobiliers sont des revenus professionnels, avec la cascade de prélèvements en contributions directes, en cotisations sociales pour indépendants, en diminutions d'avantages sociaux et risques d'amendes. Parmi les revenus immobiliers liés à cette situation fiscale professionnelle, ce contribuable devra y déclarer les éventuelles

plus-values, qui elles-mêmes devront ressortir d'une comptabilité précise.

La Cour de Cassation a rendu de nombreux arrêts à ce propos qui entérinent souvent les thèses de l'Administration. ■



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 COPROPRIÉTAIRES MINORITAIRES PEUVENT-ILS BLOQUER UNE PRISE DE DÉCISION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PORTANT SUR DES TRAVAUX NÉCESSAIRES ?

Par **Pierre ROUSSEAU**, avocat et Président du SNPC de Charleroi



Nous partirons du texte légal et nous verrons la difficulté de son application dans un exemple.

L'article 3.88 §1^{er} 1b. relève que

« l'Assemblée Générale décide à la majorité des 2/3 de voix... de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2^o » (ce dernier article étant celui rendant le syndic compétent pour accomplir des actes conservatoires et des actes d'administration provisoire).

S'il est heureux que pour des travaux conservatoires et d'administration provisoire ainsi que des travaux imposés par la loi, la majorité soit distincte de celle des 2/3 (on pourrait d'ailleurs se poser la question de la nécessité d'un vote pour des travaux **imposés** par la loi...), force est de reconnaître qu'il n'est pas toujours aisé, alors que des travaux peuvent être « nécessaires », d'arriver à cette majorité des 2/3, soit plus de 66,66%.

Reprenons l'exemple (**pouvant se rencontrer très fréquemment**), d'une ré-

sidence dans laquelle des travaux de façade et de toiture revêtent une réelle importance compte-tenu de la passoire énergétique qu'est le bâtiment et, même, des infiltrations liées à l'enveloppe du bâtiment qui est déficiente.

Les copropriétaires dont les parties privatives sont situées à l'ouest subissent davantage de désagréments lors de pluies diluviennes.

Un préjudice important est aussi subi par les propriétaires de l'étage supérieur.

Mais, lors du vote intervenu en Assemblée Générale, la résolution sur les travaux à effectuer a été rejetée par 40%.

Il manque donc « 6,66 petits pourcents » pour permettre un vote positif aux 2/3 des voix.

Et pourtant, avant cette Assemblée Générale, les copropriétaires préjudiciés n'ont pas manqué d'exercer une pression légitime optimale en adressant un courrier à tous rédigé comme suit :

« Cela fait maintenant 10 ans que ces questions sont abordées lors des réunions de la Copropriété.

Des aménagements individuels ont été mis en place dans certains appartements, des rapports d'expertise ont été établis, de très nombreux débats ont eu lieu, plusieurs entrepreneurs ont été sollicités, des devis ont été demandés et présentés, malheureusement sans jamais aboutir à une décision favorable qui permette d'avancer...

Pendant ce temps, les problèmes constatés s'accroissent et l'immeuble continue à se détériorer et à se dégrader au point que des médecins s'inquiètent de la santé de leurs patients au vu de l'état d'insalubrité de leur logement et de son impact sur certaines affections médicales chroniques ».

Et même ce plaidoyer resta sans suite.

Ne peut-on pas dès lors soutenir que l'opposition à un vote favorable est exclusivement dictée par des intérêts personnels qui contrebalancent l'intérêt général ?

Et c'est là l'éternel débat dans les Copropriétés : certains, âgés, considèrent que l'investissement demandé, au vu de leur espérance de vie, n'est pas utile ; d'autres préciseront que leur bien étant loué, ils préfèrent, même si le PEB n'est pas performant, obtenir un rendement moindre mais ne pas investir.

Bref, la divergence d'intérêts est souvent fréquente.

Les copropriétaires majoritaires (ici largement majoritaires) sont-ils alors dépourvus de tout moyen ?

L'article 3.92 §8 prévoit ce cas de figure :

« Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée Générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitue à l'Assemblée Générale et prenne à sa place la décision requise ».



ISTOCKPHOTOS

Voilà le Juge de Paix « au centre du débat » appelé à apprécier si les « opposants » ont empêché abusivement l'Assemblée Générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi.

Peut-on considérer que ce que doit apprécier le Tribunal est « un abus de droit » ?

Dans l'exemple précité, les opposants pourraient justifier le fait que leurs revenus ne leur permettent pas de financer de tels travaux et que, de surcroît, en votant de la sorte, ils n'ont « aucune intention de nuire ».

Le débat va nécessairement porter sur le fait qu'il n'y a pas, chez les minoritaires, intention de nuire aux autres copropriétaires et que, partant, il n'y a pas abus d'exercer son droit.

Est-ce là une approche qu'un Juge de Paix peut retenir ?

Dans un Arrêt prononcé par la Cour de Cassation le 25 avril 2022, il est considéré que l'on peut conclure à l'existence d'un abus de droit même si son titulaire n'a pas l'intention de nuire. ▶



- ▶ Ainsi, « cette intention de nuire » n'est pas une condition nécessaire pour voir reconnue cette théorie.

D'après la Cour de Cassation, « l'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice de ce droit par une personne prudente et diligente ».

Et, au départ de cette définition et au gré des décisions, la doctrine et la jurisprudence (voir Obligations, contrats et responsabilités, 2022, n°135 Lauriane Malhaize) ont distingué plusieurs situations constitutives d'un abus de droit : lorsque l'exercice du droit cause au cocontractant (ici aux autres copropriétaires), sans intérêt ou motif légitime, un préjudice que l'on aurait pu éviter ; lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit ; lorsqu'entre plusieurs manières d'exercer le droit, le titulaire choisit la plus dommageable pour le cocontractant (ici le copropriétaire) sans que ce choix ne soit justifié par un intérêt suffisant ; et enfin lorsque le titulaire du droit agit dans l'intention exclusive de nuire au cocontractant » (mais, comme précisé supra, il ne s'agit pas d'une condition nécessaire).

Qu'en est-il dans le cas présent ?

Il s'agit de faire la balance des intérêts en présence.

Même si en l'espèce, il ne s'agit pas de rentrer dans la théorie des troubles de voisinage, il n'en reste pas moins qu'il nous semble intéressant de faire un parallélisme avec cette théorie.

L'article 3.101 de notre nouveau Code Civil relève, en son paragraphe 1^{er} :

« Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et la jouissance de leur bien immobilier. Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage qui lui est imputable. »

Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, tels que le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immobilier d'où le trouble causé provient ».

Le législateur a parlé, dans cette théorie, d'**équilibre**.

Et nous pensons que c'est ce concept qui, en l'espèce, devrait orienter la décision du Tribunal.

Dans l'exemple donné, il manquait 6,66%... pour arriver à la majorité nécessaire.

De surcroît, ne peut-on pas aussi mettre en avant, pour des travaux à réaliser, un « intérêt sociétal » en relation avec la lutte contre les déperditions énergétiques ?

Certes, à nouveau en cette matière, le pouvoir discrétionnaire du magistrat est important, lui qui, selon le texte légal, peut se substituer à l'Assemblée Générale et prendre à sa place la décision requise...

L'Assemblée Générale perd donc de sa souveraineté pour, dans ce cas, permettre au Juge de Paix d'arbitrer.

Une autre question importante est celle des parties à mettre à la cause dans le débat judiciaire.

Imaginons que cette Copropriété comptant 100 appartements, les opposants aux travaux sont au nombre de 36.

Va-t-on imposer aux copropriétaires saisissant le Tribunal de lancer 36 citations avec les frais d'huissier que cela génère ?

Avant de répondre à cette question, rappelons tout d'abord la particularité de cette action des minoritaires.

Il ne s'agit pas d'une action basée sur l'article 3.92 §3, article visant à introduire, dans un délai de 4 mois, une demande d'annulation ou de réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse

FORCE EST DE RECONNAÎTRE QU'IL N'EST PAS TOUJOURS AISÉ, ALORS QUE DES TRAVAUX PEUVENT ÊTRE « NÉCESSAIRES », D'ARRIVER À CETTE MAJORITÉ DES 2/3, SOIT PLUS DE 66,66%.

ou abusive de l'Assemblée Générale qui cause un préjudice personnel.

Cela signifie d'ailleurs que la présente action en abus de minorité peut être intentée après un délai de 4 mois qui suit l'Assemblée Générale.

Si, dans le cadre de l'article 3.92 §3, le syndic représentant l'Assemblée Générale, peut être seule partie défenderesse et, en cette qualité, s'opposer à la demande d'annulation ou de réformation, dans le cadre de l'action en minorité, **ce qui est en cause c'est une position « abusive » des minoritaires** en manière telle que le syndic nous apparaît devoir adopter une attitude plus neutre.

Cela signifie-t-il que devraient être à la cause tous les copropriétaires « minoritaires » ... ?

Une telle voie nous apparaît rendre très problématique une action judiciaire pouvant s'imposer, à cause des frais que cela génère.

Aussi, nous partageons l'approche de certains auteurs (La Copropriété, Les Droits et Devoirs du Copropriétaire, du Syndic et de la Copropriété, Eric RIQUIER, 2^{ème} édition, p. 142) lequel relève :

« L'action doit être introduite par citation contre la Copropriété (c'est-à-dire contre l'Assemblée Générale représentée par le syndic) ».

L'auteur nuance ultérieurement sa position en relevant : « Une certaine jurisprudence considère qu'elle doit également être formée contre les copropriétaires minoritaires qui ont empêché que soit votée la décision. Nous ne partageons pas ce point de vue mais, par prudence, il sera bon de

se renseigner sur la jurisprudence du Juge de Paix du canton dans lequel l'action doit être introduite et du tribunal d'appel et, en cas de doute, de mettre les copropriétaires minoritaires à la cause ».

CONCLUSION

Nous concluons en précisant que ces procédures risquent de se développer au vu de l'inertie fréquente de certaines Assemblées Générales appelées à prendre des décisions onéreuses.

Mais elles pourraient être évitées si est rempli le devoir d'information mené sous l'autorité du syndic pour des travaux constituant « un vrai plus » pour le bien, éventuellement avec l'assistance d'un expert technique. Ce dernier, par un dossier bien ficelé, pourrait éclairer l'Assemblée Générale sur la nécessité d'un vote positif à majorité des 2/3.

Et l'intérêt de ce passage préalable par un expert appelé à éclairer utilement l'AG réside dans le fait que celui-ci peut être investi de sa mission par une majorité absolue (50 %+1) et non par une majorité des 2/3.

Enfin, pour éviter la multiplication des citations en justice de tous les opposants si la procédure venait à s'imposer, nous suggérerions que le syndic, au moment où il comparait devant le tribunal, présente à celui-ci les courriers officiels envoyés soit par mail, soit par courrier recommandé (avec, chaque fois, demande d'accusé de réception) à chacun de ces minoritaires. Ces courriers avertiraient les minoritaires de l'action entreprise en leur proposant, s'ils entendent faire valoir leur point de vue, de faire intervention volontaire devant le tribunal.

Choisir une telle voie permet de concilier, d'une part, la nécessaire mise au courant des minoritaires de la procédure entamée et, d'autre part, la limitation des frais d'introduction de la cause

Serait respecté l'article 3.92 §1^{er} qui reconnaît à l'Association des copropriétaires qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et ne serait pas violé l'article 3.92 &8 qui ne dit rien sur les parties à mettre à la cause. ■

LA VENTE : UNE CONVENTION LIANTE

Par **Daisy Opdebeek**, juriste au SNPC-NEMS



Beaucoup de gens s'interrogent sur la procédure de vente et en particulier à partir de quel moment ils sont effectivement liés par leur proposition ou offre. Peuvent-ils changer d'avis après l'avoir envoyée ? Peuvent-ils se retirer si les circonstances ont changé ?

Cet article tente de répondre à ces questions de manière générale. Nous vous conseillons de toujours bien consulter votre notaire par rapport à votre propre dossier.

LE PRINCIPE

Le Code Civil stipule très clairement qu'une vente est un contrat consensuel. Cela signifie que le contrat est conclu dès qu'il y a un accord entre les parties au sujet du bien et du prix. Cet accord peut avoir lieu de n'importe quelle manière que ce soit, oralement ou même notée sur un sous-verre.

Evidemment, en réalité, les parties veulent avoir une preuve de leur engagement et dès lors, habituellement, l'acquéreur signe une offre d'achat, acceptée et contresignée par le vendeur. Une telle offre ne permet pas seulement de prouver l'accord en cas de discussion mais donne aussi l'occasion de stipuler plus que le bien et le prix. Par exemple des conditions particulières et suspensives comme l'obtention d'un crédit ou la jouissance reportée.

Dès que la première convention a été faite ou l'offre signée, les parties sont engagées et ne peuvent plus se retirer de la vente, sauf en cas de conditions suspensives ou de commun accord avec l'autre partie, ce qui sera expliqué plus précisément ci-après.

COMPLEXITÉ DE CE PRINCIPE

Comment être certain qu'un accord a été conclu ? Est-ce qu'un simple mail d'un candidat-acquéreur en offrant le prix demandé suffit ? La jurisprudence est partagée, même jusqu'au niveau des Cours d'appel et de la Cour de cassation.

Imaginons la situation suivante : un vendeur met une annonce pour un bien au prix de 300.000 € ; un candidat-acquéreur répond par mail ou par WhatsApp qu'il est d'accord d'acheter ce bien pour 300.000 €, sans mettre d'autres conditions. Le vendeur répond qu'il est d'accord.

Une heure après, le vendeur reçoit une offre d'un autre candidat-acquéreur de 320.000,00 €, ce qui bien sûr est plus intéressant pour le vendeur. Le vendeur accepte cette dernière offre, en négligeant l'offre du premier-candidat.

Est-ce que le premier candidat acquéreur peut tenter une procédure devant les tribunaux en argumentant que, suite à cette conversation par mail, la vente avait déjà été conclue ?

Si on suit littéralement le texte du Code Civil stipulant que la vente est consensuelle, on devrait conclure que la réponse est positive. Pourtant, la jurisprudence est partagée...

Nous conseillons de signer le plus vite possible une offre afin de pouvoir être sûr de l'engagement de l'autre partie.

Par contre, la jurisprudence et la doctrine semblent être claires et unanimes sur le fait qu'une annonce faite par un vendeur pour un certain prix ne compte pas encore comme un engagement mais plutôt comme une invitation pour des candidats-acquéreurs à commencer leurs enchères. Le vendeur doit encore toujours accepter l'enchère en question.

APRÈS L'OFFRE : UNE PROCÉDURE FORMALISÉE

En Belgique, la vente d'un bien immobilier ne peut être conclue que par un acte notarié. Il est impossible de vendre/acheter un immeuble par un acte sous-seing privé.

Il est possible de passer directement à l'acte authentique, ce qui se fait assez souvent pour des ventes « simples » (par exemple la vente d'un emplacement de parking sans crédit hypothécaire) mais dans la plupart des dossiers, un compromis sera signé avant de passer à l'acte authentique.

Le compromis est un document sous-seing privé qui reprend de manière très élaborée tous les accords entre parties et toutes les spécificités par rapport au bien en question (description du bien, prix, conditions suspensives éventuelles, renseignements urbanistiques, état du sol, résultat du PEB, droit de préemption éventuel, etc.). La plupart des documents doivent déjà être communiqués à l'acquéreur à ce moment-là. Si ce n'est pas encore possible, par exemple parce que la ville/commune traîne à communiquer les renseignements urbanistiques, une condition suspensive peut être insérée dans ce compromis.

Comme le compromis est un document sous-seing privé, il peut être rédigé par le Notaire mais aussi par une agence immobilière et il sera signé uniquement par les parties. Ni le Notaire, ni l'agence immobilière ne signent ce compromis.

En général, le compromis est signé 1 ou 2 semaines après l'offre d'achat, afin que tous les points d'accords entre parties soient clairs et consignés.

Dans un délai de maximum 4 mois pour éviter le double paiement des droits d'enregistrements, l'acte authentique devra être signé. Le législateur a prévu que le transfert de propriété, ainsi que le transfert des risques, se

passent au moment de la signature de l'acte authentique.

En liant le transfert de propriété et le transfert des risques à la signature de l'acte authentique, et aussi en exigeant plusieurs documents dont la non-délivrance peuvent causer la nullité de la vente, le législateur a en fait un peu érodé le caractère consensuel de la vente.

EST-CE QUE LES PARTIES PEUVENT ENCORE SE RETIRER ENTRE LE COMPROMIS ET LA VENTE ?

En résumé, la réponse est négative. Les parties se sont engagées et ne peuvent plus se retirer entre le compromis et la signature de l'acte authentique de vente sans être pénalisées. Un bon Notaire mettra des sanctions/indemnités dans le compromis qui joueront dans cette hypothèse et l'acompte reviendra à la partie en tort. Si les parties ne trouvent pas un accord, c'est le juge qui devra trancher et attribuer une indemnité.

Par contre et comme déjà expliqué ci-dessus, la non-survenance d'une condition suspensive ne constitue pas une faute dans le chef d'une des deux parties et empêchera la formation du contrat de vente. L'exemple le plus connu est évidemment l'acquéreur qui ne peut pas obtenir son crédit et qui avait signé l'offre sous la condition suspensive de l'obtention du crédit.

C'est la raison pour laquelle une condition suspensive ne peut jamais dépendre uniquement de la volonté d'une des deux parties.

Dernièrement, les parties peuvent aussi décider de commun accord de résilier le compromis, ce qui va leur coûter 2 x 10 € pour l'enregistrement.

Cette résiliation à l'amiable doit être faite dans l'année après la signature du compromis en question.

Nous espérons que cet article a attiré votre attention sur le fait qu'une vente/un achat n'est pas une promesse à prendre à la légère et qu'il faut toujours bien réfléchir avant de faire ou d'accepter une offre puisqu'il n'est pas très facile de se retirer après.

Réfléchir avant de commencer... ■



CAMÉRAS DE SÉCURITÉ ? SOURIEZ, VOUS ÊTES FILMÉS !

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS

Il est de plus en fréquent de placer une caméra pour surveiller les abords de votre maison, le hall d'entrée d'une copropriété ou l'intérieur d'un magasin. Mais attention, tout n'est pas permis !

Depuis le 25 mai 2018, un nouveau texte de loi a modifié la « Loi caméras » du 21 mars 2007, entrant ainsi en vigueur en même temps que le RGPD ou Règlement Général européen sur la Protection des données. Petit aperçu des règles principales.

Selon la loi caméras, on entend par caméra de surveillance tout système d'observation fixe ou mobile qui collecte, traite ou sauvegarde des images dans le but de :

- > prévenir, constater ou déceler les délits ou les nuisances ;
- > maintenir l'ordre public.

QUELQUES RÈGLES DE BASE POUR UNE UTILISATION NON-POLICIÈRE

Tout d'abord, **toute caméra de surveillance placée doit être déclarée auprès des services de police**, de même que toute modification ultérieure (par exemple le placement d'une deuxième caméra). Cette déclaration doit être faite au plus tard le dernier jour avant la mise en service du dispositif. Depuis le 25 mai 2018, cette déclaration auprès de la Commission de la protection de la vie privée n'est plus nécessaire.

Ensuite, il est obligatoire d'**apposer le pictogramme réglementaire de manière visible**. En effet, toute personne susceptible d'être filmée doit en être préalablement informée sans quoi la prise d'image sera considérée comme une violation de la vie privée et, par conséquent, inexploitable juridique-

ment. La loi reconnaît que l'entrée dans un lieu contenant ce pictogramme vaut comme autorisation préalable.

Le responsable du système de vidéosurveillance a pour **obligation de tenir un registre écrit des activités de traitement d'images** de caméra de surveillance. Ce registre devra pouvoir être présenté sur simple demande aux services de police et à l'Autorité de protection des données (nouvelle dénomination de la Commission de la protection de la vie privée).

Notons, outre ces trois règles de base, que – sauf dans le cadre d'une enquête – **les images ne peuvent être conservées plus d'un mois**, et que vous devez veiller à **orienter la caméra le moins possible vers la voie publique ou les propriétés voisines**. Il faut donc qu'elle filme essentiellement la zone ciblée et annoncée par le pictogramme en limitant le superflu.

Par contre, le citoyen qui voudra installer une caméra de surveillance à l'intérieur de sa propre habitation à des fins personnelles et domestiques ne devra pas faire de déclaration, ni remplir de registre ou utiliser un pictogramme. Cela qui ne signifie pas pour autant qu'il peut filmer les personnes sans leur consentement.

CAMÉRAS INTELLIGENTES

Depuis le 25 mai 2018, la loi distingue les caméras de surveillance intelligentes. Elles sont réparties en deux catégories.

La première comprend les dispositifs qui ne sont pas reliés à des fichiers de données à caractère personnel (caméras qui détectent les sons, les mouvements, etc.). **Ces dispositifs sont autorisés.**

La seconde catégorie rassemble les caméras qui sont reliées à des fichiers de données à caractère personnel (reconnaissance des plaques, des visages, etc.). Dans cette catégorie, seules les ANPR (caméras de reconnaissance de plaques d'immatriculation) sont autorisées mais réservées aux services de police et, dans certains cas, depuis peu, aux autorités communales.

QUELLES DÉCISIONS EN COPROPRIÉTÉ ?

En copropriété, les décisions d'acquisition d'objets mobiliers comme les caméras et des travaux de leur placement incombent à l'Assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés.

Quant aux modalités pratiques, notamment la désignation du responsable du traitement et les coûts subséquents, la majorité absolue des voix pourra suffire, tout en respectant les modalités précisées par la loi modificatrice du 30 juillet 2018 (M.B. 31/8/2018). Par ailleurs, sous réserve des compétences légales du syndic et donc de la représentation de l'ACP, l'Assemblée générale pourrait aussi décider d'une délégation spécifique aux membres du conseil de copropriété à la majorité des 2/3 des voix. Enfin, si les finalités du traitement sont laissées légalement à la compétence du responsable désigné, l'Assemblée générale pourrait décider à la majorité absolue de finalités spécifiques **à lui soumettre.**

EN CONCLUSION

Si vous appliquez scrupuleusement les règles, vous pourrez utiliser les images pour faire établir la preuve de certains délits, effractions ou troubles à l'ordre public, en ce compris au sein d'une copropriété. Attention ! Il vous est tout à fait interdit d'en faire usage vous-même, sur des réseaux sociaux par exemple, afin de lancer une recherche ou de dénoncer l'auteur de l'infraction. ■

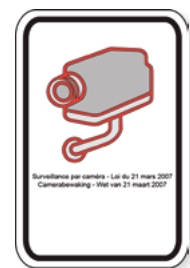
OÙ DÉCLARER VOTRE CAMÉRA DE SURVEILLANCE ?

Désormais, les déclarations de caméras de surveillance devront être effectuées via un guichet électronique :

www.declarationcamera.be

ET LE PICTOGRAMME ?

La loi caméras impose l'utilisation du pictogramme dont le modèle et les mentions sont déterminés par arrêté royal. Pour être en ordre avec la loi, pas question donc d'apposer un autre pictogramme ou la mention « souriez, vous êtes filmés ».



Sur le modèle que vous voyez ci-dessous, **il faut ajouter les mentions suivantes** sous le dessin de la caméra :

1. La mention "Surveillance par caméra – Loi du 21 mars 2007"
2. Le nom de la personne physique ou morale responsable du traitement, et le cas échéant, de son représentant, auprès duquel les droits prévus par le GDPR peuvent être exercés par les personnes concernées.
3. L'adresse postale, et le cas échéant, l'adresse électronique, ou le numéro de téléphone, auxquels le responsable du traitement ou son représentant peut être contacté.
4. Le cas échéant, les coordonnées du délégué à la protection des données (DPO) (nouveau depuis l'AR du 28/05/2018)
5. Le cas échéant, le site internet du responsable du traitement, où les personnes concernées peuvent consulter toutes les informations sur le traitement d'images au moyen de ces caméras de surveillance.

www.snpc-nems.be > services > docuthèque



RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE

Bailleurs avez-vous été victimes du moratoire hivernal ?



Vous avez peut-être droit à être indemnisés... Ne laissez pas passer votre chance... Votre demande doit être introduite avant le 15 septembre 2024

Vous n'ignorez pas que la Région de Bruxelles-Capitale avait mis en place un moratoire hivernal empêchant l'expulsion des locataires entre le 1^{er} novembre 2023 et le 15 mars 24.

La Région a cependant prévu un mécanisme d'indemnisation des bailleurs et vous avez peut-être le droit d'être indemnisés. Ne laissez pas passer votre chance !

Attention les demandes doivent être introduites avec le 15 septembre 2024 pour le moratoire du 1^{er} novembre 2023 à mi-mars 2024.

Vous trouverez ci-après toutes les informations utiles à ce sujet **publiées par la région bruxelloise**.

- > « Entre le 1^{er} novembre 2023 et le 15 mars 2024, les locataires ne pouvaient pas être expulsés de leur logement. Bruxelles est la première région à avoir instauré un moratoire hivernal sur les expulsions.
- > La région bruxelloise a prévu une indemnisation pour les bailleurs. Lorsqu'une indemnité d'occupation est due pendant la période du moratoire hivernal et que le locataire ne la paie pas, le bailleur peut introduire une demande auprès du Fonds

régional de solidarité pour la prise en charge de celle-ci.

- > Quand faut-il introduire la demande d'indemnisation ?
Si le locataire quitte le logement entre le 1^{er} novembre 2023 et le 15 mars 2024, le bailleur peut introduire une demande d'indemnisation **au plus tôt à partir de la date de départ du locataire**.

Si le locataire occupe toujours le logement au **15 mars 2024**, la demande peut être introduite à partir de cette date.

Ces demandes pourront être introduites jusqu'au 15 septembre 2024 au plus tard.

Visitez le site web de Bruxelles logement pour toutes les informations sur la manière d'introduire une demande d'indemnisation et les conditions pour en bénéficier. »

Trois brochures ont été publiées par la région bruxelloise : une à l'attention des bailleurs, une à l'attention des locataires et une pour les professionnels.

Les brochures peuvent être commandées à l'adresse mail suivante **logement@sprb.brussels** en indiquant le type de brochures et le nombre souhaité en français et en néerlandais, votre nom, l'adresse mail de contact, ainsi que l'adresse de livraison.

NEWS PUBLIÉE PAR : IPI MAIL 513 DU 13.03.2024

Syndic : quelles sont les données de contact relatives aux copropriétaires que le syndic peut transmettre à un autre copropriétaire qui lui en fait la demande ?

Le syndic a, en vertu de l'article 3.89, §5, 14° du Code civil, l'obligation de « tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande (...), les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ; ».

Au regard du code civil, les informations relatives aux membres de l'ACP qui peuvent être transmises par le syndic à un copropriétaire qui en fait la demande sont donc les noms et les adresses, quotes-parts et références des lots.

Qu'en est-il des numéros de téléphones et adresses mails ? Au regard du RGPD, un syndic pourrait-il transmettre ces informations à la demande d'un copropriétaire ?

L'Autorité de protection des données (APD) qui est responsable du contrôle des principes de protection des données contenus dans le RGPD a été saisie de la question suite au refus d'un syndic de transmettre les numéros de téléphone et adresses mails à un copropriétaire. L'APD rappelle tout d'abord le principe que « les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et règlemen-

taires applicables ». Les données traitées par le syndic n'échappent donc pas au respect de ce principe de finalité et l'APD estime que la transmission de la seule adresse à un copropriétaire est suffisante pour permettre l'exercice des droits inhérents à la copropriété.

Elle ajoute cependant ce qui suit : « Toutefois, compte tenu du large déploiement de l'usage tant de l'e-mail que du téléphone (portable) comme moyen de communication, la Chambre Contentieuse n'estime pas disproportionnée la communication de telles données de contact (l'une et/ou l'autre) de copropriétaires par le syndic à un nouveau copropriétaire pour autant que ces copropriétaires aient marqué leur accord pour que le syndic joue ce rôle de point de contact et que celui-ci l'accepte et pour autant que les copropriétaires aient également consenti à ce que leurs données de contact soient communiquées aux copropriétaires qui en feraient la demande. »

En conclusion, la communication par le syndic du nom et de l'adresse des copropriétaires est suffisante. Il ne peut d'ailleurs en être exigé plus, sauf accord exprès des copropriétaires pour que d'autres données de contact (téléphone et/ou mail) soient transmises par le syndic qui, s'il l'accepte, peut jouer ce rôle de point de contact entre les différents copropriétaires.

Publication du SNPC-NEMS



La copropriété en poche (5^{ème} édition)

Comment fonctionne une assemblée générale ? Quelles sont les missions du syndic ? Est-il possible de vérifier les comptes de la copropriété ? ...

La 5^{ème} édition actualisée de "La Copropriété en poche" fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994.

> Cette brochure est disponible au prix de membres SNPC : 29,90 € (+frais de port d'un montant de 11,20 €)



Bail à loyer



Bonjour,

Notre société est propriétaire d'un appartement situé en région bruxelloise. Cet appartement est actuellement loué à titre de résidence principale avec un bail de 9 ans.

Notre locataire occupe les lieux depuis 5 ans mais j'aimerais récupérer ce logement pour y loger avec ma famille.

Quel congé puis-je donner à mon locataire ?

Merci d'avance pour vos conseils.
Bien à vous.

M.V.
Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Un bailleur personne morale ne peut pas donner de congé pour occupation personnelle pour que son administrateur ou gérant l'occupe avec sa famille. Elle peut uniquement donner un congé pour occupation personnelle afin que la personne morale l'occupe elle-même dans le cadre de ses activités. Le bailleur société pourra résilier le bail soit pour y établir son siège social ou y installer ses bureaux ou un siège d'exploitation, un siège régional.

Si la société ne respecte pas ses dispositions et que le gérant ou administrateur-délégué, ou un membre de sa famille l'occupe in fine comme logement, la société bailleur devra payer au locataire une indemnité de 18 mois de loyer.

A titre d'information, cette disposition existe dans les trois régions.

Bien cordialement.

Le service juridique

Copropriété



Bonjour,

Nous avons un problème d'infiltration dans notre maison qui semble provenir de l'immeuble des voisins.

Cet immeuble qui se trouve juste à côté de notre maison est une petite copropriété de 3 étages.

Je ne sais pas qui contacter pour les avertir des dégâts causés à notre immeuble. Comment puis-je connaître l'identité du syndic de cet immeuble ? Que me conseillez-vous de faire ?

Bien à vous.

C.B.
Liège



Chère Madame,

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

Nous vous conseillons dans un premier temps de faire une déclaration de sinistre auprès de l'assurance couvrant votre bâtiment contre l'incendie et les dégâts des eaux afin que soit mandaté un expert qui déterminera l'origine du sinistre.

Si l'expert en arrive à la conclusion, après recherche de fuite, que l'origine du sinistre provient de l'immeuble voisin, vu qu'il s'agit d'une copropriété, vous devrez prendre contact avec le syndic afin qu'il déclare également le sinistre auprès de l'assurance de la copropriété qui couvre aussi bien les parties communes que privatives du bâtiment.

Pour connaître l'identité du syndic de cet immeuble, l'extrait de la décision de sa nomination doit en principe être affichée à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires, de manière visible avec mention de son nom, prénom, profession et domicile.

Si le syndic est une société, l'extrait doit mentionner sa forme (SRL, SA, ...), l'adresse de son siège social et son numéro d'entreprise.

Bien cordialement.

Le service juridique

Retrouvez le SNPC

sur   

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

Comment les obtenir ?

- a) Par carte de crédit ou bancontact via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
- b) Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
- c) 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 €	6,72 €	21,72 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	12,50 €	6,72 €	19,22 €
Nouveau: contrat de bail + état des lieux	Membre SNPC	35,00 €	11,20 €	46,20 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,48 €	14,48 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	10,00 €	4,48 €	14,48 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	15,00 €	6,72 €	21,72 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	30,00 €	11,20 €	41,20 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,48 €	19,48 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	15,00 €	4,48 €	19,48 €
État des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	25,00 €	11,20 €	36,20 €

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 pile scellée 10 ans	Membre SNPC	23,50 €	6,72 €*	30,22 €
Détecteur de fumée interconnecté pile scellée 10 ans	Membre SNPC	29,50 €	6,72 €	36,22 €
Détecteur de fumée + CO pile scellée 10 ans	Membre SNPC	38,50 €	6,72 €	45,22 €
Détecteur de fumée + CO interconnecté pile scellée 10 ans	Membre SNPC	44,90 €	6,72 €	51,62 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	30,00 €	6,72 €	36,72 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	60,00 €	11,20 €	71,20 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	24,00 €	6,72 €	30,72 €

*(11,20 € à partir de 3 pièces)

Les ouvrages

	Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles Membre SNPC : 45,40 € Port : 11,20 € Total membre : 56,60 €		Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie Membre SNPC : 47,90 € Port : 11,20 € Total membre : 59,10 €
	ABC de l'achat d'un immeuble Membre SNPC : 29,90 € Port : 6,72 € Total membres : 36,62 €		ABC de la planification successorale Membre SNPC : 35 € Port : 11,20 € Total membres : 46,20 €
	La copropriété en poche NOUVELLE EDITION Membre SNPC : 29,90 € Port : 11,20 € Total membres : 41,10 €		Devenir syndic bénévole avec le SNPC Membre SNPC : 28,90 € Port : 6,72 € Total membres : 35,62 €
	ABC du viager Prix unique : 29,00 € Port : 6,72 € Total : 35,72 €		ABC des dégâts locatifs Membre SNPC : 34,00 € Port : 6,72 € Total membres : 40,72 €
	ABC de la répartition des charges Membre SNPC : 36,00 € Port : 11,20 € Total membres : 47,20 €		Le petit manuel de l'entretien locatif Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €
	Le petit manuel de la défense en justice Membre SNPC : 5,00 € Port : 4,48 € Total membres : 9,48 €		Le petit manuel de la mise en location Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €
	ABC du bail commercial Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,72 € Total membres : 41,62 €		ABC du revenu cadastral Membre SNPC : 34,90 € Port : 6,72 € Total membres : 41,62 €
	Le petit manuel du conseil de copropriété Membre SNPC : 6,00 € Port : 4,48 € Total membres : 10,48 €		



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												
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*	213,40*	211,25*	212,54*	212,94*	214,58*
2024	215,67*	216,93*										

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	177,00*	175,21*	176,28*	176,63*	177,97*
2024	178,88*	179,93*										

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	155,58*	151,01*	154,95*	155,25*	156,43*
2024	157,23*	158,15*										

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	100,60*	100,75*	100,79*	100,44*	100,29*	100,34*	100,46*	100,12*	100,06*	100,28*	100,28*	100,40*
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
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*	128,82*	127,52*	128,30*	128,55*	129,53*
2024	130,19*	130,95*										

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 le mardi 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 Crehan, 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	065/84.09.67 et 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 sur rendez-vous en téléphonant les lundi et mercredi entre 15h30 et 18h00 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.

Paieement 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	Sur rendez-vous en téléphonant pendant les permanences				
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

Votre publicité dans le CRI



Adressez-vous à
18.000
propriétaires et
copropriétaires

Tarifs publicitaires

DIMENSIONS	PARUTION UNIQUE	2 À 5 PARUTIONS (*)	6 PARUTIONS ET PLUS (*)
1 p. L: 174 x H: 257 mm	1 050 €**	985 €**	895 €**
1 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 257 mm	1 450 €**		
1/2 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 127 mm	750 €**		
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	580 €**	545 €**	495 €**
1/3 p. L: 96 x H: 127 mm	390 €**	365 €**	330 €**
1/6 p. L: 62 x H: 96 mm ou L: 96 x H: 62 mm	230 €**	215 €**	195 €**
1/12 p. L: 62 x H: 62 mm	165 €**	155 €**	140 €**

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



Conseils juridiques (simples) par téléphone



Veillez 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	VENREDI
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