

Mesdames, Messieurs,

Après plusieurs semaines de confinement plus ou moins dur qui nous ont imposé d'adapter nos services, l'évolution positive de l'épidémie nous permet progressivement de tendre, étape après étape, vers une reprise normale des activités. Ainsi, depuis le 25 mai, nos différents bureaux travaillent à nouveau à « portes ouvertes » et les rendez-vous juridiques ont repris (à l'exception de certains bureaux et je vous invite à toujours consulter notre site internet avant de vous déplacer).

Je voudrais profiter de ce CRI pour remercier tous les collaborateurs du SNPC qui se sont adaptés avec souplesse et parfois dans l'urgence pour assurer autant que possible les services au membre. Je salue leur engagement dans ces moments où ils ont compris l'importance d'être aux côtés des membres, qu'il s'agisse d'assurer les permanences téléphoniques à domicile ou de se déplacer au bureau

pour assurer l'expédition des commandes et le suivi administratif.

Je voudrais également remercier tous les membres qui ont parfois dû faire preuve de patience face à ces adaptations et qui se sont toujours montrés compréhensifs.

Le virus étant toujours là, il ne s'agit pas de laisser tomber la vigilance. Aussi cette reprise s'accompagne de quelques mesures que nous vous invitons à respecter lors de vos passages dans nos bureaux : port du masque obligatoire, 1 seule personne à la fois lors des rendez-vous.

Il est de notre devoir à tous de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter un retour de la pandémie.

Patrick Willems

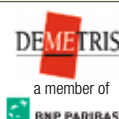


Votre Crédit Hypothécaire



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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



LES PROPRIÉTAIRES ET LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT CONTRIBUER ACTIVEMENT À LA RELANCE

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS et Patrick WILLEMS, Secrétaire général du SNPC-NEMS

Les semaines que nous venons de vivre resteront gravées dans nos mémoires et ne peuvent que nous interpeller sur l'évolution de notre société et ce sous de nombreux aspects.

Mais des choix de société ne se règlent pas en quelques jours, quelques semaines alors même que certains semblent vouloir profiter des circonstances pour faire passer leurs idées et rapidement.

Nous l'avons vu au niveau bruxellois par exemple lorsque d'aucuns ont voulu imposer – au travers d'un arrêté de pouvoir spéciaux dans le cadre de la pandémie – un système permanent d'encadrement des loyers au travers de la création d'une commission paritaire locative (soviet locatif) et de la mise en place d'un recours contre les loyers abusifs (et encore faut-il pouvoir s'entendre sur une telle notion). Il n'y avait pourtant aucun lien de cause à effet.

Ce type de coup de force n'est pas acceptable et plutôt que diviser, il faut rassembler, unir nos concitoyens autour d'objectifs qu'ils peuvent tous partager.

Mais dans l'immédiat, s'il y a bien un objectif que tout le monde peut admettre, c'est celui de la relance, de la création de richesse au sens large du terme permettant de rencontrer l'attente de tous nos concitoyens en termes de bien vivre, sur le plan social, sur le plan de la santé mais dans le respect d'un certain nombre de valeurs que sont

la propriété, l'épargne, la libre entreprise etc.

Gare aux dérives fiscales que d'aucuns semblent appeler de tous leurs vœux. Cela leur apparaît comme la solution à tous les maux mais cela pourrait aussi avoir des conséquences importantes sur le plan de la consommation, des investissements, ...et être un frein à la reprise. Le SNPC sera en tout cas particulièrement vigilant à ce sujet.

Si les bailleurs n'ont pas été trop impactés par la pandémie de coronavirus – même si nous savons que pour certains ce n'est pas facile (nous pensons aux bailleurs de locaux commerciaux ou professionnels qui ont dû fermer ou encore les bailleurs de kots d'étudiants) – et par des mesures sur les loyers ou autres, c'est grâce notamment aux actions du SNPC mais également à la sagesse d'un certain nombre de responsables politiques.

C'est maintenant que les bailleurs ont la possibilité de montrer leur force, au même titre d'ailleurs que les copropriétés et les copropriétaires en relançant leurs investissements et leurs travaux quel qu'ils soient, qu'ils envisageaient en termes d'amélioration, de rénovation, d'embellissement de leurs biens immobiliers.

C'est maintenant qu'il faut le faire et participer ainsi activement à la relance de l'économie. ■

NEWS : 18/05/2020**Mise en location de vos biens :
visites autorisées aussi pour
les particuliers !**

Attention, il y a un certain nombre de règles à respecter d'autant plus si les lieux sont toujours occupés par votre locataire

Dans le prolongement de la reprise de leurs activités par les agents immobiliers, le SNPC et son homologue néerlandophone Verenigde Eigenaars ont dû prendre différents contacts, notamment avec le Conseil National de Sécurité, pour voir clarifiée la situation des bailleurs "particuliers" pour procéder aux visites des biens qu'ils donnent en location. Les choses sont maintenant claires, les bailleurs, particuliers, peuvent faire visiter les biens par des candidats locataires !

Nous souhaitons cependant attirer l'attention de nos membres sur les règles à respecter lors de (re)mise en location d'un bien et d'insister auprès de vous pour que cela soit respecté.

Pour les jours et heures de visite, nous vous renvoyons à ce qui est prévu dans le bail mais nous vous suggérons de limiter le nombre de visites sur la période horaire prévue et de proscrire une « file » d'attente devant l'immeuble.

Par ailleurs, les autres modalités à prendre en compte sont :

- Un seul des propriétaires sera présent lors de la visite et portera un masque de protection.
- Avant la visite et lors de la visite le/la propriétaire informera les locataires des mesures de sécurité à respecter et leur demandera si possible de quitter les lieux ou à tout le moins, de se déplacer le moins possible pendant la visite.
- Le(s) visiteur(s) (maximum 2 personnes) portera/porteront également un masque de protection.
- Les règles de distanciation sociale (au moins 1,5 m de distance) seront totalement respectées.
- Il faudra veiller à ce que personne ne se croise.
- Le/la propriétaire ouvrira lui-même et lui seul, les portes et nettoiera les poignées de porte et/ou tout autre objet touché (portes d'armoires, rampes d'escalier, échelle escamotable, etc.) après chaque visite.
- Les discussions à l'intérieur de l'immeuble après la visite seront exclues.
- Il faudra faire en sorte que la visite soit aussi brève que possible.
- La visite sera interrompue si les mesures de sécurité ne sont pas respectées.

**Assemblées générales
des copropriétés : mise au point
et perspectives!**

Le SNCP a pris contact avec Monsieur Koen GEENS Ministre de la Justice pour clarifier les choses pour ce qui est de la tenue des assemblées générales de copropriété au 30 juin 2020. Il a ainsi fait part au Ministre de ce que, en l'état, il ne considérerait pas opportun que les assemblées générales statutaires non tenues (et si elles ont pu se tenir tant mieux) à cette date soient d'office reportées en 2021. Il a aussi insisté sur la nécessité pour les copropriétés, dans le contexte socio-économique actuel, de pouvoir rapidement relancer leur politique de travaux et d'investissements et pour ce faire les assemblées générales doivent pouvoir se réunir dans les meilleurs délais et bien évidemment dans le respect des règles de distanciation.

La réponse du Ministre a été la suivante :

« Avant tout, je tiens à vous remercier d'avoir pris contact avec nous et de nous avoir fait part de vos suggestions et réflexions.

Par le biais des dispositions de l'arrêté de pouvoirs spéciaux n° 4, traitant de la copropriété, dont la durée de validité a, dans l'intervalle, été prolongée jusqu'au 30 juin, nous nous efforçons en effet de trouver un juste équilibre entre les droits des copropriétaires et les préoccupations des syndicats.

Je souhaiterais préciser que la mesure prévoit que les assemblées générales qui ne peuvent avoir lieu durant la période allant du 10 mars au 30 juin en raison des consignes de sécurité peuvent être reportées. Cela signifie que les assemblées qui peuvent se tenir dans le respect des consignes de sécurité (p. ex. petit groupe de propriétaires, salle permettant une distanciation suffisante) peuvent déjà avoir lieu actuellement.

En cas de report, l'assemblée reportée devra avoir lieu dans la période comprise entre le 1^{er} juillet et le 30 novembre. En fixant cette période, nous avons voulu tenir compte à la fois des intérêts des copropriétaires et des intérêts des syndicats. Afin de protéger les intérêts des copropriétaires, nous avons tenu à ce que la période reste en tout cas la plus brève possible. C'est pourquoi une période de trois mois avait initialement été prévue. Toutefois, cette période compte déjà deux mois d'été durant lesquels quasiment aucune assemblée n'a lieu. C'est la raison pour laquelle nous avons encore prolongé cette période de deux mois supplémentaires. Prolonger

encore davantage serait trop préjudiciable aux droits des copropriétaires.

Les assemblées reportées peuvent avoir lieu moyennant le respect de certaines consignes de sécurité. Les syndicats peuvent avoir recours au guide sectoriel contenant des recommandations pour préparer le redémarrage qui s'amorce. Le redémarrage est également en cours dans tous les autres secteurs et les syndicats ont, à cet égard, obtenu un temps de préparation bien plus long encore. La plupart des assemblées reportées auront effectivement lieu dans la période allant de septembre à novembre.

La possibilité qui existe d'accomplir la procédure par écrit est également maintenue, éventuellement soutenue par des moyens numériques tels que la téléconférence ou la vidéoconférence. La condition d'unanimité est maintenue, et ce, pour deux raisons. La première est que nous entendons, avec les dispositions contenues dans l'arrêt de pouvoirs spéciaux, nous rapprocher au plus près de la législation existante et des choix politiques qui ont déjà été faits dans le passé. Le législateur a toujours délibérément choisi que les assemblées générales de copropriétaires aient lieu autant que possible physiquement. La seconde raison est que nous entendons éviter que des copropriétaires qui ne disposent pas du support technique nécessaire pour prendre part à une vidéoconférence, par exemple des copropriétaires plus âgés ou plus précarisés, soient systématiquement exclus de toute participation à une assemblée générale organisée pendant la période de crise.

Pour l'heure, l'objectif n'est certainement pas de reporter plus encore cette période et, partant, non plus de la repousser à 2021. La fédération sectorielle des syndicats nous a effectivement soumis cette demande, mais un tel report nous semble porter atteinte aux droits des copropriétaires. Nous continuons toutefois à suivre l'évolution de la situation et pourrions considérer d'autres possibilités ultérieurement si cela s'avérait réellement nécessaire au regard de la santé publique. Si cette situation devait se présenter, nous ne manquerions pas de vous contacter afin de connaître la position commune adoptée par les copropriétaires. » ■

Sommaire

ÉDITORIAL

- > Les propriétaires et les copropriétaires doivent contribuer activement à la relance. **3**

NEWS

- > Mise en location de vos biens : visites autorisées aussi pour les particuliers ! **4**

NEWS

- > Assemblées générales des copropriétés : mise au point et perspectives **4**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- > Expulsions domiciliaires **6**

BAIL À LOYER

- > Du bon usage de nos modèles de baux **8**

COPROPRIÉTÉ

- > Que deviennent nos ascenseurs anciens ? **16**

BAIL À LOYER - RÉGION WALLONNE

- > Patatra 2 **18**

BAIL À LOYER - RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE

- > La fin des clauses d'arbitrage dans les baux **26**
- > La clause d'arbitrage : un piège pour les bailleurs **28**

FISCALITÉ - RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE

- > Comment obtenir l'exonération du Précompte immobilier en cette période troublée **32**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS

- 35**

NOS PUBLICATIONS

- 37**

INDICES-SANTÉ

- 38**

LES SERVICES DU SNPC

- 39**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE

- 40**



Webinaires thématiques du SNPC ?

Découvrez le programme sur www.snpc-nems.be



EXPULSIONS DOMICILIAIRES

Le SNPC s'oppose au prolongement du moratoire sur les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août en Région bruxelloise. Des recours et des actions en dommages et intérêts vont être entrepris contre la Région de Bruxelles-Capitale.

*Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS
et Patrick WILLEMS, Secrétaire général du SNPC-NEMS*

C'est avec stupéfaction que le SNPC a pris connaissance de la décision du Gouvernement bruxellois d'approuver la prolongation de l'interdiction des expulsions domiciliaires sur l'ensemble du territoire de la Région jusqu'au 31 août 2020.

En Région wallonne, cette mesure devrait prendre fin le 8 juin prochain et en Flandre sauf raccourcissement du délai le 17 juillet.

Les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile devraient donc être suspendues jusqu'à cette date à Bruxelles. La secrétaire d'Etat au logement justifie sa décision comme suit : « Il est indispensable de continuer à protéger les locataires les plus fragilisés par la crise dont les effets se feront sentir bien au-delà de la levée des mesures de confinement. Cette mesure de protection permet notamment aux locataires concernés de bénéficier d'une certaine stabilité dans l'attente de l'octroi d'une aide sociale ou d'une solution de relogement ».

Le SNPC ne peut accepter une telle justification qui n'a pour effet que de maintenir gratuitement dans les logements des locataires qui ne paient plus depuis des mois.

Les personnes qui sont ainsi protégées sont des personnes qui accusaient des arriérés avant même le confinement sans aucun rapport avec le coronavirus. En effet, compte tenu de la durée de la procédure et pour avoir pu obtenir un jugement d'expulsion avant le confinement et la suspension des audiences, on peut affirmer que la procédure a dû être entamée par les propriétaires avant janvier 2020. Ceux-ci pourraient donc se voir privés de plus de 8 mois de loyer en cas d'insolvabilité !

Pour ceux par contre qui ont été impactés au niveau de leurs revenus par le coronavirus – et tenant compte de la fermeture puis réouverture récentes des Justices de Paix – d'éventuels contentieux relatifs au non-paiement des loyers n'ont pu être fixés et jugés. Dès lors **les locataires victimes de pertes de revenus directement liés à la crise sanitaire ne sont nullement menacés dans leur logement et il ne fait aucun doute que les Juges de Paix accorderont à ces locataires des termes et délais.**

Ce report est donc tout à fait abusif et s'inscrit dans une **approche doctrinaire des relations bailleurs-locataires**. Elle met en outre un certain nombre de petits bailleurs dans une situation difficile car les loyers constituent un complément de revenus pour certains ou encore ils ont un prêt hypothécaire à rembourser et pour les prêts de



LE SNPC REGRETTE QU' AUCUN CONTACT N'AIT ÉTÉ PRIS POUR DISCUTER DES MESURES À PRENDRE ET SOLLICITER SON AVIS

ce type ne concernant pas la résidence principale, pas de report possible.

Dans ces conditions, le **SNPC a immédiatement mandaté ses conseils pour introduire les recours voulus et va mobiliser les bailleurs impactés par cette mesure pour assigner la Région de Bruxelles-Capitale en dommages et intérêts.**

Le SNPC regrette par ailleurs que, depuis le début du confinement et contrai-

rement à la Région wallonne, **aucun contact n'ait été pris avec le SNPC pour discuter des mesures à prendre et solliciter son avis.** Manifestement la politique de la secrétaire d'Etat Madame BEN HAMOU est celui du fait accompli et de voir à titre exemplatif sa tentative - mais qui a échoué - de faire passer au travers un arrêté de pouvoir spéciaux la création d'une commission paritaire locative et la mise en place d'un système permanent d'encadrement des loyers via l'instauration d'un recours contre les loyers abusifs c'est-à-dire ceux qui dépasseraient de 10 % ceux mentionnés dans les grilles indicatives de loyers qui n'ont pourtant aucune force contraignantes. Cette mesure n'est cependant pas passée devant les réserves sur la forme et le fond de plusieurs partenaires du Gouvernement bruxellois. ■



DU BON USAGE DE NOS MODÈLES DE BAUX



*Par Alfred DEVREUX,
Avocat au Barreau
de Bruxelles,
Ancien Président
du SNPC-NEMS*

Sans forfanterie, nous pouvons affirmer que les baux-types du SNPC sont les meilleurs qu'on puisse trouver sur le marché et ce, pour tous les types de location. Beaucoup de membres, pas tous, les utilisent, mais encore faut-il qu'ils le fassent bien.

Un bon bail, **bien complété**, est une bonne entrée en matière pour des rapports contractuels qui, en principe, vont durer longtemps.

Nous donnons ci-après quelques conseils pratiques pour les baux de résidence principale du preneur.

Tout le bail ne pourra pas être examiné et la suite paraîtra dans un autre numéro du CRI.

1. LE CHOIX DU LOCATAIRE

Le choix de celui-ci est encore plus important que celui du bail à utiliser.

Trop souvent, les propriétaires-bailleurs ne sont pas assez prudents dans ce choix et se retrouvent ensuite avec des locataires impécunieux et/ou perturbateurs de la vie des autres locataires et de leurs voisins en général.

A ce sujet, la fiche de renseignements pour candidat-locataire éditée par le SNPC est essentielle et indissociable d'ailleurs du bail. Quand un bien est mis en location, on devrait dire que le bailleur, ou l'agent immobilier, recherche un **candidat**-locataire et pas, tout de suite, un locataire. Malheureusement, quand le bien traîne sur le marché, tant le propriétaire que l'agent immobilier auront tendance, et c'est compréhensible, à choisir la seule personne qui s'est présentée, sans avoir égard à ses qualités intrinsèques.

La fiche candidat-locataire doit être remplie avec soin et, **surtout**, les documents qui sont prévus doivent être fournis par le candidat-locataire, être soigneusement vérifiés par

le bailleur et leur exactitude doit être recoupée avec d'autres renseignements obtenus, de préférence en direct par lui.

Bien sûr, la ou les pièces d'identité doivent être fournies et tous les candidats doivent le faire, de même que les cautions éventuelles, qu'il est bon d'exiger dans certains cas.

Le bon modèle de bail doit évidemment être choisi et pas n'importe quel bail utilisé par la famille depuis parfois des dizaines d'années, et qui sont évidemment, pour beaucoup de leurs clauses, non seulement dépassés mais illégaux. Le bailleur doit être attentif car ce n'est pas la première fois que l'on voit de fausses fiches de salaire avec un numéro de téléphone au bout duquel se trouve un compare - ce dont le bailleur se rend compte trop tard -, de même que de fausses garanties locatives.

Les développements de l'informatique permettent de fabriquer pratiquement n'importe quel document qui a tout à fait l'aspect d'un authentique.

2. L'IDENTITÉ DU BAILLEUR

Le bailleur se connaît nécessairement, mais l'on trouve souvent des baux mal remplis, ce qui peut paraître étonnant à première vue.

Quelques exemples :

> L'appartement ou la maison donné en location appartient à un couple, marié ou non, ou appartient à une « indivision » suite à une succession, un achat en commun, etc.

Même s'il ne faut pas être nécessairement propriétaire pour signer un bail en qualité de bailleur, il est important de préciser qui est le bailleur. La plupart du temps ce sont le ou les propriétaires qui doivent être indiqués. Les deux premiers prénoms de chacun des propriétaires doivent être indiqués, de même que leur adresse légale et leur numéro d'inscription au registre national. En cas d'indivision entre nu-propriétaire et usufruitier, c'est en principe l'usufruitier qui donne en location. S'il n'y en a qu'un, c'est lui qui doit figurer sur le bail, mais rien n'empêche de signer le bail avec les autres indivisaires. Si ceux-ci s'entendent, cela ne pose pas de problème. S'ils ne s'entendent pas, le libellé du bail au nom de l'usufruitier suffit. Il ne faut jamais libeller un bail avec indication comme bailleur de l'indivision. En effet, une indivision ordinaire n'a pas de personnalité juridique.

Si une agence immobilière peut s'occuper de trouver un locataire, elle ne se confond pas avec le bailleur. L'agence peut cependant agir comme mandataire du bailleur ou de l'indivision dont les composantes doivent être indiquées.

Pour les bailleurs résidant à l'étranger, ceux-ci peuvent faire élection de domicile dans les bureaux de l'agent immobilier, pour autant que celle-ci soit gestionnaire du bien. Cela permet au locataire d'écrire à une adresse en Belgique, avec plus de certitude de réception de son courrier. ►





- L'agence immobilière doit être en possession d'un mandat, ce qui est en principe prévu dans son contrat de gestion, et d'une procuration postale, à moins que le mandat prévoie cette hypothèse et permette au gestionnaire de réceptionner les recommandés et exploits d'huissier.

En pareil cas, le bailleur fait élection de domicile dans les bureaux de l'agence.

Si, dans un couple, l'appartement est la propriété personnelle de l'épouse, il ne faut évidemment pas indiquer qu'il est donné en location par Monsieur X, qui n'est en fait que l'époux de la propriétaire.

L'inverse est tout aussi vrai.

Rappelons qu'en Belgique, le fait de porter le nom de son conjoint n'est qu'un usage.

Le vrai nom d'une femme n'est pas celui de son mari, son compagnon ou sa compagne, mais son nom de naissance. Cela peut éviter pas mal de malentendus.

► Le bailleur (la bailleuse) est une personne morale

La personne morale ne s'identifie pas avec son ou ses dirigeants, même pour une société familiale. Le bailleur est donc, dans ce cas, la société et son nom entier doit figurer dans l'intitulé du bail avec sa forme juridique, son siège social et son numéro d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises (c'est le numéro de TVA sans le zéro devant).

Si la personne morale a peu d'attaches à son siège social, ce qui peut arriver, elle peut faire élection de domicile à l'adresse de son gérant ou de son administrateur, Monsieur Y, et cela sera précisé dans le bail, dans l'article consacré à l'élection de domicile.

Si la société bailleuse est souvent identifiée par ses initiales, il est essentiel d'indiquer son nom entier.

Si la bailleuse change le siège social, il faut en aviser officiellement le preneur.

SI UNE AGENCE IMMOBILIÈRE PEUT S'OCCUPER DE TROUVER UN LOCATAIRE, ELLE NE SE CONFOND PAS AVEC LE BAILLEUR.

3. L'IDENTITÉ DU PRENEUR

Lorsqu'il y a un litige et qu'il faut aller en justice contre son locataire, il arrive fréquemment de constater que celui-ci est mal identifié, faute d'examen attentif des pièces d'identité produites. S'il y a deux preneurs ou plus, chaque pièce d'identité doit être examinée avec attention et les photos doivent être comparées avec la physionomie des preneurs.

De plus, ceux-ci doivent être présents à la signature du bail. Trop souvent un des locataires n'est pas présent lors de la signature, soit pour un bon motif, soit sous un mauvais prétexte, qui ne s'avèrera d'ailleurs mauvais qu'ultérieurement.

Dans ce cas, il arrive qu'un bail, libellé au nom de plusieurs personnes agissant comme locataires, ne soit finalement signé que par une des personnes.

Pour un couple marié ou « pacsé » (évidemment il n'y a pas de différence entre les sexes), les deux parties sont titulaires du bail en ce sens qu'elles doivent le respecter et qu'elles en bénéficient, même si elles ne l'ont pas signé.

Ce n'est pas le cas entre les autres personnes si l'une d'elle n'a pas signé le bail (frère et sœur, amis, membres de la famille, parent et enfant, etc).

Or, pour un bailleur, il est important d'avoir plusieurs débiteurs car cela multiplie les garanties, puisqu'en raison de la clause de solidarité prévue dans le bail, et dont nous parlerons ultérieurement, chaque signataire est responsable à 100 % de la dette et des obligations générales.

► Le preneur est une société

Les mêmes indications que celles nécessaires pour le bailleur doivent être fournies et vérifiées. Les statuts doivent être produits, ainsi

que les modifications et, plus spécialement, les pouvoirs du ou des dirigeants qui vont signer pour la société.

Les bailleurs peuvent effectuer leurs recherches à ce sujet sur les sites du Moniteur belge, de la Banque Carrefour des Entreprises ou encore des Tribunaux de l'Entreprise.

Les renseignements obtenus doivent être recoupés car certains renseignements ne sont pas toujours à jour.

Rappelons que toute personne qui exerce un commerce en personne physique a le statut de commerçant et est responsable du paiement de ses dettes sur son patrimoine personnel, bien que, pour ce type de commerçant, il existe maintenant une possibilité pour en quelque sorte sortir le logement familial de son actif immobilier et le rendre ainsi insaisissable par les créanciers, même en cas de faillite.

> Quel danger un locataire peut-il présenter ?

Si dans l'immense majorité des locations tout se passe bien, il faut malgré tout ne pas oublier que des candidats-locataires peuvent être de véritables escrocs ou tout simplement gravement endettés. Obtenir des renseignements sur ses futurs locataires n'est pas facile, mais il y a quelques « trucs » légaux qui peuvent être utilisés.

Mettre le nom d'un futur locataire sur Google ou sur un autre moteur de recherche peut s'avérer aussi utile qu'une recherche sur Facebook ou Instagram. Même s'il ne faut pas nécessairement croire tout ce qui est raconté sur ces sites, qui contiennent beaucoup d'erreurs, les informations peuvent être recoupées et, si elles s'avèrent plausibles, motiver le choix d'un locataire plutôt qu'un autre.

> La discrimination

Toute discrimination basée sur l'origine, la couleur de peau, la religion, le sexe, les orientations sexuelles, etc, est bien sûr totalement interdite et sanctionnée d'ailleurs par les tribunaux correctionnels.

Des particuliers et des agents immobiliers ont déjà été condamnés pour avoir discriminé des candidats locataires, mais ont également été condamnés à des pénalités en cas de récidive.

Certains organismes comme UNIA (l'ancien Centre pour l'égalité des chances) organisent des enquêtes.

Un jugement du 3 septembre 2019 de la chambre des référés du Tribunal de première instance du Brabant wallon a condamné une agence immobilière qui, manifestement, pratiquait une discrimination à l'égard des candidats-locataires ayant un accent étranger. L'intégralité du jugement est reprise dans la revue « Les échos du logement », n° 126, de décembre 2019.

L'agence immobilière a été condamnée à des dommages et intérêts à payer, non seulement à la personne discriminée, mais également à UNIA, qui s'était fait représenter en justice par un avocat.

4. OBJET DU CONTRAT ET DESTINATION

Il importe de bien le décrire. Sa description figurera dans l'état des lieux d'entrée, dont nous parlerons plus tard.

Les erreurs les plus fréquentes proviennent de l'absence de mention et de localisation d'une ou des caves ou encore d'une mansarde ou d'un grenier. Si dans l'immeuble il y a plusieurs caves et greniers, il est prudent de numéroter ceux-ci et de veiller à ce que les numéros subsistent, même si les portes sont repeintes. Il faut veiller à ce que ces locaux soient munis d'une serrure, détenir plusieurs clés et en remettre au moins une si pas deux au locataire.

Le bailleur peut conserver une clé, mais il ne peut l'utiliser qu'en cas de nécessité absolue.

Ces locaux annexes doivent également faire l'objet d'une description précise.

Il faut toujours éviter que des objets appartenant au bailleur soient laissés dans les lieux, même s'il en est fait mention dans le bail, et si certains objets subsistent malgré tout, comme une armoire, ne rien y laisser.

Les espaces communs, c'est-à-dire caves, grenier, mansarde, mis à disposition de plusieurs locataires sont à éviter, car ils risquent d'être rapidement remplis de détritus, voire d'ordures non identifiées. Pour les espaces communs, soit hall de cave ou le grenier, palier personnel, il faut aussi mentionner dans

Toujours avancer, toujours assuré.

Pour tous ceux qui entreprennent dans la vie.

Quand vous avez l'esprit entreprenant, vous voulez que rien ne vous arrête. Et parce que chez Fédérale Assurance, nous croyons en ceux qui veulent concrétiser leur rêve, nous leur offrons la sécurité dont ils ont besoin. Vous pouvez donc regarder vers l'avant sereinement, nous couvrons vos arrières.



federale.be

Fédérale Assurance – E.R. Tom Meeus – Rue de l'Etuve 12 – 1000 Bruxelles – www.federale.be - Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail - Association d'Assurances Mutuelles sur la Vie - Société Coopérative d'Assurance contre les Accidents, l'Incendie, la Responsabilité Civile et les Risques Divers SC - RPM Bruxelles TVA BE 0407.963.786/BE 0408.183.324/BE 0403.257.506.



- le bail qu'ils ne peuvent pas servir d'espace de stockage au locataire.

5. LA DURÉE DU BAIL

Pour les baux de résidence principale, la durée légale est de longue ou de courte durée. Par courte durée, on entend une durée de maximum 3 années.

C'est un choix à opérer en connaissance de cause, c'est-à-dire connaître les avantages et les inconvénients de chaque type de baux.

Le bail de courte durée est parfois appelé bail à l'essai, en ce sens que le bailleur peut donner congé au locataire à la fin du délai prévu, avec un préavis de 3 mois.

Il est impossible dans le cadre de cet article général d'envisager toutes les hypothèses. Celles-ci sont d'ailleurs examinées en détail dans les ouvrages édités par le SNPC.

Vu la régionalisation, il existe un ouvrage par région, soit un pour Bruxelles et un pour la Wallonie.

6. LE LOYER

Pour l'instant, aucune réglementation n'existe pour la fixation du loyer.

Pour le même nombre de m², les loyers peuvent être différents en fonction de nombreux critères, soit le quartier avec des différences d'une rue à l'autre, ou le style d'immeuble, sans compter le degré de confort de l'appartement, rénové ou non.

Il existe bien des grilles indicatives, mais à notre avis elles ont un côté un peu artisanal, malgré le fait qu'elles se veulent objectives.

Nous conseillons de fixer le loyer en fonction du prix du marché, sans viser ni trop haut ni trop bas. Les annonces, notamment celles qu'on trouve sur des sites spécialisés, permettent de trouver un juste équilibre. Lors d'un changement de location, les loyers sont souvent majorés à la hausse pour plusieurs raisons, notam-

ment l'absence d'indexation du loyer par certains propriétaires, un rattrapage par rapport au marché et très souvent également l'exécution de travaux dans la maison ou l'appartement.

L'augmentation d'un loyer à l'occasion d'un changement de locataire est donc légitime et souvent justifiée.

7. L'INDEXATION ET LES CHARGES

Le bailleur avisé, soit celui qui utilise les modèles du SNPC, trouvera dans ceux-ci les différentes options possibles en fonction du type d'immeuble, copropriété ou non.

La production d'eau chaude et de chauffage peut être collective ou individuelle.

Il faut veiller à être complet, tout en évitant de remplir les options données de façon contradictoire.

8. LA GARANTIE LOCATIVE

Il ne faut pas oublier qu'il n'existe pas d'obligation légale de constituer une garantie locative et qu'elle doit donc être prévue dans le bail, ainsi que son mode de constitution.

La réglementation actuelle ne concerne que les garanties qui consistent en une somme d'argent.

C'est ce système qui est largement utilisé.

Malheureusement, si on peut dire, elle est limitée à l'équivalent de 2 mois de loyer.

L'avantage de ce système est que le bailleur bénéficie d'un privilège spécial sur ce compte, qui ne peut donc être saisi en cas de saisie sur les avoirs du preneur.

D'autres types de garanties permettent que celles-ci soient d'un montant supérieur à 2 mois de loyer, mais elles demandent l'intervention de la banque auprès de laquelle le locataire perçoit ses revenus professionnels ou de remplacement. En ce cas, la banque se porte caution au profit du bailleur, alors que le preneur doit constituer sa garantie au fur et à mesure.



Les banques ont combattu ce système et, si en principe elles sont obligées de le pratiquer, elles ont trouvé l'une ou l'autre astuce pour ne pas le faire.

Une garantie peut aussi être donnée via une banque par les CPAS. La garantie peut alors être de 3 mois maximum.

Ces deux derniers types de garanties ont vraiment peu de succès.

Certaines institutions financières, comme KORFINE, permettent d'obtenir une garantie locative équivalente à 3 mois de loyer. Beaucoup d'agents immobiliers préconisent ce système pour leurs clients bailleurs.

9. ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

La rédaction d'un état des lieux d'entrée est **indispensable** pour préserver les droits du bailleur.

Avant le 1^{er} janvier 1974, ceux-ci bénéficiaient d'une présomption légale suivant laquelle le bien était présumé avoir été remis en bon état de réparations de toutes espèces.

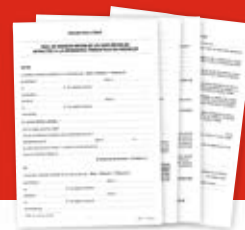
A la fin du bail, le preneur devait remettre les lieux dans le même état, sous déduction de la vétusté naturelle.

Il faut reconnaître que pas mal d'abus ont été commis par des propriétaires.

A l'époque, c'était le preneur qui avait tout intérêt à faire rédiger un état des lieux d'entrée détaillé, de façon à ce que le bailleur ne puisse pas lui imputer des dégâts qui existaient déjà à son entrée.

Le législateur a mis fin à cette situation en instaurant une présomption inverse. Depuis le 1^{er} janvier 1974, le preneur est donc présumé rendre les lieux dans l'état où il les a trouvés à l'entrée. La charge de la preuve de l'existence de dégâts incombe donc depuis lors au bailleur, qui peut renverser la présomption, mais il faut reconnaître que c'est bien difficile pour lui, d'autant plus que certains juges de paix refusent carrément de désigner un expert pour l'état des lieux de sortie, s'il n'y a pas d'état des lieux d'entrée. ■

POURQUOI LES BAUX DU SNPC SONT-ILS PAYANTS ?



"Je constate que l'on trouve depuis toujours des baux gratuits sur internet. En cherchant un peu, j'ai même trouvé des baux officiels de la Région wallonne. J'ai un peu de mal à comprendre l'intérêt de recourir à vos baux, d'autant plus qu'ils sont payants. Pouvez-vous m'éclairer sur la raison du coût et une éventuelle plus-value ?" (R.M., DE SOIGNIES)

Pour commencer, il est important de rappeler que les baux-types des Régions et figurant sur leur site internet n'ont qu'une valeur indicative et ne présentent aucun caractère obligatoire.

Par ailleurs, des recherches sur le net comportent pas mal de risque. En effet, de nombreux membres qui consultent notre service juridique réalisent un peu tard que le bail signé est un bail français ou d'une législation dépassée. Même pour un bail belge, certains ne seront peut-être pas attentifs au fait que la législation wallonne est aujourd'hui différente de la législation bruxelloise.

Au sujet du coût, je dois rappeler que le SNPC est un organisme indépendant, non-subsidié. Les administrateurs exercent leur fonction bénévolement. Mais, il est indispensable de rémunérer nos juristes qui fournissent les services et travaillent aux quotidiens pour assister et conseiller les bailleurs. Par la même occasion, nos juristes adaptent en permanence les baux en tenant compte de l'actualité, de la jurisprudence, des adaptations légales.

Il est utile de préciser que les bénéfices réalisés sur les ventes de baux et brochures sont toujours investis dans la défense des propriétaires et l'action contre la Région de Bruxelles Capitale (voir p. 6 de ce Cri) est un bel exemple de l'intérêt de soutenir le SNPC.

Dans le prolongement de l'adoption par les Régions de leur législation en matière de baux à loyer, le SNPC a adapté ses baux-types et ce dans le même esprit que celui qui l'a toujours guidé : la recherche d'un équilibre entre les droits et obligations des bailleurs et des locataires mais en veillant au respect des droits élémentaires des bailleurs.

Ainsi, de nombreux baux, qu'ils soient gratuits ou payant, qu'ils soient proposés par les Régions ou par des organismes privés peuvent compter des lacunes ou des clauses problématiques.

Exemple de clause problématique : le recours en cas de conflit entre les parties à l'arbitrage (voir page 28)

En conclusion, je ne peux que vous recommander d'utiliser les baux SNPC qui garantissent la meilleure protection aux bailleurs. Des économies insignifiantes en cherchant à tout prix un bail gratuit peuvent se traduire en cas de litige par des pertes et des coûts exorbitants.

Patrick Willems, Secrétaire général



PLUS DE TEMPS POUR CE QUI COMPTE

ARMONI
Financial Architects

Armoni, l'architecte de votre patrimoine

ARMONI FINANCIAL ARCHITECTS
BE0670.433.118

WATERLOO OFFICE PARK
DRÈVE RICHELLE 161 BTE 15
1410 WATERLOO

+32 2 321 12 25
INFO@ARMONI.BE
WWW.ARMONI.BE



QUE DEVIENNENT NOS ASCENSEURS ANCIENS ?



*Par Marianne
Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS*

L'échéance du 31 décembre 2022 fixée par l'AR du 9.3. 2003 (et ses adaptations) pour la modernisation des ascenseurs mis en service avant le 1^{er} janvier 1958 approche inexorablement.

Les propriétaires et syndics/gestionnaires d'ascenseurs d'immeubles sont en effet depuis longtemps préoccupés par l'urgence et les menaces que les analyses de risque standard font planer sur les ascenseurs historiques ou à valeur ou intérêt patrimonial et esthétique!

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Dès la fin du 19^e siècle, des ascenseurs, conçus comme de petits chefs d'œuvre de travail technique et artisanal, à trémie ouverte avec des grilles en ferronnerie, des cabines ouvragées en bois et banquettes avec des glaces biseautées et autres décors, sont apparus dans les grands hôtels et les grands magasins. Et quand la vie en appartement se développe dès les années 1920, ces ascenseurs commencent à équiper nos immeubles de 4 ou 5 étages et contribuent dorénavant à la valeur patrimoniale des appartements. Qui en effet, parmi les amoureux d'ascenseurs ou des initiés pourrait rester insensible à l'évocation de noms tel que Hart, Jean Delhay, Jaspard, Daelemans, Léon Edoux, Thirionnet, Poppe, le paternoster...

Le souci de sécurisation a cependant bousculé les pratiques en usage. L'AR du 9.3.2003 et subséquents de 2005 et 2012 ont imposé aux ascenseurs de tous âges entretiens, inspections, travaux de modernisation...

L'analyse de risques standardisée appliquée aux ascenseurs plus modernes et emmurés avec des gaines pesant des tonnes n'est pourtant pas adaptée aux ascenseurs anciens. L'évaluation des

risques les concernant et les dispositifs techniques de sécurisation, par exemple le rideau électronique ou la serrure à fermeture positive, doivent permettre à ces équipements de conserver leurs caractéristiques propres et leurs témoignages des traditions industrielles et artisanales. La méthode Kinney internationalement reconnue peut assurément évaluer leurs risques en tenant compte de trois éléments d'appréciation : la probabilité, l'exposition, les conséquences. Seulement voilà, il a fallu constater que rarement les SECT ont accepté de l'appliquer.

ET ALORS ?

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, sensible à cette problématique, veille à régulièrement relayer l'évolution dans les pages de LE CRI (voir n° 438, n° 405, n° 397, n° 393, n° 389, n° 387...). Bruxelles Développement urbain y consacrait aussi dans Bruxelles Patrimoine n° 13 de décembre 2014 un dossier passionnant. Il en a été de même pour l'a.s.b.l. Save Our Elevators qui veut promouvoir des solutions respectueuses pour les ascenseurs à valeur patrimoniale.

COMBIEN D'ASCENSEURS SONT VISÉS ?

Il semblerait que le site officiel du patrimoine renseigne quelque 38 ascenseurs à protéger. Des médias dont le JT de la rtbf du 27/4/2017 évoquaient un chiffre proche de 12.000 en Belgique dont 50 % à Bruxelles alors que la liste d'ascenseurs potentiellement intéressants initiée par la Direction des Monuments et Sites et complétée par une équipe du centre Urbain

qui préparait en 2014 l'exposition « Lift Story » en concédait quelques 250 !

Face à cette absence de chiffres précis alors que les risques courus par ces ascenseurs d'être dénaturés sont grands et vu un manque important de compétences parmi les contrôleurs et les artisans formés, des initiatives régionales ont vu le jour.

Par exemple, à Bruxelles :

- > la promesse du gouvernement bruxellois contenue dans sa déclaration de politique générale de dresser un inventaire afin de recenser les ascenseurs bruxellois à protéger,
- > le vote d'une motion par des communes bruxelloises comme Ixelles, Schaerbeek, Bruxelles-Ville ou Woluwe-Saint Lambert, visant à recenser et à protéger les ascenseurs anciens du patrimoine immobilier implanté sur les territoires communaux ... et après une interpellation parlementaire du 16/12/2019 du secrétaire d'Etat au Patrimoine,
- > la préparation d'un cahier de charges pour la réalisation d'un inventaire/recensement.

Après son appel aux propriétaires dans LE CRI (voir LE CRI n° 438), l'a.s.b.l. Save Our Elevators a organisé avec la commune de Woluwe-Saint-Lambert une séance d'information.

Soulignons et saluons dès lors l'action de la commune de Schaerbeek et de son bourgmestre, actuellement empêché, Monsieur Bernard Clerfayt actuellement Ministre, et de son bourgmestre faisant fonction, Madame Cécile Jodoigne, très sensibles, à la problématique des ascenseurs historiques.

En effet, après son action pour le classement par la Région de Bruxelles Capitale de l'avenue Louis Bertrand « vu son caractère qualitatif indéniable ainsi que sa valeur patrimoniale, historique, esthétique et culturelle indéniable », la Commune soutient activement la démarche d'inventorisation des ascenseurs anciens par la Région et a lancé :

Un appel aux propriétaires, copropriétaires ou syndics d'un immeuble comportant un ascenseur à valeur patrimoniale, à le signaler auprès du service patrimoine de la commune.

Un formulaire peut être téléchargé sur le site communal patrimoine@schaerbeek.be

EN CONCLUSION

En 2020, enfin, les choses semblent bouger. Grâce à des démarches communales comme celles de Schaerbeek, un inventaire fidèle à la réalité, à dimension communale/régionale et bientôt, espérons-le, nationale, du parc des ascenseurs anciens pourrait voir le jour et convaincre alors les SECT et le SPF Economie de la nécessité et du bien-fondé d'une analyse des risques sur mesure et des formations d'artisans compétents et d'entreprises mettant en œuvre des techniques de modernisation adaptées à la conservation des ascenseurs anciens et au contexte architectural dans lequel les ascenseurs anciens s'inscrivent. ■



saveourelevators@gmail.com



Save Our Elevators



preserveourelevators



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseillé 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



PATATRA 2

La Cour constitutionnelle a rejeté le recours en annulation du Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat et autres associations contre différentes dispositions du décret wallon sur le bail d'habitation.

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC –NEMS

Voila un arrêt de la Cour constitutionnelle 23/2020 du 13 février 2020 (MB 2020-04-17) dont d'aucuns ne se sont pas vantés. Nous pensons à :

- l'ASBL « ATD Quart Monde Belgique »,
- la « Confédération des Syndicats Chrétiens de Belgique »,
- la « Fédération Générale du Travail de Belgique »,
- l'ASBL « Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat »,
- l'ASBL « Présence et Action Culturelles »,
- l'ASBL « Action Chrétienne Rurale des Femmes – Femmes en milieu rural »,
- l'ASBL « 'Vie féminine', Mouvement féministe d'action interculturelle et sociale »,
- l'ASBL « Réseau wallon de lutte contre la pauvreté »,
- l'ASBL « Fédération wallonne 'Rassemblement des Associations de Promotion du Logement' »
- le « Mouvement Ouvrier Chrétien »,
- l'ASBL « Ligue des Droits de l'Homme »,
- l'ASBL « Centre National des Equipes Populaires »,
- l'ASBL « Fédération des maisons d'accueil et des services d'aide aux sans-abri »
- et l'ASBL « Fédération des Services Sociaux ».

Ces différentes associations qui ne veulent pas que du bien aux bailleurs, avaient introduit un recours en annulation totale ou partielle des articles 6, alinéas 2, 5°, 7° et 8°, 3 et 4, 62, § 1er, et 66 du décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 « relatif au bail d'habitation » (publié au Moniteur belge du 28 mars 2018) et en annulation partielle de l'article 21 du même décret.

Il ne nous est pas possible de reproduire tout l'arrêt mais nous le tenons à la disposition de nos membres intéressés. Dans le présent

article, nous mettons en évidence les passages les plus intéressants et principalement l'argumentation de la Cour pour rejeter les principaux griefs et moyens des associations requérantes.

Cet arrêt vient utilement compléter l'arrêt que le SNPC a obtenu en 2018 et qui annulait le saut d'index loyer en Région wallonne. Le professeur Nicolas Bernard n'avait pas manqué de titrer un article commentant cet arrêt de Patatra, nous en sommes maintenant à Patatra 2.

Ces deux décisions au-delà de points spécifiques qui y étaient visés, devraient faire réfléchir celles et ceux qui s'échignent à vouloir encore réduire les droits des bailleurs.

Nous renvoyons aux passages en gras qui sur le plan des principes sont fort importants et devraient à l'avenir continuer à faire jurisprudence.

LA LIBERTÉ DE CHOIX PAR LE BAILLEUR DE SON LOCATAIRE : LA BÊTE NOIRE

Principalement dans la ligne de mire des associations requérantes, l'article 6, alinéas 2, 5°, 7°, 8°, 3 et 4, du décret attaqué.

L'article 6 du décret attaqué dispose :

« Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

1° nom et prénom du ou des candidats preneurs;

- 2° un moyen de communication avec le candidat;
- 3° l'adresse du candidat;
- 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter;
- 5° la composition de ménage;
- 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal;
- 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur;
- 8° la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. Cet article est d'ordre public ».

LA COMPOSITION DE MÉNAGE

En commission des Pouvoirs Locaux, du Logement et des Infrastructures sportives, la Ministre a déclaré :

« Par 'composition de ménage', est visé le nombre de personnes composant le ménage,

et ce, dans le but d'éviter des situations de surpeuplement d'un logement. N'est donc pas nécessairement visé le document administratif d'une composition de ménage tel que délivré par une administration communale » (Doc. parl., Parlement wallon, 2017-2018, n° 985/17, p. 12).

La disposition attaquée permet au bailleur de recueillir des informations du candidat preneur sur le nombre de personnes qui occuperont le bien. Le candidat preneur est libre de fournir ces informations sous la forme d'une composition de ménage délivrée par l'administration communale ou de toute autre manière. La disposition attaquée, lue à la lumière des explications de la Ministre, en revanche ne permet pas au bailleur d'exiger la production d'un document intitulé « composition de ménage » délivré par l'autorité communale. ▶





LA FIABILITÉ DU PRENEUR ET SA CAPACITÉ À HONORER SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES, PARMIS LESQUELLES LE PAIEMENT DU LOYER, OCCUPENT UNE PLACE CENTRALE ET SONT ASSURÉMENT DÉTERMINANTES DANS LA RELATION DE CONFIANCE.

► Du reste, dans de nombreuses hypothèses, le fait d'exiger la production d'un tel document ne permettrait pas au bailleur de se faire une idée exacte du nombre de personnes qui occuperont le bien proposé en location, dès lors que le déménagement du preneur peut précisément être causé par une modification de la composition de son ménage, modification qui ne saurait par hypothèse apparaître sur le document délivré par l'autorité communale de l'ancien domicile.

Le moyen n'est pas fondé.

LE MONTANT DES RESSOURCES FINANCIÈRES

L'exposé des motifs indique :

« Les justificatifs afférents aux ressources financières dont dispose le candidat preneur peuvent prendre la forme d'extrait de compte par exemple, ou encore de fiche de paie » (Doc. parl., Parlement wallon, 2017-2018, n° 985/1, p. 8).

En commission des Pouvoirs Locaux, du Logement et des Infrastructures sportives, la Ministre a confirmé que le bailleur ne pouvait s'enquérir que des montants des revenus du candidat preneur et non de la nature de ces revenus (Doc. parl., Parlement wallon, 2017-2018, n° 985/17, p. 19).

La liste des informations pouvant être recueillies par le bailleur, établie par l'article 6, alinéa 2, du décret attaqué, est exhaustive. Il en résulte que, dès lors que cette liste ne mentionne pas l'origine des ressources

financières du candidat preneur, le bailleur ne peut exiger la communication de cette information. **En se limitant à citer « le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur », la disposition attaquée n'autorise pas le bailleur à exiger du candidat preneur qu'il l'informe sur l'origine de ses ressources. Si ce dernier est libre de produire un extrait de compte ou une fiche de paie, rien ne lui interdit de fournir l'information relative au montant de ses ressources sur la base d'un autre document fiable.**

Le moyen n'est pas fondé

LA PREUVE DU PAIEMENT DES TROIS DERNIERS LOYERS

Les parties requérantes font grief au législateur décretaal d'avoir autorisé le bailleur à exiger du candidat preneur qu'il fournisse la preuve du paiement des trois derniers loyers relatifs au logement qu'il a l'intention de quitter, ce qui serait impossible pour un grand nombre de candidats preneurs, pour diverses raisons.

Elles estiment que cette possibilité entraîne un recul significatif dans le droit au logement de nombreuses personnes, ce dont il résulte qu'elle viole l'obligation de standstill contenue dans l'article 23 de la Constitution et qu'elle crée un risque de discrimination. Elles estiment aussi que cette possibilité entraîne une violation du droit au respect de la vie privée du candidat preneur.

L'exposé des motifs indique :

« Le bailleur peut également demander au candidat-preneur la preuve de paiement des trois derniers loyers à l'instar de ce qui est prévu par UNIA (centre interfédéral de lutte contre les discriminations et pour l'égalité des chances) dans son formulaire-type de candidat-locataire mis en ligne et à disposition de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI) » (Doc. parl., Parlement wallon, 2017-2018, n° 985/1, p. 8).

Avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, aucune disposition ne limitait les informations et documents que le bailleur pouvait exiger des candidats preneurs en vue de sélectionner le locataire. Le bailleur pouvait donc, notamment, solliciter des

candidats la preuve du paiement des trois derniers mois de loyer. En autorisant expressément les bailleurs à demander cette preuve, la disposition attaquée n'occasionne pas de recul dans la protection du droit au logement. Partant, l'obligation de standstill contenue dans l'article 23 de la Constitution ne saurait être violée.

En autorisant les bailleurs à exiger des candidats preneurs qu'ils fournissent la preuve du paiement des trois derniers mois de loyer, la disposition attaquée, selon les parties requérantes, crée une différence de traitement entre les candidats preneurs qui peuvent fournir cette preuve et ceux qui ne peuvent le faire, pour quelque raison que ce soit, et qui auront plus de difficultés à trouver un logement. Par ailleurs, elle est susceptible d'obliger les candidats preneurs qui ne disposent pas de cette preuve à fournir au bailleur des explications relatives à des éléments qui relèvent de leur vie privée.

Il ressort des extraits des travaux préparatoires du décret attaqué cités que le législateur décréteil entendait, notamment, créer les conditions propices à l'instauration d'un climat de confiance entre les parties au bail. La fiabilité du preneur et sa capacité à honorer ses obligations contractuelles, parmi lesquelles le paiement du loyer occupent une place centrale et sont assurément déterminantes dans la relation de confiance.

Le législateur décréteil a pu estimer que, dans certaines hypothèses, le seul montant des moyens financiers du candidat preneur ne suffisait pas pour rassurer le bailleur. Il a pu, de même, considérer que la preuve du paiement des loyers antérieurs pouvait utilement compléter cette information. La disposition attaquée comporte dès lors une mesure pertinente pour atteindre l'objectif poursuivi.

La disposition attaquée n'exige pas qu'une telle preuve soit fournie chaque fois qu'un contrat de bail est signé et elle n'impose pas aux bailleurs de réclamer cette preuve dans toutes les circonstances. Elle n'empêche pas que le candidat preneur expose au bailleur les motifs pour lesquels il ne lui est pas possible de fournir cette preuve, tout en ne lui imposant pas, pour ce faire, de dévoiler contre son gré des éléments de sa vie privée. Elle n'entraîne dès lors pas d'effets disproportionnés

pour les candidats preneurs qui ne pourraient présenter au bailleur la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Le moyen n'est pas fondé.

LA POSSIBILITÉ POUR LE BAILLEUR D'EXIGER D'AUTRES DONNÉES

Les parties requérantes font grief au législateur décréteil d'avoir, par l'article 6, alinéa 3, du décret attaqué, permis au bailleur d'exiger d'autres données que celles qui sont énumérées par l'alinéa 2 de la même disposition. Elles considèrent que cette disposition occasionne un recul significatif dans la protection du droit au logement, qu'elle crée une différence de traitement injustifiable entre les candidats preneurs, selon que le bailleur exige ou non des preuves et documents supplémentaires, qu'elle permet au bailleur de discriminer les locataires et qu'elle comporte une atteinte au droit au respect de la vie privée des candidats preneurs.

Avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, aucune disposition ne limitait les informations et documents que le bailleur pouvait exiger des candidats preneurs en vue de sélectionner le locataire. La disposition attaquée, en autorisant expressément, à certaines conditions, les bailleurs à demander d'autres données que celles qui sont énumérées par l'alinéa 2 de la même disposition, n'occasionne donc pas de recul dans la protection du droit au logement. Partant, l'obligation de standstill contenue dans l'article 23 de la Constitution ne saurait être violée.

La disposition attaquée, en autorisant les bailleurs à demander au candidat preneur, à certaines conditions, de fournir d'autres données que celles qui sont énumérées par l'alinéa 2 de la même disposition, crée, selon les parties requérantes, une différence de traitement entre les candidats preneurs, suivant les données qui sont exigées par les bailleurs. Elle permet également que le bailleur exige la communication de données qui relèvent de la vie privée du candidat preneur.

L'exposé des motifs relatif à cette disposition précise qu'« aucune autre donnée ne pourra être sollicitée et recueillie par le bailleur sauf si cette production est justifiée par des



- motifs sérieux et proportionnés avec la finalité poursuivie » (Doc. parl., Parlement wallon, 2017-2018, n° 985/1, p. 8).

Contrairement à la situation antérieure dans laquelle les bailleurs étaient libres de recueillir toutes les informations qu'ils jugeaient utiles en vue de sélectionner leur cocontractant, le législateur décréto a entendu encadrer strictement les possibilités du bailleur d'exiger la communication d'informations et la production de documents justificatifs lors de la sélection du candidat preneur. Il n'est pas dénué de justification qu'il ait en outre prévu la possibilité, à certaines conditions, pour le bailleur de solliciter des informations ou documents qui ne sont pas cités dans la liste limitative. Il a en effet pu estimer que certaines informations impossibles à énumérer exhaustivement, qui ne sont pas pertinentes dans tous les cas, peuvent l'être dans certaines situations.

Le législateur décréto n'autorise pas pour autant le bailleur à discriminer les candidats preneurs sur la base de critères prohibés par la législation en vigueur en Région wallonne. La disposition attaquée ne déroge en effet d'aucune façon au décret du 6 novembre 2008 « relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination » et rappelle d'ailleurs, en son alinéa 1er, le principe de l'interdiction de pratiquer la discrimination au sens de ce décret. La disposition attaquée n'autorise pas davantage le bailleur à violer la législation relative à la protection de la vie privée.

Enfin, l'article 6, alinéa 3, attaqué, précise que le bailleur ne peut exiger d'autres données de la part du candidat preneur qu'à la condition que cette exigence poursuive une finalité légitime et qu'elle soit justifiée par des motifs sérieux et proportionnés à cette finalité. S'agissant d'une exception au principe énoncé par l'alinéa 2 de la même disposition suivant lequel le bailleur ne peut solliciter que les données et justificatifs énumérés par l'article 6, la possibilité de demander d'autres données doit être interprétée strictement. Sous cette réserve, la disposition attaquée n'entraîne pas d'effets disproportionnés sur les droits des candidats preneurs.

Le moyen n'est pas fondé.

LES TRAVAUX ÉCONOMISEURS D'ÉNERGIE

L'article 21 du décret dispose :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin ou si des travaux économeurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Si ces réparations ou ces travaux économeurs d'énergie durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations ou les travaux économeurs d'énergie sont de telle nature qu'ils rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail ».

Les parties requérantes font grief au législateur décréto d'autoriser le bailleur à imposer des travaux non urgents économeurs d'énergie au locataire en cours de bail. Elles estiment que la disposition attaquée est contraire à l'article 23, alinéa 2, de la Constitution, en ce que celui-ci contient une obligation de standstill relative au droit à un logement décent et à la jouissance paisible de celui-ci.

L'exposé des motifs relatif à cette disposition indique :

« Les travaux économeurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont ajoutés aux travaux qui peuvent être effectués durant le bail par le bailleur, quels que soient les inconvénients qu'ils causent au preneur. Cet ajout vise à encourager les travaux visant à la réduction de la consommation énergétique des biens, lesquels ne peuvent une fois terminés, que bénéficier au preneur » (Doc. parl., Parlement wallon, 2017-2018, n° 985/1, p. 10).

Avant l'entrée en vigueur de la disposition attaquée, les preneurs n'avaient à subir que les réparations urgentes ne pouvant être différées et ils pouvaient s'opposer à la réalisation de tous autres travaux dans le bien loué en cours de bail. La disposition attaquée ajoute une autre catégorie de travaux susceptibles d'être imposés au preneur en cours de bail.

L'adaptation du parc immobilier wallon aux défis actuels en matière de réduction de la consommation d'énergie nécessite la réalisation de travaux que le législateur décréte a pu légitimement vouloir encourager. La possibilité de réaliser ces travaux en cours de bail, même sans l'accord du preneur, est une mesure de nature à concourir à l'objectif de réduction globale de la consommation d'énergie en Région wallonne.

La liste des travaux économiseurs d'énergie pouvant être imposés au preneur en cours de bail doit être arrêtée par le Gouvernement wallon, de sorte que le bailleur ne pourrait imposer au preneur n'importe quel type de travaux, sous prétexte qu'ils ont un effet positif sur la consommation d'énergie. La disposition attaquée prévoit par ailleurs que si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer doit être réduit en conséquence et que le preneur peut faire résilier le bail si les parties du bien loué nécessaires au logement sont rendues inhabitables à la suite des travaux. Enfin, il faut encore relever que les travaux concernés ayant pour objectif de faire réaliser des économies d'énergie ont des répercussions positives pour les occupants de l'immeuble concerné, tant en termes de confort d'habitation que de réduction de la consommation d'énergie et des dépenses qui y sont liées.

En outre, il convient de relever que, pour être efficaces, certains travaux visant à économiser l'énergie doivent être effectués sur l'intégralité du bâtiment. Lorsque le bien loué fait partie d'une copropriété comprenant plusieurs biens loués indépendamment, l'obligation d'attendre la fin du bail et la libération des différents logements composant l'immeuble risquerait de rendre la réalisation de ces travaux impossible, ce qui porterait atteinte à l'objectif poursuivi par le législateur décréte.

Sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la disposition attaquée occasionne un recul significatif du degré de protection du droit à un logement décent des preneurs en Région wallonne, il suffit de constater que la mesure attaquée est justifiée adéquatement par un motif lié à l'intérêt général.

Le moyen n'est pas fondé.

SOLIDARITÉ DES COLOCATAIRES

L'article 66 du décret attaqué dispose :

« Les colocataires sont solidairement tenus de l'ensemble des obligations qui découlent du bail ».

Les parties requérantes font grief à cette disposition d'instituer la solidarité de droit entre colocataires, de sorte que ceux-ci sont désormais tous tenus solidairement de leurs obligations à l'égard du bailleur et que le défaut de l'un d'entre eux doit être assumé par les autres. Par le premier moyen, en sa quatrième branche, elles font valoir que cette disposition constitue un recul du degré de protection du droit au logement contraire à l'article 23 de la Constitution.

Constatant que la pratique de la colocation se répandait en Wallonie, le législateur décréte a estimé nécessaire de prendre des dispositions s'appliquant à cette forme d'occupation de biens loués qui ne faisait l'objet, auparavant, d'aucune disposition spécifique. La disposition attaquée s'inscrit dès lors dans un ensemble de règles relatives au bail de colocation, qui font l'objet du chapitre IV du décret du 15 mars 2018. Le législateur décréte a entendu établir une sécurité juridique propice au développement de ce type de contrats de bail, dans l'intérêt de toutes les parties concernées.

La solidarité instituée par la disposition attaquée constitue indéniablement une assurance pour le bailleur. En contrepartie, chaque colocataire a la possibilité de mettre fin à ses obligations avant le terme du bail, moyennant le respect d'un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité à ses colocataires s'il n'est pas remplacé par un nouveau colocataire agréé par le bailleur et par les colocataires, étant entendu que l'agrément du candidat colocataire ne peut être refusé que pour de justes motifs (article 68 du décret attaqué).

Sans qu'il soit nécessaire de trancher la question de savoir si la disposition attaquée occasionne un recul significatif dans la protection du droit au logement des personnes qui habitent en colocation, **il suffit de constater que la solidarité critiquée s'inscrit dans un ensemble de règles fixant les droits et les devoirs des parties au contrat de bail et que chaque colocataire a la possibilité de se délier, avant le terme du bail, de ses obligations** ►



- **vis-à-vis du bailleur et des autres colocataires, moyennant un préavis et le paiement d'une indemnité éventuelle. Il s'ensuit que ces règles, examinées ensemble, sont justifiées par le motif** d'intérêt général consistant à sécuriser les relations juridiques entre les parties de manière cohérente et équilibrée.

Le moyen n'est pas fondé.

Quant au défaut d'indemnisation forfaitaire du preneur expulsé sans titre judiciaire ou contrat de quitter son logement, les parties requérantes font grief au législateur décré-

tal de n'avoir pas prévu d'indemnisation forfaitaire au bénéfice du preneur expulsé « sauvagement » de son logement ou contraint par la force de le quitter, alors qu'il a prévu une indemnisation forfaitaire équivalente à dix-huit mois de loyer au bénéfice du preneur obligé de quitter le logement à la suite d'un congé donné illégalement.

L'article 55 du décret attaqué prévoit, en ses paragraphes 2 et 3, la possibilité pour le bailleur de mettre fin anticipativement au bail pour occupation personnelle (ou assimilée) ou pour la réalisation de travaux de transformation de l'immeuble. Dans ces deux hypothèses, s'il s'avère par la suite que le motif du congé n'est pas réalisé conformément à ce qui avait été annoncé pour justifier la fin de bail, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer (article 55, § 2, alinéa 4, et § 3, alinéa 5).

Le moyen invite la Cour à comparer, d'une part, la situation des preneurs à qui un congé est donné, conformément à l'article 55, § 2 ou 3, du décret attaqué, pour occupation personnelle par le bailleur ou pour la réalisation de travaux de transformation du bien et, d'autre part, la situation des preneurs qui sont forcés de quitter le bien loué sans que le bailleur n'ait obtenu du juge de paix un titre permettant l'expulsion. La première catégorie de preneurs évincés a droit à une réparation forfaitaire équivalente à dix-huit mois de loyer, alors que la seconde catégorie de preneurs évincés doit établir le montant de son dommage pour obtenir réparation.

La différence de traitement attaquée repose sur le critère du motif pour lequel le congé donné au preneur est illégal. Ce critère est objectif. La Cour doit examiner s'il est pertinent au regard de l'objet de la mesure et si celle-ci n'entraîne pas des effets disproportionnés pour les preneurs forcés de quitter leur logement de manière illégale.

Le congé donné en vertu de l'article 55, § 2 ou 3, du décret attaqué ne saurait être jugé illégal au moment où il est signifié. Son illégalité n'apparaît, le cas échéant, que plusieurs mois plus tard, lorsqu'il est constaté que le bien n'est pas occupé par le propriétaire ou par une personne visée par l'article 55, § 2, alinéa 1^{er}, ou que les travaux prévus n'ont pas été réalisés.

**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 - fax : 02/646.62.42

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

En revanche, le bailleur qui force le preneur à quitter les lieux loués sans avoir obtenu de titre judiciaire lui permettant de procéder à l'expulsion commet une violation de l'article 1184 du Code civil, qui prévoit que la résolution du contrat doit être demandée en justice. En outre, l'expulsion forcée peut également être constitutive d'une violation de domicile, qui peut être poursuivie pénalement sur la base de l'article 439 du Code pénal.

Le preneur illégalement forcé de quitter le bien loué peut s'opposer à cette voie de fait et saisir à cette fin une juridiction, civile ou pénale selon les cas, afin de faire cesser l'illégalité ou en vue d'obtenir réparation de son dommage. Celui-ci peut être évalué par le juge saisi en tenant compte de tous les éléments de la situation de fait. En revanche, le preneur à qui un congé a été donné pour occupation personnelle ou pour la réalisation de travaux qui s'aperçoit, ultérieurement, que le motif du congé n'a pas été réalisé a plus de difficultés à établir le dommage qu'il a subi.

Le législateur décréte a pu craindre que certains bailleurs ne détournent les possibilités de congé pour occupation personnelle ou pour la réalisation de travaux dans le but de mettre fin au bail à tout moment, sans grand risque pour eux d'être amenés à indemniser le preneur évincé plusieurs mois après le congé s'il était constaté que le motif justifiant le congé n'avait pas été réalisé. Il a dès lors pu juger nécessaire de prévoir une indemnité forfaitaire au profit du preneur se trouvant dans cette situation, en vue de dissuader les bailleurs de recourir abusivement aux motifs de rupture du contrat de bail.

En revanche, le législateur décréte a pu estimer que les possibilités d'action en justice ouvertes au preneur qui est victime d'une expulsion de fait, sans titre judiciaire, ne justifiaient pas de prévoir en plus une indemnité forfaitaire au bénéfice de ce dernier. En outre, en raison de la diversité des situations pouvant être comprises comme étant des expulsions forcées sans titre, il serait difficile de fixer une indemnité forfaitaire trouvant à s'appliquer dans tous les cas.

Le moyen n'est pas fondé. ■



CONTRÔLE DE COMPTES DE COPROPRIÉTÉ

B.C.G. Sc SPRL

Les comptes de votre copropriété établis par votre Syndic sont à vérifier ?

Votre copropriété peut nous confier le mandat de "Commissaire aux comptes"

Bureau comptable et de gestion

Lagneau Michel Gérant
Lagneau Vincent Administrateur

Nous possédons les formations et l'expertise dans les domaines comptables, de gestion et d'audit.
De très nombreuses références de copropriétés dans lesquelles des mandats nous sont confiés.
Un rapport détaillé accompagné de commentaires circonstanciés est toujours remis.
Nos tarifs sont forfaitaires par missions déterminées. Celles-ci doivent nous être confiées par l'Assemblée. Nos honoraires et frais facturés sont supportés par l'ACP.

Les offres peuvent être obtenues sur demande à:

BCG Sc Sprl
Rue du Champ Bernard 29/13 6041 Gosselies
BE 0841.138.072 Agréation IPCF 101829 & 70392595
071/96.16.65 0477/19.54.40 bccolagneau@gmail.com



L'agence des entrepreneurs
et des investisseurs

À VENDRE

Immobilier d'entreprises

Sociétés Immobilières






WWW.IMMOPME.BE

IPI n°505331

✉ info@immopme.be
☎ +32 (0)81 41 45 41



Depuis de nombreuses années, le SNPC déconseille à ses membres d'utiliser des baux contenant une clause d'arbitrage. Les deux articles qui suivent expliquent clairement cette position. Le premier, plus théorique, reprend les dispositions des trois régions applicables à ce type de clauses. Le second, plus pratique, part d'un exemple concret vécu par un de nos membres.

COMMENÇONS PAR LA THÉORIE

LA FIN DES CLAUSES D'ARBITRAGE DANS LES BAUX

Combien de nos membres n'ont-ils pas été piégés par des clauses d'arbitrage contenues dans des baux ?

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC – NEMS

Depuis des années, nous incitons nos membres à n'utiliser que les baux révisés par le SNPC qui sont d'une part, adaptés aux législations spécifiques à nos trois régions seules compétentes en la matière et qui d'autre part sont faits pour garantir leurs droits de bailleur.

Régulièrement, ils font l'objet de mises à jour pour tenir compte par exemple de l'évolution de la jurisprudence ou d'autres contingences.

Certes ils sont payants mais cela contribue à financer le SNPC qui ne vit que par les cotisations de ses membres et la vente de baux, livres, brochures etc. Nous ne percevons aucun subside public pour notre fonctionnement courant et les responsables du SNPC exercent leurs fonctions bénévolement.

Avec nos baux, nos membres ne risquent pas d'être piégés comme cela est régulièrement le cas avec des baux trouvés sur le net, gratuit bien évidemment, mais qui soit sont complètement dépassés, soit contiennent des clauses peu favorables aux bailleurs (dont les clauses d'arbitrage) ou encore qui sont des baux propres à la France.

Jusqu'à l'adoption des nouvelles législations régionales en matière de baux, la loi ne disait rien à propos des clauses d'arbitrage.

Le SNPC n'en a jamais prévu dans ses baux et pour cause, si le bail en contenait une et qu'une des parties entendait la voir appliquer, le contentieux ne pouvait être soumis au Juge de Paix qui devait décliner sa compétence. La jurisprudence est sans équivoque à ce sujet.

Il fallait alors saisir l'arbitre désigné dans la clause et s'inscrire dans une procédure d'arbitrage dont on connaissait le début mais pas nécessairement la fin sans compter le coût que cela pouvait entraîner.

Rien de tel, en effet, en matière de contentieux locatif, et notamment d'arriérés de loyers que de saisir immédiatement le Juge de Paix pour suites utiles.

Fort heureusement, les législateurs régionaux sont intervenus et ont mis fin à cette situation.

Si pour la Flandre et Bruxelles, cela fut immédiatement pris en compte dans le décret ou l'ordonnance arrêtant les nouvelles dispositions en matière de baux applicables dans ces deux Régions, pour la Wallonie, une disposition spéciale fut votée par la suite à l'initiative du SNPC.

BRUXELLES

Article 233. – Résolution des conflits

§ 1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

FLANDRE

Art. 44. Exclusion de la possibilité d'arbitrage.

Toute convention d'arbitrage conclue avant la naissance d'un litige ou à l'occasion d'un litige, dont le

juge prend connaissance en application de l'article 43, est nulle de plein droit.

WALLONIE

Art. 51/1. § 1^{er}. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant à des processus de règlements alternatifs tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

Le législateur wallon avait initialement oublié de traiter cette question dans son Décret du 15 mars 2018.

Il rectifia cette erreur ultérieurement puisque, par un Décret du 2 mai 2019, il rajouta le § 2. ■

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS BRUXELLOISES

Vous êtes en copropriété de 6 logements ou plus en région bruxelloise ?

Vous voulez gagner en confort et faire des **économies d'énergie** ?

Vous ne savez pas comment faire et par quoi commencer ?

Demandez votre Quicksan !

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



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





PASSONS À NOTRE EXEMPLE VÉCU
PAR UN DE NOS MEMBRES

LA CLAUSE D'ARBITRAGE : UN PIÈGE POUR LES BAILLEURS



Par Pierre ROUSSEUX,
avocat, Président du
SNPC-NEMS CHARLEROI

Force-nous est de constater que certains de nos membres plutôt que d'user des baux prévus par notre syndicat, usent encore de contrats inappropriés et, lors de conflits avec leurs locataires, se croient « emprisonnés » par la clause d'arbitrage y figurant.

Dans l'article précédent, rédigé par Olivier Hamal, nous avons examiné préalablement les textes légaux applicables dans les trois régions puisque nous ne pouvons ignorer que la matière du bail d'habitation a été régionalisée.

Il est encore trouvé dans certains contrats de bail une clause semblable à celle-ci :

« Tout différend relatif à la présente convention (de bail) et toutes ses suites sera porté exclusivement (c'est nous qui soulignons) devant un arbitre choisi de commun accord par les parties selon les critères fixés par la loi ou à défaut devant le Président de la Chambre d'arbitrage et de médiation... les parties se réfèrent irrévocablement à la loi et au règlement de la Chambre, pour ce qui a trait à la procédure, aux frais et dépens ».

Pour illustrer le danger d'application de cette clause contractuelle, nous partirons de l'exemple vécu par un de nos membres.

Celui-ci voit son locataire user abusivement de l'exception d'inexécution.

Cela signifie que, se considérant préjudicié par l'état du bâtiment qui, selon lui, requerrait des travaux de rénovation à charge du bailleur, il fit choix, pour exercer une pression, de suspendre le

paiement des loyers et de considérer, de surcroît, que la garantie locative consignée peut venir partiellement en compensation d'une part des loyers impayés.

Devant le refus du bailleur d'exécuter des travaux qui, selon lui, sont exclusivement la conséquence d'un défaut d'entretien de son locataire, ce dernier met en route la procédure d'arbitrage.

Et, naïvement, le bailleur ne refuse pas de rentrer dans ce processus de résolution du litige, **se croyant erronément contraint de le suivre puisqu'il existe une clause contractuelle.**

Or, il aurait été aisé pour le bailleur de s'opposer à cette voie qui est à la base d'une dérive que nous expliquerons infra.

Les textes légaux sont clairs.

Si cette clause de recours à un arbitre, n'est pas illégale, elle n'a toutefois de portée que si l'accord est donné pour ce mode de résolution du litige qu'« après la naissance du différend ».

Cela signifie donc que, lorsque le locataire, entendant saisir l'arbitre, écrit à la Chambre d'Arbitrage pour qu'un dossier soit ouvert et les parties convoquées, il suffirait au bailleur soucieux de ne pas rentrer dans ce « système » susceptible de

le préjudicier, de préciser son refus et de décliner l'invitation qui lui serait adressée par le Président de la Chambre arbitrale.

Le bailleur n'est donc pas contraint de suivre cette voie s'il considère que la voie judiciaire reste la plus sûre et la moins onéreuse.

Permettons-nous d'ailleurs de déplorer ici une disposition incomplète du Règlement de la Chambre d'Arbitrage.

L'article 2 de ce Règlement prévoit :

« La procédure démarre à la date à laquelle une requête d'arbitrage initiale parvient à la Chambre.

Si cette clause ainsi libellée est justifiée dans d'autres matières que celles du bail, lorsqu'il est contractuellement possible que, sans l'assentiment de l'autre partie, l'arbitrage puisse démarrer, il nous paraît que, pour éviter toute équivoque, ce Règlement, au niveau de l'article 2, devrait être complété par une phrase semblable à celle-ci.

'Toutefois, lorsque la loi prévoit que « toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du litige est réputée non écrite », la procédure ne pourra effectivement démarrer que si les deux parties en litige marquent expressément accord, celui-ci devant être formalisé par la signature conjointe d'un document saisissant l'arbitre' ».

Revenons à notre exemple...

Voilà le bailleur, suite à son absence de réaction, considéré comme ayant implicitement acquiescé à ce mode de résolution du litige.

Quel sera le parcours de son dossier ?

> L'arbitre convoque les parties, éventuellement via leur conseil, à une audience devant se tenir dans les 30 jours mais l'arbitre peut subordonner la tenue ou le maintien de l'audience à la réception d'un paiement pour les dépens réclamés à la partie requérante



(en l'espèce, le locataire à l'initiative de la procédure).

> Dans un délai de 2 à 12 jours, si le requérant (ici le locataire) n'a pas communiqué, au moment de la demande d'arbitrage, les éléments utiles, l'arbitre l'invite à lui adresser, dans un délai de 2 à 12 jours, un exposé utile accompagné de pièces, ce délai étant ultérieurement aussi communiqué à l'autre partie (le bailleur) pour réponse.

Mais le défaut de communication ne fait pas échec à la transmission des pièces jusqu'au jour de l'audience.

L'arbitre peut, en tout état de cause, remettre l'audience et accorder un nouveau délai de réplique s'il y a lieu.

> Enfin, même s'il n'y a pas communication, une remise peut encore être décrétée à une audience se tenant dans les deux mois.

> L'arbitrage se tiendra dans un lieu indiqué par l'arbitre.

> L'arbitre doit normalement, sauf report encore possible..., rendre sa sentence dans les 45 jours de la dernière audience.

> Les dépens et les frais de l'arbitrage, si l'instance porte exclusivement sur un bail de résidence principale, ne peuvent excéder 1.240,00 € + TVA de 21%. ▶



- ▶ Mais l'arbitre peut inviter la partie requérante (ici le locataire) à verser ultérieurement une provision (en cas de mesures d'instruction notamment).

L'arbitre peut subordonner la mise en œuvre du processus jusqu'à son terme, au paiement des provisions et autres frais ou solde des dépens de l'instance.

Les dépens sont exclusivement dus en final par la partie succombant, sous réserve d'une autre répartition par l'arbitre en cas de torts partagés.

- ▶ Pour ce qui n'est pas prévu dans le Règlement, l'arbitre, notamment quant aux éventuelles mesures d'expertise, fixe les règles de procédure selon les circonstances...

Déjà par le passé, nous avons soutenu que pour un contrat de bail, cette procédure est **lourde, onéreuse et inadaptée**.

Nous relèverons ici les inconvénients majeurs.

1. Dans un contrat à prestations successives, surtout lorsqu'il est toujours en cours et que les loyers continuent à devoir être acquittés, les délais qui peuvent être allongés, notamment par le biais d'une éventuelle stratégie suivie par le locataire, risquent de générer un préjudice important. Le dommage peut s'accroître à un point tel que la récupération deviendrait aléatoire

2. Il est toujours à craindre que le locataire qui saisit l'arbitre, après avoir versé une provision que le Règlement lui impose (puisque'il est requérant), s'abstienne de verser un complément demandé pour d'éventuels frais (notamment des frais d'expertise s'ils s'avèrent utiles), ce qui bloquerait alors le processus d'arbitrage.

3. L'arbitrage se fait dans un lieu indiqué par l'arbitre.

LES FORMATIONS DU SNPC



GESTION COMPTABLE DES COPROPRIÉTÉS

Cette formation composée de **4 séances de 3 heures** est programmée comme suit :

- ▶ Mardi 06/10/2020
 - ▶ Mardi 13/10/2020
 - ▶ Mardi 20/10/2020
- } Tenue de la comptabilité des petites et grandes copropriétés

- ▶ Mardi 27/10/2020
- } Vérification des comptes

Où et quand ?

Chaque séance aura lieu au **siège du SNPC**, boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles de **17 :00 à 20 :00**

Prix

- > 195€ pour les membres
- > 225€ pour les non-membres

Pour deux inscrits faisant partie de la même ACP, la deuxième personne ne payera que **50€**.

Inscription

Le montant de la formation est à verser sur le compte de LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

BE53 3101 0387 4053

avec la communication : « **formation comptabilité** » + votre nom + votre numéro de membre si vous en avez un.

Inscription **par téléphone au 02/546.19.62** ou par email à **isabelle.funken@snpn-nems.be**

Lorsque le syndic propriétaire ou les membres du conseil de copropriété exercent bénévolement leur fonction respective, il n'est pas déraisonnable que leur copropriété prenne en charge leur formation ou qu'elle y contribue.

Il est vraisemblable dès lors que l'arbitre demande que cette réunion se tienne au siège de la Chambre, à Bruxelles.

Le déplacement est autre que celui auprès d'une Justice de Paix compétente en fonction du lieu loué.

4. Si, ce qui est à craindre dans l'exemple précité, la décision doit dépendre d'une expertise, l'arbitre va-t-il se déplacer lui-même pour être éclairé sur la situation ou, ce qui est vraisemblable, va-t-il déléguer un expert ?

Comment, dans quel délai et à quel tarif ?

5. Enfin, la sentence arbitrale ne peut faire l'objet d'une exécution forcée qu'après avoir été revêtue de la formule exécutoire par le Tribunal compétent.

Bref, nous déconseillons formellement cette piste.

S'il est vrai que, à cause de la crise du COVID 19, nos Justices de Paix risquent, en tout cas momentanément, d'être fort chargées, nous restons persuadés que celles-ci sont les plus habilitées et les plus utiles pour traiter, dans le délai raisonnable, les litiges entre bailleur/locataire.

Les parties ne doivent pas payer leur Juge. Celui-ci est saisi par le biais d'une requête avec droits de mise au rôle limités.

La mission de conciliation toujours possible peut aussi être effectuée par le Juge de Paix et, de manière plus efficace, notamment en veillant à faire acter par son greffier les engagements pris à l'audience par l'une ou l'autre partie, afin de pouvoir ainsi, lorsque l'affaire revient ultérieurement, vérifier le respect de ceux-ci ou, à défaut, alors, prononcer rapidement un jugement.

Sans frais trop élevés, si le débat porte sur l'entretien du bien, le Juge de Paix peut lui-même se rendre sur les lieux avec un expert ou encore faire choix d'une expertise simplifiée plutôt qu'une expertise « classique » lourde et onéreuse.

Laissons donc les procédures d'arbitrage pour d'autres contentieux que ceux portant sur la matière du bail de location. ■

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES

DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL

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



Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA

RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE

Artemis Partners
Gestion locative

La référence en région Liégeoise

Fort d'une expérience de 15 ans dans le domaine de la gestion locative, nous vous proposons 2 types de services complémentaires afin de vous garantir rigueur, suivi, clarté et tranquillité absolue pour un rendement optimal de votre investissement immobilier...

Formule tranquillité

- Recherche de candidats à la location,
- Rédaction et signature des baux,
- ...

Formule sérénité

- Gestion locative,
- Suivi de dossiers contentieux,
- ...

*N'hésitez pas
à nous contacter
et demandez une offre
sans engagement*

Bruno Marcy
Responsable
département location

☎ 0491 520 177

☎ 04 290 31 40

✉ b.marcy@artemispartners.be

🌐 www.artemispartners.be

N° IPI : 508.506

BIV
IPI



COMMENT OBTENIR L'EXONÉRATION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER EN CETTE PÉRIODE TROUBLÉE



Par Aurélien
Bortolotti, Avocat
au Barreau de Liège,
Cabinet LEODIUM
WWW.LEODIUM-AVOCATS.BE

Pour rappel, le précompte immobilier est un impôt régional que vous devez payer chaque année sur les biens immobiliers que vous possédez en ce compris votre maison d'habitation, que vous les mettiez en location ou non.

RAPPEL DES PRINCIPES

Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral indexé. Ce pourcentage varie en fonction de la région, de la province et de la commune dans laquelle ce bien se situe.

La crise sanitaire actuelle conduit à fermer temporairement (nous l'espérons) certains commerces.

Il y a un manque à gagner pour le locataire, mais également pour le propriétaire.

Dans une des FAQ, le SNPC a déclaré que : « Eu égard à la situation actuelle, La Cour de cassation a estimé par le passé (Cass., 09.01.1919, Pas., I, 52) qu'en cas de force majeure temporaire, à la suite de laquelle l'immeuble ne peut pas être utilisé suivant sa destination convenue dans le contrat de bail, le loyer ne doit pas être (intégralement) payé. La loi prévoit en effet que le bailleur est tenu de vous procurer la jouissance paisible de l'immeuble commercial, conformément à la destination convenue. La Cour a considéré dans cette affaire que lorsque la force majeure contraire cette destination, l'obligation de payer le loyer cesse en tout ou en partie (<https://www.snpc-nems.be/fr/content/covid19-%E2%80%93-les-12-questions->

les-plus-souvent-pos%C3%A9es-par-nos-membres). ».

Sur cette base, le SNPC a invité ses membres à tenir compte de cette situation et à rechercher avec les locataires les solutions les plus utiles pour les deux.

Nous nous sommes naturellement posés la question de savoir si cette force majeure pouvait également jouer dans les relations entre les propriétaires, contribuables et l'administration fiscale.

LÉGISLATIONS APPLICABLES

Comme il s'agit d'une matière régionalisée. Nous avons dû nous pencher sur les trois législations.

La législation wallonne énonce à l'article 257 du CIR/92 que : « Sur la demande de l'intéressé, il est accordé : 4° remise ou modération du précompte immobilier dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité du bien immeuble :

a) dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 180 jours dans le courant de l'année ; ...

L'improductivité doit revêtir un caractère involontaire. La seule mise

simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité.

A partir du moment où il n'a plus été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction proportionnelle du a) ci-avant ne peut plus être accordée dans la mesure où la période d'inoccupation dépasse douze mois, sauf dans le cas d'un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble, jusqu'au jour où disparaissent ces circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble. Est notamment considéré comme tel, l'immeuble qui constitue un logement non améliorable, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du Logement, reconnu comme tel par un délégué du Ministre du Logement ou par un arrêté du bourgmestre. »

En résumé, pour pouvoir **bénéficier d'une remise d'un an**, les conditions suivantes doivent être réunies :

- Le contribuable doit en faire la demande, ce n'est pas automatique ;
- Il doit s'agir d'un bien bâti et non meublé ;
- Le bien doit être inoccupé et improductif durant minimum 180 jours au cours de l'année ;
- L'improductivité est involontaire :
 - Cela doit être la conséquence de raisons indépendantes de la volonté du réclamant.
 - Il doit y avoir recherche de nouveaux locataires.

Pour pouvoir bénéficier **d'une remise de plus d'un an**, il faut que le réclamant prouve :

- Qu'il ne peut exercer ses droits réels ;
- Que l'impossibilité d'exercer ses droits réels résulte d'une cause de :
 - Calamité ;
 - Force majeure ;
 - Procédure administrative ou judiciaire.

LA QUESTION NE SE POSE PAS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE. IL N'EXISTE PAS DE POSSIBILITÉ DE REMISE DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER POUR IMPRODUCTIVITÉ.

En Région flamande, l'article 2.1.5.0.2. du code flamand de la fiscalité énonce que : « Pour des biens immobiliers qui n'ont pas été occupés pendant plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou réduction proportionnelle du précompte immobilier, visée au paragraphe 1^{er}, alinéa premier, 3°, peut uniquement être accordée pour :

....

3° un bien immobilier dont, pour cause d'une calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire en cours ou d'une procédure d'héritage non finalisée, le contribuable ne peut exercer ses droits réels. ».

Sans entrer dans les détails, les conditions flamandes sont sensiblement les mêmes que les conditions posées par la Région wallonne, si ce n'est que la durée d'inoccupation est de douze mois (ce qui n'est pas un an – douze mois équivaut à 360 jours et un an à 365 jours).

De manière très surprenante, cette possibilité de réduction-exonération du précompte immobilier n'existe pas en Région de Bruxelles-Capitale et ce en raison du coût des procédures judiciaires et de la longueur de ces procédures.

APPLICATION PRÉCISE

Un jugement intéressant et transposable au cas d'espèce a été rendu par le tribunal de première instance de Namur le 23 mai 2019 (RG 16/1463/A).

Des contribuables ont repris une pisciculture. Ils avaient l'intention de le louer ►



- à une société. Le bassin de pisciculture aurait été inexploitable, pendant plusieurs années, en raison de la présence de plusieurs maladies atteignant les poissons élevés au sein de celui-ci.

Ceci aurait fait en sorte que le bien soit inoccupé et improductif, et expliquerait pourquoi ils n'auraient jamais été en mesure de réclamer à la société un quelconque loyer pour aucune des années en cause ni de vendre le site.

Des épisodes cliniques de différentes maladies parasitaires, bactériennes et virales ont été observés sur le site exploitée. Durant plusieurs années, les truites ont été atteintes par des maladies parasitaires et par des maladies virales, ces dernières maladies pouvant entraîner une mortalité dépassant largement les 60 %.

Il est établi que les maladies virales ont été éradiquées et ne causent actuellement plus de problème, ce qui n'est pas le cas de la PKD (polykystose rénale type dominant).

Un docteur atteste qu'«*il est impossible, dans l'état actuel des connaissances d'éradiquer cette maladie du bassin hydrographique*».

Il ajoute que les truites qui n'ont jamais auparavant rencontré ce parasite mourront (en intensité variable selon la température de l'eau) depuis le printemps jusqu'à l'automne.

Les contribuables ont entrepris de remettre en fonction quatre bassins de la pisciculture.

Cette tentative fût un échec. Moins de deux semaines après la remise en fonction des bassins et la réintroduction des truites, toutes étaient mortes.

Un huissier a dressé un constat dans lequel il précise que toutes les truites réintroduites sont mortes et ont été entassées dans quatre tonneaux de 160 kilogrammes, chacun.

Compte tenu des maladies dont a été atteint le site, celui-ci est resté inoccupé et improductif.

Compte tenu de cette improductivité à laquelle il n'était pas raisonnablement possible de remédier, les contribuables ne pouvaient davantage espérer retirer un quelconque produit de la vente dudit site ou encore de la mise en location de celui-ci au profit d'une autre personne que la société.

Il y a également lieu de considérer que semblables circonstances étaient, par ailleurs, constitutives de circonstances de force majeure ayant empêché les contribuables de rendre les bassins productifs ou de les occuper.

Tout ceci tend à démontrer qu'un (corona ?) virus peut être considéré comme un cas de force majeure.

EN CONCLUSION

La question ne se pose pas en Région de Bruxelles-capitale. Il n'existe pas de possibilité de remise du précompte immobilier pour improductivité.

En régions flamande et wallonne, les propriétaires pourraient en bénéficier.

En Région wallonne, il faut que cela dure plus de six mois au minimum.

En Région flamande, la durée d'inoccupation doit être de douze mois, soit 360 jours.

La question subsidiaire qui va indéniablement se poser est que va-t-il arriver si après le confinement, le locataire tombe en faillite... ? Cette question va se répéter, malheureusement.

Selon nous, les propriétaires sont en droit de réclamer une réduction du précompte immobilier sur la base de la législation applicable, de la situation sanitaire, de la situation financière générale du locataire et de la jurisprudence invoquée ci-avant.

Vous avez encore une question à la lecture de ce commentaire, n'hésitez pas à nous contacter via notre adresse mail jurid@snpc-nems.be ■



COPROPRIÉTÉ



Bonjour,

Je suis syndic bénévole de ma copropriété. Les comptes de 2019 ont été clôturés mais l'assemblée générale n'a pu avoir lieu vu la pandémie. Puis-je malgré tout procéder aux remboursements dus aux copropriétaires ?

Merci d'avance pour cette réponse.

Bien à vous,

Q.F., Nivelles



Cher Monsieur,

Quand bien même les comptes de 2019 ont été clôturés, tout syndic prudent attendra, en principe, que l'assemblée générale les approuve avant de procéder à la régularisation des charges (et donc de porter le trop-perçu ou le manque à percevoir au crédit ou au débit du compte de chaque copropriétaire).

Cette solution reste préférable même si l'assemblée générale n'a pas encore pu se tenir, compte tenu de la pandémie.

Il s'agit d'une mesure de prudence pour le syndic qui administre les fonds de l'ACP car le solde définitif des charges résulte exclusivement de l'approbation des comptes par l'assemblée générale.

Pour rappel, la période de confinement a été prolongée jusqu'au 30 juin 2020 et toutes les assemblées générales reportées doivent avoir lieu dans les 5 mois qui suivent la fin de la période de confinement, c'est-à-dire entre le 1er juillet et le 30 novembre 2020.

Bien cordialement.

Le service juridique

ENTRETIEN DES TROTTOIRS



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement mis en location et souhaiterais en savoir davantage sur l'entretien des trottoirs. Pouvez-vous me dire qui doit s'occuper de quoi et quelles obligations incombent au propriétaire/locataire/syndic... ? Merci d'avance pour votre réponse.

Bien à vous,

V.C., Liège



Chère Madame,

Dans la plupart des communes, le règlement communal prévoit une obligation pour l'occupant de chaque immeuble (personne physique ou personne morale) de s'occuper de l'entretien des trottoirs devant chez soi.

Il peut s'agir de différents types d'obligations comme par exemple : le balayage des feuilles et autres débris, le désherbage, le nettoyage de la neige et du verglas, la prévention des accidents avec mise en place de sel, de sable, de cendres ou de sciures de bois,...

Dans la mesure où les règles diffèrent de commune en commune, il convient de s'en référer à chaque règlement communal en vigueur.

En cas de location de votre immeuble, c'est en principe à votre locataire, qui occupe les lieux, que ces obligations incombent.

Toutefois, nous vous conseillons de mentionner dans le bail du locataire du rez-de-chaussée (ou éventuellement du premier étage) qu'il aura l'obligation d'entretenir le trottoir et de veiller à ce qu'il ne soit pas enneigé ou glissant.

Si votre bien se situe dans un immeuble à appartements multiples, la plupart des règlements communaux attribuent d'office cette obligation aux occupants du rez-de-chaussée. Toutefois, il convient également d'avoir égard au règlement de copropriété ou au règlement d'ordre intérieur qui peuvent prévoir des dispositions particulières sur ce point. Cette tâche pourrait ainsi avoir expressément été attribuée au concierge, à la firme de nettoyage, aux occupants du rez-de-chaussée, aux membres du conseil de copropriété, au syndic etc.

Bien à vous,

Le service juridique

BAIL À LOYER



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien et mon locataire, avec qui j'ai conclu un bail de résidence principale de 9 ans, a mis fin anticipativement au bail au cours de la deuxième année de location. Si j'ai bien compris, il m'est redevable d'une indemnité équivalente à deux mois de loyer, en plus du délai de préavis de trois mois qu'il est tenu de respecter. Cette indemnité de rupture s'entend-elle hors charges ou charges comprises ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Bien à vous,

L.P., Bruxelles



Chère Madame,

Dans un bail de résidence principale de neuf ans, lorsque le locataire décide de mettre fin au bail avant terme, il est effectivement tenu de "prester" un préavis de trois mois au cours

duquel il doit payer les loyers et les charges afférentes au bien. Ce loyer et ces charges seront dus pendant la durée du préavis même s'il décide de ne plus vivre dans les lieux mais pour autant que le bailleur, avec l'accord du locataire, n'ait pas reloué le bien avant la fin du préavis. Ce délai est là pour permettre au bailleur de se retourner et de trouver un nouveau locataire.

La loi permet, en outre, au bailleur de réclamer une indemnité de rupture dont le montant équivaut à trois, deux ou un mois de loyer selon que le locataire quitte les lieux au cours de la première, deuxième ou troisième année de location. Ce montant s'entend, quant à lui, hors charges et hors frais, sur la base du dernier loyer payé. En effet, contrairement au préavis, l'indemnité n'a rien à voir avec l'occupation du bien mais vise à indemniser le propriétaire des frais liés à une relocation : publicité pour relouer le bien, organisation de visites, frais d'agence éventuels, etc.

Bien cordialement.

Le service juridique

COLLOQUE SNPC-NEMS LE 23 OCTOBRE 2020

**BLOQUEZ
LA DATE**



Le colloque du SNPC-NEMS "**Regards croisés sur les nouvelles législations en matière de baux à loyer**" prévu initialement le 20 mars 2020 est reporté au vendredi **23 octobre 2020**

(sous réserve de l'évolution de la crise sanitaire et des impositions du Conseil National de Sécurité).

> **Lieu:** Auditorium ING Marnix

> **Horaire:** de 13:30 à 18:30

Le programme détaillé ainsi que les modalités d'inscription vous seront communiqués ultérieurement.

Nos publications

ATTENTION :
nouveaux tarifs
postaux depuis
le 1/1/2020

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	3,54 € 3,54 €	14,84 € 23,84 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,00 € 21,00 €	3,54 € 3,54 €	15,54 € 24,54 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 4,60 € au lieu de 3,54 €				
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	3,54 € 3,54 €	14,84 € 23,84 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC Non-membre	8,70 € 13,90 €	3,54 € 3,54 €	12,24 € 17,44 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,40 € 20,40 €	3,54 € 3,54 €	14,94 € 23,94 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,50 € 20,50 €	3,54 € 3,54 €	15,04 € 24,04 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 4,60 € au lieu de 3,54 €				
DIVERS				
Bail commercial (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,10 € 19,40 €	3,54 € 3,54 €	15,64 € 22,94 €
Bail professionnel non commercial (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,70 € 20,20 €	3,54 € 3,54 €	16,24 € 23,74 €
Bail de garage/parking (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	6,10 € 9,70 €	3,54 € 3,54 €	9,64 € 13,24 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC Non-membre	2,00 € 3,20 €	3,54 € 3,54 €	5,54 € 6,74 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	9,90 € 16,30 €	3,54 € 3,54 €	13,44 € 19,84 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC Non-membre	21,30 € 34,10 €	3,54 € 3,54 €	24,84 € 37,64 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,10 € 16,20 €	3,54 € 3,54 €	13,64 € 19,74 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,20 € 16,40 €	3,54 € 3,54 €	13,74 € 19,94 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	20,70 € 33,00 €	3,54 € 3,54 €	24,24 € 36,54 €
Les affiches				
A louer/Te huur	Membre SNPC Non-membre	1,70 € 2,20 €	3,54 € 3,54 €	5,24 € 5,74 €

		TVAC	PORT	TOTAL
Les détecteurs				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC Non-membre	27,50 € 44,00 €	6,90 € 6,90 €	(1 à 3) (1 à 3)
Détecteur CO	Membre SNPC Non-membre	54,50 € 87,10 €	6,90 € 6,90 €	61,40 € 94,00 €
Piles au lithium (3V)	Membre SNPC Non-membre	2,60 € 4,20 €	3,54 € 3,54 €	(1 à 6) (1 à 6)
Les ouvrages				
Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles				
Membre SNPC : 45,40 € Port : 6,90 € Total : 52,30 €				
Non-membre : 72,60 € Port : 6,90 € Total : 79,50 €				
Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie				
Membre SNPC : 47,90 € Port : 6,90 € Total : 54,80 €				
Non-membre : 75,90 € Port : 6,90 € Total : 82,80 €				
Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation				
Membre SNPC : 18,20 € Port : 3,54 € Total : 21,74 €				
Non-membre : 29,20 € Port : 3,54 € Total : 32,74 €				
ABC de la planification successorale				
Membre SNPC : 35 € Port : 4,60 € Total : 39,60 €				
Non-membre : 53 € Port : 4,60 € Total : 57,60 €				
La copropriété en poche				
Membre SNPC : 19,90 € Port : 3,54 € Total : 23,44 €				
Non-membre : 29,90 € Port : 3,54 € Total : 33,44 €				
Devenir syndic bénévole avec le SNPC				
Membre SNPC : 28,90 € Port : 3,54 € Total : 32,44 €				
Non-membre : 41,90 € Port : 3,54 € Total : 45,44 €				
Vendre en viager : un choix à privilégier				
Prix unique : 50 €				
ABC des dégâts locatifs				
Membre SNPC : 34,00 € Port : 3,54 € Total : 37,54 €				
Non-membre : 54,40 € Port : 3,54 € Total : 57,94 €				
Chaque maison a son histoire				
20,00 € Port : 4,60 € Total : 24,60 €				

Comment les obtenir ?

- Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
 - En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)
 - Par carte de crédit via notre site internet [www.snpc-nems.be/La boutique](http://www.snpc-nems.be/La_boutique)
- 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 dès réception de votre paiement.

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												
2005	138,27*	138,99*	139,74*	139,70*	139,97*	140,21*	140,78*	140,80*	140,64*	140,42*	140,85*	140,96*
2006	141,04*	141,71*	141,60*	142,11*	142,59*	142,56*	143,00*	143,18*	143,15*	143,10*	143,45*	143,59*
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*							

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2005	114,68*	115,28*	115,90*	115,87*	116,09*	116,29*	116,76*	116,78*	116,65*	116,46*	116,82*	116,91*
2006	116,98*	117,54*	117,44*	117,87*	118,26*	118,24*	118,61*	118,75*	118,73*	118,68*	118,98*	119,09*
2007	119,37*	119,98*	119,72*	120,12*	119,85*	119,78*	120,25*	120,22*	120,27*	120,81*	121,65*	122,23*
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*							

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2007	104,92*	105,46*	105,23*	105,58*	105,34*	105,28*	105,70*	105,67*	105,71*	106,19*	106,93*	107,44*
2008	107,85*	108,71*	109,32*	109,49*	110,20*	110,62*	111,22*	110,88*	111,15*	111,29*	111,09*	111,24*
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120,99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124,96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127,63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*							

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*							

Utilisez notre module
de calcul automatique
sur notre site internet
www.snpc-nems.be

> services > indexation



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.

(17 € TVAC par contrat la première année, 7,50 € TVAC les années suivantes).

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

- 75 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement plus de 6 mois après échéance)
- 66 € (prolongation de la cotisation)
- 63 € (prolongation par domiciliation)
- 160 € (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 BROCHURE

BRABANT WALLON	010/24.20.02 (le vendredi de 9h30 à 12h) Avenue M. Maeterlinck, 10 à 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus tous les jours en téléphonant auparavant pour prendre rendez-vous au 010/24.73.40
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	0495/52.00.78 (mercredi de 9 à 11 h30 + mardi et jeudi de 14 à 16h) Rue Edouard Anseele 107 à 7100 La Louvière E-mail : snplalouviere@skynet.be Consultation juridique sur rendez-vous. Fermé vacances de Pâques, Noël, juillet et août
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : rinihane@gmail.com . Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	065/36.48.53 (tél/fax), (les mardi, jeudi et vendredi de 9 à 12h sauf vacances Pâques, Noël, Juillet-Août) Rue de la Seuve 16 à 7000 Mons - E-mail : snpmmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

HORAIRES D'ÉTÉ EN JUILLET-AOÛT
Vérifier sur www.snpc-nems.be pour les détails par section.

■ 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. (17 € TVAC par contrat la première année, 7,50 € TVAC les années suivantes).

■ Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail, par fax ou déposez-le nous accompagné des coordonnées exactes des parties, en ce compris la date et lieu de naissance : 29 € TVAC (prix membre) / 49 € TVAC (prix non-membre).

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

Païement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 40,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 68,00 € TVA comprise
- Copropriété 82,00 € 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) 40,00 € TVAC
- Requête en louage de choses 88,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) 48,00 € TVAC
- Déclaration fiscale 65,00 € TVAC (sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					suspendues provisoirement
La Louvière	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

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

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

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agrégé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

Une cotisation supplémentaire de 36,00 € TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25^e appel).

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h 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 065/36.48.53		9-12h 065/36.48.53	
Namur	15h30-18h 0470/97.45.38		15h30-18h 0470/97.45.38		
Wavre					suspendus provisoirement

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