SNPC NEMS
UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

> ADRESSE
Boulevard de l'Empereur 24
1000 Bruxelles

> TELEPHONE
(02) 512.62.87
(02) 512.60.57
Dernier indice connu

> HEURES D'OUVERTURE
Tous les jours de 9 h à 15 h
> MENSUEL
Ne paraît pas en juillet et en août

bpost
PB-PP | B-7
BELGIE(N) - BELGIQUE

# le cri

N°446
SEPTEMBRE
2020

Organe du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires • Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat

Afgiftekantoor Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - Tarifating gesloten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B.7 - N° d'agrément : P003101
Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender : MANUFAST-ABP, BP1 - 1082 Berchem-Ste-Agathe 1.

## VERS LA "SOCIALISATION" DU LOGEMENT PRIVÉ EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**BAILLEURS, ATTENTION, ILS NE VOUS FERONT AUCUN CADEAU ! LE SNPC S'Y OPPOSERA AVEC VOUS**

> p. 3

**Vendre en viager: étapes à respecter**
> p. 18

**Copropriété: Quelles pistes pour sortir d'une crise profonde?**
> p. 20

**Fiscalité: Bureaux: faut-il les louer ou les acheter ?**
> p. 32

© ISTOCK

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h
Estimation gratuite et sans engagement
de votre bien à vendre ou à louer, dans votre boîte mail

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

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

Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles
Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40
Le partenaire confiance pour toutes vos transactions immobilières
Expertises - Ventes - Locations - Gestion - Conseil immobilier

Votre Crédit Hypothécaire

SEGERS & ASSOCIES
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS

www.segersassocies.be

Agréé par :
AXA
DEMETRIS a member of BNP PARIBAS
elantis a member of BELFIUS
Record a member of ING

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 :
CARDIF BNP PARIBAS GROUP
delta lloyd LIFE
AXA

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

# VERS LA "SOCIALISATION" DU LOGEMENT PRIVÉ EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## BAILLEURS, ATTENTION, ILS NE VOUS FERONT AUCUN CADEAU ! LE SNPC S'Y OPPOSERA AVEC VOUS

***Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS et***
***Eric MATHAY, Réviseur d'entreprises et Président du SNPC-NEMS Bruxelles***

Dans l'éditorial du CRI du mois de septembre 2019, nous appelions les bailleurs à la vigilance en Région de Bruxelles-Capitale d'une part et d'autre part à être prêts à se défendre et à soutenir le SNPC dans ses actions.

D'aucuns sont conscients que pour rencontrer les attentes en logement de nos concitoyens, il sera difficile de construire des logements sociaux en suffisance et dès lors rien de tel que de faire main basse sur le logement privé en ne permettant plus aux bailleurs de choisir librement leurs locataires ; en imposant le montant des loyers pouvant être demandés ; en ne permettant plus d'expulsion, même en cas de fautes graves des locataires (dont le non-paiement des loyers), sans relogement et si possible sans indemnisation des bailleurs etc...

Ils veulent procéder à la **SOCIALISATION** du logement privé et c'est annoncé NOIR SUR BLANC dans le programme de la majorité bruxelloise.

Et nous ne leurrons pas ! Quand dans l'Echo du 19 février 2020, Madame BEN HAMOU, Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale insiste sur la nécessité de recourir au privé pour résoudre la crise du logement à Bruxelles, elle ne vise nullement une relation équilibrée et apaisée avec les bailleurs. Elle pense plutôt à des collaborations avec le monde de la construction et de la promotion immobilière dont les intérêts sont loin d'être toujours convergents avec ceux des bailleurs.

Ce que nous avons vécu dans le cadre de la pandémie de coronavirus est révélateur de cet état d'esprit, et du fait qu'ils feront tout pour réduire les droits des bailleurs et aboutir aux objectifs qu'ils se sont fixés et même plus (voir notre article en page 8 pour le contenu du volet logement de la majorité bruxelloise PS-ECOLO-DEFI-GROEN-SPA et OPEN VLD).

ILS VEULENT PROCÉDER À LA SOCIALISATION DU LOGEMENT PRIVÉ ET C'EST ANNONCÉ NOIR SUR BLANC DANS LE PROGRAMME DE LA MAJORITÉ BRUXELLOISE.

**Tout d'abord la prolongation de l'interdiction des expulsions jusqu'au 31 août 2020 alors qu'en Wallonie, cette mesure a pris fin le 8 juin et en Flandre le 17 juillet.**

Le SNPC n'avait aucun problème à ce que pendant la période de confinement, les expulsions soient suspendues mais au-delà du 8 juin, et alors même que le déconfinement était bien lancé, la situation devenait abusive et ne pouvait qu'aggraver le préjudice des bailleurs concernés.

Certes les loyers continuaient à être dus mais il est de notoriété publique que la plupart des jugements de résiliation de baux trouvent leur origine dans le non-règlement des loyers et dès lors tout mois qui passe ne sera pas non plus honoré... L'expérience montre que les chances de récupération sont souvent nulles.

Nous avons introduit un recours en extrême urgence devant le Conseil d'Etat qui malheureusement n'a pas abouti (l'extrême urgence n'ayant pas été reconnue par le Conseil d'Etat) mais comme nos arguments au fond n'ont pas été examinés, nous avons introduit un nouveau recours (voir notre article en page 12).

Nous allons en outre mobiliser les bailleurs victimes de cette mesure de suspension et envisager avec nos conseils d'assigner en dommages et intérêts la Région de Bruxelles-Capitale.

**Ensuite, voulant profiter des circonstances, Madame BEN HAMOU a voulu faire passer sous le couvert des pouvoirs spéciaux des mesures permanentes d'encadrement des loyers (voir encadré – à quelle sauce veulent-ils asservir les bailleurs) et rendre les grilles indicatives des loyers contraignantes. Alors même que le programme de la majorité ne le prévoit pas.**

## Vers la grève des investissements de ces « cochons payeurs » que sont les bailleurs dans les nouvelles promotions immobilières en Région de Bruxelles-Capitale.

Un effet d'aubaine et il sera dès lors intéressant dans les prochains mois de voir si réellement il y a eu de gros problèmes au niveau du règlement des loyers pendant la période de confinement et indépendamment de cela en rappelant que dans des situations de crise de ce type, il appartient de prioriser ses dépenses : santé, alimentation et logement et d'autant plus cette dernière puisqu'il fallait rester confinés !
Fort heureusement plusieurs partenaires de la majorité bruxelloise pour la forme à tout le moins, mais aussi pour le fond pour certains, s'y sont opposés et dès lors le PS n'a eu d'autre solution que de faire déposer par son groupe parlementaire au Parlement bruxellois une proposition d'ordonnance avec le même contenu.
Le Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement a aussi tenté de faire un forcing au niveau du Conseil Consultatif du Logement de la Région pour qu'il avalise ces mesures dans l'urgence au travers d'une réunion de son bureau en vidéoconférence. Le SNPC a refusé d'y participer sentant l'oignon et s'interroge sur l'opportunité de rester membre d'un Conseil de ce type qui ne sait pas assurer son indépendance. Il a déjà démissionné du bureau.
L'avenir nous dira si une majorité parlementaire existe pour faire passer de telles dispositions mais en tout état de cause si tel était le cas, le SNPC, comme il l'a fait dans le cadre du saut d'index en Région wallonne, introduira un recours en annulation contre.
Il serait indiqué dans le chef des Autorités bruxelloises qu'elles relisent et s'imprègnent de la jurisprudence récente de la Cour Constitutionnelle sur l'équilibre à assurer entre les droits et obligations des bailleurs et des locataires

En tout état de cause, tant le SNPC que les bailleurs doivent fourbir « leurs armes ». Tel sera bien entendu le cas via tous les recours juridiques possibles mais les bailleurs doivent aussi s'apprêter en Région de Bruxelles-Capitale à faire la grève des investissements immobiliers mais aussi en termes de travaux de rénovation et autres s'ils ne sont pas nécessaires. Les bailleurs ne doivent pas oublier par exemple qu'ils sont les consommateurs finaux (en d'autres termes les payeurs) de toute nouvelle promotion immobilière.

Ils motivaient comme suit cette tentative de coup de force :

*Il est très difficile à l'heure actuelle d'évaluer le nombre exact de personnes concernées mais plus de 1,2 million de travailleurs belges ont d'ores et déjà été mis en chômage temporaire et plus de 300.000 indépendants ont dû arrêter (temporairement) leur activité. Ensemble, cela représente 40 % de la force de travail du secteur privé belge. Appliqués à la Région bruxelloise cela représente 158.040 personnes. Si on applique le pourcentage de locataires sur le marché privé locatif existants en Région bruxelloise qui est de 51%, il peut être admis qu'un minimum de 80.600 bruxellois risquent de rencontrer des difficultés pour payer leur loyer.*

*Les premiers signes d'une nouvelle crise financière mondiale sont déjà perceptibles et le secteur immobilier se positionne comme valeur refuge. Dans un tel contexte, une nouvelle hausse des loyers est également à craindre.*

*Pour toutes ces raisons, il s'impose au Gouvernement détenteur des pouvoirs spéciaux de prendre sans délai les mesures annoncées dans la DPR visant à préserver et garantir l'accès au logement abordable des personnes les plus vulnérables.*

*Il s'agit premièrement de rendre effectif le droit à un logement abordable financièrement tel que consacré par l'article 3 du code bruxellois du logement en introduisant les notions de loyer raisonnable et de loyer abusif ainsi que la possibilité de révision du loyer abusif par le juge de Paix.*

*Ensuite, d'instituer une commission paritaire locative consultative chargée d'évaluer la justesse des loyers à la demande de toute personne intéressée ou du juge de Paix saisi d'une demande de révision du montant du loyer abusif.* ■

## A quelle sauce veulent-ils asservir les bailleurs ?

Comme nous l'avons déjà précisé, il s'agissait d'inclure dans le Code bruxellois du Logement au travers d'un arrêté de pouvoirs spéciaux les notions et mesures suivantes.

**A l'article 2, les points suivants sont insérés :**

*36º Loyer raisonnable : le loyer d'une habitation qui correspond aux références de la grille indicative des loyers ou dont la différence est justifiée par les caractéristiques propres du logement ou de son environnement*

*37º Loyer abusif : est abusif le loyer portant sur une habitation qui :*

- *est égal ou dépasse de plus de 10% les références de la grille indicative des loyers sans que cette différence ne soit justifiée par les caractéristiques propres du logement ou de son environnement immédiat au moment de la conclusion du contrat de bail ;*
- *correspond aux références de la grille indicative des loyers mais dont le logement accuse un manquement grave aux normes de qualité et de salubrité en vigueur.*

**Article 224 :**

*§1- Le bailleur est tenu de proposer un loyer raisonnable eu égard aux caractéristiques du bien loué.*

*§2- A la demande du locataire, le juge peut à tout moment réviser un loyer abusif.*

*§3- Le juge saisi d'une demande de révision en vertu du paragraphe 1 peut solliciter l'avis de la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du code.*

**Article 107/1 :** *Il est institué au sein du Conseil consultatif du Logement une commission paritaire locative compétente pour évaluer le montant du loyer et son caractère abusif ou raisonnable pour toute habitation située en Région bruxelloise.*
*Lorsqu'elle conclut au caractère abusif du loyer, la commission paritaire propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.*
*Les avis de la commission sont consultatifs et non contraignants.*

**Article 107/2 :** *La commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge de Paix saisi d'une demande en vertu de l'article 224 du Code. Le recours à la commission paritaire locative est gratuit.*

# Édito

**LES PRINCIPALES REMARQUES DU SNPC SONT LES SUIVANTES :**

> Dans quel état démocratique vit-on pour tenter par voie d'un arrêté de modifier une législation votée par une assemblée parlementaire en l'occurrence le Parlement bruxellois !

> Comment vouloir sanctionner des dépassements de grilles des loyers alors qu'elles sont indicatives sans compter que dans sa déclaration de politique générale, l'actuelle majorité bruxelloise admet que les grilles indicatives actuelles sont imparfaites et pas suffisamment objectives en regard par exemple de toutes les caractéristiques propres aux biens donné en location. Le SNPC l'a d'ailleurs démontré dans une étude à leur sujet.

> Permettre de revoir le montant du loyer fixé au bail, fruit de la négociation entre les parties, c'est une remise en cause fondamentale de la liberté contractuelle.

> D'ores et déjà aujourd'hui, il existe des mécanismes permettant de lutter contre les loyers abusifs et notamment au travers de la théorie des troubles de jouissance largement mise en œuvre par les Juge de Paix.

> Le SNPC ne veut pas des commissions paritaires locatives que d'aucuns voudraient voir ériger en tribunaux populaires et le SNPC ne s'y associera pas.

> Il est évident qu'avec des dispositions de ce type, tous les locataires risquent de contester leurs loyers et cela va multiplier les contentieux locatifs.

> Des mesures de ce type ne peuvent que faire fuir les particuliers de l'investissement locatif privé, et engendrer une raréfaction de l'offre de logements et une augmentation des loyers.

> Enfin, mesures à sens unique car il n'est pas envisagé l'hypothèse où le loyer serait trop bas par rapport aux grilles et permettre dès lors son augmentation. Il est déraisonnable qu'un bailleur ne puisse percevoir le juste loyer pour lui permettre de faire face à ses charges et d'en tirer un revenu raisonnable.

# Sommaire


**ÉDITORIAL**
> Vers la "socialisation" du logement privé en Région de Bruxelles Capitale
Bailleurs, attention, ils ne vous feront aucun cadeau ! Le SNPC s'y opposera avec vous 3

**BAIL À LOYER - RÉGION BRUXELLOISE**
> Programme Logement privé du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale. Rien de bon pour les bailleurs ! 8

**BAIL À LOYER - RÉGION BRUXELLOISE**
> Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) s'oppose au prolongement du moratoire sur les expulsions domiciliaires jusqu'au 31 août en Région de Bruxelles Capitale 10

**BAIL À LOYER - RÉGION BRUXELLOISE**
> Une prime « COVID » de 215 € pour les locataires sera versée fin juin. Mais de quelle année ? 14

**VENTE**
> Vendre en viager 18

**COPROPRIÉTÉ**
> Crise profonde au sein d'une copropriété : quelles pistes pour en sortir ? 20

**FISCALITÉ**
> Le patrimoine, ce n'est pas le vol 24

**FISCALITÉ**
> La solidarité entre contribuables : la hantise des propriétaires. 26

**BAIL À LOYER**
> Du bon usage de nos modèles de baux (Deuxième partie) 28

**FISCALITÉ**
> Bureaux : faut-il les louer ou les acheter ? 32

**LE P'TIT CRI DES LECTEURS** 36

**NOS PUBLICATIONS** 37

**INDICES-SANTÉ** 38

**LES SERVICES DU SNPC** 39

**CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE** 40


## Colloque SNPC-NEMS

L'incertitude actuelle sur les conditions sanitaires liées à la propagation du coronavirus nous contraint à reporter une nouvelle fois notre colloque prévu le 20 octobre 2020.
Il aura lieu le vendredi **19 mars 2021**. Nous ne manquerons pas de vous informer du programme et des modalités d'inscription en temps voulu.

# 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 Assurance

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.

## PROGRAMME LOGEMENT PRIVÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

# RIEN DE BON POUR LES BAILLEURS !

*Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS*

Comme nous le précisions dans LE CRI du mois de septembre 2019, à la lecture du programme Logement privé du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale, certes **nous échappions "provisoirement" à certaines menaces :**

- un encadrement généralisé des loyers, les grilles indicatives devenant contraignantes ;
- la suspension des expulsions en hiver sans compensation et encore, le principe sera envisagé ce qui ne veut pas dire adopté (mesure de nature à coûter fort cher aux communes et CPAS et si préalablement ces derniers remplissaient correctement leur rôle lors de menaces d'expulsion ou d'expulsion qui sont plutôt rares) ;
- un permis de location pour tous les logements dans certains quartiers.

**Par contre, comme le présageaient les programmes du PS et d'ECOLO, nous devions être très très vigilants.**

Les aspects séduisants de « gestion paritaire » et de « *discussions propriétaires-locataires* », de *"conventionnement"* etc. développés, relèvent au mieux d'un idéalisme qui nous semble naïf et au pire cachent de nombreux pièges et nous nous y sommes toujours opposés.
Ces grands principes ont vite été oubliés. Nous l'avons vu au travers des mesures prises durant le confinement, aucune concertation n'a eu lieu avec les bailleurs et leurs associations représentatives en ce qui concerne le logement privé. Nous n'existons pas !
Tant en Région wallonne qu'en Région flamande, nous avons été consultés.

**Parmi les autres passages qui – c'est peu de le dire – ne nous ont pas séduits :**

- « *Le Gouvernement évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs* ».
- « *Dans ce cadre, le Gouvernement mettra en place un mécanisme de conciliation locative gratuite au travers d'une commission paritaire composée de représentants des bailleurs et des locataires. L'accès à la justice, tant financier que temporel devenant difficile, cette commission aura pour mission d'évaluer, à la demande d'une des parties, la justesse du loyer au regard des critères de la grille de référence et, en cas d'écart entre le loyer de référence et le loyer réel, tentera de concilier les parties.* »
- « *Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif* ».

**Par ailleurs, d'ores et déjà plusieurs discriminations évidentes apparaissent en défaveur des bailleurs :**

**Tout d'abord :** « *Le Gouvernement est également favorable à faciliter l'ac-*

*compagnement des locataires, par les associations de défense de leurs intérêts, devant les Justices de paix. Il sollicitera le Gouvernement fédéral à cet égard. »*
Et pourquoi pas pour les bailleurs ?

Tenant compte du fait que les associations de défense des locataires sont multiples et pour la plupart subsidiées par les pouvoirs publics – contrairement au SNPC – **nous nous étonnons de voir ainsi ces pouvoirs publics financer la défense des locataires contre les propriétaires**.

Pour ce qui est de la mise en place d'une commission locative paritaire, le SNPC l'avait dit aux négociateurs bruxellois, il est contre. Il ne peut être question de quelque manière que ce soit d'empêcher les bailleurs d'aller en justice ou de leur mettre des obstacles pour ce faire.

**Vient ensuite la notion de loyers « abusifs » qui interpelle**.

Il serait question d'apprécier la justesse du loyer par rapport aux grilles, etc.

Au-delà des lacunes de ces grilles que nous avons dénoncées et du fait qu'elles ne sont pas représentatives du marché locatif, qu'en sera-t-il des loyers inférieurs à ceux proposés par les grilles ?

Le SNPC considère qu'il faudra alors dans ce cas appliquer la même logique et permettre aux bailleurs de revoir leurs loyers à la hausse. Il est en effet légitime qu'ils puissent tirer un loyer correct de leur bien (ce que la grille est censée déterminer) pour leur permettre d'entretenir celui-ci, l'améliorer (performance énergétique) et d'en recevoir un revenu complémentaire raisonnable.

Nous l'avons dit et redit, **l'approche ne sera pas à sens unique en matière de grilles indicatives ou autres des loyers**.

La nouvelle majorité entend par ailleurs créer un Fonds public de garantie locative qui aura pour ambition de centraliser et mutualiser, à terme, l'ensemble des garanties locatives constituées, tant pour les logements publics que pour les logements privés.

Le SNPC n'y est pas opposé sur le plan du principe mais au Gouvernement bruxellois de venir avec un projet s'inscrivant dans la légalité et la faisabilité notamment financière. L'expérience wallonne en la matière ayant été négative (voir le rapport PWC que nous avons remis aux négociateurs bruxellois), les banques n'ayant pas voulu s'inscrire dans une démarche de ce type et en assurer la gestion.

Par contre le SNPC n'entend pas participer à la gestion du nouvel organisme qui serait mis en place. Il ne dispose pas des ressources humaines mais aussi des compétences pour participer à sa gestion sans compter qu'il s'agit de l'argent des locataires et non des propriétaires.

Et pour terminer, le SNPC ne peut que constater dans le programme de la nouvelle majorité bruxelloise, aucune mesure concrète :

- pour lutter contre les loyers impayés ou contre la grivèlerie locative
- pour lutter contre les dégâts locatifs et l'état lamentable dans lequel des locataires rendent des biens pris en location.
- en faveur des copropriétaires, alors même que la plupart des Bruxelloises et des Bruxellois vivent dans des copropriétés. ■

LE SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET DES COPROPRIÉTAIRES (SNPC) S'OPPOSE AU

# PROLONGEMENT DU MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS DOMICILIAIRES JUSQU'AU 31 AOÛT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Des recours au Conseil d'Etat et des actions en dommages et intérêts vont être entrepris contre la Région de Bruxelles-Capitale. Les bailleurs victimes doivent se faire connaître.

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

C'est avec stupéfaction que le SNPC a pris connaissance par la presse, courant mai, 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 a pris fin le 8 juin et en Flandre le 17 juillet.

Les décisions judiciaires et administratives ordonnant une expulsion de domicile ont donc été suspendues jusqu'au 31 août à Bruxelles.

La secrétaire d'Etat au Logement Madame BEN HAMOU a justifié 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 eu pour effet que de maintenir gratuitement dans les logements des locataires qui ne paient plus depuis des mois.**

Les personnes qui ont ainsi été 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 celles et ceux qui, par contre ont été impactés au niveau de leurs revenus par le corona- virus – et tenant compte de la fermeture puis réouverture fin mai 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 liées à la crise sanitaire n'étaient 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.** Il faut leur faire mal.

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 ce type ne concernant pas la résidence principale, les banques n'ont pas apporté de report.

Dans ces conditions, **le SNPC a immédiatement mandaté ses conseils pour introduire un recours en extrême urgence devant le Conseil d'Etat qui n'a malheureusement pas abouti, uniquement sur la question de l'extrême urgence sans aborder nos arguments de fond.**

**C'est pourquoi le SNPC a d'ores et déjà introduit un nouveau recours et cette fois au fond.**

Les arguments soutenus par nos conseils dans le cadre du nouveau recours introduit devant le Conseil d'Etat sont nombreux. Pour des questions de place, il ne nous est pas possible de les reproduire et certains sont fort juridiques. Nous tenons cependant à disposition des personnes intéressées copie complète de ce recours.

Sur le plan juridique, nous contestons par exemple la compétence des Régions pour décider de la suspension de l'exécution de décisions de justice. En effet l'exécution, pour faire bref, relève du Code judiciaire, matière restée fédérale.

Mais au-delà des aspects juridiques, le SNPC considère que la prolongation de la mesure de suspension au-delà du 30 juin est disproportionnée en regard des objectifs poursuivis et de l'atteinte faite aux droits des bailleurs.

**Le SNPC s'interroge également sur l'impréparation totale de la Région de Bruxelles-Capitale sur la sortie du confinement en regard de l'approche retenue par exemple en Région wallonne (voir encadré) et il est par ailleurs tout à fait ubuesque que ce soit seulement début juillet que la Région de Bruxelles Capitale a enfin été à même de mettre en œuvre sa prime pour les locataires ayant connu une perte de revenus liée à la pandémie**

Le SNPC regrette enfin que depuis le début du

ISTOCKPHOTOS

confinement, et contrairement 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 celle du fait accompli et il suffit de voir à titre exemplatif sa tentative, qui a échoué, de faire passer au travers d'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 contraignante.

Nous abordons cette problématique dans un autre article du présent CRI en page 8.

**Le SNPC entend mobiliser les bailleurs victimes de ce report à fin août pour introduire des actions contre la Région de Bruxelles-Capitale en dommages et intérêts (à concurrence à tout le moins des loyers de juillet et août) et les soutenir financièrement.**

**Il invite les propriétaires concernés à se faire connaître via l'adresse mail de Patrick Willems Secrétaire général du SNPC : patrick.willems@snpc-nems.be**

## Une bien meilleure gestion de la sortie de confinement au niveau de la Région wallonne

ISTOCK

La décision prise par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de prolonger la suspension des expulsions pouvait-elle encore être prise le 29 mai 2020, **avec des effets jusqu'au 31 août 2020,** et considérer que l'autorité agit dans le cadre strict de la pandémie Covid-19 ?

Le Gouvernement bruxellois considère ou tente de faire croire, en outre – rappelons-le, nous sommes fin mai –, que le Conseil National de Sécurité estime que le pays n'est pas prêt en cas de deuxième vague et qu'il y aurait lieu de sonner l'alarme.

La Région de Bruxelles-Capitale critique in fine le pouvoir d'appréciation du pouvoir fédéral qui a mis en place le déconfinement par phase.

A supposer qu'il y ait un danger et à supposer que la mesure soit strictement provisoire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pouvait limiter la durée de son arrêté suspendant les expulsions au 8 juin, comme la Région wallonne ou au pire, au 30 juin, comme elle l'avait estimé initialement.

La motivation du dernier arrêté de suspension pris par le Gouvernement wallon est des plus intéressante :

*« Considérant la procédure de déconfinement en plusieurs phases, décidée par le Conseil National de Sécurité ;*
*Considérant que la « foire aux questions » sur le site https://www.info-coronavirus.be/fr/faq/ précise que les déménagements sont autorisés à partir de la phase 1b ayant débutée le 11 mai 2020 ;*
*Considérant que les ménages ayant fait l'objet d'une décision d'expulsion avant ou durant la période de confinement n'ont pas été en mesure, durant cette période :*

- *de trouver un logement en raison de la suspension des activités des professionnels de l'immobilier et des organismes sociaux offrant une offre de relogement ;*
- *de visiter des logements en vue d'une location ou d'une vente ;*
- *de déménager en raison de l'interdiction maintenue jusqu'au 11 mai 2020.*

*Considérant qu'il est nécessaire de permettre au secteur de l'immobilier et aux organismes sociaux de se remettre en ordre de marche suite au début de la phase 1b de déconfinement et aux ménages ayant fait l'objet d'une décision d'expulsion de prendre toutes les mesures nécessaires afin de trouver une offre de logement ;*

*Qu'il convient dès lors de créer une période tampon entre la période de confinement stricte et les différentes phases de déconfinement en suspendant temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives ou judiciaires afin que les ménages ayant fait l'objet d'une décision d'expulsion ne se retrouvent pas dans une situation telle qu'ils n'auraient pas été en mesure de trouver une offre de relogement ;*

*Considérant que la phase 3 du déconfinement débutera le 8 juin 2020 ;*
*Qu'une période de 3 semaines doit permettre aux ménages concernés de prendre les contacts nécessaires afin de trouver une offre de logement ;*

*Qu'il est dès lors proposé de suspendre l'exécution des décisions d'expulsion jusqu'au 8 juin 2020 inclus; ».*

Il n'y a pas eu de prolongation de la suspension en Région wallonne au-delà du 8 juin.

La question peut donc être posée de savoir pourquoi la Région bruxelloise n'a pas été à même d'appréhender les choses de la même manière, le déconfinement s'y présentant de façon identique.

Vous êtes **copropriétaire**, vous ne voulez pas supporter les conséquences des **charges impayées** dans votre copropriété résidentielle

# Une solution existe

## Assurance 'charges d'emprunt'

La copropriété doit recourir au prêt pour financer des travaux : l'assurance couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges relatives au remboursement du prêt et pendant toute la durée de celui-ci.

## Assurance 'charges annuelles'

L'assurance, souscrite annuellement, couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges votées en assemblée générale.

## Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les **conséquences financières** des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :
Atradius ICP **indemnise** la copropriété et prend en charge le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

# Vous souhaitez vous assurer ? Parlez-en à votre syndic*

Pour nous contacter : 081/32.46.17
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com | www.atradius.be

Atradius
› Instalment Credit Protection

*l'association des copropriétaires souscrit le contrat d'assurance par l'intermédiaire de son syndic.

REGION BRUXELLOISE

# UNE PRIME « COVID » DE 215 € POUR LES LOCATAIRES SERA VERSÉE FIN JUIN. MAIS DE QUELLE ANNÉE ?

Une fois n'est pas coutume, le présent article s'adressera plus aux locataires qu'aux propriétaires et encore, ces derniers étant concernés par les impayés éventuels de leurs locataires suite au COVID 19.

***Par Eric Mathay, reviseur d'entreprises, Président de la Régionale Bruxelloise du SNPC-NEMS***

Pour rappel, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le 23 avril dernier le principe de l'octroi d'une prime unique de 214,68 euros pour soutenir *"les locataires à revenus modestes qui subissent une perte de revenus en raison de la crise de coronavirus."* Un budget de 18 millions d'euros a été réservé à la mise en œuvre de cette mesure d'aide.

La prime est réservée aux locataires du **secteur privé du logement**, dont la crise du coronavirus a entraîné une baisse ou une perte totale de revenus entre le 16 mars 2020 et le 3 mai, en raison par exemple d'un chômage temporaire partiel ou complet pendant au moins 15 jours ouvrables ; à ceux qui sont indépendants et bénéficient du droit passerelle ou de toute autre prime régionale réservée aux indépendants exclus du droit passerelle. Nous ne décrirons pas ici toutes les différentes conditions à remplir. Celles-ci pouvant être retrouvées via le lien https://logement.brussels/actualites/prime-locataire-covid-19 . Mais en résumé, le site indique en première page que pour avoir droit à la prime, vous devez répondre aux critères ci-dessous :

1. vous êtes locataire en Région bruxelloise ;
2. suite à la crise du COVID-19, vous avez subi une perte de revenus ;
3. vous n'êtes pas propriétaire en Belgique (ndlr : c'est nous qui soulignons)

En avril dernier, la Secrétaire d'Etat au logement Ben Hamou (PS) déclarait que les conditions d'octroi de cette prime ont été simplifiées au maximum afin d'en permettre un octroi semi-automatique. Un courrier spécifique sera envoyé dans les prochaines semaines aux bénéficiaires présumés pour qu'ils puissent disposer des informations nécessaires afin d'introduire leur demande.

Dans une interview qu'elle a accordé au journal LA LIBRE le 3 juin dernier, elle affirmait que la prime serait versée fin juin. Elle n'a cependant pas précisé de quelle année...

Au moment de la rédaction de cet article (15 juillet 2020), les locataires concernés n'ont encore RIEN perçu.

Ils viennent à peine de recevoir vers le 8 juillet, un courrier daté du 30 juin de

fiscalité .brussels

DATE D'ENVOI: 7 juillet 2020

N° DE REFERENCE: 75022604585

**Données de contact avec l'administration**

Courrier postal: Bruxelles Fiscalité
B.P. 12014 Bruxelles Gare du Nord, 1030 Bruxelles

Mail: info.fiscalite@fisc.brussels
En ligne: www.mytax.brussels
Téléphone: 02/430.60.60

*Een Nederlandstalig document is verkrijgbaar op aanvraag.*

## Prime locataire COVID-19
### Lettre d'information

Madame, Monsieur,

☐ Vous êtes locataire en Région bruxelloise
☐ Suite à la crise du COVID-19, vous avez subi une perte de revenus
☐ Vous n'êtes pas propriétaire en Belgique

Vous pouvez **PEUT-ÊTRE** bénéficier d'une prime pour vous aider à payer votre loyer.

Cette prime unique octroyée aux ménages par la Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Logement) est de 214,68 EUR.

Sa gestion a été confiée à Bruxelles Fiscalité qui sera donc votre point de contact pour toutes vos démarches.

**Quelles sont les conditions pour en bénéficier ?**

- Être locataire d'un logement dans le secteur privé, dont le bail a été signé avant le 14 mars 2020 ;
- Avoir sa résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale ;
- Avoir subi la baisse ou la perte totale des revenus d'un des membres du ménage pendant l'application des mesures de distanciation sociale et pouvoir le prouver :
  - Pour les salariés : par une attestation démontrant le bénéfice, pour 15 jours de chômage au minimum, du chômage temporaire partiel ou complet ;
  - Pour les indépendants : par une attestation démontrant le bénéfice du droit passerelle ou de toute autre prime régionale réservée aux indépendants exclus du droit passerelle.
- Avoir les revenus nets imposables du ménage inférieurs ou égaux aux plafonds légaux[1] (voir tableau en annexe). Ces revenus sont prouvés par les avertissements-extraits de rôle disponibles les plus récents, soit de l'exercice d'imposition 2018 soit de 2019 ;

1 / 2

- Aucun des membres du ménage n'a été titulaire d'un droit de propriété ou d'usufruit sur un logement durant la période de baisse ou de perte de revenus pour laquelle la prime est demandée.

Il suffit qu'un seul des membres de votre ménage remplisse la condition de diminution ou de perte de revenus pour pouvoir bénéficier de la prime. Les colocataires sont considérés comme formant un ménage ; dans ce cas, la demande doit être introduite conjointement par tous les colocataires. La prime n'est octroyée qu'une seule fois par ménage et par logement.

**Votre ménage remplit toutes les conditions d'octroi ?**

Rendez-vous sur notre plateforme en ligne **www.mytax.brussels**[2] pour **confirmer** de manière sécurisée l'octroi de la prime et pour y retrouver toutes les explications détaillées. Vous y trouverez également une liste des partenaires qui pourront vous accompagner dans ces démarches.

**ention** : si vous agissez de manière frauduleuse ou si vous avez menti dans le cadre de l'obtention du paiement de la e, vous êtes passible d'une amende administrative de 1000 EUR.[3]

scalité gère vos données conformément à la législation en vigueur. Des informations supplémentaires vous sont dresse suivante : https://fiscalite.brussels/vie-privee.

à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

tions,

MyTax

## Prime locataire COVID-19
Annexe à la lettre d'information

**Vérifiez vos revenus**

Les revenus nets imposables du ménage ne peuvent pas dépasser les plafonds légaux décrits dans le tableau ci-dessous (en EUR) :

| Enfants à charge | Célibataire | Ménage avec 1 revenu | Ménage avec 2 revenus ou plus |
|---|---|---|---|
| 0 | max 34.924,76 | max. 38.805,30 | max. 44.348,97 |
| 1 | / | max. 42.131,46 | max. 47.675,13 |
| 2 | / | max. 45.457,62 | max. 51.001,29 |
| 3 | / | max. 48.783,78 | max. 54.327,45 |
| 4 | / | max. 52.109,94 | max. 57.653,61 |
| 5 | / | max. 55.436,10 | max. 60.979,77 |
| 6 | / | max. 58.762,26 | max. 64.305,93 |

Un enfant avec un handicap reconnu compte comme 2 enfants. Ainsi, si vous avez 2 enfants à charge dont 1 avec un handicap, vous devez regarder le plafond pour 3 enfants à charge.

**Comment confirmer la prime ?**

Si vous répondez aux conditions d'octroi, vous pouvez confirmer la prime sur la plateforme **MyTax** :

- Le moyen le plus rapide et efficace pour demander votre prime ;
- Accessible 24h/24 et 7j/7 ;
- Connexion à **www.mytax.brussels** avec votre carte d'identité (eID) ou via l'application itsme®.

Cliquez sur ce lien pour remplir le formulaire

A l'initiative de logement.brussels

En partenariat avec fiscalité .brussels

MyTax .brussels

**BON A SAVOIR**

La consultation du site internet de Logement. Bruxelles est une source d'informations intéressantes autant qu'utiles pour les propriétaires. Jugez-en par l'extrait suivant.

| Primes et aides |
|---|
| Allocation de relogement |
| Allocation loyer pour candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social |
| Allocation loyer pour locataires de logements communaux et des CPAS |
| Prime à la rénovation de l'habitat |
| Prime à l'embellissement des façades |
| Primes énergie |
| Primes et aides communales |
| Prêt vert bruxellois |
| Prêts du Fonds du Logement |
| Prêts des sociétés de crédit social |
| Subventions patrimoine immobilier protégé et petit patrimoine |

FISCALITE BRUSSELS (voir encadré ci-avant) contenant les informations nécessaires et la procédure à suivre pour introduire leur demande de prime et renvoyant vers la plateforme my.tax.be. Pas sûr que les locataires concernés pourront s'y connecter via leur carte d'identité ou via Itsme. Et encore, il faut y joindre différents fichiers pour motiver la demande.

Une fois la demande introduite, le locataire demandeur recevra un email automatique de réponse pour accuser de réception de la demande et celle-ci pourra être suivie en ligne.

Quant à la mention d'une date probable du versement de la prime, le mail est étonnamment muet.

La prime est destinée à soutenir les locataires ayant eu une réduction de leurs revenus pendant les mois de mars et d'avril 2020.

Le SNPC s'étonne qu'il ait fallu au Gouvernement bruxellois plus de 3 mois pour mettre en place une procédure d'introduction de la demande de prime.

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
Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

Car, ce sont bien fin mars et fin avril que les locataires se sont retrouvés avec des difficultés pour régler leur loyer d'avril et de mai.

Nos membres nous ont informés qu'ils avaient conclu des accords avec leurs locataires pour reporter à plus tard le paiement intégral des loyers, notamment dans l'attente de la perception de la prime par leurs locataires.

Au niveau Fédéral, les indemnités de chômage temporaire ou l'indemnité « droit passerelle » ont été versées dès début avril c'est-à-dire dans un délai extrêmement court au moment où les bénéficiaires en avaient le plus besoin.

**On s'étonnera donc de la lenteur incompréhensible avec laquelle la Région Bruxelloise gère ce dossier.**

Cette prime sera donc logiquement versée aux locataires qui en font la demande. Encore faudra t'il s'assurer que les locataires versent à leurs propriétaires l'arriéré de loyer qu'ils ont consenti en reportant le paiement intégral du loyer

Et que penser de ces locataires qui déjà condamnés par la Justice de Paix pour défaut de paiement du loyer qui sont en attente d'expulsion (pour rappel : pas d'expulsion avant le 31 août 2020 en Région bruxelloise). Ces locataires défaillants vont percevoir la prime mais nous doutons fortement qu'ils l'utilisent pour réduire leur dette à l'égard de leur propriétaire ! Rien n'est prévu par la Secrétaire d'Etat à ce sujet.

Enfin, nous rappellerons que les locataires qui n'auraient pas reçu le courrier de Fiscalité.Bruxelles pourront toujours faire leur demande de prime jusqu'au 30 décembre 2020.

**En conclusion, c'est très bien médiatiquement d'annoncer « urbi et orbi » l'octroi d'une prime en faveur des locataires. Mais quant à sa mise en pratique, on se contentera de dire qu'on peut mieux faire et que la Secrétaire d'Etat a été étonnamment muette lorsqu'elle fut interpellée par différents locataires ne voyant rien arriver…..**

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

# VENDRE EN VIAGER

Depuis quelques années, le viager a le vent en poupe et la crise sanitaire pourrait bien renforcer cette tendance, certaines familles voyant dans ce type de vente immobilière une alternative aux maisons de repos. Mais connaissez-vous bien les deux types de viager ? Et quelles sont les étapes à respecter ?

***Par Philippe VERDONCK, Licencié en droit, Conseiller en viager, www.viah.be***

## VIAGER LIBRE OU VIAGER OCCUPÉ

La formule la plus connue dans l'imaginaire qui entoure le viager est celle du **viager OCCUPÉ** : *Monsieur peut continuer à occuper son appartement à vie et va recevoir un bouquet et des rentes mensuelles pendant une certaine durée.*

Le **viager LIBRE**, pourtant très avantageux, est moins connu : *Madame a 2 appartements, dont un qu'elle donne en location. Suite à des problèmes locatifs elle vend son appartement en viager LIBRE.*
L'appartement sera donc libre d'occupation et l'acheteur pourra y habiter immédiatement. Parce que le bien est libre d'occupation, bouquet et rentes, sont très élevés. Madame ne va donc plus percevoir des loyers mais bien des rentes, d'ordinaire deux fois plus élevées que ses loyers nets ! Pour les propriétaires lassés des soucis locatifs, le viager LIBRE est une excellente alternative à la mise en location.

## QUELS SONT LES AVANTAGES DU VIAGER ?

D'abord vendre en viager (occupé) c'est l'assurance d'un complément mensuel de revenus -les rentes- en plus d'un bouquet. Le niveau des rentes et du bouquet sont principalement fonction de la valeur de l'immeuble et de l'âge du/des propriétaires.

Ensuite, c'est la garantie de pouvoir rester chez soi à vie (l'usufruit viager), quitte à adapter votre immeuble ou faire appel à des services, payés grâce aux rentes.

Enfin, le bouquet et les rentes sont nets d'impôt et tous les frais de vente (hormis quelques attestations) sont à charge de l'acheteur.

Quelles sont les principales étapes d'une vente en viager ?

Elles sont exactement les mêmes que pour une vente ordinaire :

### a) signature d'un mandat ou d'une mission de vente ?

Dans les deux cas, lorsque vous serez décidé à vendre votre immeuble, vous devrez confier cette tâche à un conseiller en viager en lui signant un document qu'il vous remettra. Grâce à ce document il pourra mettre le bien en vente, faire des visites, réunir les documents utiles, etc.
On l'a bien compris, un document devra être signé mais il faut comprendre la différence entre un MANDAT et une MISSION de vente.

Pour faire simple, le MANDAT va faire en sorte que le conseiller en viager sera votre mandataire et donc pourra poser des actes, signer des documents à votre place. Il pourra donc par exemple trouver un acquéreur et signer un compromis de vente à votre place, sans nécessairement vous en prévenir. Ce ne sera alors que pour la signature de l'acte notarié que votre présence/signature sera requise.

Si vous ne signez qu'une MISSION de vente, le conseiller en viager sera chargé de vous trouver un amateur, qu'il devra vous présenter et ensuite, libre à vous d'accepter de lui vendre ou pas votre immeuble. Nous conseillons vivement la signature d'une MISSION de vente car cela laisse au vendeur le choix de « son » acquéreur.

### b) Offre d'achat

Le conseiller fait signer une offre d'achat, limitée dans le temps, au candidat-acquéreur, libre au vendeur de l'accepter ou de la refuser, en fonction de son profil.

### c) compromis de vente

Dernier stade avant l'acte notarié, ce document est en général rédigé par l'agence et signé au domicile du vendeur. A partir de là, on compte maximum 4 mois pour passer devant notaire...mais rien n'empêche de faire plus vite puisque ce n'est qu'après passage devant notaire que le payement des rentes démarre. Le vendeur a donc tout intérêt à ce que l'acte notarié se signe le plus vite possible ; le signer endéans les 2 mois plutôt que 4 est parfaitement possible.

### d) acte notarié

Vendeur et acheteur choisissent chacun leur notaire. En viager, le notaire du vendeur est chargé de rédiger le projet d'acte.

Le conseiller en viager va vous accompagner à chacune de ces étapes et sera présent jusqu'à la signature de l'acte notarié.

## CONCLUSION

Le viager est la réponse à une réalité qui est d'une part la faiblesse des pensions et d'autre part la volonté de nos seniors de maintenir un niveau de vie en toute indépendance. L'espérance de vie ne cesse d'augmenter et si hier 75 ans était un bel âge, aujourd'hui il n'est pas rare d'atteindre 90 ans mais vivre plus longtemps n'a de sens que si cela s'accompagne d'un certain confort matériel et financier, gages de sérénité.

L'immobilier restant une valeur sûre en Belgique, le marché est très dynamique et les candidats-acheteurs ne manquent pas.

Très encadré en plan juridique, le viager a su évoluer afin de s'adapter à la situation particulière de chaque propriétaire-vendeur, si bien qu'il rencontre de plus en plus de succès.

NOUVEAU

PUBLICATION DU SNPC

SNPC NEMS

> Prix membre : 32 € - Prix non-membre : 48 € - Frais de port : 3,54 €

## ABC du Viager

Tout le monde connaît le viager, en tout cas dans les grandes lignes, mais cette connaissance n'est pas suffisante lorsqu'on envisage de vendre ou d'acheter en viager. Celui-ci comporte de nombreux avantages méconnus.

Avant de s'engager, il faut comprendre les enjeux juridiques et financiers, et c'est d'autant plus important que vendre en viager fait naître des droits et des obligations qui vont s'exécuter, a priori, sur une très longue période de temps.

Sachant que le vendeur et l'acquéreur n'ont pas nécessairement les mêmes attentes, la matière du viager est abordée selon le point de vue du vendeur ou de l'acquéreur, sous formes de questions/réponses ponctuées de conseils pratiques :

> Comment sont calculées les rentes ?
> Quelle est la durée pertinente de payement des rentes ?
> Qui paye les frais de vente ?
> Quid en cas de « grosses réparations » ?
> .....

*Par Pierre ROUSSEAUX, avocat, Président du SNPC-NEMS CHARLEROI*

# CRISE PROFONDE AU SEIN D'UNE COPROPRIÉTÉ : QUELLES PISTES POUR EN SORTIR ?

Au sein des Copropriétés, comme au sein des couples, des crises graves peuvent survenir.

Certes, il existe une différence de taille entre ces deux cas. Le couple est constitué de deux personnes alors que la Copropriété est habituellement composée d'un nombre supérieur et la loi, par le biais des majorités prévues lors de décisions à prendre, majorité distincte en fonction des points soumis au vote, doit naturellement permettre de régler le litige entre copropriétaires.

Hélas, il peut y avoir des situations apparaissant inextricables avec des blocages décisionnels.

Nous évoquerons deux exemples précis et nous verrons que la nouvelle loi adoptée le 13 juin 2018 et entrée en vigueur le 1er janvier 2019 peut aider les copropriétaires.

## PREMIER EXEMPLE

Dans une Copropriété composée de 70 appartements, un concierge exécute son travail de manière minimale et rentre en conflit ouvert avec le syndic.

Celui-ci estime légitime que ce concierge remplisse certaines tâches mais ce dernier refuse et s'appuie sur un contrat limitant ses heures de prestations et donnant un descriptif très vague de sa fonction.

L'entretien et la propreté de cet immeuble de haut standing est alors mis à mal et les copropriétaires ne savent plus que faire.

Alors, vu le conflit aigu entre les deux personnes (syndic et concierge), un choix doit être posé :

- Soit voter pour un licenciement du concierge avec une indemnité de préavis importante et aussi la nécessité de lui laisser le temps utile pour quitter la conciergerie.

  Dans ce cas, le risque qui se présente, si le vote ne permet pas le licenciement, c'est de voir augmenter encore la tension avec une possible représailles « *indirecte* » du concierge, personnage clé dans la vie de l'immeuble.

  Celui-ci risquerait alors de faire preuve de mauvaise volonté, de en pas nettoyer correctement les communs à proximité des entités privatives des copropriétaires ayant voté pour son licenciement, etc...

- Soit, puisque le syndic a clairement exprimé qu'il ne pouvait continuer son mandat dans des conditions semblables, mettre fin au contrat avec le syndic (dont la gestion financière ne suscite aucune critique) les risques possibles de voir le syndic agir contre la Copropriété dans le cadre d'une action judiciaire ultérieure n'étant pas exclus.

Deux clans risquent de se former ainsi dans l'immeuble et faire débattre ce sujet en Assemblée Générale, risque de voir la tension atteindre son paroxysme.

Dans de tels cas, il peut être utile de chercher une voie permettant à un tiers extérieur à la Copropriété d'exercer une mission susceptible de régler le différend.

**L'article 577/9 §1er – 1 nous apparaît être un outil utile.**

ISTOCKPHOTOS

Rappelons le texte :

*« Si l'équilibre financier de la Copropriété est gravement compromis ou si l'Association des Copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 1/5ème des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'Association des Copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'Association des Copropriétaires ».*

Les conditions d'application de ce texte sont particulièrement générales.

Elles prévoient tant une atteinte à l'équilibre financier qu'une impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales.

Dans l'exemple prédécrit, il est certain que si le concierge ne permet pas l'exécution correcte de tâches telles que la réalisation de certains travaux d'entretien ou de nettoyage du bien, il y aura à long terme un risque de détérioration de l'immeuble susceptible de justifier l'application de cet article.

Mais ce qui nous apparaît extrêmement intéressant dans l'analyse de ces dispositions, c'est le fait que les missions *« attribuées par le Juge »* peuvent être ciblées et, partant, bien définies.

L'administrateur provisoire *« peut se substituer aux organes de l'Association des Copropriétaires »* pour des tâches spécifiques, sans pour autant, pour les tâches non définies, empiéter sur les compétences de l'Assemblée Générale et du syndic toujours en fonction.

Ainsi, dans le cas prédécrit, le Juge de Paix, pour éviter une augmentation de cette tension par la naissance de deux clans, l'un pour conserver le concierge, l'autre pour démettre le concierge et conserver le syndic, pourrait inviter l'administrateur provisoire à interroger distinctement et sous le couvert de l'anonymat, chacun des copropriétaires.

Le Juge de Paix pourrait ultérieurement inviter l'administrateur provisoire à déposer un rapport qui, ainsi rédigé par un tiers impartial au-delà de la mêlée, pourrait permettre à l'Assemblée Générale de faire le choix utile lors du vote à

intervenir sans qu'il n'y ait de confrontation directe.

Dans ce cas, la sphère d'intervention de l'administrateur provisoire est ainsi très limitée et « il administre » exclusivement pour un point bien déterminé.

Ultérieurement, si des recours judiciaires sont introduits sur base de la décision rendue par l'A.G. après dépôt du rapport, ces recours pourraient difficilement être fondés sur un abus de droit puisque la décision rendue par ladite A.G. est la résultante d'un examen préalable consigné dans un rapport d'un **tiers** nanti d'une mission fixée par le Tribunal.

Le législateur a permis la saisine du Juge de Paix, soit par le syndic, soit par un plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 1/5ème des quotes-parts dans les parties communes.

Dès qu'une situation de crise se présente et dès qu'il est craint que les organes de l'A.C.P. ne pourront les résoudre, le syndic peut, seul, prendre l'initiative de déposer cette requête qui est une requête unilatérale (ce qui rend nécessaire la signature d'un avocat pour le dépôt de celle-ci).

Cette requête ne doit pas être notifiée à tous les copropriétaires et le Juge de Paix peut statuer dans de brefs délais.

Si le syndic ne prend pas cette initiative alors que la crise est profonde, 1/5ème des copropriétaires peut alors faire le nécessaire mais il nous semble plus adéquat de voir le syndic « à la manœuvre » dans des cas semblables car sa fonction d'exécutif de l'Assemblée Générale se voit contrarié par cette crise qui ne peut être résolue.

## DEUXIÈME EXEMPLE

Un bloc à appartements menace ruine.

L'Assemblée Générale, à une majorité très significative, a fait choix de ne pas entreprendre des travaux de rénovation.

En effet, vu la situation exceptionnelle du bien, un promoteur propose, après démolition de celui-ci, une nouvelle construction (avec deux étages supplémentaires et des garages en sous-sol pour assurer la rentabilité de son projet).

Il s'engage, à l'égard de chaque copropriétaire, à échanger un ancien appartement contre un nouvel appartement.

Tous marquent accord mais un des huit copropriétaires, sans avoir exprimé son refus sur le principe de l'échange avantageux, croit pouvoir, au dernier moment, « *faire cavalier seul* » et refuse de signer l'acte qui lui est proposé.

Il essaie de jouer « *au stratège* » et veut ainsi être le dernier « *à céder* » par rapport à de nouvelles exigences.

Ainsi, sans l'avoir exprimé aux autres copropriétaires, il soumet son acceptation à la signature de l'acte, signature indispensable pour réalisation du projet puisqu'il est touché à une partie priva-

A VENDRE

SOCIÉTÉ DE PATRIMOINE IMMOBILIER

- Société patrimoniale propriétaire de plusieurs immeubles de rendement dans la région liégeoise.
- Comprenant 27 appartements, 24 garages et 1 entrepôt pour 5 voitures, tous loués.
- Rendement 4%
- A céder, 100 % des actions de la société propriétaire.

04/246.30.15 – info@immobag.be

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 Vandenberghen
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

tive, à une condition supplémentaire : l'octroi d'un garage.

Il croit pouvoir ainsi exercer une pression optimale, d'autant que le délai avant la péremption du permis déjà obtenu vienne à expiration dans les deux mois.

L'échec du projet de démolition-reconstruction, puisqu'il a été antérieurement voté le refus d'entreprendre des travaux de rénovation, va porter atteinte à l'équilibre financier de la Copropriété et à la conservation de l'immeuble par cette démolition devant être suivie de reconstruction.

Mais le promoteur, avec une certaine logique, n'entend pas céder à ce qui apparaît être « un chantage » et désire rester dans une approche égalitaire pour tous les copropriétaires.

Voilà donc le syndic, gardien des parties communes, ne pouvant continuer à exercer sa mission.

**Les organes de l'Association des Copropriétaires sont alors paralysés et c'est le blocage.**

A nouveau, l'article 577/9 §1er – 1 de la loi nouvelle peut être utile.

Il peut être imaginé que le Juge, à la demande du syndic, procède à la désignation d'un administrateur provisoire avec une mission spécifique libellée comme suit :

*« Après avoir entendu le seul copropriétaire, non signataire de la convention, rédiger un rapport à déposer auprès de la Justice de Paix sur les raisons de son refus de signature ».*

Ce rapport (comme dans l'exemple précédent) rédigé **par un tiers** mettra toutes les parties au courant de la stratégie suivie par un seul.

Certes, ce tiers, avant dépôt de son rapport, veillera vraisemblablement à concilier les parties. Toutefois, en cas d'échec, ce rapport sera un outil utile.

## LORSQUE LES ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES SONT DANS L'INCAPACITÉ DE RÉSOUDRE DES CRISES PROFONDES PAR LE MÉCANISME DES MAJORITÉS, IL EXISTE UNE PISTE ULTIME : AVOIR RECOURS À UN TIERS.

Des copropriétaires préjudiciés par cette impossibilité de bénéficier d'un nouvel appartement dans le cadre de l'échange peuvent alors envisager de disposer d'un outil (rapport de cet administrateur provisoire) pour utilement argumenter sur l'abus de droit.

A nouveau, l'administrateur provisoire, sans décharger les autres organes de la Copropriété de leur mission naturelle, et nanti d' un mandat judiciaire très limité, pourra aider utilement la Copropriété.

## CONCLUSION

Nous pourrions multiplier les exemples de situation de blocage avec péril pour la survie de la Copropriété.

Ce qu'il faut retenir de l'utilisation de l'article 577/9 §1er – 1, c'est que notre législateur a prévu que, lorsque les organes de l'Association des Copropriétaires sont dans l'incapacité de résoudre des crises profondes par le mécanisme des majorités, il existe une piste ultime : avoir recours à un tiers. ■

Intéressés par le sujet ? Posez vos questions à Pierre Rousseaux !

*Par Mikael PETITJEAN, Professeur (IESEG & Louvain School of Management)*
*& Chief Economist (Waterloo Asset Management)*

# LE PATRIMOINE, CE N'EST PAS LE VOL

Vous l'aurez deviné : mes origines familiales ne sont pas aristocratiques. Je n'ai aucun baron ou vicomte dans la famille et, même si Frère est le nom de famille de ma mère, je n'ai côtoyé aucun milliardaire qui aurait fait fortune dans l'industrie puis la finance. Les Petitjean ont cultivé la terre pendant des siècles et accessoirement fabriqué des sabots. Au lendemain de la guerre, alors qu'il avait 12 ans, mon père perd le sien. Sans travail, sa mère parvient à s'en sortir grâce à une pension de survie et surtout au capital que sa famille avait accumulé au fil des décennies, car les familles d'agriculteurs savent une chose : qu'il faut épargner pour les mauvais jours. Mon père sera finalement le premier de sa famille à réaliser des études supérieures. Il réussira même à devenir professeur d'Université.

ISTOCKPHOTOS

Après avoir travaillé la terre pendant des siècles, ma famille était-elle devenue rentière ? Au lendemain de la guerre, était-elle parmi les 19,73%, ou que sais-je, des familles les plus riches ? Je n'en sais rien. Par contre, je sais que la justice et la fiscalité en place à l'époque étaient parmi les moins inéquitables au monde, et que sa famille avait respecté les règles juridiques et n'avait jamais été condamnée par la justice.

Si ma grand-mère vivait encore aujourd'hui, aurait-elle dû être soumise à un impôt sur le patrimoine ? Aurait-elle dû faire contre mauvaise fortune bon cœur ? Au bout du compte, quelles sont exactement les conditions « justes » qu'il faudrait respecter pour se donner le droit de s'attaquer au patrimoine des familles ? A celles qui n'ont perdu aucun proche ? A celles qui se retrouvent dans la catégorie des 10%, 5%, 1%, 0,1%, ou 0,01% des plus « riches » ? Et comment définir cette richesse ? En fonction des montants qui dorment sur leur compte d'épargne ? Du nombre de mètres carrés de surface habitable ? Du nombre de parcelles de terrain ? Du nombre de fenêtres que compte leur demeure ? De la longueur de leur yacht ?

Contrecarrer le creusement des déficits par un impôt sur le patrimoine, fût-il ressuscité et temporaire, est inutile, voire contreproductif.

Tout d'abord, Keynes avait raison : l'Etat doit jouer le rôle de producteur de richesse de dernier ressort lorsque l'investissement privé s'effondre et que les marchés sont dysfonctionnels. Malheureusement, le keynésianisme a été abusé depuis plus de 40 ans : il est devenu perpétuel et les déficits structurels, si bien que la situation budgétaire avant même cette crise

sanitaire était beaucoup plus fragile en France et en Belgique que dans d'autres pays comme l'Allemagne qui, j'ouvre les paris, ne remettra pas en place l'impôt sur le patrimoine que la Cour constitutionnelle de Karlsruhe avait suspendu en 1995.

Ensuite, l'impôt sur le patrimoine est d'abord symbolique. Très souvent considéré comme prohibitif par ceux qui doivent le payer, il conduit à des stratégies de contournement fiscal et à une plus forte mobilité du capital. Entre 2002 et 2016, environ 2,5% des contribuables assujettis à l'Impôt sur la Fortune (ISF), sans doute parmi les plus fortunés, auraient choisi de s'exiler. Ceux qui exigent son retour sont également dans la posture, à la recherche de boucs émissaires que l'on a trop souvent dépouillés dans le passé parce qu'ils semblaient plus riches et plus différents que les autres. Au bout du compte, le nouvel Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) en France n'a permis de récolter que 2 milliards d'euros en 2018, soit 0,75% de tous les impôts prélevés sur le revenu. C'était 5 milliards pour l'ISF en 2017. Cela ne tient évidemment pas compte du manque à gagner cumulatif au cours du temps lié aux départs, en matière de recettes fiscales non prélevées, investissements non réalisés, emplois non créés, etc.

Sur un plan éthique, viser explicitement et uniquement le patrimoine d'une catégorie de la population, quel que soit son niveau de richesse d'ailleurs, ce n'est pas de la justice, même sociale : c'est une forme d'ostracisme. Si une contribution doit être faite pour la collectivité en faveur de la justice, de la santé, ou de l'éducation, elle doit se faire en proportion des revenus actuels de chacun. Ceux qui pensent que la contribution fiscale des plus aisés n'est pas suffisante, doivent mobiliser l'outil le moins injuste qui consiste à augmenter le taux d'imposition dans les tranches les plus élevées, voire à en augmenter le nombre. Ce sont les revenus et autres rémunérations d'ici et de maintenant qui doivent être taxés, pas le patrimoine. Dans un Etat de droit, ce qui a été acquis en payant des impôts dans le passé et en respectant le cadre légal doit le rester.

Le patrimoine peut effectivement servir à déterminer la capacité contributive de chacun dans des pays qui n'ont pas, ou rarement, établi de justice redistributive par l'impôt ou dans lesquels les biens publics ont été extorqués par des oligarques. Les patrimoines qui émergent aujourd'hui ne sont plus ceux des grandes familles vénitiennes et le fantasme selon lequel les riches seraient pour l'essentiel des oligarques qui se sont enrichis frauduleusement, relève d'une énième théorie du complot.

## CONTRECARRER LE CREUSEMENT DES DÉFICITS PAR UN IMPÔT SUR LE PATRIMOINE, FÛT-IL RESSUSCITÉ ET TEMPORAIRE, EST INUTILE, VOIRE CONTREPRODUCTIF.

Ce n'est évidemment pas le cas de la France et de la Belgique qui ont plutôt besoin de promouvoir et d'attirer les personnes qui ont la volonté ou la capacité de prendre des risques. A juste titre, la politique monétaire agressive que la BCE mène depuis 10 ans, affecte déjà tous les rentiers en proportion de leurs avoirs improductifs et c'est une solution beaucoup moins injuste : c'est avant tout l'absence de prise de risque, ici et aujourd'hui, qui doit être taxée par des taux d'intérêt réels négatifs.

Oui, Pierre-Joseph Proudhon (1809-1865) voyait juste : la propriété, ce fut effectivement trop souvent le vol sous l'Ancien Régime mais il est grand temps de tourner cette page une bonne fois pour toute. ■

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

immo VIAGER

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

Tél : 02/672 30 26
mn.demunter@immoviager.be

# LA SOLIDARITÉ ENTRE CONTRIBUABLES : LA HANTISE DES PROPRIÉTAIRES

*Par Olivier de Clippele, notaire, vice-président du SNPC-NEMS*

La répercussion d'impôts impayés par les locataires sur le dos des bailleurs n'est pas toujours autorisée

Il arrive que des impôts impayés par les redevables soient mis à charge d'autres personnes qui sont fictivement considérées comme « contribuables » par la loi ou par un règlement-taxe communal ou provincial.

Les cas les plus fréquents sont les impôts sur les surfaces de bureaux, sur les surfaces commerciales ou sur la seconde résidence, mais il arrive également que des héritiers soient amenés à payer les droits de succession qui sont dus par des légataires ou des donataires.

A chaque fois, l'administration se retournait contre celui ou celle qu'elle considérait comme contribuable, probablement pour une question de solvabilité, situation malheureusement fréquente chez les propriétaires immobiliers.

## IMPÔTS DES LOCATAIRES

De nombreux règlements communaux prévoient une solidarité des bailleurs pour les impôts impayés des locataires, ou mieux encore, souvent des règlements taxes prévoient que c'est le propriétaire qui est le redevable.

Jusqu'à présent, aucune loi n'interdit cette pratique règlementaire, seul le Conseil d'Etat se montre parfois critique quand le critère de rattachement avec le propriétaire est trop flou.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé dans un arrêt récent du 16 septembre 2016[1] que les communes sont libres de désigner les redevables de la taxe à la condition toutefois que ce soit « raisonnablement justifié ». Dans le cas disputé, à savoir la location d'un lieu de tolérance avec prostitution en vitrine, le Conseil d'Etat avait estimé que le propriétaire tirait un avantage de l'usage qui était fait des lieux loués par le locataire, du fait d'un loyer notoirement plus élevé, et qu'il existait dès lors une communauté d'intérêt objective entre le bailleur et son locataire.

C'est ce dernier élément qui permet de déterminer si la solidarité à l'encontre des bailleurs est bien légitime.

## DROITS DE SUCCESSION

Une question fréquemment posée est de savoir si chaque héritier est responsable des droits de succession de l'ensemble de la succession

Cette question survient généralement lors du partage des avoirs bancaires du défunt, les héritiers les plus économes craignent souvent de devoir supporter les droits de succession d'un autre héritier qui se serait rendu insolvable.

Pour les héritiers légaux, la loi ne prévoit pas de solidarité, mais la question reste posée à l'égard de ceux qui ont reçu de l'argent du vivant du défunt, ainsi que pour les légataires testamentaires.

Un récent arrêt de la Cour constitutionnelle[2] vient d'annuler cette solidarité au motif qu'elle ne se justifiait pas (plus) : chacun doit désormais supporter l'impôt successoral sur ce qu'il reçoit.

C'était déjà le cas pour les héritiers ordinaires, en général les descendants et le conjoint survivant ; suite à cet arrêt de la Cour constitutionnelle, les légataires et donataires devront supporter eux-mêmes leurs propres droits de succession, l'administration ne pourra désormais plus se retourner contre les héritiers légaux ou le légataire universel.

Toutefois, l'arrêt en question n'est pas tout à fait clair pour les legs particuliers, comme par exemple une somme d'argent, dont la délivrance dépend entièrement du légataire universel ou des héritiers légaux ; dans ce cas, il est conseillé de tout de même retenir l'impôt successoral sur la somme léguée, en attendant que la loi soit clarifiée.

## IMMEUBLES EN INDIVISION

La loi actuelle[3] prévoit que chaque co-propriétaire n'est tenu de supporter l'impôt immobilier qu'à concurrence de sa part dans l'immeuble. Il n'y a dès lors pas de solidarité entre indivisaires, à l'exception des époux mariés sous un régime de communauté.

L'administration est toutefois autorisée à adresser un seul avertissement extrait-de rôle pour l'ensemble de la parcelle cadastrale en indiquant que cette parcelle est « en indivision ».

Le fait d'adresser un seul document ne libère nullement les autres contribuables, ils restent tenus à l'impôt sur leur part dans l'immeuble, même si le délai d'enrôlement est dépassé.

Dans la pratique, seule l'administration flamande (VLABEL) communique cette information en joignant l'identifiant parcellaire des immeubles concernés par le précompte immobilier.

L'administration fédérale n'est plus responsable de la perception du précompte immobilier en Région de Bruxelles-Capitale, c'est l'agence Bruxelles Fiscalité qui s'en charge avec une information incomplète à l'attention des propriétaires.

A Bruxelles, la règle de l'impôt adressé au mari, plutôt qu'à l'épouse, a laissé la place à l'envoi au contribuable le plus âgé qui a un domicile en Belgique.

C'est pour cette raison que de nombreuses femmes ont subitement reçu l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier, alors que ces impôts étaient toujours adressés au mari par le passé.

## FIN DE LA SOLIDARITÉ ENTRE CONJOINTS POUR LES IMPÔTS DE LA RÉGION BRUXELLOISE

La loi fédérale consacre encore toujours la solidarité entre conjoints à l'égard de l'administration fiscale.

Cela concerne non seulement les époux mariés sous le régime légal de communauté, mais également, les époux mariés sous un régime de séparation des biens.

Pour un époux marié sous un régime de séparation des biens pure et simple, il est toutefois possible d'échapper à cette solidarité en démontrant qu'il détient son patrimoine à titre personnel et qu'il a recueilli des revenus séparément qui lui sont propres en vertu de son régime de séparation des biens.

La Région de Bruxelles-Capitale vient toutefois de supprimer cette solidarité entre tous les époux, quel que soit leur régime matrimonial, pour ce qui concerne les impôts régionaux comme le précompte immobilier et la taxe régionale.

C'est en expliquant que cette solidarité pénalisait d'avantage les femmes, qu'un amendement[4] a été adopté pour supprimer cette injustice, car il arrivait fréquemment qu'une femme doive supporter des impôts impayés de son ex-époux durant des années.

Il se dit que les hommes prennent souvent, mais pas toujours, plus de risques que les femmes, cela s'avèrerait au volant mais aussi à l'égard de l'administration.

1 CE 16 septembre 2016 N° 235.780
2 Arrêt n° 2002018 du 22 février 2018
3 Art. 393, §1 et § 2. CIR 1992
4 Amdt. de Clippele, ord. Code de procédure fiscale du 6 mars 2019, A-756/1

# DU BON USAGE DE NOS MODÈLES DE BAUX

## (DEUXIÈME PARTIE)

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

Nous avons diffusé la première partie de cet article dans LE CRI de juin 2020, auquel nos lecteurs voudront bien se référer.

Nous rappelons que le modèle suivi pour les présents commentaires est celui du bail d'appartement pour résidence principale de la Région bruxelloise.

Les conseils donnés valent en réalité pour tous nos baux.

Nous avons examiné les différents chapitres depuis le début du bail jusque et y compris l'article 7 du bail qui traitait de l'état des lieux d'entrée, mais qui constitue le point 9 de l'article lui-même.

Pour la compréhension du lecteur, l'idéal est de lire d'abord l'article et ensuite le commentaire.

### 10. CHARGES PRIVEES (article 8 du bail)

Il est important pour le bailleur, et d'ailleurs pour le preneur aussi, de disposer de compteurs individuels d'eau, gaz et électricité, de sorte que la facturation soit faite directement par les compagnies distributrices. Pour l'électricité et le gaz, et pour autant que l'immeuble soit pourvu de compteurs des compagnies, il y a rarement des problèmes.

Il faut proscrire le plus possible les compteurs collectifs avec des compteurs de passage pour chaque locataire, ce qui amène souvent des discussions par absence de relevé contradictoire à l'entrée et à la sortie, difficultés d'établir les décomptes et de faire la part des choses entre les consommations et les abonnements, sans compter, pour l'électricité, les facturations séparées dans certains cas pour la consommation de jour et de nuit.

Pour la consommation d'eau, il faut être extrêmement prudent pour que le bailleur ne soit pas, in fine, obligé de payer les factures.

La compagnie VIVAQUA est assez exigeante sur les formalités et des litiges judiciaires sont intervenus. Nous reviendrons dans un prochain article sur ces différentes questions.

S'il n'y a pas de compteurs individuels dans l'immeuble, il convient de suivre le tableau du bail du SNPC qui figure à la page 7, article 8, C.

### 11. CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (article 9 du bail)

Le bail du SNPC prévoit plusieurs hypothèses.

Il faut choisir lesquelles s'adaptent à la situation de l'immeuble. Des montants forfaitaires sont prévus ou des pourcentages. L'un exclut l'autre. Il faut être attentif à ne pas compléter le tableau par des données contradictoires, c'est-à-dire indiquer un montant et un pourcentage. C'est l'un ou l'autre.

Dans ce cas précis, mais de façon générale dans le modèle de bail, il ne faut pas oublier de remplir les espaces « blancs » (sauf que le bail que nous commentons est imprimé en jaune...).

## 12. RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DES CHARGES PRIVEES ET DES CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (article 10 du bail)

Pour bien remplir cet article, comme pour le précédent, il convient d'y réfléchir avant le jour de la signature et d'indiquer les choix retenus, par exemple au crayon, avant, et s'ils conviennent, de gommer les passages au crayon et de les retranscrire à l'encre si le choix est confirmé ou de les modifier évidemment, si nécessaire.

Nous profitons de l'examen de cet article pour rappeler que toute rature doit être approuvée par un paraphe des deux parties (ou trois ou quatre s'il y a plusieurs bailleurs et preneurs).

Nous arrivons à l'examen des clauses générales du bail à partir de l'article 11 de celui-ci.

## 13. ENTRETIEN (article 11 du bail)

Cette question est réglementée dans la région de Bruxelles par l'arrêté royal du 23 novembre 2017, publié au Moniteur le 8 décembre 2017.

Le Moniteur belge peut être consulté via l'adresse ejustice.just.fgov.be/cgi/welcome.pl.

Tant ces dispositions régionales que l'article 11 du bail du SNPC sont particulièrement détaillées. Les bailleurs et les locataires ont d'ailleurs intérêt à lire attentivement le modèle de bail avant la signature de celui-ci, et à le consulter dès


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 Quickscan !**

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

bruxelles environnement .brussels

qu'il y a une divergence de vue. La réponse aux questions figure le plus souvent dans le bail et les différends proviennent d'une méconnaissance de celui-ci ou de la loi ou des dispositions régionales.

### 14. RECOURS (exercés par le preneur contre le bailleur - article 12 du bail)

Cet article examine les possibilités pour le preneur d'exercer un recours contre le bailleur et les limites de ce recours.

### 15. MODIFICATION DU BIEN LOUE (article 13 du bail) ET IMPOTS (article 14 du bail)

L'article 13 parle de lui-même et il n'est pas nécessaire de le commenter, pas plus d'ailleurs que l'article 14 relatif aux impôts. Rappelons que le précompte immobilier (trop souvent appelé erronément « cadastre ») ne peut être mis à charge du locataire dans un bail de résidence principale. Précisons qu'il ne faut pas confondre revenu cadastral avec précompte immobilier.

Le revenu cadastral est le revenu théorique du bien, tandis que le précompte immobilier est le pourcentage d'impôt à payer sur base de ce revenu cadastral.

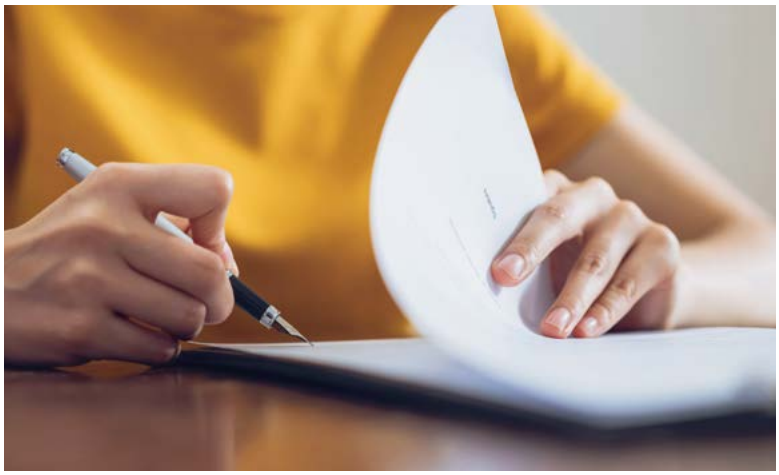
Ce pourcentage change pratiquement tous les ans, en raison de modifications, presque annuelles, des centimes additionnels pour les communes.

### 16. ASSURANCES (article 15 du bail)

Cet article est très clair. Le bailleur sera attentif à réclamer, non seulement une copie des conditions générales et particulières de la police du locataire, mais également les preuves de paiement.

### 17. ANIMAUX (article 16 du bail)

Le SNPC lutte actuellement pour le maintien de la légalité de cette disposition car non seulement la jurisprudence a nettement évolué depuis quelques dizaines d'années en faveur de la possession d'animaux par le locataire, mais récemment certains politiciens ont proposé que l'interdiction de principe soit considérée comme contraire à la loi.



ISTOCKPHOTOS

Le SNPC considère qu'il y a lieu de maintenir cette interdiction de principe, même si, pour cette question comme pour d'autres d'ailleurs, l'abus de droit ne peut pas se produire.

Les juges de paix saisis d'un différend de ce type entre bailleur et preneur exercent d'ailleurs leur rôle non seulement de juge, mais aussi de conciliateur et il ne faut pas les enfermer dans un carcan.

Posséder un animal de compagnie traditionnel de petite taille et non dérangeant devrait rester admis, mais il y a trop d'aspects subjectifs et de cas individuels pour prévoir dans une nouvelle loi, ou une disposition régionale, ce qu'on a appelé en d'autres temps « l'interdiction d'interdire ».

La compagnie d'un animal peut être très utile à l'équilibre psychologique de certaines personnes, spécialement les gens âgés ou dépendants, et il serait cruel de vouloir sa disparition des ménages souvent unipersonnels.

Par contre, la liberté de disposer d'un animal de compagnie a des limites qui sont les droits des autres occupants de l'immeuble. Un grand chien peut faire peur, même s'il est très amical avec son maître (il y a des exceptions et des comportements imprévus). De même, la présence d'un chien qui aboie toute la journée parce qu'il est seul ou dès qu'il entend un

bruit, même quand son « maître » est présent, peut s'avérer intolérable. L'interdiction de principe écrite dans le bail est de nature à modérer les détenteurs d'animaux. Pensons aussi à la présence dans les appartements de ce qu'il est convenu maintenant d'appeler les NAC (nouveaux animaux de compagnie). Cela veut dire, n'importe quel animal.

Les juristes du SNPC ont déjà été confrontés aux plaintes consécutives à la présence d'un cochon dans un appartement et ce n'était pas un cochon d'Inde.

La presse rapporte fréquemment la fuite d'animaux plus ou moins dangereux provenant, non pas d'un zoo, mais de propriétés privées ou même d'appartements (reptiles, félins, etc...).

Il est donc préférable de maintenir une interdiction de principe.

## CONCLUSION

Il est prématuré de tirer des conclusions des conseils donnés dans cet article dont le début a été publié dans LE CRI de juin dernier.

En effet, la suite et la fin de l'article sera publié dans LE CRI du mois prochain.

Rappelons que le bail commenté est un exemplaire de la Région Bruxelloise pour le bail d'appartement meublé ou non meublé affecté à la résidence principale du preneur.

Le SNPC publie des baux spécifiques pour les trois régions du pays et envisage dans ceux-ci toutes les situations que les bailleurs peuvent rencontrer.

Les modèles sont mis à jour régulièrement en fonction de la modification des lois. **Vous pouvez commander nos baux selon les modalités détaillées à la page 37 de ce Cri.**

Les articles qui nous restent à examiner ne sont plus tellement nombreux. Certains parlent d'eux-mêmes et nécessitent donc peu de commentaires. Suite et fin dans le prochain numéro. ■

# BUREAUX : FAUT-IL LES LOUER OU LES ACHETER ?

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

Une société a besoin de locaux pour développer ses activités. Doit-elle prendre un bien en location ou doit-elle acheter un bien ? Les implications fiscales ne sont pas les mêmes.

## 1ÈRE HYPOTHÈSE : LOCATION DES LOCAUX

### 1- Conséquences pour le propriétaire-bailleur

Dans cette hypothèse et afin de fixer un loyer correct, le propriétaire-bailleur devra tenir compte de deux impôts, à savoir une taxation fédérale à l'impôt des personnes physiques et une taxation régionale, le précompte immobilier faussement dénommé par la majorité de la population, « le cadastre ».

Le propriétaire dispose d'un immeuble qu'il donne en location à une PME.

Dans cette hypothèse, le montant qui sera soumis à taxation est le montant total des loyers et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral indexé majoré de 40% (Article 7 du code des impôts sur les revenus de 1992). L'avantage locatif se définit comme tout ce qui est mis à charge du locataire et qui aurait dû être pris en charge par le propriétaire.
En outre, il convient de tenir compte de l'article 13 du CIR/92 code qui énonce qu' : *« En ce qui concerne la valeur locative, le loyer et les avantages locatifs des biens immobiliers, le revenu net s'entend du montant brut du revenu diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de 40% pour les biens immobiliers bâtis ainsi que pour le matériel et l'outillage, présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, sans que cette déduction puisse, en ce qui concerne les biens immobiliers visés à l'article 7, § 1er, 2°, c, excéder les deux tiers du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi ».*

**Exemple :**

Un propriétaire donne, en 2020, en location un immeuble dont le revenu cadastral est de 2.000€. Il loue cet immeuble à une société pour un loyer de 1.000€ par mois.

Calcul du loyer net :
Loyer brut (article 7 du CIR/92) = (1.000€ X 12 mois) = 12.000€
Loyer net (article 13 du CIR/92) = 12.000€ – 40 % forfait de charges = 7.200€

Revenu cadastral revalorisé :
Le coefficient de revalorisation s'élève à 4,60 pour les revenus tirés de la location en 2020, soit 2.000€ X 4.60 = 9.200€
Les 40 % de déduction (4.800€) visées par l'article 13 du CIR/92 ne peuvent être supérieurs au 2/3 du revenu cadastral revalorisé (2/3 X 9.200€ = 6.133,33€), ce qui est le cas.
La base imposable s'élève donc à 7.200€.

Revenons-en à l'application de l'article 7 du CIR/92, le montant des loyers nets et des avantages locatifs ne peut être inférieur au revenu cadastral indexé et majoré de 40%

Revenu cadastral indexé : (2.000€ X 1,8492) = 3.698,40€.

Revenu Cadastral indexé et majoré : 3.698,40 + 40 % = 5.177,76€, qui seront arrondis à 5178€.
Le montant des loyers (7.200€) est donc bien supérieur au revenu cadastral indexé et majoré.
La somme de 7.200€ sera soumise à taxation. Cette somme de 7.200€ sera cumulée avec les autres revenus que perçoit le bailleur (notamment les revenus professionnels).

## RENDEZ-VOUS FISCAUX

**Rendez-vous avec notre expert fiscal au SNPC:**

> **À Bruxelles** les mercredis:
- 23 septembre
- 14 octobre
- 16 décembre

entre 12h et 14h sur rendez-vous en téléphonant au 02 512 62 87

> **À Liège** le jeudi 12 novembre entre 11h00 et 15h00 sur rendez-vous en téléphonant au 04 221 29 46

ISTOCKPHOTOS

L'impôt devrait donc s'élever à **3.600€** et ce sans tenir compte des additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques.

Si le contribuable décide de louer son bien à une société commerciale, la solvabilité de cette société et le privilège spécial du bailleur en cas de faillite de cette société devront être contrebalancés par le régime fiscal applicable à cette location.
En effet, d'un point de vue fiscal, il est plus intéressant de louer à une personne affectant le bien à des fins purement privées, plutôt qu'à une personne l'affectant à des fins professionnelles.
Dès lors que le bien est affecté à des fins privées, le montant des revenus immobiliers soumis à taxation est égal au revenu cadastral indexé majoré de 40 % (article 7 du Code des impôts sur les revenus). L'index s'élève pour les revenus immobiliers détenus en 2020 à 1,8492.

Appliqué au cas d'espèce, cela donne :
Revenu cadastral indexé majoré de 40 % : (2.000€ X 1,8492) + 40 % = 5.177,76 €, arrondis à 5.178 €.
La somme de 5178€ sera soumise à taxation. Le montant du loyer n'a aucune influence dans le cas présent. Cette somme de 5178€ sera cumulée avec les autres revenus que perçoit le contribuable (notamment les revenus professionnels).
L'impôt devrait donc s'élever à **2.589€** et ce sans tenir compte des additionnels communaux.

La différence de taxation dans le chef du bailleur est de **1011€** pour l'année 2020. Dans ces conditions, on comprend aisément que les propriétaires préfèrent louer à des familles et non à des entreprises.

## 2.- Précompte immobilier - Impôt régional

Le précompte immobilier équivaut à un pourcentage du revenu cadastral (RC) indexé de l'immeuble. Le pourcentage du précompte varie en fonction de la région dans laquelle le bien est situé (taux de 1,25 % pour les Régions Wallonne et de Bruxelles-Capitale ; taux de 2,5 % pour la Région Flamande).

La taxe de base destinée à la région ne constitue qu'une partie du précompte immobilier. Les provinces, les agglomérations et les communes ont le droit de majorer cette taxe de base, de centimes additionnels. Le nombre de centimes additionnels qu'elles prélèvent peut varier d'année en année ; ce sont les conseils communaux et provinciaux qui le déterminent chaque année.

**Reprenons notre exemple :**

Revenu cadastral du bien mis en location à titre privé ou professionnel : 2.000 €
Coefficient d'indexation : 1,8492
Taux de 1,25 % (RW) – centimes additionnels de 2990 (Ville de Liège) – centimes additionnels de 1750 (Province de Liège)

Au profit de la Région wallonne : (2000 € × 1,8492 × 1,25 % = **46,23 €**)
+
Au profit de la Ville de Liège : (2000 € × 1,8492 × 1,25 % × 29,90 = **1.382,28€**)
+
Au profit de la Province de Liège : (2000 € × 1,8492 × 1,25 % × 17,50 = **809,03€**)

**TOTAL = 2237,53€**

## 3.- Montant de la location

Le contribuable, désireux de réaliser un investissement intéressant serait bien avisé de faire ce calcul avant de mettre en location.
Appliqué aux cas d'espèce, le contribuable devra louer au minimum (uniquement pour couvrir la charge d'impôts d'IPP et de précompte immobilier) à :

– en cas de location professionnelle : (3.600€ + 2.237,53€) / 12 mois = **486,46€**.
Il convient de rappeler que la prise en charge conventionnelle du précompte sera considérée comme un avantage locatif (tout ce qui est mis à charge du locataire et qui aurait dû être pris en charge par le propriétaire).

## 4.- TVA

Sans entrer dans le détail, le code de la TVA belge, en son article 44, §3, 2°, exempte, jusqu'à ce jour, l'opération de location du champ d'application de la taxe.
Cela signifie qu'une personne qui met à disposition un immeuble ne doit pas porter en compte une TVA sur le loyer réclamé.

## Conséquences pour la PME-locataire

La PME qui conclut un contrat de bail avec un propriétaire pourra déduire le montant

des loyers sur la base de l'article 49 du Code des impôts sur les revenus de 1992.
Cela a une conséquence importante pour le bailleur. En effet dès lors que la société déduit ce loyer, le propriétaire-bailleur sera imposé sur les revenus locatifs perçus.
La société loue, en 2020, des bureaux pour un loyer de 1.000€ par mois. Le locataire pourra déduire de ses bénéfices la somme de 12.000€, ainsi que le précompte immobilier de 2.237,53€ si, suivant le contrat de bail, il lui est porté en compte.

## 2ème HYPOTHÈSE : ACHAT DE BUREAUX

### 1- Amortissement et déduction de divers frais

Prenons l'exemple simple d'une société qui décide d'acheter des bureaux (et excluons les montages fiscaux intéressants mais souvent mal perçus par l'administration fiscale comme les acquisitions scindées usufruit-nue-propriété ou les opérations d'emphytéose/superficie. Si ces opérations sont correctement montées et motivées, elles sont intéressantes fiscalement).

La société achète des bureaux qui existent depuis une dizaine d'années. Dans ce cas, les droits d'enregistrement seront appliqués sur la vente. Ils seront dus par la société. En régions Wallonne et de Bruxelles-Capitale, le montant des droits d'enregistrement s'élève à 12,5 %. En région Flamande, ils s'élèvent à 10 %.
La société acquiert donc des bureaux pour un prix de 200.000€. Les droits d'enregistrement dus par la société seront de 25.000€ en régions Wallonne et de Bruxelles-Capitale. En région Flamande, le montant sera de 20.000€.
La société pourra déduire de ses bénéfices le montant des droits d'enregistrement et amortir l'immeuble.

Aucun délai d'amortissement de l'immeuble n'est fixé par la loi. Généralement, la société amortit le prix d'achat du bien (de 200.000€) sur une période de 33 ans, soit 3 % par an.
S'il s'agit de bâtiment industriel, l'administration fiscale accepte une durée d'amortissement de 20 ans, soit 5 %.
Cela veut donc dire que chaque année, la société verra son bénéfice réduit d'un montant de 6.060,60€ (amortissement durant 33 ans) ou d'un montant de 10.000€ (amortissement durant 20 ans).

LORSQU'ON ARRIVE À L'ÉCHÉANCE DE L'AMORTISSEMENT, LA SOCIÉTÉ SE RETROUVE AVEC UN BIEN QUI NE LUI COÛTE PLUS RIEN ET QUI CONSERVE UNE VALEUR PATRIMONIALE IMPORTANTE.

Le précompte immobilier payé (voy. à cette occasion l'exemple donné plus haut) sera également déductible par la société.

Que va-t-il se passer à la fin de l'amortissement ? La valeur comptable et fiscale de l'immeuble sera nulle. Toutefois, économiquement cet immeuble conservera une valeur et entrera en ligne de compte lorsque la société sera liquidée ou que les parts sociales seront transmises.

### 2 – TVA

Sans entrer une nouvelle fois dans les détails et si ce sont des bureaux nouvellement construits, la société peut, sous certaines conditions, bénéficier d'un régime optionnel de TVA.
Les droits d'enregistrement ne seront plus applicables. Le taux de 21 % de TVA sera applicable. La vente s'élèvera donc à 242.000€ (200.000€ +21 %).
Si la société acquéreuse est soumise à la tva, cela pourra être intéressant car elle déduira la tva de 42.000€ en une fois et pourra compenser ce montant avec la tva qu'elle applique sur ces factures.
Si elle vend le bien dans les 15 ans, alors il y a aura lieu de procéder à une révision prorata temporis. Ainsi, elle vend ce bien après 10 ans, elle devra restituer la somme de 14.000€.

## EN CONCLUSION :

La conclusion est variable et dépend de la situation dans laquelle on se place. En cas de location, certes la PME pourra déduire son loyer, mais elle sera soumise à la législation relative au bail (soit commercial, soit de droit commun) avec tous les risques que cela comporte (éventuelle procédure judiciaire en cas de retard de payement – discussion sur les dégâts locatifs – procédure de renouvellement du bail commercial,...).
L'hypothèse de l'achat est plus intéressante sur le long terme. Les frais d'achat sont sans doute plus élevés, mais lorsqu'on arrive à l'échéance de l'amortissement, la société se retrouve avec un bien qui ne lui coûte plus rien et qui conserve une valeur patrimoniale importante. ■

# Le p'tit Cri des lecteurs

## VOISINAGE

**Bonjour,**

**Je suis propriétaire d'un box de garage dont un des murs longe la propriété voisine. Ce mur n'est pas mitoyen et est entièrement sur mon terrain.**

**Le voisin est-il en droit de faire pousser un lierre contre ce mur ?**

**Merci d'avance pour votre réponse.**

**R.P., Namur**

Cher Monsieur,

Si le mur et le terrain sur lequel se trouve ce mur, vous appartient exclusivement et n'est donc pas mitoyen, le voisin n'a aucun droit de s'en servir pour ses plantations.

Vous avez donc le droit de lui demander d'enlever à ses frais ce lierre.

Nous vous conseillons également de vérifier que le lierre n'a pas causé de dégâts à votre mur ou à votre box de garage.

En effet le lierre est un type de plante qui peut causer des dégâts aux murs (joints qui sautent et attaquent les briques, infiltrations possibles, ...).

Si malheureusement, tel est le cas, le voisin sera également responsable des dégâts causés par sa plante et sera tenu de vous indemniser pour réparer ces dégâts.

Bien cordialement.

***Le service juridique***

## BAIL À LOYER

**Bonjour,**

**J'entends dire qu'il n'est pas légal de demander les bulletins de salaires d'un candidat pour une location.**

**Pourriez-vous me dire ce qu'il en est exactement ?**

**Quels documents suis-je en droit de réclamer ?**

**Je vous remercie par avance pour votre réponse.**

**Bien à vous,**

**N.C., Liège**

Chère Madame,

Aussi bien le Code bruxellois du logement que le décret wallon relatif au bail d'habitation permettent au bailleur de demander à tout candidat preneur sélectionné le montant des ressources financières dont celui-ci dispose ou son estimation.

Le décret flamand relatif au bail d'habitation précise, quant à lui, que le bailleur ne peut demander au candidat-locataire que les documents nécessaires pour vérifier s'il pourra satisfaire à ses obligations.

Ce montant peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus comme une fiche de salaire, une attestation des indemnités de chômage ou d'allocations de mutuelle, des extraits de compte etc.

Ceci permettra au bailleur de vérifier si le candidat sélectionné est en mesure d'assumer l'ensemble des obligations contractuelles.

Le SNPC tient à la disposition de ses membres une fiche de renseignements « candidat-locataire » (en fonction de la région dans laquelle se situe le bien mis en location) afin de leur permettre de recueillir tous les renseignements utiles avant la conclusion du contrat.

N'hésitez pas à nous en faire la demande si besoin en précisant la région dans laquelle se situe le bien.

Bien à vous,

***Le service juridique***

# Nos publications

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

## Les baux

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

## Les affiches

| | | TVAC | PORT | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| A louer/Te huur | Membre SNPC | 1,70 € | 3,54 € | 5,24 € |
| | Non-membre | 2,20 € | 3,54 € | 5,74 € |

## Les détecteurs

| | | TVAC | PORT | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Détecteur de fumée de 10 ans | Membre SNPC | 27,50 € | 6,90 € | (1 à 3) |
| | Non-membre | 44,00 € | 6,90 € | (1 à 3) |
| Détecteur CO | Membre SNPC | 54,50 € | 6,90 € | 61,40 € |
| | Non-membre | 87,10 € | 6,90 € | 94,00 € |
| Piles au lithium (3V) | Membre SNPC | 2,60 € | 3,54 € | (1 à 6) |
| | Non-membre | 4,20 € | 3,54 € | (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 €

**ABC du viager**

Membre SNPC : 32,00 €
Port : 3,54 €
Total : 35,54 €

Non-membre : 48,00 €
Port : 3,54 €
Total : 51,54 €

**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 ?

a) Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
b) Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
c) En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)
**Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port et de préciser la Région pour laquelle le document est commandé.**
Les baux et brochures vous seront envoyés dès réception de votre paiement.

# Indices-santé (applicables sur TOUS les loyers)

SNPC NEMS

## 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* | 182,31* | 182,49* | | | | | |

## 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* | 151,21* | 151,36* | | | | | |

## 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* | 132,91* | 133,04* | | | | | |

## Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

| | Janv. | Févr. | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2014** | 100,60* | 100,75* | 100,79* | 100,44* | 100,29 | 100,34* | 100,46* | 100,12* | 100,06* | 100,28* | 100,28* | 100,40* |
| **2015** | 100,61* | 100,89* | 100.73* | 101,12* | 101,16* | 101.33* | 101,37* | 101,61* | 101,85* | 102,27* | 102,28* | 102,23* |
| **2016** | 102,42* | 102,53* | 103.47* | 103,53* | 103,77* | 103,74* | 103,93* | 103,97* | 103,68* | 103,86* | 103,97* | 104,05* |
| **2017** | 104,65* | 105,06* | 105,32* | 105,46* | 105,42* | 105,29* | 105,63* | 105.68* | 105,51* | 105,84* | 105,85* | 106,15* |
| **2018** | 106,37* | 106,54* | 106,71* | 106,89* | 106,99* | 107,01* | 107,44* | 107,55* | 107,52* | 108,26* | 108,48* | 108,45* |
| **2019** | 108,50* | 108,78* | 109,04* | 108,98* | 108,89* | 109,02* | 109,07* | 109,07* | 108.58* | 108.98* | 109.00* | 109,18* |
| **2020** | 109,72* | 109,87* | 109,96* | 110,22* | 110,10* | 110,05* | 110,16* | | | | | |

## 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).

# Les services du Syndicat pour ses membres

## 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 BROCHURES EN NOS BUREAUX

| | |
|---|---|
| BRABANT WALLON | 010/24.20.02 (le vendredi de 9h30 à 13h30)<br>Avenue M. Maeterlinck, 10 à 1300 Wavre –<br>E-mail : snpwavre@gmail.com<br>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) –<br>Fax : 02/512.44.61<br>Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles –<br>E-mail : info@snpc-nems.be |
| CHARLEROI | 0471/84.23.11<br>(uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h).<br>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)<br>Rue Edouart Anseele 107 à 7100 La Louvière<br>E-mail : snplalouviere@skynet.be<br>Consultation juridique sur rendez-vous.<br>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)<br>Fax : 04/221.29.46<br>Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 Liège<br>E-mail : snpliege@skynet.be |
| LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG | 063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon<br>e-mail : rinihane@gmail.com.<br>Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires).<br>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)<br>Rue de la Seuwe 16 à 7000 Mons -<br>E-mail : snpmons@skynet.be |
| NAMUR | 0470/97.45.38<br>Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous.<br>Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur. |

## Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

## Service d'indexation des loyers

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires.
Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87.
(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.
Paiement 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)

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

## 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 provisoire-ment |
| 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.

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

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

# FORMATION DU SNPC

## Gestion comptable des copropriétés

Formation de 12 heures données en 4 séances de 3 heures (avec pause) en **visioconférence**.

Séances **les mardis 6, 13, 20 et 27 octobre** de 17:00 à 20:00.

Prix et inscription sur **www.snpc-nems.be**

Pour permettre une proximité entre l'orateur et les participants, **le nombre de places est limité**.

# 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 25e 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

Éditeur responsable : Olivier Hamal - Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles