

# le cri

N°447  
OCTOBRE  
2020

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

## LES MAUVAIS PAYEURS DANS LES COPROPRIÉTÉS,

**UNE PLAIE À COMBATTRE**

> p. 28

**Bruxelles: fin du moratoire  
sur les expulsions  
de logements**

> p. 3

**Attention:  
qui est votre  
locataire ?**

> p. 16

**L'achat en usufruit  
au nom des parents :  
encore un changement !**

> p. 18

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](http://www.eventimmo.be)  
Tous renseignements : info@eventimmo.be



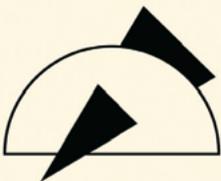
Grégoire VERBEEK  
Agréé IPI 503.303  
GSM : 0478.962.190

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 &  
ASSOCIÉS**  
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES  
OUVERTURES DE CRÉDITS  
TOUTES ASSURANCES  
PLACEMENTS



[www.segersassociés.be](http://www.segersassociés.be)

Agréé par :



Et d'autres...

## Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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



BRUXELLES

# FIN DU MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS DE LOGEMENTS

## OU L'ART DE LA MANIPULATION DE LA RTBF

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

C'est l'incurie depuis des années des CPAS et des services sociaux qu'il faut dénoncer et non pas demander la prolongation du moratoire qui a déjà suffisamment pénalisé les bailleurs.

**C**'est avec une certaine stupéfaction que le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) a pris connaissance d'un reportage au JT de la RTBF de 19h30 à la fin du mois d'août.

Sur la forme, le SNPC s'étonne que son avis n'ait pas été sollicité car il ne faut pas perdre de vue que le moratoire à BRUXELLES a couru de la mi-mars à fin août et ce sont autant de mois de loyers perdus pour les bailleurs.

Pour certains d'entre eux c'est un revenu complémentaire à une pension et pour d'autres, ils doivent faire face à des charges d'emprunt (pour rappel ces prêts ne concernant pas la résidence principale, ils n'ont pu bénéficier du moratoire conclu avec les banques).

Il eut été normal que la position des bailleurs soit explicitée quant à leur refus de voir le moratoire à nouveau prolongé et en rappelant que le SNPC a introduit un nouveau recours au Conseil d'Etat contre la prolongation pour

juillet et août et va prochainement soutenir des bailleurs dans des actions en dommages et intérêts contre la Région bruxelloise.

Les Régions wallonne et flamande avaient limité les effets du moratoire respectivement au 8 juin et au 17 juillet ! (voir encadré).

Le SNPC est en outre pantois quant à l'exemple qui a été pris par la journaliste, tout en pouvant comprendre le désarroi des personnes concernées par une expulsion.

La dame était locataire d'un logement via une agence immobilière sociale et il faut donc beaucoup pour qu'une structure de ce type se voit contrainte d'aller devant le Juge de Paix pour demander la résiliation du bail. Certes ▶

**POUR CERTAINS BAILLEURS  
CELA VA REPRÉSENTER  
JUSQU'À UN AN DE PERTE  
DE LOYER**

Rappelons d'ailleurs la motivation du dernier arrêté du 11 mai de la Région wallonne en la matière traduisant une bien meilleure appréhension de la situation qu'en Région bruxelloise. Il suffit aussi de voir comment a été gérée la mise en place de la prime loyer en faveur de locataires impactés dans leurs revenus par la pandémie :

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 logement ;
- > 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 logement ;

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 inclu.

cette personne n'avait pas de retard de loyers, mais elle était victime du syndrome de diogène qui se définit comme un trouble du comportement conduisant à des conditions de vie négligées, voire insalubres tant pour soi-même que pour les voisins. Durant le confinement, cette personne, pour des raisons de sécurité, aurait déjà pu faire l'objet d'une expulsion.

Rien de cela n'a été précisé dans le reportage !

Le SNPC a réagi auprès de la RTBF mais nos mails sont restés sans réponse !

### **SUR LE FOND DEUX REMARQUES :**

**Tout d'abord, les locataires qui ont pu bénéficier du moratoire sont principalement des personnes qui étaient déjà en retard de paiements de loyers avant la pandémie et le confinement qui a été décrété.** Les jugements de résiliation datent de fin 2019 et des trois premiers mois de 2020.

Entre fin mars et fin mai, il n'y a plus eu d'audience en justice de paix et donc pas de jugement ! Et alors même que la Secrétaire d'Etat au Logement a précisé dans ses communications que les loyers devaient être payés, ils ne l'ont pas été.

Les expulsions pouvant reprendre au 1<sup>er</sup> septembre, le temps que les huissiers s'organisent et obtiennent le concours des autorités communales, il faudra encore des semaines si pas des mois (jusqu'à trois mois dans certaines communes) pour que les expulsions puissent intervenir effectivement. Il est donc faux de soutenir que mardi prochain, tous les locataires concernés vont se retrouver à la rue.

En attendant, les locataires concernés continuent à occuper les lieux sans payer quoi que ce soit et pour certains bailleurs cela va représenter, partant de jugements rendus fin 2019, jusqu'à un an de perte de loyers qui seront quasi irrécupérables mais en attendant ils devront payer le précompte immobilier et seront taxés à l'impôt des personnes physiques ! Aucune mesure n'a été prise en faveur de ces bailleurs.

**Ensuite, il faut rappeler que dans le cadre des procédures de résiliation de bail, les CPAS sont informés obligatoirement dès l'introduction des dites procédures et lors de la**

**signification des jugements de résiliation, ils sont à nouveau informés.**

Cela fait donc pour certains dossiers entre 9 et 12 mois que les CPAS sont avertis qu'une procédure en résiliation est en cours et pourrait déboucher sur un jugement de résiliation.

Dès lors le SNPC ne comprend pas qu'il soit maintenant question d'engorgement, d'effet entonnoir (encore qu'il avait dénoncé cet effet potentiel pour s'opposer à la prolongation du moratoire), les CPAS avaient largement le temps de s'organiser depuis mars pour suites utiles.

Mais ils ne le veulent pas. Les dispositions pré rappelées d'information des CPAS existent de longue date mais il est constaté par les huissiers que les CPAS ne réagissent pas et rares sont ceux qui sont présents lors de l'expulsion proprement dite.

**Deux raisons à ce manque de réaction : la première, s'ils interviennent et prennent en charge, comme nous pourrions nous y attendre, les personnes concernées, ils vont devoir assumer le coût du relogement, ce qu'ils ne veulent pas....**

**La seconde, ils partent du principe que ce sont les personnes en difficulté à venir les solliciter et qu'ils n'ont pas à imposer leur aide. Ceci au nom du respect de la personne humaine, de l'autonomie des personnes etc.**

**Il semblerait également que les personnes concernées, alors même que les CPAS les contacteraient ne les solliciteraient pas !**

Pour le surplus, les personnes concernées ont eu largement le temps d'anticiper, de prendre les mesures voulues, de solliciter l'intervention de leur CPAS et/ou des services sociaux de leur commune.

Le SNPC a eu l'occasion au début du mois de septembre de rencontrer la Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale Madame BEN HAMOU qui manifestement a fait les mêmes constats que le SNPC et a décidé de leur octroyer une aide exceptionnelle de 30 millions d'euros d'ici le 31 décembre pour permettre aux CPAS d'agir utilement et notamment par des aides au logement (loyers et charges). ■

**ÉDITORIAL**

> Bruxelles - fin du moratoire sur les expulsions de logements – ou l'art de la manipulation de la RTBF **3**

**COMMUNIQUÉ DU SNPC**

> Le propriétaire-épargnant va-t-il encore devoir passer à la caisse ? **6**

**BAIL À LOYER - RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE**

> L'indemnité de résolution prévue dans un bail peut-elle être réduite par le juge ? **8**

**SÉCURITÉ DES IMMEUBLES**

> Protéger contre le vol les accès d'un immeuble à appartements **10**

**PROCÉDURE**

> Médiation de dettes d'un locataire : un jugement important pour tout propriétaire concerné **12**

**BAIL À LOYER - RÉGION BRUXELLOISE**

> Locataires en difficultés **15**

**BAIL À LOYER**

> Attention : qui est votre locataire ? Contraintes et avantages. **16**

**SUCCESSIONS**

> L'achat en usufruit au nom des parents : encore un changement ! **18**

**COPROPRIÉTÉ**

> Que deviennent nos ascenseurs anciens ? Suite (mais non fin) : l'espoir **20**

**FISCALITÉ**

> L'achat d'un immeuble par une société **24**

**PRIMES ÉNERGIE - RÉGION BRUXELLOISE**

> Le Bonus Primes Énergie rend la rénovation encore plus attrayante **26**

**COPROPRIÉTÉ**

> Les mauvais payeurs dans les copropriétés, une plaie à combattre **28**

**LE P'TIT CRI DES LECTEURS** **32****NOS PUBLICATIONS** **33****INDICES-SANTÉ** **34****LES SERVICES DU SNPC** **35****CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE** **36**

# LE PROPRIÉTAIRE-ÉPARGNANT VA-T-IL ENCORE DEVOIR PASSER À LA CAISSE ?

Par Eric Mathay, Président du SNPC Bruxelles ; Vanessa Pauwels, Vice-Présidente du SNPC ;  
Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC ; Olivier de Clippele, Vice-Président du SNPC ;  
Olivier Hamal, Président du SNPC

**L**a Belgique est le 4<sup>e</sup> pays de l'OCDE qui connaît le plus grand nombre de propriétaires-épargnants : **72.3 % de la population est propriétaire de son logement** dont 42.9 % avec un emprunt en cours<sup>1</sup>.

En investissant dans l'immobilier en Belgique, ils assurent que leur épargne se situe en Belgique et contribuent aux recettes de l'État à travers l'impôt sur les revenus cadastraux, les droits d'enregistrements, la TVA, le précompte immobilier, les droits de donation et de succession.

Ces recettes non-négligeables sont intrinsèquement liées au facteur confiance des propriétaires.

**Si la confiance des Belges baisse, les recettes fiscales suivront le même sort.**

Le marché immobilier locatif n'étant pas très rassurant vu la conjoncture actuelle, un alourdissement des charges sur les propriétaires pourrait entraîner un désinvestissement des particuliers dans l'immobilier belge.

Or, la Belgique est déjà champion en matière de fiscalité immobilière, comme l'indique le premier graphique ci-contre.

Remarquons que la taxation du capital a augmenté huit fois plus rapidement en

Belgique que la moyenne de l'UE27 entre 2008 et 2018 et que contrairement aux déclarations dans les médias, la TVA a bien baissé durant la même période au regard de l'évolution du PIB.

L'OCDE confirme l'étude de la Commission Européenne : la Belgique est médaille d'argent pour sa taxation du patrimoine juste derrière la France, mais la taxation du patrimoine est déjà trois fois plus importante dans notre pays qu'en Allemagne.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) lance un appel aux négociateurs afin de réduire la ponction fiscale sur le patrimoine, de manière à sortir la Belgique du peloton de tête des « Enfers Fiscaux ». ■

TYPE DE TAXATION	POSITION DE LA BELGIQUE EN % DU PIB (EUROPE À 27 PAYS)	ÉVOLUTION 2008-2018	
		Belgique	UE 27
Taxation de la propriété	2 <sup>ème</sup> position	+ 0,50 %	+ 0,50 %
Taxation du capital	2 <sup>ème</sup> position	+ 1,60 %	+ 0,20 %
Toutes taxes	3 <sup>ème</sup> position	+ 0,80 %	+ 1,80 %
Taxation travail	6 <sup>ème</sup> position	- 1,20 %	+ 1,10 %
TVA	21 <sup>ème</sup> position	- 0,20 %	+ 0,40 %

Source Commission Européenne « European taxation trends » mai 2020.

IMPÔT SUR LE PATRIMOINE EN POURCENTAGE DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB) EN 2018.	
FRANCE	4.112
BELGIQUE	3.513
PAYS-BAS	1.563
ALLEMAGNE	1.048

Source « Statistiques fiscales de l'OCDE »

<sup>1</sup> Eurostat, 2017

# Toujours avancer, toujours assuré.

## Pour tous ceux qui entreprennent dans la vie.

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



**federale.be**

**Fédérale Assurance – E.R. Tom Meeus – Rue de l'Étuve 12 – 1000 Bruxelles - [www.federale.be](http://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.**



# L'INDEMNITÉ DE RÉOLUTION PRÉVUE DANS UN BAIL PEUT-ELLE ÊTRE RÉDUITE PAR LE JUGE ?



Par Vanessa Pauwels,  
Avocate,  
Vice-Présidente du  
SNPC-NEMS

La plupart des baux prévoit, en cas de résolution du bail aux torts du locataire, une indemnité forfaitaire, généralement équivalente à 3 mois de loyer, due par le locataire à titre de dédommagement pour le bailleur.

**C**ette indemnité est qualifiée d'indemnité de résolution, et peut comprendre l'indemnité de relocation, telle que visée par l'article 19 du décret wallon sur le bail d'habitation :

*« En cas de résolution par la faute du preneur, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus. »*

Cette indemnité, de nature contractuelle, est laissée à l'appréciation des parties et est parfaitement licite.

Toutefois, il s'impose de rappeler que cette indemnité peut être revue par le juge.

En effet, ce type d'indemnité est constitutive d'une **clause pénale**, telle que définie par l'**article 1226 du Code civil**.

*« La clause pénale est celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par suite de ladite inexécution »*

Une telle clause peut, en vertu de l'**article 1231 du Code civil**, être réduite par le juge, d'office ou à la demande d'une partie, s'il estime que la somme prévue excède le dommage subi.

*« § 1<sup>er</sup>. Le juge peut, d'office ou à la demande du débiteur, réduire la peine qui consiste dans le paiement d'une somme déterminée lorsque cette somme excède manifestement le montant que les parties pouvaient fixer pour réparer le dommage résultant de l'inexécution de la convention. En cas de révision, le juge ne peut condamner le débiteur à payer une somme inférieure à celle qui aurait été due en l'absence de clause pénale. § 2. La peine peut être réduite par le juge lorsque l'obligation principale a été exécutée en partie. § 3. Toute clause contraire aux dispositions du présent article est réputée non écrite. »*

Faisant application de cette disposition, il n'est pas rare de voir des juges réduire cette indemnité dans les litiges portant sur la résolution d'un bail de logement aux torts du locataire, selon le dommage subi par le bailleur, par exemple lorsque celui-ci parvient à relouer immédiatement le logement, ou encore lorsque le dommage est suffisamment réparé par d'autres sanctions prévues par le bail.

Ainsi par un jugement du 5 septembre 2017, le Juge de Paix d'Enghien-Lens a considéré que : *« la combinaison des pénalités prévues au contrat, à savoir un intérêt largement supérieur au taux légal ou au taux du marché et une augmentation forfaitaire du montant de la créance, avec la demande de résolution du contrat plus une indemnité de rupture équivalente à 3 mois de loyers constituent trois sanctions du même manquement dont l'application conjointe aboutirait à compenser de façon manifestement*

*exagérée l'indéniable préjudice subi par le bailleur* » (« Le bail - Chronique de jurisprudence 2016-2018, J.T., 4 avril 2020, p.231).

Dans le même sens, on a pu constater que certains juges de paix liégeois réduisaient l'indemnité fixée contractuellement à 3 mois à deux mois pour un appartement, et un mois pour un studio-kot.

Constituant une entorse à la loi des parties, le juge devra motiver les raisons pour lesquelles il estime que le montant forfaitaire prévu par les parties est manifestement excessif par rapport au dommage subi par le bailleur.

Enfin, il convient de ne pas perdre de vue que **si le bailleur est une entreprise et le locataire un consommateur**, le Code de droit économique trouvera à s'appliquer, et plus particulièrement ses articles VI.82 et 83 relatifs aux clauses abusives.

Sont notamment considérées comme **abusives les clauses** qui visent à :

- > « fixer des montants de dommages et intérêts réclamés en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution des obligations du consommateur qui dépassent manifestement l'étendue du préjudice susceptible d'être subi par l'entreprise » (17°);
- > « déterminer le montant de l'indemnité due par le consommateur qui n'exécute pas ses obligations, sans prévoir une indemnité du même ordre à charge de l'entreprise qui n'exécute pas les siennes » (24°) : une éventuelle indemnité de résolution prévue au contrat devra donc être réciproque et prévue tant dans le chef du locataire que du bailleur.

De telles clauses peuvent purement et simplement être annulées par le juge. Restez-y attentifs ! ■



# PROTÉGER CONTRE LE VOL LES ACCÈS D'UN IMMEUBLE À APPARTEMENTS

Par Pascal PINTSCH, Commissaire de police

Avec la collaboration de Eric VALERIO, architecte, expert technique auprès du SPF Intérieur

© SecuNews - <https://secunews.be>

Protéger autant que possible un immeuble à appartements contre le vol n'est pas chose facile étant donné le nombre d'accès possibles. Après avoir ciblé les mesures utiles pour sécuriser l'appartement contre le vol, concentrons-nous sur l'immeuble lui-même.

**S**oulignons au préalable que les systèmes de contrôle d'accès devront être adaptés en fonction de l'environnement et des caractéristiques de chaque immeuble. Un bon compromis devra également être trouvé entre les exigences liées à la sécurité incendie (voies d'évacuation, etc.) et celles dictées par la protection contre les intrusions, étant entendu que la sécurité incendie primera au final.

## L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Il ne faut pas se limiter à la protection de l'appartement uniquement. L'accès à l'immeuble doit faire l'objet de certaines dispositions car il s'agit d'un élément essentiel dans la protection du bâtiment contre le vol. Une fois à l'intérieur, le voleur aura la possibilité de circuler librement à tous les étages.

Lorsque vous entrez dans l'immeuble, ne laissez pas une personne inconnue se faufile en même temps que vous.

Lorsqu'une personne inconnue se présente à l'entrée, déplacez-vous pour lui ouvrir la porte si vous ne pouvez pas communiquer avec elle en l'absence de parlophone.

Si par contre l'entrée est équipée d'un parlophone ou d'un vidéophone, ne déverrouillez la porte d'entrée depuis votre appartement, qu'après avoir demandé l'identité de la personne. Certains vidéophones sont équipés d'un éclairage permettant de mieux distinguer les visages.

Lorsque les vidéophones sont situés dans un sas intérieur, il faut veiller à avoir un éclairage suffisant et automatique en cas de présence.

Si la porte d'entrée dispose d'une ouverture électrique via vidéophone ou parlophone, préférez une serrure mécanique multipoints dont les pènes dormants se verrouillent automatiquement lors de la fermeture de la porte. Le déverrouillage de la porte se fait alors automatiquement de l'intérieur à l'aide de la poignée. Vous n'utilisez votre clé qu'une seule fois, pour entrer dans le bâtiment.

Si une alimentation électrique existe, d'autres systèmes d'ouverture/fermeture électriques (serrures et cylindres électroniques, ventouses électro-magnétiques, etc.), à distance ou non, pourront également être conseillés par les installateurs agréés.

La présence d'un clavier d'accès ou d'un interphone limite bien évidemment le risque d'intrusion dans un immeuble, mais il est également indispensable de protéger les autres accès communs.

## LE GARAGE

L'immeuble peut avoir un accès à un parking privé, réservé aux habitants de l'immeuble. La porte devra s'ouvrir grâce à une télécommande, un clavier à code ou un badge et se refermer automatiquement après votre passage.

Choisissez un clavier à code avec écran lcd où les chiffres arrivent toujours à un autre endroit. Ainsi l'empreinte des doigts sur l'écran ne trahira pas le code.

Attendez la fermeture complète de la porte de garage lorsque vous entrez ou sortez.

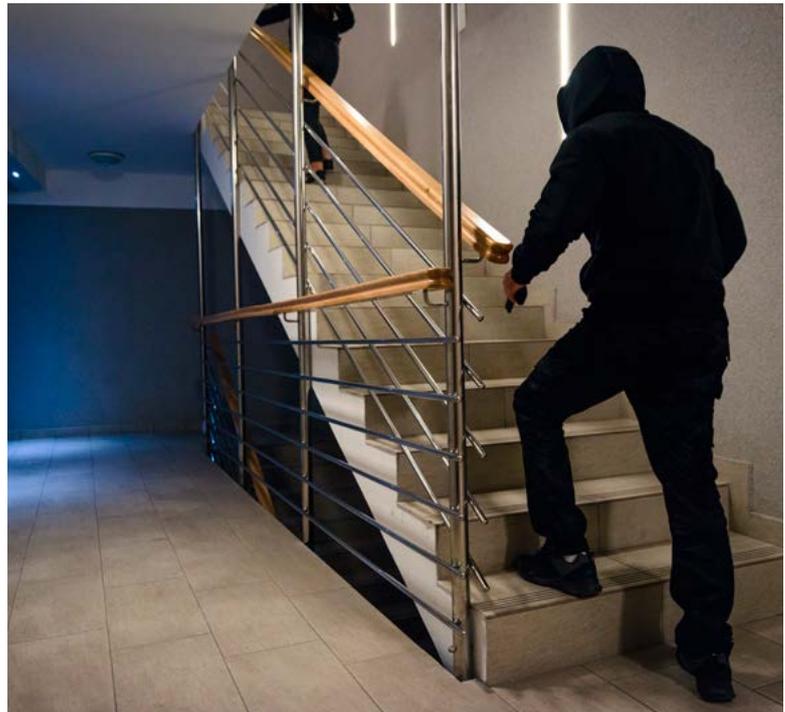
Fermez votre voiture à clé. Ne laissez pas vos clés à un endroit visible dans votre appartement. Le cambrioleur qui se serait introduit dans votre appartement serait tenté de voler votre véhicule, même si ce n'était pas sa première intention.

## LA PROTECTION DES COMMUNS

On parle ici de l'accès aux caves, au garage, à l'ascenseur et aux escaliers. Pour avoir accès au sous-sol par l'ascenseur, on peut obliger les résidents à utiliser une clef ou un badge pour accéder à ce niveau. Privilégiez un contrôle d'accès sous forme de clavier à code ou avec badge.

Présence de portes qui donnent accès du couloir aux escaliers et des escaliers au garage. Il est recommandé de placer une porte unidirectionnelle qui permet l'ouverture vers l'escalier ou le garage mais qui nécessite une clef pour accéder dans l'autre sens. Dans ce cas, la porte ne doit pas être située dans un chemin d'évacuation du bâtiment.

Prévoir aussi un éclairage à détection de mouvements dans les parties communes.



SHUTTERSTOCK

Les habitants disposent souvent de caves individuelles. Il ne faudra pas négliger la porte d'accès. Porte pleine, cylindre protégé par une rosace, serrure avec un pêne qui pénètre la gâche au moins 2cm.

Placement d'un cadenas s'il n'est pas possible de changer la serrure. Choisir un cadenas de sécurité. Comme il s'agit d'un cadenas pour l'intérieur, il ne devra pas résister aux conditions météorologiques.

Si vous avez des objets d'une certaine valeur dans votre cave, n'hésitez pas à utiliser un cadenas avec un niveau de sécurité plus élevé et dont l'anse est épaisse et courte. Un cadenas de sécurité aura une anse entre 6 et 10 mm.

Un cadenas à code est très pratique car il n'y a pas de risque de perte de la clé, utilisable par plusieurs personnes et il est aussi résistant qu'un cadenas à clé. La structure qui supporte le cadenas doit évidemment avoir le même degré de résistance que le cadenas.

**> Contactez le conseiller en prévention vol de votre commune ou zone de police locale. Il réalisera une étude de sécurisation de votre maison gratuitement et sans engagement de votre part. ■**

# MÉDIATION DE DETTES D'UN LOCATAIRE : UN JUGEMENT IMPORTANT POUR TOUT PROPRIÉTAIRE CONCERNÉ



*Par Eric Mathay,  
réviseur d'entreprises  
et Président du SNPC-  
NEMS Bruxelles*

Un jugement rendu par le Tribunal du travail francophone de Bruxelles du 14/08/2020 (non publié) a retenu notre attention et méritait la rédaction d'un article pour bien informer les propriétaires bailleurs qui pourraient être concernés par un locataire ayant introduit une requête en règlement collectif de dettes.

## LES FAITS SONT LES SUIVANTS :

Une locataire - dont la bonne foi semble évidente - a introduit une requête en règlement collectif de dettes. Un médiateur de dettes (un avocat) est désigné. Il établit un plan de règlement amiable qu'il a communiqué aux différents créanciers en vue d'obtenir leur accord.

La propriétaire (créancier le plus important dans ce cas) n'a pas marqué son accord sur ce plan et a formé contredit. Le médiateur doit soumettre son plan au Tribunal de Travail qui prendra la décision finale.

Il y a 22 créanciers concernés que le médiateur de dettes a scindés en 2 groupes. Les petits créanciers (16) dont la créance s'élève à 6.672 € (en principal à 4.165 € et intérêts et frais à 2.507 €). Les autres créanciers (6) dont la créance s'élève 17.569 € (en principal 10.986 € et intérêts et frais à 6.582 €).

Dans son plan, le médiateur de dettes proposait de rembourser immédiatement la totalité des créances des 16 « petits » créanciers et d'ensuite rembourser sur plusieurs années les 6 autres créanciers.

La propriétaire forme contredit estimant, en ordre principal, une inégalité de traitement

des créanciers par le médiateur, ce dernier ayant privilégié le remboursement en principal et intérêts des 16 petits créanciers.

Le Tribunal va noter que « la position du propriétaire qui estime qu'en étant payés prioritairement certains créanciers jouissent d'un traitement anormalement profitable n'est pas dénuée de tout fondement et ce d'autant plus que les aléas de la vie pourraient entraîner une diminution des revenus de la médiée et empêcher qu'au terme de la procédure les « créanciers restant » bénéficient d'un même niveau de remboursement que ceux payés au cours de la première année de la procédure ».

Le Tribunal de conclure que « par conséquent, le médiateur de dette effectuera, dans un premier temps les remboursements annuels sur base du seul principal. Une fois que le principal sera apuré, il commencera à rembourser les intérêts moratoires, indemnités et frais, au marc le franc, entre les créanciers ».

Cette décision du Tribunal ne peut qu'être louée. Elle est parfaitement juste, équitable et rétablit une égalité entre tous les créanciers.

Il faut dire que la lecture de ce jugement nous apprend que parmi les petits créanciers, certains avaient une créance de quelques dizaines d'euros mais était augmentée par des centaines d'euros d'indemnités, frais et intérêts. En ayant été intégralement remboursé la première année, ces créanciers jouissaient d'un traitement particulièrement favorable par rapport aux autres créanciers.

### QUE FAUT-IL RETENIR DE CET EXCELLENT JUGEMENT ?

Les propriétaires bailleurs qui, au passage, sont souvent les créanciers les plus importants dans le cadre de médiations de dettes, doivent être attentifs au plan de remboursement élaboré par un médiateur de dettes. Si un plan est proposé qui favorise les petits créanciers et qui ne respecte pas l'égalité de traitement entre tous les créanciers, nous

## CETTE DÉCISION DU TRIBUNAL EST PARFAITEMENT JUSTE, ÉQUITABLE ET RÉTABLIT UNE ÉGALITÉ ENTRE TOUS LES CRÉANCIERS

leur conseillons de former un contredit dans le délai légal auprès du médiateur de dettes.

Ce contredit se matérialise par un courrier recommandé adressé au médiateur dans lequel le propriétaire exposera ses arguments et les raisons de refuser le plan proposé. Il pourra utilement s'en référer au jugement rendu par le Tribunal du travail de Bruxelles que nous commentons présentement. Il sera convoqué au Tribunal du Travail pour y être entendu et défendre sa position.

## 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](mailto:facilitateur@environnement.brussels)  
 Facilitateur Bâtiment Durable





## RAPPEL des revendications du SNPC en matière de règlement collectif de dettes ou médiation

Ce jugement nous permet de vous rappeler que le SNPC a des revendications très claires en matière de règlement collectif de dettes ou médiation.

### Le paiement des loyers et charges doit être prioritaire.

La situation économique génère des problèmes financiers pour nombre de nos concitoyens et nous ne pouvons qu'être interpellés sur les conséquences tant pour ces personnes que pour les propriétaires bailleurs concernés.

Cela se traduit notamment par l'augmentation des procédures en règlement collectif de dettes devant les juridictions du travail, avec désignation de médiateurs de dettes.

Lorsqu'un locataire voit sa requête en règlement collectif de dettes aboutir, sa situation est gelée à la date du dépôt de celle-ci et toute procédure, voire mesure d'exécution, est suspendue pour permettre au médiateur de dettes de faire le point et de formuler, le cas échéant, des propositions de désintéressement aux différents créanciers dont le bailleur.

Du point de vue légal, le règlement collectif de dettes n'empêche pas un bailleur de demander la résiliation du bail et l'expulsion de son locataire. Mais dans la pratique, ce n'est pas évident !

Les arriérés antérieurs à la demande en règlement collectif de dettes sont statés et, si nécessaire, le bailleur pourrait obtenir un jugement pour les arriérés de loyers postérieurs mais le médiateur de dettes honore généralement les loyers présents et futurs. Il n'y a donc pas aggravation de la situation.

Pour le passé, le médiateur doit clarifier la situation – ce qui n'est pas toujours rapide – et qu'il estime, dans les limites des ressources du locataire, d'une part les moyens à consacrer à ses dépenses courantes, avec priorité au règlement des loyers et charges présents et futurs et, d'autre part, le solde disponible pour désintéresser les créanciers, dont le bailleur, au marc le franc. Ils sont tous mis sur un pied d'égalité.

### Règlements collectifs et médiations de dettes, les dettes de loyers doivent être prioritaires.

**Pour le SNPC, il est logique, au nom du Droit au Logement consacré par la Constitution et considéré comme prioritaire, que les dettes de loyers, précisément, soient honorées prioritairement aux autres. Le Droit au Logement a en effet un corollaire : l'obligation de payer le loyer.**



SHUTTERSTOCK

Il faut en outre, dans l'intérêt même des parties, que la situation soit pacifiée et que l'équilibre entre elles soit rétabli.

Cela n'aurait rien de très révolutionnaire puisque la législation française prévoit que « dans les procédures ouvertes en application du présent titre [ndlr Traitement des situations de surendettement], les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et aux crédits visé aux articles L.311-1 et suivants ».

**C'est pourquoi le SNPC demande que dans le cadre des procédures en règlement collectif de dettes ou de médiation, les créances des bailleurs soient honorées prioritairement. Ne pas retenir un tel mécanisme ne peut qu'engendrer pour les personnes concernées, une discrimination supplémentaire à l'accès au logement.**

Le SNPC et ses représentants (tous bénévoles rappelons-le) continuent à se démener pour que ses revendications aboutissent. Ils ont besoin de vous. Par votre affiliation au SNPC, vous posez un acte fort car vous nous donnez les moyens de vous défendre, de défendre les droits (souvent malmenés) des propriétaires. Parlez-en autour de vous et incitez vos connaissances à devenir membre du SNPC. Vous participerez ainsi au succès des actions que nous menons. Nous vous en remercions. ■



# LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

Un budget de 30 millions d'euros octroyé aux CPAS de la Région pour aider les citoyens impactés par la crise du coronavirus

**L**e Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vient d'octroyer aux CPAS bruxellois (19 communes) un budget réparti entre eux de 30 millions d'euros pour aider les personnes impactées par la crise du coronavirus.

### POUR QUI ?

Cette aide n'est pas limitée aux seuls bénéficiaires du droit à l'intégration mais s'adresse à toute personne qui subit les répercussions de la crise du Covid-19.

**Par exemple :** certains travailleurs qui ont perdu une partie de leur revenu ou doivent faire face à des dépenses supplémentaires, les travailleurs issus de l'économie collaborative, les travailleurs occupés à temps partiel, les étudiants jobistes, les indépendants, les personnes avec un handicap, les travailleurs des secteurs culturels et événementiels, ...

Ces aides seront octroyées aux personnes en état de besoin après analyse individuelle.

Parmi les **INTERVENTIONS POSSIBLES**, on retrouve notamment **l'aide au logement** (loyers, charges,... à l'exclusion de la garantie locative) et **l'aide en matière d'énergie** (factures d'eau, gaz, électricité,...)

**Si parmi vos locataires certains rencontrent des problèmes pour faire face à leurs loyers et charges, invitez-les à prendre contact avec leur CPAS.**

**Attention les demandes d'aide éventuelle doivent être formulées avant le 31 décembre prochain.**

Cherchons personne expérimentée indépendante pour assurer la **gestion administrative de nos biens immobiliers à Bruxelles.**

Rémunération sur base mi-temps.  
Facturation mensuelle avec TVA.

Contact [soc.ogoooue@gmail.com](mailto:soc.ogoooue@gmail.com)



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



IMMOBILIÈRE  
**LE COL-VERT**

Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre patrimoine immobilier en toute tranquillité :  
Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...  
Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine... En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.

**NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !**

**WWW.COL-VERT.BE**

Immobilier LE COL-VERT sprl

Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

**VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC**

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



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

**Tél : 02/672 30 26**

[mn.demunter@immoviager.be](mailto:mn.demunter@immoviager.be)



# ATTENTION : QUI EST VOTRE LOCATAIRE ? CONTRAINTE ET AVANTAGES

Par Olivier HAMAL, avocat et Président du SNPC-NEMS

Dans le cadre des consultations données par le SNPC, nous devons constater que nos membres ne savent pas toujours qui est leur locataire et cette situation entraîne des conséquences soit en leur imposant certaines contraintes, soit en leur octroyant une garantie supplémentaire pour le respect des obligations découlant du bail dont le règlement des loyers.

**C**ertes, le locataire est celui qui a signé avec le bailleur le bail et qui est clairement identifié dans ce dernier.

Mais il se peut que cette personne au moment même de la signature du bail ou par la suite va se marier ou encore conclure avec son conjoint un contrat de cohabitation légale. Ou plus simplement encore se mettre en ménage.

Dans l'absolu, le locataire, et c'est le respect de la vie privée, n'est pas tenu d'informer le bailleur de sa situation de couple : simple cohabitant, marié ou encore en cohabitation légale. Ceci pour autant que le locataire respecte le nombre d'occupants prévus au bail ou par la disposition des lieux.

Ainsi un appartement une chambre peut facilement être occupé par deux personnes sans que cela entraîne une surpopulation contraire aux règlements en matière de salubrité.

### **Le droit au bail appartient conjointement aux époux ou cohabitants légaux**

La loi et plus précisément le Code civil dans ses articles 215 et 1477, § 2 donnent à la personne mariée ou en cohabitation légale, avec

le signataire du bail, des droits sur ce dernier. Elle devient co-titulaire du bail :

**Art. 215.** <L 14-07-1976, art. 1>. § 2. **Le droit au bail de l'immeuble loué par l'un ou l'autre époux, même avant le mariage et affecté en tout ou en partie au logement principal de la famille, appartient conjointement aux époux, nonobstant toute convention contraire.**

**Les congés, notifications et exploits relatifs à ce bail doivent être adressés ou signifiés séparément à chacun des époux ou émaner de tous deux. [Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage.]**

**Art. 1477.** <L 1998-11-23/35, art. 2, 004; En vigueur : 01-01-2000> § 1<sup>er</sup>. Les dispositions du présent article qui règlent les droits, obligations et pouvoirs des cohabitants légaux sont applicables par le seul fait de la cohabitation légale.

§ 2. **Les articles 215, 220, § 1<sup>er</sup>, et 224, § 1<sup>er</sup>, 1, s'appliquent par analogie à la cohabitation légale.**

Conséquence de cette co-titularité du bail, les renons ou encore les procédures en résiliation

doivent être dirigés et/ou intentés contre les deux à peine de nullité. Attention les renons doivent être envoyés à chacun d'eux séparément.

En sens inverse, les renons doivent être envoyés par les deux au bailleur et une procédure en justice éventuelle diligentée aussi par les deux.

D'aucuns souligneront que tout cela n'est valable que si le bailleur a connaissance du mariage ou de la cohabitation légale. Mais la « connaissance » est une notion large et cela peut tout simplement être le fait de le savoir au travers d'échanges verbaux. La loi ne parle pas d'une notification par recommandé.

Dès lors, nous recommandons au bailleur d'être prudent d'autant plus s'il sait d'une manière ou d'une autre que son locataire vit avec une autre personne et au moment d'envoyer un renon de par exemple demander un certificat de domicile complet de son locataire (le signataire du bail) pour vérifier sa situation familiale. Si mariage il y a eu ou cohabitation légale, cela sera mentionné sur le certificat.

S'il s'agit d'introduire une procédure en Justice de Paix, là nécessairement il vous faudra le certificat de domicile du signataire du contrat de location et de voir ce qu'il en est. Insistons bien, il faut un certificat de domicile complet.

Voici pour l'aspect « contraintes ».

### **Les époux et cohabitants légaux sont solidairement responsables des obligations découlant du bail**

Mais en sens inverse, le bailleur, et nous l'avons déjà dit, au lieu d'avoir un locataire va en avoir deux et donc en quelque sorte un double garantie pour ce qui est par exemple du règlement des loyers.

Mais comme vous pouvez vous en douter, le co-titulaire, marié ou cohabitant légal, si bien sûr il accepte les avantages c'est-à-dire des droits sur le bail suite à son mariage ou à sa cohabitation légale, ne veut pas les obligations liées à ce bail.

Il soutiendra alors n'avoir pas signé le bail et dès lors ne pas être tenu des obligations en découlant. Il contestera toute solidarité.

Le Code civil vient alors au secours des bailleurs au travers des articles 222 et 1477, § 4.

Pour les personnes mariées, l'article 222 précise :

**Art. 222.** <L 14-07-1976, art. 1>. **Toute dette contractée par l'un des époux pour les besoins du ménage et l'éducation des enfants oblige solidairement l'autre époux. Toutefois, celui-ci n'est pas tenu des dettes excessives eu égard aux ressources du ménage.**

Et pour ce qui est de la solidarité entre les cohabitants légaux, l'article 1477 paragraphe 4 du Code civil mentionne :

**Art. 1477.** <L 1998-11-23/35, art. 2, 004; En vigueur : 01-01-2000> § 1<sup>er</sup>. Les dispositions du présent article qui régulent les droits, obligations et pouvoirs des cohabitants légaux sont applicables par le seul fait de la cohabitation légale.

§ 4. **Toute dette contractée par l'un des cohabitants légaux pour les besoins de la vie commune et des enfants qu'ils éduquent oblige solidairement l'autre cohabitant. Toutefois, celui-ci n'est pas tenu des dettes excessives eu égard aux ressources des cohabitants.** ■

## Intéressés par le sujet ? Posez vos questions à Olivier Hamal !

**WEBINAIRE**

Connaître son locataire ?  
Peut-on le choisir ?

**Judi 22 octobre, à 13h30**

GRATUIT · Réservé aux membres · Inscriptions sur [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)





# L'ACHAT EN USUFRUIT AU NOM DES PARENTS : ENCORE UN CHANGEMENT !



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

L'administration fédérale des finances a une fois de plus modifié son attitude dans ce qu'on appelle les acquisitions « démembrées », à savoir l'acquisition d'un immeuble ou d'un actif mobilier en usufruit au nom des parents et en nue-propiété au nom des enfants.

**L**e nouveau code civil définit l'usufruit comme « un droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propiétaire ».

Cette technique est fort utilisée lorsque des parents achètent un logement et que leurs enfants sont déjà tous majeurs ; très naturellement, les parents vont envisager d'acheter le bien avec leurs enfants pour ne pas devoir supporter à la fois les droits d'enregistrement (12,5 %) ou la TVA (21 %) lors de l'achat, et plus tard, leurs enfants payer des droits de succession (jusque 30 %) lors de leur décès.

## OÙ EST LE PROBLÈME ?

Le problème vient d'un article du Code des droits de succession qui considère que si le nu-propiétaire d'un bien est l'héritier – direct ou indirect – de l'usufruitier, on doit considérer que ce bien fait toujours partie de la succession de l'usufruitier.

Cet article peut avoir des conséquences catastrophiques sur le plan du droit fiscal, puisque ce bien « démembré » va se retrouver en *pleine propriété* dans la succession de l'usufruitier, et à la valeur au jour de son décès.

Il est possible de diminuer cette valeur si l'usufruitier a effectivement bénéficié de son usufruit, mais la pilule fiscale reste amère.

## LOI « ANTI-ABUS DE DROIT » ENTRÉE EN VIGUEUR LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2012.

La mise en œuvre de la loi « anti-abus de droit » ressemble fort au conseil donné par nos grand-mères « *qu'il ne faut pas abuser des bonnes choses* ».

De manière très succincte on peut dire que l'administration est désormais en droit de taxer des actes qui respectent la loi à la lettre, mais qui dans les faits n'ont pas d'autre motif que celui d'éluider l'impôt.

Dans l'exemple que nous citons, les parents, ou une tante sans enfants, seront dès lors tentés d'acquérir cet immeuble avec leurs héritiers pour éviter une double taxation : une fois lors de l'achat et une seconde fois à leur décès.

**Acte suspect.** La loi fiscale prévoit toutefois que ce type d'acquisition est trop facile pour être opposable à l'administration sans prendre quelques précautions.

Il y a eu de nombreuses décisions à ce sujet depuis l'entrée en vigueur de la loi anti-abus de droit en juin 2012 ; nous examinons la situation actuelle.

## NOUVEAU CHANGEMENT À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> AOÛT 2020.

Sans que la loi ne soit modifiée, l'administration a décidé de modifier l'interprétation de la loi, et ce à partir du 1<sup>er</sup> août 2020, en imposant que les nus-propiétaires disposent des fonds avant l'achat sous seing privé et pas uniquement avant la signature de l'acte notarié.

Une donation rapide entre le compromis et l'acte notarié n'est plus possible pour échapper à cette taxation au décès de l'usufruitier.

Cela concerne toutes les conventions de vente conclues à compter du 1<sup>er</sup> août 2020.

Attention, ce changement ne concerne que les successions qui seront ouvertes à Bruxelles ou en Wallonie, même si le bien acheté est situé en Flandre.

C'est le lieu de résidence de l'usufruitier qui est déterminant.

### Que faut-il faire ?

#### A BRUXELLES ET EN WALLONIE :

- > **Soit** les nus-propriétaires (généralement les enfants) prouvent qu'ils disposaient des fonds nécessaires avant de signer le compromis de vente, pour autant que ce compromis constate le paiement d'un acompte ou d'une garantie ;
- > **Soit** les parents doivent faire l'achat à leur nom et faire une donation immobilière dans la foulée au taux qui ont été réduits récemment à Bruxelles et en Wallonie ;
- > **Soit** les enfants achètent la pleine propriété et font donation de l'usufruit à leurs parents.

Pour cette dernière option, qui est la plus intéressante, il est conseillé de ne pas passer cet acte de donation le même jour, d'attendre 6 mois minimum de manière à éviter une requalification par application de la loi anti-abus.

Cet acte de donation d'usufruit sera peu coûteux car les parents sont déjà âgés ; de plus, le transfert de l'usufruit au nom des parents permet d'éviter que le revenu cadastral de ce bien soit taxé comme seconde résidence chez les enfants.

#### EN FLANDRE :

En Flandre, l'administration a été remballée par le Conseil d'Etat et on est revenu à la situation antérieure, à savoir que les enfants (nus-propriétaires) doivent démontrer qu'ils disposaient des fonds nécessaires au paiement de leur nue-propriété avant l'acte authentique d'achat.

La situation en Flandre est manifestement temporaire car elle a été imposée à l'admini-

stration suite à un arrêt du Conseil d'Etat du 12 juin 2018 ; le conseil de prudence reste de suivre la même voie qu'à Bruxelles et en Wallonie : soit les enfants possédaient ces fonds depuis longtemps et de manière indépendante de l'achat projeté, soit on règle les droits de donation de 3 %.

En effet, cette question fait toujours débat en Flandre et comme expliqué précédemment, en matière de donations non enregistrées, ce sera la loi au jour du décès qui sera vraisemblablement appliquée, et pas celle qui existait lors de l'acquisition démembrée (usufruit/nue-propriété).

#### ATTENTION AU LIEU DU DÉCÈS

Nous ne connaissons pas le jour de notre décès, et c'est heureux, mais nous ne pouvons pas non plus déterminer avec certitude le lieu de résidence au jour de notre décès. Si après avoir acheté selon les règles flamandes, l'usufruitier déménage à Bruxelles ou en Wallonie, ce seront ces dernières qui seront compétentes pour sa succession.

Prenons l'exemple d'une personne qui habite Rhode-Saint-Genèse (région flamande) ; va-t-elle toujours rester en Flandre ? Il se peut qu'elle déménage de quelques kilomètres pour se rendre à Uccle (Bruxelles) ou à Waterloo (Wallonie). Passé un délai de 2,5 ans, la loi fiscale des successions bascule d'une région à l'autre.

C'est pour cette raison qu'il faut être prudent dans ces acquisitions « démembrées ». ■

## 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

# QUE DEVIENNENT NOS ASCENSEURS ANCIENS ? SUITE (MAIS NON FIN) : L'ESPOIR



Par Marianne  
Palamides,  
Juriste au  
SNPC-NEMS

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

## QUOI DE NEUF DEPUIS NOTRE ARTICLE PUBLIÉ DANS LE CRI N° 445 DE JUIN 2020 ?

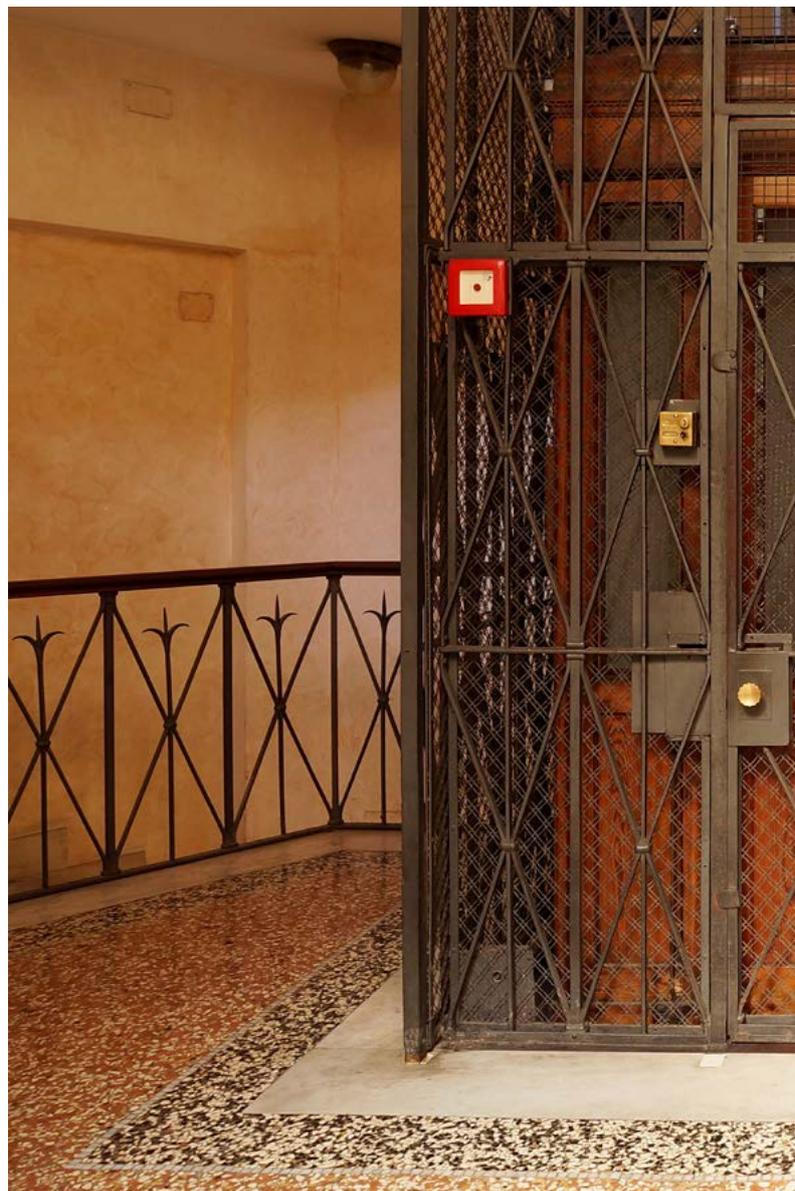
La presse (Libre Belgique, 13/8/20) a publié un reportage de Monsieur Paul Mariën, artisan ascensoriste depuis 1958, et intitulé « Prenez garde à votre ascenseur, on pourrait vous l'enlever » et simultanément, le Secrétaire d'Etat au Patrimoine en Région de Bruxelles-Capitale, Monsieur Pascal Smet, a initié certaines mesures d'une part, sur le terrain, relatives à l'inventaire, d'autre part sur le plan réglementaire quant au benchmarking et enfin, sur le plan politique.

## QUELLES SONT CES INITIATIVES ?

### 1. Quant à l'inventaire

Une mission spécifique a été déléguée à Homegrade, sous le contrôle de la Direction Patrimoine culturel, qui garde par ailleurs la maîtrise globale de la stratégie, consistant à :

- > Soutenir la campagne de sensibilisation positive d'Urban et son appel citoyen à signaler leurs ascenseurs ce qui permettra de constituer l'inventaire,
- > Établir une liste des ascenseurs historiques en RBC en rassemblant les sources existantes,
- > Établir une typo-chronologie technique des ascenseurs d'avant 1958 en RBC dans une approche « patrimoine



industriel », en exploitant les sources d'archives des constructeurs d'ascenseurs,

- > Alimenter les banques de données images d'Urban via un reportage photographique du patrimoine des ascenseurs,
- > Accompagner des études de cas et les mises aux normes des ascenseurs classés sélectionnés en aidant à la rédaction des cahiers de charges et à l'évaluation des offres (Urban.brussels a d'ailleurs déjà pré-sélectionné 5 ascenseurs classés et contacte actuellement les gestionnaires concernés.),

## NOUS SALUONS ET SOUTENONS LE PRAGMATISME DE CETTE DÉMARCHE POSITIVE À L'ÉGARD DES ASCENSEURS ANCIENS.

- > Conseiller et assister Urban dans la délivrance des attestations de valeur historique.

Pour ce faire, le Ministre annonce avoir mis à disposition de Homegrade les moyens nécessaires depuis cette année.

### 2. Quant à la mission de benchmarking/ gestion de la qualité

La Recommandation européenne en matière de mise aux normes des ascenseurs d'avant 1958 implique, pour l'application de cette législation tant en Belgique que dans les différents pays d'Europe, une mission de benchmarking, ou analyse ou évaluation comparative.

Noter que Wikipédia (<http://fr.wikipedia.org/wiki/Benchmarking>) définit le benchmarking comme « une technique marketing ou de gestion de la qualité qui consiste à étudier et analyser les techniques ... afin de s'en inspirer et d'en tirer le meilleur ».

Pour ce faire, un cahier des charges et une analyse des offres de bureaux d'études s'avèrent nécessaires pour circonscrire la mission de benchmarking qu'Urban commandera prochainement.

### 3. Sur le plan politique

Il apparaît que l'inventaire en cours et la mission de benchmarking (méthode d'étude et d'analyse comparative des techniques et des meilleures pratiques permettant d'améliorer les performances - Wikipédia) à commander rendent le respect de la date du 31 décembre 2022 prématurée.

Une prolongation des délais d'exécution pour la modernisation des ascenseurs à



ISTOCKPHOTOS



- ▶ valeur historique d'avant 1958 s'impose de toute évidence.

Le Secrétaire d'Etat au Patrimoine en est convaincu et, conjointement avec ses collègues flamands et wallons, la demande enfin au Ministre fédéral compétent !

Des réponses données par la Ministre des affaires économiques, Madame Nathalie Muylle, lors de l'une interpellation parlementaire n° 459 du 5/5/2020, il ressort que **les rideaux électroniques sont à nouveau acceptés même sans marquage CE par le Ministère - SPF économie**. Les Services de contrôle auraient reçu une circulaire du Ministère en ce sens.

En effet, la Ministre confirmait « SPF Economie et SECT cherchent comment intégrer les rideaux électroniques en toute sécurité dans des ascenseurs anciens pour trouver ainsi une solution pour les ascenseurs ne permettant pas l'installation d'une "porte de cage" ».

Enfin, déjà annoncée par Save Our Elevators asbl, **une proposition de résolution en 7 points** visant à sécuriser les ascenseurs mis en service avant le 1/1/1958 et à sauvegarder leur valeur patrimoniale (DOC 55 1496/001), datée du 1/7/20 a été déposée à la Chambre le 2/9/2020. Elle demande notamment au Gouvernement fédéral :

- ▶ imposer un moratoire sur la mise en conformité de ces ascenseurs pour

mettre un terme à leur destruction, le temps d'élaborer – dans un dialogue Régions et Fédéral – des solutions (techniques) respectueuses d'une sécurité suffisante tout en protégeant leur valeur patrimoniale,

- ▶ prévoir un délai de 5 années nécessaire pour la mise en œuvre des solutions préalablement validées et des formations pour les acteurs professionnels de terrain,
- ▶ lancer une campagne d'information auprès des propriétaires sur les solutions alternatives validées préservant ainsi la valeur patrimoniale de leur ascenseur,
- ▶ donner les moyens nécessaires aux SECTs pour qu'ils puissent réaliser les analyses de risques selon la méthode Kinney,
- ▶ faciliter les conditions d'installation des rideaux électroniques pour sécuriser la cabine et les trémies et grilles palières et permettre ainsi aux ascensoristes d'y recourir à nouveau.

Celle-ci, consacrant aussi la méthode Kinney, est actuellement co-signée par trois partis (Ecolo-Groen, PS et DéFI).

## EN CONCLUSION

L'année 2020 semble propice à la réflexion et à la mise en œuvre de l'adage « Hâtons-nous lentement ».

L'inventaire et le benchmarking permettront une vue plus précise du parc et une détermination plus respectueuse du patrimoine technique, plus scientifique et plus consensuelle des travaux requis. Nous ne pouvons que les soutenir.

Ces mesures pleines de bon sens accompagnées d'une prolongation des délais d'exécution des travaux de modernisation raisonnable et adaptée au terrain participeront à une mise en conformité réussie des ascenseurs historiques ou à valeur ou intérêt patrimonial et esthétique.

Nous saluons et soutenons le pragmatisme de cette démarche positive à l'égard des ascenseurs anciens. ■



**Lift invest. Ascenseurs et Escalators**

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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



*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



# L'ACHAT D'UN IMMEUBLE PAR UNE SOCIÉTÉ



Par Aurélien Bortolotti,  
Avocat, cabinet Bortolotti

Dans le cas de l'achat d'un immeuble par une société, le coût final peut s'avérer bien différent. Nous allons envisager, au travers de quelques exemples assez simples et sans entrer dans les détails de comptabilité, la manière d'envisager le coût total pour la société ou le gain total pour le vendeur.

**M**ettons-nous en situation. Vous êtes administrateur d'une société. Vous avez besoin de locaux pour étendre les activités de votre société et ...vous avez trouvé la perle rare ! Vous allez trouver le vendeur.

Ce vendeur peut être un particulier ou une société.

### LE VENDEUR EST UN PARTICULIER

Si le vendeur est un particulier et si nous ne sommes pas dans les 3 hypothèses définies dans le code d'impôts sur les revenus (Taxation des plus-values immobilières, plus-value anormale ou plus-value immobilière dans un certain délai. Voyez à cet égard rappel de quelques principes dans Le Cri de décembre 2016), la plus-value réalisée sera exonérée d'impôt.

L'intervention d'un notaire sera nécessaire.

Les droits d'enregistrements de 10 % (région flamande) ou de 12,5 % (régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne) seront dus.

### LE VENDEUR EST UNE SOCIÉTÉ

Si la société vend l'immeuble dont elle est propriétaire. Deux hypothèses sont envisageables.

#### 1<sup>ère</sup> hypothèse, la société vend l'immeuble

Soit la société vend un immeuble. Dans ce cas, la plus-value sera taxée au taux de 20 % ou 25 % selon qu'il s'agit d'une petite ou grande société.

L'intervention d'un notaire sera nécessaire. Les droits d'enregistrements de 10 % (région flamande) ou de 12,5 % (régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne) seront dus.

Dans cette hypothèse, les actionnaires pourront récupérer un dividende sur le prix de vente. Toutefois, un précompte mobilier de 30 % sera prélevé et payé à l'État belge.

Autre hypothèse, ils devront, peut-être, liquider la société et donc un précompte mobilier de 30 % sera également dû sur le boni de liquidation.

#### 2<sup>ème</sup> hypothèse, la société, propriétaire du bâtiment, est à vendre

Soit c'est la société elle-même, propriétaire de l'immeuble, qui est à vendre. Dans ce cas, les actionnaires-vendeurs seront exonérés d'impôt sur la plus-value réalisée. La vente pourra se faire hors intervention du notaire. Un simple acte sous seing privé suffira.

#### Conséquence pour la société acquéreuse

La société acquéreuse devra, en cas d'achat de l'immeuble, le comptabiliser comme une « immobilisation corporelle » et l'amortir sur 25 ou 33 ans en principe et donc déduire le prix de vente de l'immeuble. Si ce sont les actions de la société qui font l'objet d'un achat, cela donnera lieu à une immobilisation financière non amortissable et donc non déductible.

## ILLUSTRATION

Pour bien comprendre les différentes hypothèses, une illustration s'impose.

**L'immeuble est situé en Région de Bruxelles-Capitale et a une valeur vénale de 500.000 €.**

### 1<sup>ère</sup> hypothèse : l'immeuble appartient à une personne physique et est vendu à une société

- > La personne physique fera une plus-value de 500.000 € non taxable.
- > La société devra payer les frais de notaire, mais également les droits d'enregistrement, soit  $12,5\% * 500.000\text{€} = 62.500\text{€}$ .
- > Le coût pour la société :  $\pm 5000\text{€}$  (frais de notaire) +  $62.500\text{€}$  (frais d'enregistrement) +  $500.000\text{€}$  (prix d'achat) =  $567.500\text{€}$ .
- > Si elle amortit le bien sur 33 ans, ce qui est la norme, elle déduira de son bénéfice annuelle la somme de  $17.196,97\text{€}$ .

### 2<sup>ème</sup> hypothèse : l'immeuble appartient à une société et est vendu à une société

- > La société fera une plus-value de 500.000 €, taxable à 20 % si c'est une petite société, soit  $100.000\text{€}$ , ou 25 % si c'est une grande société, soit  $125.000\text{€}$ .
- > Les actionnaires pourront s'attribuer un dividende, sur lequel un précompte mobilier de 30 % sera retenu. Ils

auront donc en poche la somme de  $400.000 - 30\% = 280.000\text{€}$  ou  $375.000 - 30\% = 262.500\text{€}$ .

- > Si la société venderesse fait l'objet d'une liquidation, le calcul sera identique.
- > La société acquéreuse devra payer les frais de notaire, mais également les droits d'enregistrement, soit  $12,5\% * 500.000\text{€} = 62.500\text{€}$ .
- > Le coût pour la société :  $\pm 5000\text{€}$  (frais de notaire) +  $62.500\text{€}$  (frais d'enregistrement) +  $500.000\text{€}$  (prix d'achat) =  $567.500\text{€}$ .
- > Si elle amortit le bien sur 33 ans, ce qui est la norme, elle déduira de son bénéfice annuelle la somme de  $17.196,97\text{€}$ .

### 3<sup>ème</sup> hypothèse : l'immeuble appartient à une société, objet de la vente

- > La personne physique, actionnaire de la société vendue, fera une plus-value de 500.000 € non taxable.
- > La société acquéreuse ne devra ni payer les frais de notaire, ni les droits d'enregistrement.
- > Le coût pour la société :  $500.000\text{€}$  (prix d'achat) et elle ne pourra pas déduire le prix d'achat.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF

DANS LE CHEF DU VENDEUR	MONTANT NET EN POCHE	
Personne physique- venderesse	500.000 €	
Société venderesse	400.000 € si petite société 375.000 € si grande société	
Dividende net ou boni de liquidation dans le chef de l'actionnaire	280.000 € si petite société (400.000 – 30 %) 262.500 € si grande société (375.000 – 30 %)	
Actionnaires de la société vendue	500.000€	
DANS LE CHEF DE LA SOCIÉTÉ ACQUÉREUSE	SI ACHAT D'UN IMMEUBLE	SI ACHAT D'UNE SOCIÉTÉ
Prix d'achat	500.000 €	500.000 €
Frais de notaire	$\pm 5.000\text{€}$	0€
Droits d'enregistrement	$\pm 62.500\text{€}$	0€

## NOTRE CONSEIL

Bien sûr l'achat d'un immeuble ne se résume pas en quelques lignes et devra faire l'objet d'une analyse approfondie (comptabilité de la société acquéreuse et de la société venderesse, liquidités, travaux de remise en état, coût et gain fiscal,...).

La meilleure solution doit être analysée avec votre conseil, votre notaire, votre expert-comptable et votre réviseur d'entreprises. ■



## COMMUNIQUÉ DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT

# LE BONUS PRIMES ÉNERGIE REND LA RÉNOVATION ENCORE PLUS ATTRAYANTE !

Les Primes Énergie sont déjà très intéressantes en Région de Bruxelles-Capitale en ce moment, et ceux qui vont rénover peuvent bénéficier d'un bonus supplémentaire. Jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2021, la Région de Bruxelles-Capitale prévoit 16 millions d'euros supplémentaires pour le Bonus Primes Énergie dans le cadre des mesures de relance du secteur de la construction, suite à la crise du Covid-19. Il est donc encore plus intéressant d'améliorer la performance énergétique de votre bâtiment.

### QUI PEUT PROFITER DU BONUS ?

Tou·tes les citoyen·nes, entreprises ou collectivités qui envisagent des travaux à leur bâtiment dans la Région de Bruxelles-Capitale. Le Bonus Primes Énergie s'adresse principalement aux citoyen·nes aux revenus modestes, aux infrastructures collectives (maisons de repos, écoles, centres sportifs...) et aux copropriétés (dites « catégorie C »).

Toute personne appartenant à une catégorie de revenus supérieurs a également droit au bonus si elle utilise des matériaux d'isolation naturels ou si elle demande trois primes pour des types de travaux différents.

### QUELS SONT LES PRIMES CONCERNÉES ?

Le Bonus Primes Énergie comporte trois actions :

1. **Pour les audits et études énergétiques** : augmentation de 25% de la prime (catégorie C) ;
2. **Pour l'isolation** : augmentation de 25 % de la prime (catégorie C) et augmentation de 50 % du bonus isolant naturel (pour tous les demandeurs) ;
3. **Pour un minimum de 3 types de travaux différents** : un bonus de 20 % sur le montant total des primes pour la catégorie C et de 10 % pour les revenus plus élevés (catégories A et B).

Grâce à ces actions, le montant récupéré peut augmenter de manière significative. Le plafond de vos investissements a également été porté de 50 % à 70 % (catégorie C).

### COMMENT DEMANDER ?

Vous pouvez demander le Bonus Primes Énergie si la date de la facture du solde des travaux ou de l'audit est entre le 1/9/2020 et le 1/9/2021.

### UN PLAN DE RELANCE ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Ce bonus des Primes Énergie s'inscrit dans un plan de relance porté par le Gouvernement bruxellois. Malgré le contexte, celui-ci a la volonté d'activer l'investissement dans la rénovation énergétique afin de soutenir le secteur économique tout en ayant un impact positif pour l'environnement.

### BESOIN D'AIDE OU DE PLUS D'INFORMATIONS ?

Vous trouverez plus d'informations sur les pages primes énergie . Pour profiter de conseils gratuits et d'une aide pour remplir vos formulaires, contactez les organismes suivants :

- > **Citoyens** : <https://Homegrade.brussels>
- > **Professionnels** : <https://environnement.brussels/facilitateur> ■



SHUTTERSTOCK

## EXEMPLE PRATIQUE

### Prime Énergie + bonus = 8 600 + 3 520 euros d'aide supplémentaire

Supposez que vous allez rénover et que vous voulez isoler 70 m<sup>2</sup> de toiture avec des matériaux naturels, isoler 60 m<sup>2</sup> de sol, installer une ventilation mécanique efficace et installer une nouvelle chaudière avec tubage de la cheminée. Vous avez un revenu modeste.

Avec les actuelles Primes Énergie, vous pouvez déjà compter sur 8 600 euros. Grâce au nouveau bonus, 3 520 euros supplémentaires seront ajoutés, pour un total de 12 120 euros. Cela représente plus de 40 % de primes supplémentaires.

	PRIME ÉNERGIE EXISTANTE	PRIME ÉNERGIE + BONUS
Isolation du toit	3 500 €	4 550 €
Isolation du sol	1 800 €	2 250 €
Ventilation mécanique pas de bonus supplémentaire	1 750 €	1 750 €
Chauffage pas de bonus supplémentaire	1 550 €	1 550 €
Bonus pour plusieurs travaux	-	2 020 €
<b>Total des primes</b>	<b>8 600 €</b>	<b>12 120 €</b>



# LES MAUVAIS PAYEURS DANS LES COPROPRIÉTÉS, UNE PLAIE À COMBATTRE



Par Pierre ROUSSEAUX,  
avocat, Président du  
SNPC-NEMS Charleroi

Certaines de nos Copropriétés, par manque de liquidités consécutif au défaut de paiement de certains copropriétaires, sont en danger.

**R**econnaissons que le législateur en a été conscient, notamment par la création d'un privilège octroyé au profit des Associations de Copropriétaires.

Rappelons succinctement l'avancée intéressante liée à la mise sur pied de ce privilège.

L'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 a été modifié et son paragraphe 7 précise que les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

*« L'Association des Copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot.*

*Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.*

*Il prend rang après les privilèges des frais de justice prévus à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ».*

Il en résulte donc que l'Association des Copropriétaires, en cas de vente d'un lot d'un copropriétaire défaillant, verra ses charges payées par priorité, même avant d'autres créanciers tels que les banques nanties d'une hypothèque.

Comme déjà signalé, cette avancée, le SNPC peut en être fier car elle est la résultante d'un lobbying intensif.

**Mais ce progrès ne dispense pas le syndic d'être actif et rapide dans la procédure susceptible de mener, s'il y a lieu, à une vente du bien.**

En effet, il, ne faut pas que la vente de l'appartement du copropriétaire défaillant intervienne alors que les charges impayées s'étalent sur de nombreuses années.

Le texte précise bien que le privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Ainsi, si le syndic ne montre pas une certaine célérité dans le recouvrement des charges arriérées, il pourrait être craint que sa responsabilité soit mise en cause par les copropriétaires relevant que, s'il avait été plus « rapide à la détente », le privilège aurait pu rapidement jouer.

Il pourrait lui être reproché, si la dette non recouvrée porte sur des charges antérieures à l'exercice précédent et à l'exercice en cours, que son attentisme n'a pas permis à l'A.C.P. de bénéficier du privilège.

Avant d'examiner les incitants possibles afin d'éviter une accumulation de charges impayées, nous nous permettrons de formuler une observation sur le rôle des Juges de Paix appelés à statuer sur les réclamations introduites par l'Association des Copropriétaires à l'égard des Copropriétaires défaillants.

Il est fréquent de voir le Juge de Paix saisi d'une demande de condamnation aux charges de Copropriété, octroyer au copropriétaire de larges termes et délais.

Nous pouvons comprendre que le Juge de Paix, comme d'autres Tribunaux, essentiellement dans cette période délicate du COVID que nous connaissons, soit légitimement et naturellement sensible à la difficulté que certaines personnes ont d'honorer leurs engagements financiers.

Mais n'est-il pas parfois oublié par les Juges de Paix très larges dans l'octroi de termes et délais que la dette de charges, si le délai octroyé est très long, entraîne alors l'obligation pour les autres copropriétaires d'assurer en fait le rôle de banquier ?

Ils doivent en effet, par une réponse à ces appels de fonds plus importants, boucher le « trou » consécutif à l'absence de paiement du copropriétaire défaillant.

Certes, la solidarité est une valeur essentielle aussi dans une Copropriété, mais il serait logique qu'elle soit aussi la résultante d'une décision consentie des autres copropriétaires appelés à pallier aux défaillances d'un des leurs.

Les appels de fonds plus conséquents pourraient aussi mettre en difficulté d'autres copropriétaires qui, déjà, peuvent difficilement acquitter la part correspondant à leurs quotités.

Dans un cas que nous avons connu, le copropriétaire défaillant était attrait devant le Juge pour la troisième fois et, malgré l'opposition formulée par le conseil de l'A.C.P. qui refusait de continuer encore à jouer le rôle « de banquier », le Tribunal, sensibilisé par la situation du débiteur, octroya à nouveau des termes et délais.

Les conséquences de cette décision furent importantes.

D'un côté, les autres copropriétaires durent payer davantage mais aussi, alors que pour des travaux importants à la façade, il avait été envisagé de recourir à un prêt bancaire avec conclusion d'une assurance-crédit (ATRA-DIUS), pour couvrir l'éventuelle défaillance dans le remboursement d'un copropriétaire, le prêt ne put être octroyé.

L'organisme bancaire, après avoir interrogé l'assureur crédit, a considéré qu'une

## LA DETTE DE CHARGES, SI LE DÉLAI OCTROYÉ EST TRÈS LONG, ENTRAÎNE ALORS L'OBLIGATION POUR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES D'ASSURER EN FAIT LE RÔLE DE BANQUIER

défaillance persistante d'un des copropriétaires ne permettait pas l'octroi du crédit vu le risque déjà présent d'une absence de remboursement par un copropriétaire de sa quote-part.

Ainsi, dans l'exemple pré décrit, la Copropriété dut se résoudre à attendre la vente forcée de l'appartement du copropriétaire défaillant qui ne respectait pas les termes et délais fixés pour la troisième fois, avant d'envisager des travaux de rénovation à la façade votée en Assemblée Générale et devant être utilement financés via un prêt.

**Il est donc extrêmement important, pour les avocats des Copropriétés appelées à réclamer des charges impayées, d'éclairer utilement le Tribunal sur les finances de la Copropriété et les conséquences pour les autres copropriétaires des décisions à intervenir, lorsque sont sollicités des larges termes et délais.**

La prévention par rapport à un risque étant la voie la plus sage, voyons comment « inciter » chaque copropriétaire à être régulier.

La formule que nous suggérons est la mise sur pied de pénalités en cas de retard de paiement.

Cette sanction peut en effet utilement faire réfléchir.

Certes, malgré quelques thèses distinctes sur le pouvoir d'appréciation du Tribunal par rapport à ces pénalités, il apparaît actuellement acquis que si elles sont excessives, celles-ci peuvent être réduites par le Tribunal. ▶



- ▶ Il faut donc veiller à ce qu'elles restent raisonnables, leur but étant bien naturellement dissuasif et non pas de générer un profit pour la Copropriété.

Mais comment faire en sorte que cette pénalité ne soit pas contestable et puisse être opposée à tous les copropriétaires défaillants ?

Doivent-elles être uniquement votées en Assemblée Générale ?

Doivent-elles être intégrées dans le Règlement d'Ordre Intérieur ou dans le Règlement de Copropriété ?

Depuis la modification législative de 2018, la question est à tout le moins apparemment vidée.

L'article 577/4 §1<sup>er</sup>, alinéa 4 du Code Civil précise :

*« Le règlement de Copropriété doit comprendre :*

*...*

*2. Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges ».*

Toutefois, si certaines Copropriétés ont inséré, avant l'application de cette loi, des sanctions dans le Règlement d'Ordre Intérieur, celles-ci restent applicables.

En effet, une des dispositions transitoires de la loi du 18 juin 2018 relève :

*« Nonobstant l'article 577/4 §1<sup>er</sup>, 2°, nouveau, du Code Civil, les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le Règlement d'Ordre Intérieur, conservent leurs effets conformément à l'article 577/10 §4, alinéa 2 ».*

## Qu'a voulu le législateur ?

Il a été sensible au souci de transparence afin que les nouveaux copropriétaires, au moment de l'achat de leur bien, soient bien conscients de ce qu'ils risquent s'ils ne sont pas réguliers.

On peut peut-être regretter que les dispositions transitoires n'aient pas prévu aussi l'efficacité des sanctions que l'Assemblée Générale avait votées, si elles n'ont pas été transposées dans le Règlement d'Ordre Intérieur.

De ces règles, en ce compris celles portant sur les dispositions transitoires, nous devons donc en déduire que les syndics doivent être particulièrement vigilants et ne pas, pour appliquer la sanction, se baser sur une décision antérieure de l'Assemblée Générale.

Il faut impérativement, soit que la sanction soit reprise dans le Règlement d'Ordre Intérieur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ou soit alors intégrée après le vote utile, dans le Règlement Général de Copropriété.

Une question d'apparence théorique mais pouvant revêtir néanmoins une importance pratique a été abordée par certains auteurs.

L'applicabilité de la sanction, si celle-ci ne résulte pas du Règlement d'Ordre Intérieur pris avant la loi de 2018, est-elle opposable aux copropriétaires récalcitrants à partir de la modification par le syndic du Règlement de Copropriété (lequel n'est pas soumis à transcription) ou à partir de la date à laquelle l'Assemblée Générale a pris la décision d'insérer dans le Règlement de Copropriété, la sanction.

Nous partageons l'analyse d'Eric RQUIER (Revue Copropriété et Droit Immobilier, juin-juillet 2020, p. 15), lequel considère qu'« il faut prendre en compte la date à laquelle l'acte lui-même a été modifié et donc la date à laquelle l'Assemblée Générale a pris la décision d'y insérer les sanctions ».

Il reste maintenant à déterminer quel type de sanction pourrait être fixé.

Ainsi que précisé supra, les Tribunaux, si sont prévues des sanctions « trop lourdes », pourraient être appelés à réduire celles-ci, ce qui nous amène à prôner une certaine modération, quand bien même elles doivent être suffisamment dissuasives.

Nous proposerions, quant à nous, la clause suivante :

« Les charges de Copropriété impayées à l'échéance fixée par le syndic dans son appel de fonds entraînera, dès le 1er rappel envoyé par mail ou, à défaut, par recommandé, après le quinzième jour qui suit ledit appel de fonds, la déduction d'un intérêt de retard de 8 % l'an et d'une pénalité complémentaire de 5 % sur les charges impayées »

Nous croyons utile de fixer un taux plus élevé pour l'intérêt de retard car il nous apparaît ainsi être un incitant important pour un paiement à une date rapprochée.

### NOUS POUVONS DONC RÉSUMER NOTRE APPROCHE COMME SUIV :

1. Il appartient à l'Association des Copropriétaires sollicitant un jugement contre un copropriétaire défaillant, d'être à suffisance explicite devant le Tribunal si sont proposés par le copropriétaire des termes et délais, pour que le Tribunal statue en connaissance de cause et sache quelle peut être la répercussion de larges termes et délais octroyés au débiteur pour l'équilibre financier de la Copropriété.
2. Le syndic, vu le caractère limité du privilège immobilier (année précédente et exercice en cours), s'il veut que ce privilège sorte tous ses effets pour l'ensemble des charges, doit veiller à se montrer réactif et à tenter une procédure rapidement sans laisser s'accroître ces charges sur de nombreuses années.
3. La sanction, à défaut de paiement, si elle n'a pas été insérée dans le Règlement d'Ordre Intérieur, doit l'être dans le Règlement de Copropriété après décision de l'Assemblée Générale.

Le syndic ne doit donc pas se satisfaire d'un vote antérieur de l'Assemblée Générale pour considérer acquise, à charge du copropriétaire défaillant, la sanction votée.

4. Cette sanction, tout en étant dissuasive, doit être raisonnable pour ne pas être réduite par le Tribunal. ■



**Artemis Partners**  
Gestion locative

La référence  
en région Liégeoise

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

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

**Bruno Marcy**  
Responsable département location  
☎ 0491 520 177  
☎ 04 290 31 40  
✉ b.marcy@artemispartners.be  
🌐 www.artemispartners.be  
N° IPI : 508.506

**Formule tranquillité**

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

**Formule sérénité**

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

**BIV**  
**IPI**

**Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:**

**AUGMENTER  
LE REVENU  
DE VOS TERRES**

**DISPOSER DE  
VOS BIENS QUAND  
BON VOUS SEMBLE**

**SAUVEGARDER  
LA VALEUR DE VOTRE  
PATRIMOINE RURAL**

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



**Contactez-nous sans tarder!**  
**SOGESA**

📍 RUE DU CHENET, 1  
5150 FLORIFFOUX

☎ +32 (0) 81/44.13.21

✉ SOGESA@SOGESA.BE

🌐 WWW.SOGESA.BE



## COPROPRIÉTÉ



Bonjour,

Notre syndic a convoqué notre assemblée générale ordinaire qui devra se tenir en septembre dans ses bureaux.

Ces réunions sont-elles autorisées par le Ministre de la Justice et par la 1<sup>ère</sup> Ministre, pendant la pandémie « Corona ».

Nous sommes un immeuble de 25 appartements.

Merci d'avance pour votre réponse.

A.H., Mons



Chère Madame,

Nous avons bien reçu votre mail.

Les assemblées générales qui ont été reportées depuis le début de la crise sanitaire et jusqu'au 30 juin 2020, doivent impérativement être tenues entre le 1er juillet et le 30 novembre 2020.

Les assemblées générales sont assimilées à des réunions professionnelles et donc aucune limitation de personnes n'est imposée, à condition toutefois de respecter les règles de distanciation sociale.

Bien à vous,

**Le service juridique**

## BAIL À LOYER



Je suis un particulier et je souhaite mettre en location un box de garage.

J'ai entendu dire que la location est assujettie à la TVA.

Est-ce exact ?

Bien à vous.

U.P., Liège



Cher Monsieur,

La location de box de garages ou emplacements de parking est assujettie à la TVA même pour un particulier.

Vous avez l'obligation de vous faire identifier à la TVA auprès du bureau compétent qui dépend de votre domicile.

En principe, vous devez porter la TVA en compte à votre locataire, le déclarer lors des déclarations périodiques à la TVA et reverser ce montant de la TVA au Ministère des finances.

Toutefois, si vous n'avez pas la qualité d'assujetti à la TVA pour d'autres activités ou si votre chiffre d'affaire annuel ne dépasse pas 25.000 €, vous pouvez opter pour le régime de « franchise de la taxe ».

Dans ce cas vous devez uniquement demander un numéro de TVA mais vous serez dispensé de la plupart des autres obligations (par exemple : il ne faudra pas porter en compte de TVA à votre locataire, ne pas faire déclarations de TVA,...).

Bien cordialement.

**Le service juridique**

# Nos publications

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

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

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les détecteurs</b>				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC Non-membre	27,50 € 44,00 €	6,90 € 6,90 €	(1 à 3) (1 à 3)
Détecteur CO	Membre SNPC Non-membre	54,50 € 87,10 €	6,90 € 6,90 €	61,40 € 94,00 €
Piles au lithium (3V)	Membre SNPC Non-membre	2,60 € 4,20 €	3,54 € 3,54 €	(1 à 6) (1 à 6)
<b>Les ouvrages</b>				
	<b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles</b>	Membre SNPC : 45,40 € Port : 6,90 € Total : 52,30 €		
	<b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie</b>	Membre SNPC : 47,90 € Port : 6,90 € Total : 54,80 €		
	<b>Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation</b>	Membre SNPC : 18,20 € Port : 3,54 € Total : 21,74 €		
	<b>ABC de la planification successorale</b>	Membre SNPC : 35 € Port : 4,60 € Total : 39,60 €		
	<b>La copropriété en poche</b>	Membre SNPC : 19,90 € Port : 3,54 € Total : 23,44 €		
	<b>Devenir syndic bénévole avec le SNPC</b>	Membre SNPC : 28,90 € Port : 3,54 € Total : 32,44 €		
	<b>ABC du viager</b>	Membre SNPC : 29,00 € Port : 3,54 € Total : 32,54 €		
	<b>ABC des dégâts locatifs</b>	Membre SNPC : 34,00 € Port : 3,54 € Total : 37,54 €		
	<b>Chaque maison a son histoire</b>	20,00 € Port : 4,60 € Total : 24,60 €		
<b>Comment les obtenir ?</b>				
a) Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a> 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)				
<b>Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port et de préciser la Région pour laquelle le document est commandé.</b>				
Les baux et brochures vous seront envoyés dès réception de votre paiement.				

## Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
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*	182,56*				

## 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*	126,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*				

## 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*	129,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131,13*	131,62*	131,64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*				

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

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	100,60*	100,75*	100,79*	100,44*	100,29	100,34*	100,46*	100,12*	100,06*	100,28*	100,28*	100,40*
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*				

Utilisez notre module de calcul automatique sur notre site internet [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

> services > indexation



## Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87.

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

## ■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

- 75 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement plus de 6 mois après échéance)
- 66 € (prolongation de la cotisation)
- 63 € (prolongation par domiciliation)
- 160 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété (prix sur demande)

PAIEMENT :

- soit par versement au compte IBAN : BE66 3631 2880 6643 (BIC : BBRUBEBB)
- soit sur place en liquide ou par bancontact (à Bruxelles et à Liège)
- soit en s'inscrivant online par virement sécurisé – site [www.snpc-nems.be](http://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) Avenue M. Maeterlinck, 10 à 1300 Wavre – E-mail : <a href="mailto:snpwavre@gmail.com">snpwavre@gmail.com</a> Les documents peuvent être obtenus tous les jours en téléphonant auparavant pour prendre rendez-vous au 010/24.73.40
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : <a href="mailto:info@snpc-nems.be">info@snpc-nems.be</a>
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	0495/52.00.78 (modification des horaires : le mardi de 14h à 16h et le mercredi de 9h à 12h) Rue Edouard Anseele 107 à 7100 La Louvière E-mail : <a href="mailto:snplalouviere@skynet.be">snplalouviere@skynet.be</a> Consultation juridique sur rendez-vous. Fermé vacances de Pâques, Noël, juillet et août
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 Liège E-mail : <a href="mailto:snpliege@skynet.be">snpliege@skynet.be</a>
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : <a href="mailto:rinihane@gmail.com">rinihane@gmail.com</a> . Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	065/36.48.53 (tél/fax), (les mardi, jeudi et vendredi de 9 à 12h sauf vacances Pâques, Noël, Juillet-Août) Rue de la Seuwe 16 à 7000 Mons - E-mail : <a href="mailto:snpmmons@skynet.be">snpmmons@skynet.be</a>
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

## ■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

## ■ Service d'indexation des loyers

Le calcul légal de l'indexation de vos loyers et la préparation des lettres d'adaptation des loyers destinées à vos locataires. Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures au 02/512.62.87. (17 € TVAC par contrat la première année, 7,50 € TVAC les années suivantes).

## ■ Enregistrement des baux

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

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

Païement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

## ■ Conseils juridiques par courrier

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 40,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 68,00 € TVA comprise
- Copropriété 82,00 € TVA comprise (sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

## ■ Consultations juridiques en nos bureaux

**SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences**

- Avis juridique (par 1/2 heure) ..... 40,00 € TVAC
- Requête en louage de choses ..... 88,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) ..... 48,00 € TVAC
- Déclaration fiscale ..... 65,00 € TVAC (sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

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

## ■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT  
DISPONIBLE  
à Bruxelles  
et Liège

Consultez notre site internet : [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

Adresses e-mail : [jurid@snpc-nems.be](mailto:jurid@snpc-nems.be)  
[info@snpc-nems.be](mailto:info@snpc-nems.be)

Lassé de gérer des locataires...

Avez-vous pensé au **VIAGER LIBRE ?**

- rentes supérieures aux loyers
- net d'impôts
- bouquet important
- tranquillité d'esprit

**viah!**

Contactez-moi pour une estimation gratuite

Philippe Verdonck **0478/75.95.95**

[www.viah.be](http://www.viah.be)



## Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

Une cotisation supplémentaire de 36,00 € TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25<sup>e</sup> 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