

le cri

N°448
NOVEMBRE
2020

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

BAIL A LOYER EN WALLONIE

**DE DÎNER DE CONS EN RÉUNION DE CONS
LE SNPC NE S'EST PAS LAISSÉ FAIRE !**

> p. 3



**Le congé du bailleur
pour occupation
personnelle**

> p. 6

**Comment se calcule
le Précompte
immobilier ?**

> p. 8

**Enfin une proposition
de loi pour les
copropriétaires !**

> p. 10

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

Votre Crédit Hypothécaire



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



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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



BAIL D'HABITATION EN RÉGION WALLONNE

DU DÎNER DE CONS AUX RÉUNIONS DE CONS

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Nombre de nos membres et lecteurs du présent éditto auront assisté à la pièce de théâtre *Le Dîner de cons* de Francis Veber ou vu le film qu'il a inspiré. Le film fut un grand succès au box-office avec plus de 9 millions d'entrées au cinéma en France et il obtint plusieurs récompenses dans le cadre de la cérémonie des Césars en 1999.

Le SNPC, quant à lui, a eu l'occasion de participer à une autre version de cette comédie : Les réunions de cons !

Nos membres apprécieront d'une part comment d'aucuns ont voulu manipuler les choses pour voir encore réduit les droits des bailleurs et d'autre part comment le SNPC les a défendus utilement.

Par un mail du 17 août 2020, l'Administration du Logement prenait contact avec le SNPC pour nous inviter à participer à un groupe de travail sur le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Il s'agissait, à la demande du Ministre DERMAGNE, **d'appréhender d'éventuelles difficultés d'application** du décret après seulement deux ans d'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2018.

Étaient visées plus spécifiquement les thématiques suivantes :

- > La discrimination
- > Le décès du preneur

- > La garantie locative
- > Le bail de courte durée
- > Le bail de colocation
- > Le bail étudiant

Le SNPC a accepté de faire partie du dit-groupe de travail mais au même titre que l'UPSI (Union des Professionnels du Secteur Immobilier), en précisant d'emblée qu'il n'estimait pas utile en l'état de revoir la législation sans compter que la déclaration de politique générale (DPR) de la majorité actuelle ne prévoit rien à ce sujet. Les seuls points prévus par la DPR en matière de relations propriétaires locataires concernaient la caution locative, le loyer chaud ▶

**LE SNPC A CLAIREMENT FAIT
SAVOIR QU'IL ÉTAIT OPPOSÉ
À TOUTE MODIFICATION DE LA
LÉGISLATION EN MATIÈRE DE BAUX**

- ▶ -grilles indicatives de loyer et les modes alternatifs de règlement des conflits entre bailleurs et locataires.

Or, manifestement, la nouvelle législation ne pose pas de problèmes pratiques particuliers, sur base du témoignage de Madame OLEKNIK Juge de Paix à JODOIGNE et représentant les Juges de Paix dans le groupe de travail, et en tout cas pas de quoi justifier dès maintenant une intervention du législateur

La participation à la première réunion du groupe de travail nous a confirmé les craintes que nous avons de voir dans la mise sur pied de ce groupe **une volonté de remettre en question la législation de manière conséquente sur différents points sans aucun rapport avec d'éventuelles difficultés d'application.**

Nous allons y revenir mais il s'agit de choix politiques et nous n'avons pas manqué de l'exprimer en séance.

Il est en outre interpellant de voir que les seuls points d'appuis et d'ailleurs pas sur tous les thèmes abordés (pour lesquels il n'y a aucune référence) reposent sur de la doctrine, rédigée en outre avant même ou au moment de l'entrée en vigueur du décret et une doctrine quelquefois fort engagée. Nous pensons notamment aux écrits de Monsieur Nicolas BERNARD, certes professeur à Saint-Louis BRUXELLES mais également très actif dans la défense des locataires.

Monsieur Luc THOLOME qui était porteur et qui dirigeait le groupe de travail est également connu pour son engagement pro-locataires et la première version du PV de la réunion du groupe de travail du 28 septembre dernier est assez exemplatif de la manière dont d'aucuns veulent orienter les débats. On ne nous fera pas croire qu'un certain nombre d'omissions dans ce PV n'étaient pas voulues !

Il ne traduisait absolument pas l'absence de demande du terrain à tout le moins des bailleurs, promoteurs et investisseurs immobiliers et des Juges de Paix de voir la législation à nouveau modifiée.

Tout en respectant les opinions des uns et des autres même pour des fonctionnaires,

sur le plan de l'objectivité et de la neutralité de la démarche, il y a dès lors déjà beaucoup à redire.

Mais pour en revenir, à titre exemplatif, à des points nullement justifiés par d'éventuelles difficultés d'application nous noterons la remise en question :

- > **de la possibilité pour le bailleur de demander aux candidats locataires la preuve du paiement des trois derniers mois de loyers**, alors même que la Cour constitutionnelle dans un arrêt du février 2020 a validé ce point. Le recours dont question sur cette mesure et d'autres avait été introduit par différentes associations actives dans la protection des locataires.
- > **de la possibilité pour les parties de conclure des baux de courte durée successifs ne dépassant pas trois ans**, alors même que la Cour constitutionnelle dans un arrêt du juillet 2020 a validé ce point. Le recours dont question, sur cette mesure et d'autres, avait été introduit par différentes associations actives dans la protection des locataires. Et même s'il s'agissait d'un recours contre l'ordonnance bruxelloise, on voit mal, la Cour adopter une approche différente sur le plan wallon. En outre, il y a eu compensation vis-à-vis des locataires, leur permettant de donner renom à tout moment dans le cadre d'un bail de courte durée, n'étant plus tenu jusqu'à l'échéance et l'indemnité réduite à un mois alors que la jurisprudence sur base de clauses contractuelles accordait jusqu'à trois mois.
- > **de supprimer dans le cadre du bail de 9 années, les indemnités dues par le locataire en cas de renom durant les trois premières années** en perdant de vue la ratio légis de 1991 et qui visait à ce que les locataires restent dans les lieux, pour éviter des changements de locataires qui permettent alors aux bailleurs, le cas échéant d'augmenter les loyers au-delà de l'évolution de l'index. Mais en outre il était tenu compte que le bailleur, alors même qu'il espérait conserver son locataire pendant une certaine durée était contraint de faire plus rapidement que prévu des frais de réappropriation etc...
Il est fait état que ce serait un frein à la mobilité, mais ce type d'argument était

déjà connu lors du vote du décret en mars 2018 et nous ne voyons pas ce qui a fondamentalement changé en deux ans et demi à ce sujet. Par ailleurs, la représentante des Juges de Paix n'a pas manqué de préciser que revoir lesdites indemnités enlevaient en outre au bailleur tout intérêt à conclure un bail de 9 ans car en concluant un bail de 9 années, il espère que le locataire restera, qu'il y aura ainsi une certaine stabilité dans ses rentrées.

Par contre, aucune suggestion n'a été faite contre les arriérés de loyers, la dégradation de biens par des locataires indécents etc. En d'autres termes, une approche à sens unique.

Le décret sur le bail d'habitation, suite à la régionalisation de la législation sur les baux, a fait l'objet entre juillet 2014 et mars 2018 de nombreuses concertations entre les ministres successifs du Logement et les intervenants concernés dont le SNPC. Nous leur en sommes reconnaissants. Nous avons participé loyalement aux discussions intervenues.

Il a en outre été recherché – et c'était tant notre souhait que celui d'autres intervenants – **de maintenir d'une part un équilibre entre les parties et d'autre part la plus grande stabilité en regard de l'ancienne législation fédérale « entrée dans les mœurs » et ne posant guère si pas aucune difficulté d'application.** En outre nous faisons confiance aux Juges de Paix pour le cas échéant régler utilement les conflits locatifs.

A propos de l'équilibre entre les parties, il ne sera pas perdu de vue un troisième arrêt de la Cour constitutionnelle rendu en mars 2018 et annulant le saut d'index baux en Région wallonne. Il est plein d'enseignements sur l'approche retenue par la Cour quant à cet équilibre et les deux arrêts postérieurs dont question ci-avant vont dans le même sens.

En conclusion, le SNPC a clairement fait savoir au Ministre du Logement de la Région wallonne qu'il était opposé à toute modification de la législation en matière de baux et entend que la législature régionale en cours soit laissée pour permettre à la pratique de montrer l'existence ou non de difficultés. ■

ÉDITORIAL

- > Bail d'habitation en Région wallonne
Du dîner de cons aux réunions de cons **3**

BAIL À LOYER - RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE

- > Le congé du bailleur pour occupation personnelle. Quelles sont les « circonstances exceptionnelles » pouvant justifier l'absence de cette occupation ? **6**

FISCALITÉ

- > Comment se calcule le Précompte immobilier ? **8**

COPROPRIÉTÉ

- > Enfin une proposition de loi pour les copropriétaires ! **10**

BAIL À LOYER

- > Du bon usage de nos modèles de baux **12**

PROPRIÉTÉ

- > La Belgique classée 4^e pays le plus dynamique en investissement immobilier. **16**

COPROPRIÉTÉ

- > Les mauvais payeurs dans les copropriétés, une plaie à combattre : suite mais pas fin... **18**

FISCALITÉ

- > Bref point exemplatif en matière de taxes communales **22**

PROPRIÉTÉ

- > Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R (Société Immobilière Réglementée) **24**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS **32**

NEWS **36**

NOS PUBLICATIONS **37**

INDICES-SANTÉ **38**

LES SERVICES DU SNPC **39**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **40**



LE CONGÉ DU BAILLEUR POUR OCCUPATION PERSONNELLE



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

Quelles sont les “circonstances exceptionnelles” pouvant justifier l’absence de cette occupation ?

Déjà sous l’empire de la loi du 21 février 1991, figurant à présent à l’article 55 §2 du décret wallon du 15 mars 2018 sur le bail d’habitation, à l’article 237 §2 du Code bruxellois du logement et à l’article 17, §1^{er} du décret flamand du 9 novembre 2018 sur le bail d’habitation, un bail de résidence principale peut être résilié par le bailleur, moyennant un préavis de 6 mois, s’il a l’intention d’occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint ou cohabitant légal, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint ou cohabitant légal jusqu’au troisième degré.

Le congé doit mentionner l’identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Cette occupation doit être réalisée :

- > **dans l’année qui suit l’expiration du préavis donné par le bailleur** ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur,
- > **de manière effective**, même si l’occupation n’est que partielle ou motivée par d’autres fins qu’une résidence principale (l’occupation est indépendante de celle de domiciliation). L’appréciation de ce critère se base sur un ensemble d’éléments de fait tels que la présence de mobilier, l’envoi des factures d’eau, gaz, électricité dans les lieux loués... (M. GUSTIN et S. NAPORA, « Le

bail de résidence principale, chronique de jurisprudence (1997- 2002) », Chronique de droit à l’usage des juges de paix et de police, cahier n° 36, p. 26) ;

- > **et continue** (sans devoir nécessairement être permanente) pendant deux ans au moins.

Il revient au locataire d’apporter la preuve de cette non-occupation. Toutefois le bailleur est tenu de collaborer loyalement à l’administration de cette preuve, sachant qu’il est le seul à pouvoir produire certains éléments utiles à la solution du litige (J.P. Fontaine-l’Evêque, 26 janvier 2016, J.L.M.B., 2016/38, p. 1809).

Ainsi ce motif de congé ne peut être donné à la légère ou de manière incertaine **car la sanction est lourde pour le bailleur : à défaut d’une telle occupation, il sera redevable envers le locataire d’une indemnité équivalente à 18 mois de loyers.**

Le seul cas de figure qui permet de ne pas devoir verser une telle indemnité au locataire, en cas de non occupation des lieux dans les conditions énoncées ci-avant, est la justification de « **circonstances exceptionnelles** ».

Celles-ci ne sont pas définies par la législation et sont laissées à l’appréciation des tribunaux, étant généralement interprétées de manière assez stricte.

QUELLES SONT-ELLES ?

Ces circonstances exceptionnelles doivent être **indépendantes de la volonté du bailleur ou de celle du bénéficiaire désigné de l'occupation personnelle, et ne pas être raisonnablement prévisibles au moment du congé** (Civ. Nivelles, 10 avril 2013, J.T., 2013, p. 383).

Ont été reconnues comme telles, les circonstances suivantes :

- > une décision de justice ayant confié l'hébergement principal des enfants du bailleur à leur mère habitant Majorque, le bailleur ayant renoncé à occuper le bien pour tenter de se rapprocher de ses enfants (J.P. Jodoigne, 28 avril 2016, J.J.P. 2017/5-6, p. 287);
- > des dégradations volontaires et actes de vandalisme commis par le locataire ayant engendré des travaux très importants pour pouvoir rendre les lieux occupables (J.P. Fléron, 18 février 2016, J.J.P. 2017/5-6, p. 333);
- > la participation et la réussite d'un examen dans le chef du bailleur en vue d'exercer sa profession au Luxembourg alors qu'il devait occuper son bien à Courtrai (J.P. Courtrai, 18 juin 2014, J.J.P. 2016, p. 201).

N'ont pas été considérées comme circonstances exceptionnelles les cas suivants (M. GUSTIN et S. NAPORA, « Le bail de résidence principale, chronique de jurisprudence (1997- 2002) », *Chronique de droit à l'usage des juges de paix et de police*, cahier n° 36, p. 26):

- > la séparation, après une brusque mésentente, de la petite-fille du bailleur qui devait occuper le bien après son mariage;
- > les difficultés financières du bailleur et de son fils, pour lequel le congé avait été donné;
- > le fait que la fille du bailleur, encore scolarisée au moment du congé dont elle était la bénéficiaire, n'avait pas trouvé d'emploi;

- > la rupture des fiançailles, de la fille au bénéfice de qui la résiliation du bail avait été obtenue ;
- > des raisons de santé ayant obligé le bailleur à aller s'installer chez son fils, dès lors « qu'à aucun moment, les médecins ne font allusion au fait que l'état de santé de leur patient se serait à ce point dégradé qu'il aurait nécessité la mise en place d'une surveillance constante et d'une assistance organisée laquelle, de surcroît, n'aurait pu être mise en place sur son lieu de résidence (d'autant qu'il n'y vivait pas seul) mais devait absolument l'être chez un tiers, en l'occurrence chez le fils » (J.P. Fontaine-l'Evêque, 13 mars 2014, J.L.M.B. 2016/7, p. 330).

Au vu de la jurisprudence et de la gravité de la sanction, nous ne pouvons que vous conseiller d'être particulièrement vigilant si vous optez pour ce motif de renon alors que vous n'avez pas réellement l'intention d'occuper le bien ou de le faire occuper par un membre de votre famille. ■

Intéressés par le sujet ? Posez vos questions à Vanessa Pauwels !

WEBINAIRE

Indemnités de
résolution du bail
Congé du bailleur pour
occupation personnelle

Mardi 24 novembre, à 13h30

GRATUIT · Réservé aux membres

Inscriptions sur
www.snpc-nems.be





COMMENT SE CALCULE LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?



Par Aurélien Bortolotti,
Avocat, cabinet Bortolotti

Vous venez de recevoir votre virement pour payer le précompte immobilier comme de nombreux ménages. Cette feuille reprend d'innombrables chiffres incompréhensibles. Pas de panique, on vous explique tout...

C'EST QUOI LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?

Le précompte immobilier est un impôt régional sur les immeubles.

Il s'agit d'un impôt annuel calculé sur la base du revenu cadastral indexé du bien immeuble. Le précompte immobilier comporte une part pour la région, ainsi que des additionnels provinciaux et communaux.

C'EST QUOI LE REVENU CADASTRAL ?

Le revenu cadastral est la valeur locative moyenne nette d'un an du bien immeuble.

Les revenus cadastraux actuels sont fixés sur la base du marché locatif des immeubles pour l'année 1975, puisqu'il n'y a plus eu de péréquation générale.

C'EST QUOI L'INDEXATION ?

Pour pallier l'absence de péréquation générale, le législateur a décidé, dès 1990, d'indexer les revenus cadastraux.

L'indexation se fait sur la base de l'indice des prix à la consommation et non sur la base de l'indice santé qui est appliqué à l'indexation des loyers.

En 1991, le coefficient d'indexation s'élevait à 1,0503. Le revenu cadastral de 1.000€ du 1^{er} janvier 1975 valait donc 1.050,30€ au 1^{er} janvier 1991.

En 2020, cet indice est de 1,8492. Le revenu cadastral de 1.000€ du 1^{er} janvier 1975 vaut donc 1.849,20€ au 1^{er} janvier 2020. Le coefficient d'indexation est indexé chaque année. Ce coefficient d'indexation démontre que le taux de taxation peut presque être doublé.

CONCRÈTEMENT, COMMENT SE CALCULE LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?

Prenons un bien dont le revenu cadastral est de 1.000€, qui est situé, dans chaque hypothèse, dans la ville de Namur, de Liège, de Bruxelles et d'Anvers.

BIEN SITUÉ À NAMUR

- > Revenu cadastral : 1.000€
- > Coefficient d'indexation pour l'année 2020 : 1,8492
- > Taux de 1,25 % (Région wallonne)
- > Ville de Namur : centimes additionnels communaux de 2.900
- > Province de Namur : centimes additionnels de 1.485

EXERCICE 2020		NAMUR	EN %AGE	EN %AGE
RC non indexé		1 000,00		100%
Coefficient indexation		1,8492		
RC indexé		1 849,00	100%	
Région	1,25%	23,12	1,25%	2,31%
Commune	2900 centimes	670,27	36,25%	67,03%
Province	1485 centimes	343,23	18,56%	34,32%
Total du Précompte immobilier à payer		1 036,62	56,06%	103,66%

BIEN SITUÉ À LIÈGE

- > Revenu cadastral : 1.000€
- > Coefficient d'indexation pour l'année 2020 : 1,8492
- > Taux de 1,25 % (Région wallonne)
- > Ville de Liège : centimes additionnels communaux de 2.990
- > Province de Liège : centimes additionnels de 1.750

EXERCICE 2020		LIEGE	EN %AGE	EN %AGE
RC non indexé		1 000,00		100%
Coefficient indexation		1,8492		
RC indexé		1 849,00	100%	
Région	1,25%	23,12	1,25%	2,31%
Commune	2990 centimes	691,07	37,38%	69,11%
Province	1750 centimes	404,47	21,88%	40,45%
Total du Précompte immobilier à payer		1 118,66	60,50%	111,87%

BIEN SITUÉ À BRUXELLES

- > Revenu cadastral : 1.000€
- > Coefficient d'indexation pour l'année 2020 : 1,8492
- > Taux de 1,25 % (Région de Bruxelles-capitale)
- > Ville de Bruxelles : centimes additionnels communaux de 2.950
- > Agglomération bruxelloise : centimes additionnels de 959

EXERCICE 2020		BRUXELLES	EN %AGE	EN %AGE
RC non indexé		1 000,00		100%
Coefficient indexation		1,8492		
RC indexé		1 849,00	100%	
Région	1,25%	23,12	1,25%	2,31%
Ville	2950 centimes	681,89	36,88%	68,19%
Agglomération	989 centimes	228,95	12,36%	22,89%
Total du Précompte immobilier à payer		934	56,06%	93,39%

BIEN SITUÉ À ANVERS

- > Revenu cadastral : 1.000€
- > Coefficient d'indexation pour l'année 2020 : 1,8492
- > Taux de 3,97 % (Région flamande)
- > Ville d'Anvers : centimes additionnels communaux de 850
- > Province d'Anvers : centimes additionnels de 145,33

EXERCICE 2020		BRUXELLES	EN %AGE	EN %AGE
RC non indexé		1 000,00		100%
Coefficient indexation		1,8492		
RC indexé		1 849,00	100%	
Région	3,97%	73,41	3,97%	7,34%
Ville	850 centimes	623,99	33,75%	62,24%
Province	145,33 centimes	106,69	5,77%	10,67%
Total du Précompte immobilier à payer		804,09	43,49%	80,41%

EN CONCLUSION

Depuis la régionalisation de l'impôt, on entend régulièrement que les régions pourraient faire de la concurrence fiscale avec la crainte que le belge ne quitte sa région pour aller s'installer dans une autre région où la pression fiscale est moindre. Cela étant, cette concurrence existe également à des niveaux de pouvoirs différents.

Avec ces rapides calculs, on se rend compte que la pression immobilière dépend de la commune et de la province où se situe ce bien et bien moins de la région dont la différence, dans notre exemple, entre la Wallonie ou Bruxelles et la Flandre n'est que de 50 euros malgré un taux pourtant 3 fois supérieur en Flandre. Ah la Belgique et sa complexité structurelle ! ■



ENFIN UNE PROPOSITION DE LOI POUR LES COPROPRIÉTAIRES !



Par Patrick Willems,
Secrétaire général
du SNPC-NEMS

C'était une revendication du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires dans le cadre des élections législatives de juin 2019. Le cdH passe aux actes et, rejoint par l'Open VLD, dépose une proposition de loi visant à accorder aux ACP la qualité de consommateurs.

Aujourd'hui les associations de copropriétaires (ACP, communément appelées 'copropriétés') - et en fait derrière celles-ci les copropriétaires, personnes physiques individuelles - ne sont pas reconnues comme des consommateurs avec les protections qui en découlent, notamment pour la durée de leurs contrats de services, d'entreprise ou de fournitures.

Conséquence de cela, à titre exemplatif, si un ascensoriste ne peut conclure un contrat de plus d'un an avec une personne physique consommateur, par contre ceci est possible avec les copropriétés. Les grands ascensoristes ont dès lors tendance à vouloir bloquer les copropriétés dans les contrats de longue durée (5 ans, 10 ans) ne permettant pas à ces dernières de faire jouer la concurrence que ce soit au niveau des contrats d'entretien ou des contrats de travaux de mise en conformité.

Autre exemple dont sont privées les Associations de Copropriétaires : les délais de garantie de 2 ans qui s'appliquent pourtant aux consommateurs.

Pour le SNPC, les copropriétés composées principalement de copropriétaires - personnes physiques - doivent pouvoir être assimilées à des consommateurs lambda et bénéficier à ce titre des mêmes protections.

UNE PROPOSITION DÉSORMAIS SUR LA TABLE DU PARLEMENT FÉDÉRAL

Le message a manifestement été entendu et compris par Vanessa Matz et Maxime Prévot (cdH), ainsi que par Kathleen Verheslt (Open VLD) qui ont déposé une proposition de loi sur laquelle devront se pencher les parlementaires.

En introduction de la proposition, les auteurs la résumant comme suit : « *Lorsqu'un immeuble est la propriété de plusieurs copropriétaires, l'association des copropriétaires est chargée d'administrer l'immeuble et de le conserver de manière durable. Elle agit au nom et pour compte des copropriétaires qui composent l'association.*

Dans bon nombre de cas, l'association est composée d'une large majorité de copropriétaires ayant eux-mêmes la qualité de consommateur lorsqu'ils agissent à titre individuel. Pourtant, la qualité de consommateur n'est pas reconnue dans ce cas-là à l'association des copropriétaires, ce qui permet à certaines firmes lui fournissant des prestations d'imposer des conditions anormalement désavantageuses.

Les auteurs estiment cette situation anormale et la proposition de loi vise donc à accorder la qualité de consommateur à l'association des copropriétaires lorsque la moitié au

moins de la valeur totale des parts est détenue par des membres pouvant se prévaloir de la qualité de consommateur. »

APRÈS LES PAROLES, LES ACTES !

Dans le cadre de la campagne des élections législatives de 2019, le SNPC avait mentionné cette demande dans son memorandum afin de renforcer la protection des copropriétaires. En parallèle, nous avons envoyé aux partis francophones (disposant d'au moins un groupe parlementaire reconnu) un questionnaire pour les inviter à se positionner sur 6 questions (voir CRI n°434 de mai 2019).

A la question « Votre parti est-il prêt à s'engager pour une reconnaissance des copropriétés en tant que consommateurs ? », tous avaient répondu OUI !

Il faut noter que la réponse du PS avait été plus nuancée mais sans doute par manque de connaissance de ce que sont les copropriétés. Ils précisait ainsi : « *Le PS est favorable à la reconnaissance des copropriétaires en tant que consommateurs afin d'élargir leur protection notamment en ce qui concerne la durée des contrats avec les fournisseurs. Cependant cette mesure ne peut s'appliquer qu'aux copropriétés qui rassemblent uniquement des personnes physiques se chargeant elles-mêmes de la gestion de leur immeuble sans avoir recours à un syndic* ».

Si le SNPC peut être d'accord avec le fait de réserver aux copropriétés consistant principalement en du logement, il ne voit pas de raison d'apporter une protection à deux vitesses en excluant les copropriétaires faisant appel à un syndic professionnel, d'autant plus qu'actuellement « les syndic passent et les contrats restent ».

Espérons dès lors que le MR, le PS, DéFI et Ecolo, conformément à leur engagement écrit, seront au rendez-vous pour soutenir la proposition du cdH et de l'Open VLD et, derrière celle-ci, l'ensemble des copropriétaires ! ■



Les signataire de la proposition de loi, Kathleen Verhelst, Vanessa Matz et Maxime Prévot. Vous pouvez prendre connaissance du texte sur www.snpc-nems.be > actualité

Votre parti est-il prêt à s'engager pour une reconnaissance des copropriétés en tant que consommateurs ? Comment ?

<p>cdH</p> <p>Le cdH propose de faire appliquer la législation relative à la protection du consommateur aux copropriétés afin de mieux protéger les petits copropriétaires, notamment lors de la conclusion de contrats de travaux, fournitures et services pour la copropriété. Cette mesure permettra aussi de mieux contrôler le secteur des syndicats au bénéfice des particuliers.</p>	<p>DéFI</p> <p>DéFI propose de transposer le jugement de la Justice de paix de Sprimont du 22 octobre 2015 – qui précise que si l'IPJ ne poursuit pas une mission de protection des consommateurs, il n'en demeure pas moins que cette mission constitue le corollaire de tout ordre professionnel – aux copropriétés, et ce, afin de permettre à ces dernières de bénéficier des mêmes protections que les consommateurs.</p>
<p>Ecolo</p> <p>Il y a là une rupture d'égalité qui apparaît non fondée. Il s'agit de modifier les législations qui le requièrent, dans la même logique de l'action collective en Justice qu'Ecolo défend. Les copropriétés doivent avoir les mêmes droits que les consommateurs individuels.</p>	<p>MR</p> <p>Le MR est conscient des pratiques de marché contraires aux usages honnêtes qui existent et nous souhaitons y apporter 1 réponse. Les copropriétés sont généralement composées de particuliers qui disposeraient des protections accordées aux consommateurs s'ils agissaient à titre individuel. Les copropriétés doivent être reconnues comme 1 collectivité de consommateurs et bénéficier de mêmes droits.</p>
	<p>PS</p> <p>Le PS est favorable à la reconnaissance des copropriétaires en tant que consommateurs afin d'élargir leur protection notamment en ce qui concerne la durée des contrats avec les fournisseurs. Cependant cette mesure ne peut s'appliquer qu'aux copropriétés qui rassemblent uniquement des personnes physiques se chargeant elles-mêmes de la gestion de leur immeuble sans avoir recours à un syndic.</p>

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



DU BON USAGE DE NOS MODÈLES DE BAUX

DERNIÈRE PARTIE

Dans Le Cri de mai et juin derniers, nous avons examiné le modèle de bail rédigé par les juristes du SNPC pour les appartements meublés ou non meublés affectés à la résidence principale du preneur **en région bruxelloise**.

Dans le dernier article, nous avons signalé que la fin de notre examen serait brève car les articles à examiner étaient simples et peu sujets à interprétation.

Nous en étions arrivés à l'examen de l'article 16, relatif à la possession d'animaux.

Nous regrouperons certains articles dans le même chapitre.

Les numéros de chapitre correspondent aux numéros des articles du bail.

18. EXPROPRIATION – AFFICHAGES – VISITES (articles 17 et 18 du bail)

Pas de commentaires particuliers, sauf qu'il a été jugé, par application de l'obligation de faire preuve de bonne foi à l'occasion de tout contrat, qu'un propriétaire, qui avait été avisé d'une prochaine expropriation de son bien et ne l'avait pas signalé à son nouveau locataire, était redevable à ce dernier d'une indemnité, vu que ce locataire a dû déménager en cours de bail par décision des autorités publiques.

Pour les visites en cours de bail, l'article est clair, et la plupart du temps propriétaire et locataire s'entendent entre eux et les visites se font sur rendez-vous avec les candidats nouveaux locataires, le propriétaire ayant la délicatesse de signaler à son locataire s'il y allait avoir des visites ou non.



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

Bien que généralement prévu dans le bail, l'obligation pour le locataire de rester dans son appartement pendant deux ou trois heures consécutives, alors qu'il n'y a pas de visites prévues, tombe peu à peu en désuétude.

19. VENTE DE GRE A GRE DU BIEN LOUÉ

Les baux du SNPC ne prévoient pas de droit de préemption pour le locataire.

Nous déconseillons d'en prévoir, car cela entraîne beaucoup d'inconvénients pour le bailleur-vendeur, qu'il serait trop long d'examiner ici.

En région bruxelloise, le bailleur a l'obligation d'informer son locataire, avant toute communication publique relative à la mise en vente de gré à gré d'un bien loué à titre de résidence principale. Cette communication se fera soit par courrier recommandé, soit par exploit d'huissier.

Cette obligation n'existe pas dans les deux autres régions.

Néanmoins, tout bailleur avisé a intérêt à prévenir son locataire de la vente et même du prix demandé, car, si celui-ci décide d'acheter le bien, c'est souvent la meilleure solution parce que le vendeur ne doit pas faire appel à un agent immobilier ni s'occuper des visites, etc.

De plus, le locataire connaît le bien et peut difficilement reprocher à son bailleur,

devenu son vendeur, des vices cachés que l'occupant est censé connaître avant tout le monde.

20. APPARTEMENT EN COPROPRIÉTÉ (Statuts et règlement d'ordre intérieur)

Cet article est à compléter et surtout à respecter.

21. CESSIION ET SOUS-LOCATION

Dans ce cas, et plus spécialement pour les cessions, il est tout à fait possible de maintenir la responsabilité du locataire cédant jusqu'à la fin du bail en cours. Il est prudent pour les parties de lire l'article 200ter, § 2, du Code bruxellois du Logement.

22. RETARDS DE PAIEMENT

Un intérêt mensuel de 1 % est généralement considéré comme excessif par les juges qui le réduisent, comme la loi le leur permet.

23. RUPTURE DU BAIL

Beaucoup de juridictions réduisent généralement l'indemnité de 3 mois à 1 mois.

24. RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL DE COURTE DUREE

Le bailleur doit être attentif à cette question, car le nouveau Code du Logement a modifié la situation antérieure, et ce changement n'a pas souvent été assimilé par les parties qui confondent la situation entre les baux de 3 ans et de 9 ans.

25. RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL DE 9 ANS

Il est indispensable de lire les articles 237 et 238 du Code bruxellois du Logement, mais aussi de lire les commentaires que le SNPC en a fait dans ►



- ▶ son ouvrage, très clair d'ailleurs, sur les baux de logement en Région bruxelloise. (Propriétaires / Locataires: vos droits et devoirs - édition Bruxelles. Détails p. 37 de ce magazine ou dans notre boutique en ligne www.snpc-nems.be)

26. RÉOLUTION AUX TORTS DU PRENEUR

Dans ce cas-là aussi, la jurisprudence de nombreux juges de paix est de réduire l'indemnité, même si elle est qualifiée d'irréductible dans le modèle du bail du SNPC.

27. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Les bailleurs oublient souvent qu'ils doivent se procurer ce certificat.

De nombreux experts immobiliers sont agréés par la Région.

28. SOLIDARITÉ

Il est indispensable si le locataire peut produire des cautions personnelles, ce qui est à conseiller si le locataire a peu de ressources, que celles-ci signent in fine du modèle en reprenant bien et manuscritement la phrase « *bon pour cautionnement solidaire et indivisible de toutes les obligations du preneur* ».

29. ÉLECTION DE DOMICILE

Cette clause est souvent mal comprise. Tant la loi de 1991 que l'ordonnance bruxelloise sur les baux d'habitation n'ont pas stipulé de manière explicite l'obligation pour le locataire d'un bail de résidence principale de s'inscrire dans les lieux loués. La notion d'élection de domicile est autre chose, comme la deuxième partie de l'article l'indique d'ailleurs. Néanmoins, même s'il y a élection de domicile et que le preneur a changé d'adresse, que ce soit avant la fin du bail ou après celle-ci, le bailleur doit, pour respecter la bonne foi, adresser ses courriers et communications aux deux adresses.

Les recommandés avec accusé de réception sont quasiment indispensables.

Si les parties possèdent une adresse mail, celle-ci peut remplacer le courrier postal, recommandé ou non, mais il faut demander dans chaque mail que la partie à laquelle celui-ci est adressé accuse réception de la communication.

30. ENREGISTREMENT

L'article se comprend par lui-même et il est important de le respecter, c'est-à-dire pour le bailleur de faire enregistrer le bail.

Le SNPC a mis sur pied un service qui s'occupe de l'enregistrement, aux conditions prévues à la page 39 de ce magazine.

31. ANNEXES

Celles-ci sont importantes et sont fournies par le SNPC avec tout achat de bail.

32. BAIL DE LOGEMENT ÉTUDIANT

Le SNPC déconseille le régime du bail de logement étudiant en région bruxelloise qui peut mettre le bailleur dans de grandes difficultés et réduire considérablement la rentabilité de son investissement. Rappelons que ce régime n'est nullement obligatoire en région bruxelloise.

33. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Elles peuvent être innombrables, mais elles doivent rester logiques et conformes aux dispositions légales impératives.

Rappelons que si le bail est signé par toutes les parties, en ce compris les cautions, chacune d'elle doit recevoir un exemplaire, mais le bailleur ne doit jamais remettre à un candidat-locataire un exemplaire signé par lui, mais pas par les locataires ou candidats-locataires eux-mêmes.

Propriétaires (ou bailleurs) et preneurs ont un grand intérêt à lire toutes les annexes et, surtout, à retenir leur contenu et, bien entendu, un état des lieux d'entrée **doit** être rédigé de préférence par un expert compétent, qui a été désigné dans le bail lui-même. Les exemplaires devront cependant également être signés par les parties elles-mêmes, ce qui renforce la valeur probante de l'état des lieux d'entrée.

CONCLUSIONS

Nous terminons ici l'examen de ce modèle de bail.

Pour toute autre question, les membres du SNPC peuvent s'adresser au service juridique de celui-ci. ■

Toujours avancer, toujours assuré.

Pour tous ceux qui entreprennent dans la vie.

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



federale.be

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



EUROPE : LA BELGIQUE CLASSÉE 4^e PAYS

LE PLUS DYNAMIQUE EN INVESTISSEMENT IMMOBILIER



Par Louis de Clippele,
rédacteur

Tous les pays d'Europe ont un paysage immobilier globalement similaire à l'œil nu. Que ce soient des maisons 4 façades péri-urbaines, des immeubles de plusieurs étages, des appartements de villes ou encore des petites maisons adossées l'une à l'autre, l'on peut retrouver des similitudes en traversant les frontières.

Là où des différences peuvent se marquer, sans que l'on puisse le voir en regardant une façade de l'extérieur, c'est dans les différentes jouissances des occupants de ces logements, à titre de propriétaire ou de locataire.

La division classique a toujours été de différencier les occupants entre propriétaires d'une part, et locataires d'autre part.

Mais une subdivision révélant plus d'informations nous est proposée en séparant les propriétaires entre ceux avec un emprunt hypothécaire en cours sur leur bien et ceux qui n'en ont pas ou plus.

Lorsque l'on compare les pays de l'UE sur les différentes modalités de jouissance de logement, l'on peut faire deux constatations :

Laissons pour le moment de côté les comparaisons des différents marchés de la location, qui mériterait une analyse à part. Notons simplement que la Belgique est réputée avoir le plus grand nombre de bailleurs par habitant et que le propriétaire moyen n'a pas forcément un grand nombre de biens immobiliers mis en

location, contrairement à nos pays voisins.

Intéressons-nous aux propriétaires de leur logement.

Dans le tableau ci-dessous, on constatera que les propriétaires de leur propre logement représentent 72,7% de la population en Belgique, pour 27,3% de locataires.

Mais, c'est dans la catégorie de propriétaires avec emprunt (42,9%) que la Belgique montre son dynamisme.

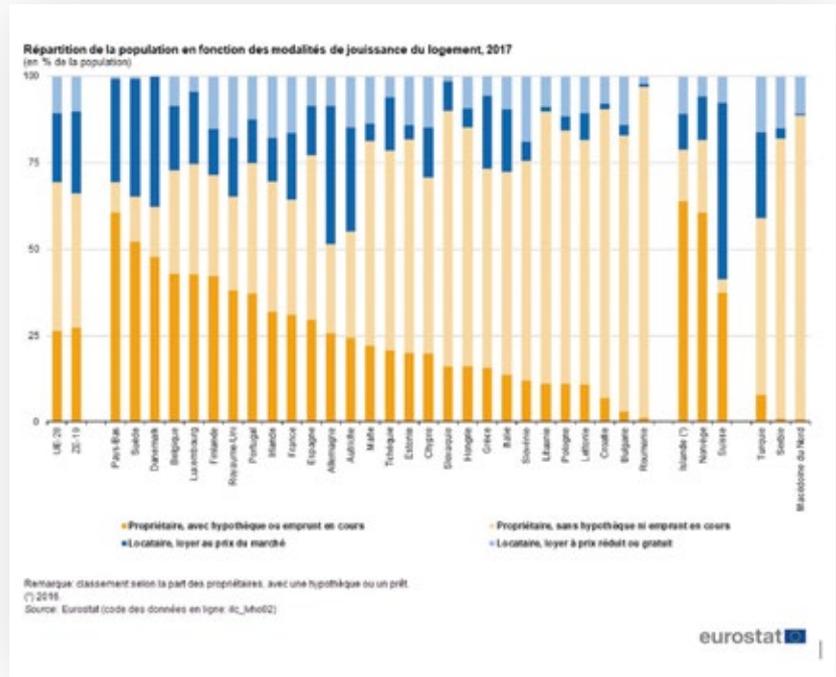
En effet, la présence d'un emprunt hypothécaire indique qu'il s'agit d'un investissement relativement récent et avec une certaine valeur, contrairement

**CETTE COMPARAISON AU
SEIN DES PAYS DE L'UNION
EUROPÉENNE DÉMONTRE QUE
LES PROPRIÉTAIRES BELGES
INVESTISSENT LEUR ARGENT
DANS LEUR PAYS**

aux propriétés détenues durant des longues durées souvent héritées qui elle ne sont pas hypothéquées.

En comparaison, l'on peut voir que des pays comme la Bulgarie ou la Roumanie, quasiment exclusivement composée de propriétaires, n'ont pas un marché immobilier dynamique et à haute valeur puisque la part des emprunts hypothécaires est très basse (+/- 5%).

Cette comparaison au sein des pays de l'Union Européenne démontre que les propriétaires Belges investissent leur argent dans leur pays, tant ceux qui empruntent en faisant confiance en l'avenir de notre pays, que ceux qui participent à notre modèle social en offrant un grand nombre de logements à la location privée. ■



UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS BRUXELLOISES

Vous êtes en copropriété de 6 logements ou plus en région bruxelloise ?
Vous voulez gagner en confort et faire des **économies d'énergie** ?
Vous ne savez pas comment faire et par quoi commencer ?

Demandez votre Quickscan !

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



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



LES MAUVAIS PAYEURS DANS LES COPROPRIÉTÉS, UNE PLAIE À COMBATTRE

SUITE MAIS PAS FIN...



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

Notre article précédent a soulevé de nombreuses questions émanant tant de copropriétaires que de syndic, ce qui nous amène à devoir poursuivre cette analyse en tentant de répondre à celles-ci. Nous tenterons de les synthétiser. Nous n'aborderons dans le présent article que la moitié des questions posées. Dans le CRI prochain, la seconde moitié sera alors abordée et nous proposerons ultérieurement à nos membres un webinaire en ligne en lien avec les 3 articles ainsi rédigés.

1. Quelle est la procédure à suivre et le coût à supporter si la lettre de mise en demeure du syndic visant au paiement des charges n'est pas suivie d'effet ?

Le Tribunal ne peut être saisi que par la voie d'une citation en justice qui requiert l'intervention d'un huissier.

Le coût de l'intervention de l'huissier est tarifé suivant certains critères et cette somme avancée par l'A.C.P. (Association des Copropriétaires) qui, généralement, est de l'ordre de 200 à 300,00 € est intégrée dans les frais et dépens à supporter par la partie débitrice après jugement.

Dans les dépens est aussi inclus l'indemnité de procédure appelée à compenser (malheureusement pas toujours complètement si les prestations de l'avocat sont nombreuses) les frais et honoraires de celui-ci.

Ainsi, cette réclamation limitée par l'indemnité de procédure justifie que soit aussi réclamée une pénalité complémentaire à la dette de charges, laquelle ne peut toutefois, pour rappel, être présentée que si la clause pénale a été insérée dans le Règlement de

Copropriété ou si, antérieurement, elle était reprise dans le Règlement d'Ordre intérieur (voir explications dans l'article précédent).

Nous nous permettrons sur cette question de formuler une observation.

Est-il légitime, pour le recouvrement des charges de Copropriété, d'exiger du demandeur le recours à une citation en justice alors que, en matière de bail, le propriétaire, pour recouvrer ses loyers, peut user d'un mode d'introduction devant le Tribunal qui ne requiert pas l'avance de frais, soit la requête ?

Pourquoi cette différenciation ?

Ne pourrait-on pas soutenir que la créance de charges qui a, pour de multiples copropriétaires, une grande importance (afin que ceux-ci ne doivent pas jouer le « banquier » dans le cas de défaillance d'un des leurs (voir article précédent)) justifierait aussi un mode d'introduction rapide et non onéreux ?



La production d'un certificat de domicile du défendeur qui est exigée pour le dépôt d'une requête, certificat ne pouvant dater de plus de 15 jours, constitue une garantie suffisante qui permet au Tribunal de vérifier si le pli judiciaire envoyé par le Greffe l'a été à l'adresse légale.

Il nous semble que la garantie que donne la citation en justice par huissier est tout aussi bien assurée par le dépôt d'une requête.

Ne peut-on pas envisager une réforme du Code Judiciaire pour ce type de recouvrement ?

Ce serait « un plus » appréciable pour les syndicats, sans doute alors plus enclins à agir rapidement dans l'intérêt de tous lorsqu'un recouvrement de charges s'impose.

2. Il arrive qu'un copropriétaire refuse de payer ses charges car il prétend détenir sur la Copropriété une créance, par exemple parce qu'il a été préjudicié par une infiltration d'eau en provenance des parties communes.

Peut-il faire obstacle alors à la demande de paiement de charges en invoquant une compensation ?

Nous pouvons comprendre cette position du Copropriétaire mais est-elle légale ?





LA COMPENSATION N'A LIEU QU'ENTRE DEUX DETTES QUI ONT ÉGALEMENT POUR OBJET UNE SOMME D'ARGENT, OU UNE CERTAINE QUANTITÉ DE CHOSES FONGIBLES DE LA MÊME ESPÈCE.

► En vertu de l'article 1290 du Code Civil :

« La compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives ».

Pour reprendre les commentaires des auteurs, « lorsqu'on dit que la compensation se fait de plein droit, ipso jure, cela signifie qu'elle se fait par la seule vertu de la loi, sans qu'elle ait été prononcée par le Juge, ni même opposé par une des parties ».

Mais c'est là une vue quelque peu théorique car il faut nécessairement qu'un intéressé réclame le bénéfice de cette compensation.

De plus, il faut avoir égard à l'article 1291 du Code Civil qui précise :

« La compensation n'a lieu qu'entre deux dettes qui ont également pour objet une somme d'argent, ou une certaine quantité de choses fongibles de la même espèce et qui sont également liquides et exigibles... ».

Et là est la difficulté car, si la créance de charges, dûment établie par pièces et qui fait suite à l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, elle, est liquide, celle du copropriétaire préjudicié par une infiltration (exemple repris supra) risque de ne pas l'être au moment de la réclamation des charges.

Ainsi, quand bien même la responsabilité de l'A.C.P. (Association des Copropriétaires), gardienne des parties communes, pour les infiltrations survenues, serait certaine, l'évaluation du dommage pourrait ne pas l'être car elle requiert sans doute préalablement et contradictoirement une expertise,

ne fut-ce que pour permettre une couverture par l'assurance de l'A.C.P.

Une dette contestée ou non déterminée n'est donc pas liquide et ne peut être opposée en compensation, à moins que celui qui l'oppose n'en ait la preuve en mains et ne soit en état de la justifier promptement et sommairement.

Est-ce à dire que le copropriétaire doit nécessairement et immédiatement payer sa dette de charges, alors qu'il revendique de son côté une créance certaine mais qui n'est pas encore liquide ?

A défaut de pouvoir invoquer une compensation, le copropriétaire préjudicié pourrait, par rapport à la demande en justice introduite contre lui pour les charges de Copropriété, « répondre » par une demande reconventionnelle pour voir fixer son dommage.

Mais cette demande, si elle doit être instruite et requiert notamment une expertise judiciaire, ne peut retarder le paiement des charges considérées comme une dette liquide devant être acquittée immédiatement, à défaut de contestation,

3. Pour permettre une récupération par l'A.C.P. (Association des Copropriétaires) plus aisée, le législateur a considéré qu'il y avait une solidarité dans les paiements de charges entre le nu-propriétaire et l'usufruitier (article 577/5 §3 al.7). Qu'en est-il lorsque, sur un même bien, il existe d'une part un droit de nue-propriété et d'autre part un droit « qui ressemble à l'usufruit » mais qui n'est pas exactement celui-là, tel qu'un droit d'habitation ?

La solidarité actuellement reconnue est un pas important dans le cadre du recouvrement.

Elle facilite grandement la tâche du syndic.

Cette règle de la solidarité avait déjà été reconnue par une jurisprudence antérieure mais, très justement, il y avait sur ce point « un certain flottement ».

Et c'est donc au nu-propriétaire et à l'usufruitier, si une réclamation de charges leur est adressée, après paiement, de se

répartir entre eux ce qui sera à charge de l'un et à charge de l'autre.

Rien n'empêche que ceux-ci rédigent une convention aux termes de laquelle il serait convenu que l'un ou l'autre, in fine, supporte la totalité des charges.

Mais le législateur n'a-t-il pas oublié lorsque cette règle fut mise sur pied, qu'il existe d'autres droits réels démembrés, très proches de l'usufruit ?

Nous pensons notamment au droit d'usage et au droit d'habitation qui ne sont, en réalité, que deux variantes de l'usufruit.

Il s'agit en effet d'usufruit réduit.

Ainsi, le droit d'usage prévoit que l'usager peut jouir du bien mais seulement pour ses propres besoins et ceux de sa famille. Le droit d'usage doit être exercé personnellement et ne peut être cédé. Si l'usager vient à quitter les lieux, il peut être déchu de son droit d'usage. Il ne peut donc pas non plus donner le bien en location.

Quant au droit d'habitation, il est encore plus réduit pour son titulaire ; ce droit porte sur une maison.

Ces deux droits ne peuvent exister que par convention ou testament et il est vrai que le projet du nouveau Code Civil envisage leur suppression.

Mais actuellement, il faut « composer » avec leur existence.

Peut-on dire, parce que ces deux droits sont « des variantes » de l'usufruit, que la solidarité s'applique aussi lorsqu'il y a un tel démembrement du droit de propriété ?

La question reste ouverte.

Certes, la loi sur la Copropriété ne mentionne de solidarité qu'en cas d'existence du droit d'usufruit.

Mais si l'on part du principe que ces deux droits sont des « droits d'usufruit limités », il faudrait alors retenir l'existence d'une solidarité.

Nous ne connaissons pas, à ce stade, de jurisprudence sur cette question. En cas de contestation de cette solidarité, il pourrait être imaginé que le Juge De Paix pose à la Cour constitutionnelle une question au cas où une partie s'opposerait à la solidarité entre les titulaires de ces deux droits démembrés que sont l'usage et l'habitation. La question porterait sur la contrariété d'une interprétation restrictive par rapport aux articles 10 et 11 de la Constitution.

Nous continuerons à répondre aux autres questions, en rapport avec notre sujet des impayés dans les copropriétés, dans notre prochain article. ■

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

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



BREF POINT EXEMPLATIF EN MATIÈRE DE TAXES COMMUNALES



Par Jean-Pierre Nemery
de Bellevaux, avocat et
administrateur
du SNPC-NEMS

1. Le communiqué du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires du 17 septembre dernier lançait un appel aux négociateurs de l'époque afin de réduire « la ponction fiscale sur le patrimoine ». Les communes n'hésitent pas non plus à s'efforcer à faire flèche de tout bois pour prélever des écus sur l'immobilier.

Les Cours et Tribunaux contraignent à réfléchir. Ce devoir de réflexion découle ici de différents arrêts de la Cour d'appel de Bruxelles. Nous en retiendrons trois à titre exemplatif.

2. En Région flamande, la commune de Meise a entendu compenser la non perception de centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques, en raison de l'absence d'inscription d'une personne physique dans les registres de la population, par une taxe communale sur les habitations et constructions qualifiées juridiquement de vides. Le premier règlement communal remonte au 29 mars 2012. Le terme juridique dont use le règlement communal est « *leegstand* ».

En l'espèce, un avocat y avait fixé son cabinet impliquant forcément sa présence, et celle de personnes salariées ou non, outre des passages de clients.

L'erreur commise par ce propriétaire juriste est d'avoir négligé l'affectation urbanistique déclarée antérieurement en 1972, à savoir celle d'une affectation de cet immeuble à usage unique d'habitation.

La Cour d'appel de Bruxelles a confirmé par son arrêt du 8 septembre 2020 (2016/

AF/249) le jugement de première instance en observant qu'eu égard aux termes tant du règlement communal qu'aux termes du décret flamand en matière d'urbanisme (article 2.2.6, §2 du 17 mars 2009), le permis de bâtir délivré antérieurement (en 1972) impliquait une affectation exclusive à usage d'habitation.

Un changement d'affectation en fait doit être précédé de la réussite d'un changement d'affectation auprès des services communaux en matière d'urbanisme.

3. L'appétit fiscal de certains pouvoirs locaux est heureusement parfois contrarié.

Les taxes communales sur les logements meublés ou non meublés ont fleuri. La Cour d'appel de Bruxelles, confirmant un jugement de première instance, a souligné dans un arrêt du 2 juin 2020 (2015/AF/330) qu'en vertu de l'article 464, 1° du Code des impôts sur les revenus, une commune, nonobstant son autonomie fiscale, ne dispose pas du pouvoir de majorer l'impôt des personnes physiques ou l'impôt des sociétés, de centimes additionnels en raison de la location de chambres meublées ou non. La Cour d'appel souligne que cette interdiction de prélever un impôt similaire aux impôts des personnes physiques et des sociétés a pour buts de respecter la différence entre les taxes communales et les impôts sur les revenus, ainsi que le principe « non bis in idem », à savoir l'interdiction de prélever plusieurs impôts similaires sur une même base imposable.

4. La commune d'Ixelles a cru erronément que sa situation financière serait de nature à justifier un règlement-taxe sur les surfaces de bureaux, mais contenant une différence de traitement (certes accueillie en première instance) à savoir une exonération de la taxe pour les seules surfaces de bureaux servant à l'exercice d'une profession médicale ou paramédicale reconnue, et ce « *au vu de l'utilité publique des activités menées* ». La commune avait fait également valoir que ces surfaces de bureaux sont « *affectées à des activités non marchandes et à des services publics* ».

Une société d'avocats a obtenu la réformation de ce jugement par la Cour d'appel de Bruxelles. L'arrêt prononcé le 14 mai 2020 (2016/AF/236) observe notamment que « ... *l'avocat ou le notaire, comme le médecin, exerce des professions libérales qui comportent en soi des obligations qui relèvent de l'intérêt général du service public justifiant que l'Etat subventionne le bureau d'assistance juridique par exemple ou encore l'octroi de l'assistance judiciaire gratuite de certaines procédures, par le biais d'une solidarité sociale financée par les impôts...* »

Les obligations mises à charge des avocats en vertu du droit d'accès à la justice et à un procès équitable consacrent aussi, selon l'arrêt, le caractère non exclusivement marchand de cette profession. A l'inverse, l'affirmation du caractère prétendument prépondérant d'utilité publique des professions médicales et paramédicales n'est pas établie du seul fait de l'existence du système de sécurité sociale, sans oublier que certains praticiens sont « *déconventionnés* ».

La Cour d'appel a conclu à l'absence de justification raisonnable et objective à la différenciation qualifiée par la Cour d'arbitraire.

5. L'augmentation du nombre de litiges en matière de taxes communales est surprenante et semble imputable à l'accroissement d'hypothèses de taxations elles-mêmes consécutives à l'accroissement des charges financières locales. ■

Artemis Partners
Gestion locative

La référence en région Liégeoise

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

Formule tranquillité

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

Formule sérénité

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

Bruno Marcy
Responsable département location

☎ 0491 520 177
☎ 04 290 31 40

✉ b.marcy@artemispartners.be
🌐 www.artemispartners.be

N° IPI : 508.506

BIV
IPI

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

UNE FORME ALTERNATIVE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER : **LES S.I.R.** (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE)



*Par Francis Petitfrère,
Administrateur-Trésorier
Union Royale des Propriétaires de
l'Arrondissement de Verviers ASBL
Cadre bancaire retraité.*

SIX MOIS APRÈS LA SURVENANCE DE LA CRISE SANITAIRE...

Depuis notre dernier article, six mois se sont écoulés et la crise sanitaire s'est développée de manière importante avec des conséquences majeures sur le monde économique.

Les SIR, actions cotées en bourse, ont connu des variations, parfois importantes, et des modifications de leur valorisation. Comme répété régulièrement, les SIR permettent une valorisation régulière des biens en portefeuille. La cotation boursière permet de se faire une idée quotidienne de l'évolution de l'investissement. C'est un énorme avantage et un énorme inconvénient par rapport à la détention en direct de l'immobilier physique.

En ce qui concerne le marché immobilier, les conséquences sont variables en fonction du segment concerné.

- > Le résidentiel reste assez stable compte tenu des éléments propres à ce marché.
- > L'immobilier de santé semble passer la crise sans trop de problèmes, se permettant même d'annoncer des résultats et des dividendes en hausse.
- > L'immobilier de la logistique s'est trouvé très favorisé par les derniers événements. Le marché constate que le commerce en ligne se développe, mais également que beaucoup d'entreprises recherchent des entrepôts pour stocker des invendus ou pour développer les activités sur internet. Ce secteur est clairement le grand gagnant immobilier de cette crise sanitaire.

- > Les bureaux font face à des craintes alimentées par le télétravail et par la possibilité que le maintien à long terme de celui-ci ne conduise les entreprises à diminuer l'importance des surfaces louées.
- > Le marché des logements pour étudiants (kots) s'en sort bien et est convaincu de la pertinence et de l'avenir de ce genre d'investissement.
- > Les immeubles commerciaux sont les grands perdants de cette crise sanitaire ; cependant l'importance des dégâts est directement liée aux sous-segments dans lesquels la SIR est investie.

1. Les immeubles commerciaux situés dans des retails parks sont ceux qui ont le moins souffert. Le marché reste attentif aux annonces de faillites chez les locataires de ce genre d'implantations commerciales (Brantano, Wibra, Bart Smit, Camaïeu, Orchestra etc.).
2. Les magasins situés dans les centres des villes. Le marché est très inquiet pour ce genre de locaux commerciaux même si les perspectives attendues par les Directions des SIR concernées sont très nuancées.
3. Les galeries commerciales : c'est le secteur qui souffre le plus, d'autant que de grands acteurs étrangers (Unibail Rodamco, Klepierre, Eurocommercial etc.) présentent des cotations en très forte baisse, fruits des inquiétudes des investisseurs à la fois sur le modèle des centres commerciaux mais



ISTOCKPHOTOS

L'IMMOBILIER DE LA LOGISTIQUE EST LE GRAND GAGNANT DE CETTE CRISE SANITAIRE.

également sur la rentabilité de ceux-ci ainsi que sur le taux d'endettement de plusieurs acteurs. Le britannique Intu (géant du secteur des centres commerciaux) a d'ailleurs été placé sous la protection de la Loi sur les faillites.

Le marché craint, pour ces acteurs commerciaux, une situation où les locataires seraient en mesure de demander des diminutions de loyer. Le danger est d'autant plus important que la valorisation des biens dépend pour partie des loyers obtenus.

Heureusement, la législation belge applicable aux SIR oblige ces dernières à limiter le taux d'endettement. Ce qui peut brider leur développement lors de périodes fastes s'avère un élément protecteur, pour l'actionnaire, lors de grandes crises.

LES PRINCIPALES INFORMATIONS À RETENIR...

AEDIFICA

Cette SIR investie dans l'immobilier de santé a publié ses résultats annuels. Attention, la société a décidé de passer d'un exercice décalé (clôture au 30 juin) à un exercice classique (clôture au 31 décembre).

Le bénéfice par action a atteint 4,00 € au 30 juin 2020 (+7 % par rapport au 30 juin 2019). Le patrimoine immobilier atteint 3,4 milliards d'€ au 30 juin 2020, en hausse de 1.045 millions d'€ par rapport au 30 juin 2019 (+45%). La durée résiduelle moyenne des baux est de 20 ans et le taux d'occupation de 100 %. Le taux d'endettement est de 50,1 % au 30 juin 2020. Aedifica a annoncé la distribution d'un dividende intérimaire sur les douze premiers mois de l'exercice prolongé (3,00 € bruts par action soit une augmentation de 7 % par rapport au dividende de l'exercice 2018/2019). La Direction anticipe également une prévision pour l'exercice prolongé jusqu'au 31 décembre 2020 : dividende brut proposé (après déduction du dividende intérimaire) de 1,60 € par action. Aedifica avait une valeur intrinsèque de 66,16€ par action à fin juin 2020. ▶



► ASCENCIO

Est une SIR investie dans les magasins. Elle a publié les résultats de son troisième trimestre (exercice tronqué courant du 1er octobre au 30 septembre). Les résultats ont bien résisté (le bénéfice régresse de seulement 4,9% sur les neuf premiers mois). Le portefeuille d'Ascencio est constitué à 40% par des immeubles dédiés à des activités alimentaires qui n'ont pas été touchés par des fermetures durant le confinement. Le bénéfice atteint 3,16€/action sur les neuf premiers mois (3,32€ l'année passée) ce qui permet d'anticiper un dividende stable de 3,50€. Le taux d'occupation progresse à 98,0% (contre 96,6% au 30/09/2019). Le ratio d'endettement est de 49,5% au 30 juin 2020. La VNI est en régression de 57,13€ à 53,85€ à la suite d'une évaluation à la baisse des immeubles, mais aussi du paiement des droits de mutation sur les acquisitions de six supermarchés dans le sud de la France (Casino) qui viendront conforter le résultat du quatrième trimestre.

BEFIMMO

La SIR investie dans les bureaux a publié ses résultats semestriels. La Direction a retenu que la valeur intrinsèque s'établit à 59,32€ au 30 juin 2020. Les valeurs n'ont globalement pas été impactées par la crise du COVID-19. Historiquement, et du fait de la présence des institutions belges et européennes, le marché des bureaux bruxellois est plus stable en période de crise comparé à celui d'autres villes européennes. Suite aux incertitudes liées aux conséquences de la pandémie, le Conseil d'administration a décidé en mai 2020 de retirer les perspectives du résultat à trois ans, publiées dans le Rapport Financier Annuel 2019. Le Conseil avait également réduit la perspective du bénéfice pour l'exercice 2020 à un montant supérieur à 2,70€ par action. À périmètre constant et sur base des éléments connus à la date de publication des résultats semestriels, Befimmo estime que le bénéfice 2020 devrait se situer aux alentours de 2,80 € par action.

Concrètement, l'actionnaire peut s'attendre à recevoir un dividende annuel dans une fourchette de 2,20 à 2,40€/action.

Une fois que les nouveaux immeubles,

actuellement en cours de construction/rénovation seront livrés, le résultat devrait atteindre des niveaux plus importants.

CARE PROPERTY INVEST

L'année reste excellente pour cette SIR investie dans l'immobilier de santé. La Direction a même augmenté ses prévisions de bénéfice pour 2020 de 0,93€ par action à 0,96€. Sur base de ces résultats, le dividende payable en 2021 sera au moins de 0,80€ par action. Le portefeuille de CPI progresse de manière importante grâce aux acquisitions pour atteindre 796 millions d'€. Le taux d'occupation est toujours de 100%. Le taux d'endettement est de 47,36% (49,32% fin juin 2019).

COFINIMMO

Cette SIR diversifiée (immobilier de santé, bureaux et réseaux), annonce un bénéfice semestriel de 3,40€ à comparer à 3,23€ pour la même période en 2019. La valeur intrinsèque à fin juin 2020 est de 99,81€/action à comparer à 100,69€ en juin 2019. Le taux d'occupation reste élevé à 97,4% (97% en juin 2019).

La Direction reste rassurante quant aux perspectives de 2020 puisqu'elle déclare que le niveau de résultat net budgété pour 2020 ne serait affecté que de manière limitée par la situation actuelle en Europe ; il devrait se situer dans la fourchette de 6,60 à 6,85€/action (par rapport à une prévision antérieure de 7,10€/action estimé en février 2020). Le dividende 2020 attendu à 5,80€/action est donc confirmé.

HOME INVEST BELGIUM

Cette SIR est investie dans le résidentiel (surtout en Région de Bruxelles : 66,2%). Elle a publié de bons chiffres courant pour le premier semestre. Le bénéfice a augmenté de 35,2% à 6,23 millions d'€, soit 1,9 € par action (1,4 € un an plus tôt). Ces résultats sont attribuables à la croissance des revenus locatifs de 6%, à une diminution des frais de gestion et à un taux de financement en baisse à 1,51% (2,14% en juin 2019). Home Invest procède régulièrement à des ventes d'appartements dont les plus-values dégagées font partie du bénéfice distribuable. Les ventes du premier semestre ont été plus faibles. La valeur intrinsèque est restée quasiment

inchangée à 96,22€ par action. Comme on pouvait s'y attendre, la crise sanitaire a eu peu de conséquences sur le comportement des locataires privés. Par contre, le marché des résidences de tourisme a connu quelques retards de paiement. Le conseil d'administration s'attend à ce que le dividende brut de l'exercice 2020 soit au moins égal à celui de l'exercice précédent, soit un montant de 4,85€.

IMMO MOURY

Cette micro SIR, essentiellement active dans la région liégeoise, a publié ses résultats annuels de l'exercice décalé 2019/2020 arrêtés au 31 mars 2020.

La vie de cette SIR reste assez calme puisque les résultats financiers sont fort comparables à ceux des années passées. Les investissements restent limités puisque la SIR a seulement acquis un appartement (à Waremme), vendu une maison vétuste à Bressoux et acquis un terrain et des halls jouxtant un immeuble lui appartenant à Gilly. Le patrimoine global atteint 27,9 millions d'€ (dont 4,3 millions d'€ investis dans d'autres SIR). La valeur intrinsèque est de 49,5€/action à comparer à un montant de 50,1€/action en 2019. La famille Moury reste le premier actionnaire de la SIR puisqu'elle détient 66,14% des actions. Le dividende pour l'exercice 2019/20 a été fixé à 2,13€ (en baisse de 7% par rapport à l'année passée : 2,30€).

INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES

Cette SIR, à l'origine investie dans les bureaux, se concentre de plus en plus vers les entrepôts et la logistique (62% logistique au 30 juin 2019). Le portefeuille immobilier atteint 961 millions d'€ en croissance de 8% par rapport à l'année passée. Le résultat par action au terme du premier semestre est de 0,76€ (à comparer à 1,03€ au premier semestre 2019 mais avec la perception d'une indemnité de départ exceptionnelle ; sans cette indemnité le résultat était de 0,83€). La VNI est de 21,06€ par action (21,79€ au 31 décembre 2019). Le taux d'occupation est de 92% (93% au 31 décembre 2019). Le taux d'endettement est limité à 44% avec des taux d'intérêt moyen de 2,0% (2,3% au premier semestre 2019).

Alors que le résultat annuel 2020 devrait ►

LE VIAGER

Attention aux contrefaçons !!!

Il a été fait grand bruit récemment sur une formule de viager « *moins morbide* » que le viager classique : l'achat au prix plein du bien par l'acquéreur et le paiement d'un loyer par le vendeur qui devient ainsi locataire à vie.

Or cette formule n'est pas un viager !

Une des conditions essentielles pour un contrat de vente en viager est qu'il soit aléatoire : chacune des parties au contrat doit disposer des mêmes chances de gain et/ou de perte dans l'opération

Dans le cas de ce viager « *moins morbide* », il n'y a évidemment pas d'aléa : l'acquéreur doit disposer du prix plein (sans pouvoir avoir recours aux banques !) et le payer à la signature de l'acte et le vendeur/locataire va payer un loyer convenu jusqu'à son décès, ce qui n'apporte ni gain ni perte à aucune des parties.

Enfin qualifier le viager classique de « *morbide* » est un non sens puisque tant le vendeur que l'acquéreur ont une possibilité égale de gain ou de perte dans l'opération.

Si le viager est morbide, les pensions sont morbides et les assurances vie également puisqu'elles sont calculées, comme le viager, sur l'espérance de vie du bénéficiaire et sont payables jusqu'à son décès..

NON, le viager classique est une opération WIN/WIN par laquelle les seniors bénéficient d'un complément de revenus et de tranquillité d'esprit en restant chez eux et par laquelle une génération plus jeune peut se constituer un patrimoine immobilier sans devoir disposer de capitaux importants.



WATERLOO 1410 - Rue de la Station, 61A
LIÈGE 4000 - Rue des Guillemins, 139

www.envisager.be

Tél. 0800/95 5 96

- ▶ se situer entre 1,60€ et 1,65€ par action, la Direction confirme le dividende brut attendu pour 2020 à 1,53€, au même niveau qu'en 2019.

LEASINVEST

SIR mixte investie pour 53% au Grand-Duché de Luxembourg, en Autriche (16%) et en Belgique pour le solde. Leasinvest est également un actionnaire important de la SIR Retail Estates. La valeur du patrimoine de la SIR est en diminution - 32 millions d'€ - essentiellement à la suite de la diminution de la valeur de la SIR Retail Estates. Le résultat par action passe de 3,73€ pour le premier semestre 2019 à 2,21€ en 2020. Attention cependant aux dividendes de Retail Estates versés en juin 2019 et en juillet 2020. Le résultat du second semestre sera évidemment impacté positivement par ce décalage. Le taux d'occupation est en légère hausse (de 90,46% à 91,05%). Rappelons que plusieurs biens font actuellement l'objet de rénovation et ne sont pas disponibles à la location. Pour Leasinvest, les conséquences de la crise sanitaire représenteront 2,5 millions d'€, surtout en concessions de loyer accordées durant la période de confinement. La Direction prévoit d'être sur la bonne voie pour pouvoir payer un dividende sur 2020 en ligne avec celui distribué pour l'exercice 2019, à savoir 5,25€ par action.

MONTEA

SIR investie dans le monde des entrepôts et de la logistique. Le résultat du premier semestre est en progression de 13% pour atteindre 27,3 millions d'€ ce qui représente

1,72€ par action. L'endettement est de 39,6 % et le taux d'occupation est de 99,3 % avec une durée résiduelle des contrats jusqu'à leur première échéance de 7,7 ans. Au 30 juillet 2020, Montea a reçu 99% des factures de loyer échues du deuxième trimestre 2020 et 98% des factures de loyer échues du troisième trimestre 2020. Montea reconfirme son ambition de faire croître le portefeuille immobilier d'environ 300 millions d'€ en 2020 et 2021, ce qui se traduira par un portefeuille de 1.450 millions d'€ fin 2021. En ce qui concerne les perspectives 2020, le management s'attend à une croissance du résultat par action à 3,44€ (+5 % par rapport à 2019) ce qui permettrait une augmentation du dividende de 5 %, pour passer de 2,54€ à € 2,67€, sur base d'un taux de distribution de 80 %.

QRF

Nous vous avons déjà parlé des déboires de cette SIR spécialisée dans les immeubles commerciaux de centre-ville. La récente crise sanitaire reste une mauvaise nouvelle pour la SIR. Le résultat par action s'élève à 0,48€. Les conséquences de la crise sanitaire sur les loyers représentent 0,12€ par action ce qui équivaut à une perte de 7,46% des revenus locatifs budgétés pour 2020. Qrf a trouvé un accord avec la majorité de ses locataires affectés, qui consiste en une exemption d'un mois de loyer.

La VNI par action s'élève à 16,93€ (en baisse de 6,82% par rapport à fin 2019) et le taux d'endettement est de 47,62% au 30 juin 2020 (en baisse par rapport à un taux de 48,73% fin 2019). Pour toute l'année 2020, la Direction s'attend à un dividende de 0,80€ par action pour autant que les données du second semestre soient conformes aux prévisions. Dans le cas contraire, le dividende pourrait être adapté.

RETAIL ESTATES

SIR investie dans l'immobilier commercial (Retail Parks). La SIR est investie dans le « Runshopping » et possède une partie de son portefeuille aux Pays-Bas qui n'ont pas connu le même confinement que nous. Retail Estates travaille avec un exercice décalé, les résultats au 30 juin 2020 représentant le premier trimestre de l'exercice. Les loyers ont baissé de 16,75% pour atteindre 21,34 millions d'€. Sur une base annuelle, les loyers perdus représentent moins de 5% des loyers attendus. Le résultat du premier trimestre est

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



de 0,99€ par action (nous étions à 1,41€ à fin juin 2019). Le taux d'occupation est passé de 97,92% à fin mars 2020 à 97,46% à fin juin. La VNI représente 65,96€ par action (65,69€ à fin mars 2020). La Direction de la SIR reste confiante sur la distribution d'un dividende inchangé de 4,40€ pour l'exercice 2020/2021.

VASTNED RETAIL BELGIUM

SIR investie dans l'immobilier commercial de premier ordre dans le centre des villes importantes. La SIR a annoncé que des accords définitifs, concernant le loyer dû pendant la période du confinement, ont été conclus avec 85 % des locataires qui étaient obligés de fermer, lesquels représentent 87 % des revenus locatifs bruts. Le taux d'endettement reste limité à 31,6% au 30 juin 2020. Le résultat par action est en diminution pour le premier semestre à 1,09€ (1,45€ pour le premier semestre 2019) ; cette diminution est imputable à la crise sanitaire. Le taux d'occupation a augmenté de 1,7 % pendant le deuxième trimestre 2020 jusqu'à 97,5 % par rapport au 31 mars 2020 (98,8 % au 31 décembre 2019). La Direction précise dans les perspectives 2020 que sur la base des résultats semestriels et des perspectives au 30 juin 2020, compte tenu du climat économique incertain et d'une nouvelle apparition du virus COVID-19 en automne 2020, Vastned Retail Belgium table sur un résultat par action compris entre 2,30€ et 2,40€.

A noter que la SIR a décidé de se séparer de son patron (Taco de Groot). Celui-ci quittera la SIR le 1er décembre 2020.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

Petite SIR investie essentiellement dans la région de Charleroi (55% du portefeuille est situé à Gosselies). Cette SIR appartient à hauteur de 48,63% à la famille Wagner, 4,9% à Ageas et 3,9% au Fond souverain Norvégien. Le portefeuille a augmenté de 6,9% à 291 millions d'€ après plusieurs achats. Le taux d'endettement est passé de 41,55% à 46,47%. La VNI passe, elle, de 49,60€ à 48,15€. La Direction ne fournit pas de prospective quant à l'ensemble de l'exercice 2020. Notons quand même un poste dans le compte de résultats actant 1.847.000 d'€ de réduction de valeur (loyers impayés) sur un montant global du premier semestre de 9.514.000 d'€ (19,4% ou 0,58€ par action). De même le taux d'occupation est passé en une année de 94,01% à 89,21%.

LES GALERIES COMMERCIALES, C'EST LE SECTEUR QUI SOUFFRE LE PLUS, D'AUTANT QUE DE GRANDS ACTEURS ÉTRANGERS (UNIBAIL RODAMCO, KLEPIERRE, EUROCOMMERCIAL ETC.) PRÉSENTENT DES COTATIONS EN TRÈS FORTE BAISSSE.

WDP

SIR investie dans les entrepôts. Cette SIR est toujours une très bonne élève présentant des bulletins très flatteurs. Au premier semestre, le bénéfice a progressé de 8% (à 0,49€/action). Avec un bénéfice 2020 qui devrait se situer entre 0,95€ et 1€/action, la Direction confirme la prévision de dividende à 0,80€/action. Le secteur de la logistique est clairement bénéficiaire de la crise sanitaire. Le taux d'occupation reste très élevé à 98,2% alors que le taux d'endettement est de 46,6% (La SIR emprunte à un taux moyen de 2,10%).

WERELDHAVE BELGIUM

Cette SIR est surtout investie dans les galeries commerciales (89%) dont l'activité a assez mauvaise presse. Alors que Wereldhave Belgium avait annoncé un dividende pour 2019 de 5,20€, la survenue du confinement au 16 mars 2020 a modifié les plans de la SIR. Afin de se réserver une marge de sécurité pour le futur, il a finalement été décidé de limiter le dividende 2019 à un montant de 4,50€. Alors que le dividende aurait dû être payé en avril 2020, celui-ci sera finalement payé le 13 novembre 2020 (coupon détaché le 23 octobre 2020). Pour les résultats du premier semestre 2020, la SIR a annoncé un bénéfice en retrait à 2,18€/action (3,08€ en 2019). La VNI est passée de 88,27€ (fin 2019) à 85,92€ (fin juin 2020). Le taux d'occupation était de 94,60% fin juin 2020 à comparer au taux de 95,20% fin 2019. Début 2020, la SIR annonçait des perspectives de bénéfice dans une fourchette de 5,55€ à 5,65€. Compte tenu des conséquences de la crise sanitaire, la Direction table à présent sur un bénéfice de l'ordre de 4,50€/action pour 2020 ce qui induirait peut-être une nouvelle diminution du dividende... ▶

► XIOR

est le spécialiste européen des kots pour étudiants. La SIR a annoncé un bénéfice pour le premier semestre de 0,78€/action à comparer à 0,82€/action à fin juin 2019. Attention : le nombre d'actions a fortement progressé entre ces deux dates, passant de 13 à 19 millions d'actions. La VNI est passée de 35,96€ (fin décembre 2019) à 35,52€ (fin juin 2020). Ici également le nombre d'actions est à prendre en considération. La Direction de Xior confirme les prévisions antérieures de bénéfices pour 2020 (1,70€/action) et l'estimation du dividende payable en 2021 (1,36€). Le taux d'endettement est passé de 45,67% à fin 2019 à 53,12% à fin juin 2020. Le taux d'oc-

cupation reste très élevé à plus de 98%. A noter un détachement de coupon de 1,04€ en date du 7 octobre 2020 à la suite de l'acquisition d'un bâtiment à Bruxelles, payée en nouvelles actions. Le coupon sera payable en même temps que le dividende habituel en mai 2021. Au vu des résultats de la SIR depuis sa mise en bourse, les avis sont très positifs. Retenons néanmoins l'avis de KBC Securities qui conseille à ses clients la prudence sur le titre. D'après le courtier, le budget d'investissement pour maintenir en bon état le portefeuille existant pourrait être sous-estimé. KBC Securities précise que le logement pour étudiant se délabre plus rapidement et plus amplement que d'autres actifs. ■

NOM	Cotation au 31/12/2018	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 09/10/2020	Evolution du cours en 2020	Dividendes bruts versés en 2020	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2019	Rendements nets par rapport au cours de fin 2019	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 09/10/2020
AEDIFICA	78,70 €	113,20 €	100,00 €	-11,66%	3,00€	2,65%	2,25%	66,16€	51,15%
ASCENCIO	49,90 €	55,20 €	42,10 €	-23,73%	3,50€	6,34%	4,44%	53,85€	-21,82%
BEFIMMO	48,55 €	54,10 €	39,50 €	-26,99%	3,45€	6,38%	4,46%	59,32€	-33,41%
CARE PROPERTY INV.	20,20 €	29,50 €	27,60 €	-6,44%	0,77€	2,61%	2,22%	19,70€	40,10%
COFINIMMO	108,50 €	131,00 €	127,60 €	-2,60%	5,60€	4,27%	2,99%	99,81€	27,84%
HOME INVEST BE.	91,40 €	114,00 €	116,00 €	1,75%	4,75€	4,17%	2,92%	96,22€	20,56%
IMMO MOURY	40,60 €	49,00 €	49,40 €	0,82%	2,07€	4,22%	2,96%	49,50€	-0,20%
INTERVEST OFF-WARE	20,60 €	25,60 €	22,70 €	-11,33%	1,53€	5,98%	4,18%	21,06€	7,79%
LEASINVEST	87,40 €	113,00 €	80,00 €	-29,20%	5,25€	4,65%	3,25%	84,00€	-4,76%
MONTEA	59,80 €	81,00 €	99,60 €	22,96%	2,54€	3,14%	2,20%	46,10€	116,05%
QRF	13,80 €	16,25 €	9,38 €	-42,28%	0,80€	4,92%	3,45%	16,93€	-44,60%
RETAIL ESTATES	77,00 €	83,90 €	56,70 €	-32,42%	4,40€	5,24%	3,67%	65,96€	-14,04%
VASTNED RET. BELG.	40,90 €	44,70 €	20,80 €	-53,47%	2,90€	6,49%	4,54%	46,70€	-55,46%
WAREHOUSES	48,80 €	60,00 €	42,00 €	-30,00%	3,45€	5,75%	4,03%	48,15€	-12,77%
WDP	16,45 €	23,17 €	30,40 €	31,20%	0,74€	3,19%	2,24%	13,10€	132,06%
WERELDHAVE BELG.	82,20 €	86,20 €	43,60 €	-49,42%	4,50€	5,22%	3,65%	85,92€	-49,26%
XIOR	38,00 €	50,50 €	53,20 €	5,35%	1,30€	2,57%	1,80%	35,52€	49,77%

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

Une solution existe



Assurance 'charges d'emprunt'

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

Assurance 'charges annuelles'

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

Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les conséquences financières des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :

Atradius ICP **indemnise** la copropriété et prend en charge le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

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

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



Atradius

› Instalment Credit Protection

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



BAIL À LOYER : Troubles de fait dans un immeuble à appartement



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un immeuble situé à Charleroi et mon locataire du 3^{ème} étage sème le trouble dans mon immeuble (délinquance, problèmes psychiatriques, etc.). Mes autres locataires s'en plaignent. Un vrai climat d'insécurité règne depuis que je l'ai informé des "reproches" des autres locataires. Je ne sais pas quoi faire car je crains qu'il ne fasse « fuir » mes autres locataires. Je vous remercie d'avance pour votre aide.

Bien à vous.

B.S., Charleroi



Cher Monsieur,

En tant que bailleur vous avez l'obligation de procurer la jouissance paisible du bien à votre locataire. Cette obligation a trois visages : la garantie des vices, la garantie d'éviction du fait personnel et du fait des tiers.

Lorsque les troubles proviennent du fait d'autres locataires d'un même bailleur, le bailleur ne sera pas responsable SAUF s'il est à l'origine de ce trouble. Il est très difficile d'engager la responsabilité du bailleur lorsque ce n'est pas lui qui est à l'origine du trouble mais un tiers. Dès lors, en cas de trouble de voisinage, la responsabilité du bailleur pour les faits de son locataire (preneur) ne peut être engagée. Cette solution était expressément consacrée à l'article 1725 du Code civil et a été reprise par l'article 13 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation qui énonce clairement que « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; (...) ».

Face à des troubles de fait causés par des tiers (menace verbale, insécurité dans l'immeuble, vandalisme, troubles de voisinage), ET, en l'absence de toute faute du bailleur, un autre locataire ne peut pas engager la responsabilité du



ISTOCKPHOTOS

bailleur ou contraindre ce dernier d'agir à sa place. La garantie d'éviction du fait des tiers ne jouent pas pour les troubles de fait. Le locataire confronté à des voies de fait commises par un autre locataire de son bailleur n'a en théorie pas d'autre choix que d'agir directement contre ce locataire.

Toutefois, afin d'éviter que vos autres locataires ne mettent fin anticipativement à leur bail, nous vous conseillons de les aider.

Pour ce faire, vous devez leur demander de vous aider à constituer un dossier (témoignages écrits de leur part, numéros de PV de police si leur intervention a été sollicitée,...).

Une fois ce dossier préparé et après mise en demeure préalable du locataire lui demandant de cesser ces comportements, vous pourrez entamer une procédure devant le juge de paix afin de réclamer la résolution du bail aux torts de ce locataire « perturbateur » et son expulsion.

Bien cordialement.

Le service juridique

BAIL À LOYER : Taxe communale



Bonjour,

Je suis propriétaire dans la province de Liège et j'ai conclu un bail de résidence secondaire avec un étudiant. Celui-ci me demande de lui payer 300 euros de la taxe seconde résidence. Est-ce légal ?

I.T., Liège



Bonjour Madame,

Concernant les taxes de seconde résidence et les autres taxes communales, nous vous conseillons, dans un premier temps, de consulter les textes communaux afin de déterminer la nature, l'étendue et les autres caractéristiques de la taxe, dont la personne redevable de celle-ci.

Pour ce qui est de la taxe sur la seconde résidence, l'article 4 du Règlement du Conseil communal de

Liège prévoit la solidarité du propriétaire et de la personne qui en dispose au 1^{er} janvier de l'année de l'exercice d'imposition.

Ensuite, nous vous conseillons de vérifier ce qui a été prévu dans votre contrat de bail. Si votre bail met la taxe communale à charge du preneur ou du bailleur, la personne désignée sera redevable de la taxe. Le bail peut également prévoir que le montant de taxe sera partagé entre les parties mais que le propriétaire, seul, doit payer celle-ci à la commune.

A défaut de précision dans le bail, il faut se référer aux textes communaux. En l'espèce, l'article 4 prévoit la solidarité du propriétaire et de celui qui occupe les lieux à la date de l'exercice d'imposition mais la solidarité implique uniquement que la commune peut se retourner contre l'un ou l'autre.

En cas de contestation, le bailleur aura tout intérêt, dans un premier temps, à payer la taxe à la commune et ensuite de se retourner contre son locataire, si son bail le permet, afin d'éviter les retards de paiement et les conséquences de celui-ci, dont les intérêts de retard.

Bien à vous.

Le service juridique

BAIL À LOYER : Frais de gestion/honoraires du syndic



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement situé dans une copropriété en Région de Bruxelles-Capitale. Mon locataire m'informe qu'il ne souhaite plus payer les frais du syndic car il a entendu que certains juges de paix estimaient que ceux-ci ne faisaient pas partie des frais liés à la jouissance du bien loué. Est-ce exact ?

C.D., Bruxelles



Chère Madame,

Cette situation est souvent controversée, c'est pourquoi, afin d'éviter toute contestation, il est plus prudent d'indiquer dans le contrat de bail que les honoraires et les frais administratifs du syndic sont en totalité à charge du locataire.

! Bon à savoir ! Les baux-type du SNPC prévoient une clause à cet effet.

En l'absence d'une telle clause, il a déjà été jugé que les frais de gestion et frais administratifs du syndic

ou du gérant des parties communes du bâtiment sont ceux qui ont trait à la gestion de la propriété et donc, aux obligations du copropriétaire lui-même.

Il a notamment été précisé que ces frais ne sont pas faits au profit de la jouissance locative et ne peuvent donc pas être mis à charge des locataires, sauf clause contraire dans le contrat de bail.

Toutefois, certains, dont le SNPC, estiment qu'un syndic efficace contribue également à la jouissance locative.

A titre d'exemple lorsque le syndic est chargé de réparer une fuite dans les tuyaux situés dans les parties communes, il prend contact avec les assurances, les corps de métier, etc. et contribue, de ce fait, à la jouissance paisible du locataire.

C'est pourquoi, il existe également de la jurisprudence qui met la moitié des frais de gérance d'un immeuble à appartement à charge du bailleur et l'autre moitié à charge du locataire, dans la mesure où chacun d'eux en tirent profit.

A titre de conclusion, un contrat de bail qui règle cette question, tels que les baux du SNPC, est une source de sécurité juridique et permet d'éviter toutes contestations ultérieures entre preneurs et bailleurs.

Bien à vous.

Le service juridique

BAIL À LOYER : Prorogation du bail



Chère Madame,
Propriétaire d'un immeuble situé à Laeken,
mon locataire me demande une prorogation de bail
alors que c'est lui qui m'a donné congé. Est-ce légal ?
Est-ce-qu'il n'y a pas un risque de reconduction
tacite du bail ?
Merci d'avance pour votre réponse.

D.V., Bruxelles



Cher Monsieur,

A l'échéance d'un bail de résidence principale, le locataire peut demander une prorogation du bail aux conditions suivantes :

- I. il doit justifier de circonstances exceptionnelles
- II. il doit, à peine de nullité, demander la prorogation par lettre recommandée à la poste au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Pour votre information, bien que le texte de l'article 251 du Code bruxellois du logement mentionne une lettre recommandée, celle-ci constitue un moyen de preuve et non une condition de validité de la demande de prorogation du bail.

Le fait que ce soit le locataire qui ait donné congé au bailleur n'interdit pas ce dernier de demander une prorogation du bail SI des circonstances exceptionnelles postérieures au congé le justifient.

Dans le cas où vous acceptez la demande de prorogation, nous vous conseillons toutefois d'acter cet accord dans un écrit afin d'éviter qu'un nouveau bail ne prenne naissance. De plus, nous vous conseillons de limiter la prorogation à une date précise afin d'éviter toute contestation. Une prorogation à durée indéterminée est interdite. En effet, même lorsque le juge est saisi de la question de la prorogation, ce dernier ne peut pas accorder une prorogation indéterminée.

A défaut d'accord entre les parties, le juge de paix peut être saisi de la question de la prorogation du bail.



ISTOCKPHOTOS

En cas de refus de votre part de proroger le bail pour circonstances exceptionnelles, nous vous conseillons néanmoins de saisir immédiatement le juge de paix pour demander qu'il confirme, dans un jugement, l'obligation de votre locataire de libérer les lieux à l'échéance.

Pour ce qui est de la notion de circonstances exceptionnelles, celle-ci est appréciée par le juge en cas de contestations des parties sur ce point.

Le juge prend sa décision en mettant en balance les intérêts respectifs. Ce qui signifie que l'existence d'une circonstance exceptionnelle dans le chef de votre locataire ne donne pas, en soi, droit à une prorogation du bail. Si l'examen des intérêts respectifs démontre que votre intérêt mérite une plus grande protection, la prorogation sera refusée par le juge.

Conformément à l'article 252, alinéa 1, du Code bruxellois du logement, le locataire qui a obtenu une première prorogation pourra demander une seconde prorogation MAIS une troisième demande ne pourra être introduite.

Nous espérons avoir ainsi répondu à votre question et avoir pu vous aider.

Bien cordialement.

Le service juridique



Buildimax All Risk
Assurance Building Tous Risques

L'assurance immeuble qui a tout compris



Plus d'infos et fiche produit sur www.axa.be

Le produit Buildimax All Risk est une assurance tous risques Building qui couvre les (co)propriétaires d'un immeuble à partir de 4 unités. Il a été développé par AXA Belgium, compagnie d'assurance belge, et est soumis au droit belge. Le contrat d'assurance est conclu pour une durée d'un an avec possibilité de reconduction tacite. N'hésitez pas à faire appel à votre courtier en assurances pour obtenir plus d'informations ou demander une offre. Il est à votre disposition et le plus à même de vous proposer ce qui vous convient le mieux. Nous vous invitons à consulter **la fiche produit et les conditions générales** de ce produit avant de souscrire. Elles reprennent les couvertures offertes et précisent les limites, plafonds et exclusions de garanties. Vous pouvez obtenir ces documents gratuitement auprès de votre courtier en assurances ou sur www.axa.be. Vous n'êtes pas satisfait ? Contactez-nous via customer.protection@axa.be. Si la solution proposée ne vous convient pas, vous pouvez vous adresser au service Ombudsman Assurances : Square de Meeüs 35, 1000 Bruxelles.



AXA Belgium, S.A. d'assurances agréée sous le n° 0039 pour pratiquer les branches vie et non-vie (A.R. 04-07-1979, M.B. 14-07-1979) • Siège social : Place du Trône 1, B-1000 Bruxelles (Belgique)
www.axa.be Tél. : 02 678 61 11 • N° BCE : TVA BE 0404.483.367 RPM Bruxelles • 7.06.7175 - 0720. E.R. : G. Uytterhoeven, AXA Belgium S.A., Place du Trône 1, 1000 Bruxelles (Belgique).



LA SECTION DU SNPC MONS – LA LOUVIÈRE DÉMÉNAGE !

MONS : à partir de ce **1^{er} novembre** les permanences et les ventes de baux se feront à la Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons.

Téléphone : 0495 52 00 78

Les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël)

LA LOUVIÈRE : à partir du **1^{er} janvier 2021**, les ventes de baux se feront à l'Agence Crehan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant au 064 28 45 48 du lundi au vendredi de 9h à 12h.

CONNEXION À VOTRE ESPACE MEMBRE SUR WWW.SNPC-NEMS.BE

En tant que membre vous pouvez vous connecter sur le site du SNPC afin de lire ou relire les précédents numéros de votre magazine « le cri ». Votre identifiant est l'adresse email que vous nous avez communiquée et votre mot de passe est votre numéro de membre (uniquement les chiffres). Bonne (re)lecture !

VOUS AVEZ CHANGÉ D'ADRESSE EMAIL OU VOUS AVEZ DÉMÉNAGÉ ? PRÉVENEZ-NOUS !

Afin de continuer à recevoir votre magazine et les newsletters il est important de nous communiquer tout changement d'adresse email ou postale en écrivant à info@snp-nems.be ou en téléphonant au 02/512.62.87

RÉSIDENCES SECONDAIRES INACCESSIBLES DURANT LE CONFINEMENT ? ACTION EN JUSTICE POUR CONTESTER LES TAXES COMMUNALES

La taxe sur les secondes résidences est une fois de plus à l'actualité. Bon nombre de propriétaires se posent des questions sur la légalité de cette taxe. Ces questions sont devenues encore plus importantes dans les périodes de COVID19 durant lesquelles il s'est avéré difficile, voire impossible de se rendre à sa seconde résidence. Une action contre les taxes communales sur les secondes résidences pourrait-elle vous rapporter gain de cause ? La jurisprudence récente à l'encontre des communes de Coxyde, De Panne et Knokke est en tout cas favorable aux contribuables. Il conviendrait d'introduire chaque année une réclamation motivée sous peine de déchéance, dans un délai de trois mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. Cette réclamation sera traitée par la commune et une décision devra être

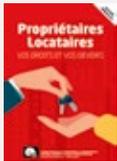


rendue par celle-ci endéans un délai de 6 mois à compter de la date de réception de cette réclamation. Après une décision du collège des bourgmestres et échevins probablement négative, il est nécessaire d'introduire une action en justice devant les tribunaux. Afin de répondre aux besoins de beaucoup de propriétaires le cabinet d'avocats en droit fiscal Lauwers & Seutin donne la possibilité de participer à une action « collective ». Cette action permet de gérer les coûts d'une telle procédure judiciaire. Il suffit de prendre contact avec le cabinet Lauwers & Seutin sur l'adresse info@lauwers-seutin.be et de compléter et retourner un formulaire afin de s'inscrire sur la liste des participants. Sans présager de l'issue de la procédure, la jurisprudence semble ouvrir en tout cas des portes pour contester cette taxe communale.

Nos publications

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

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

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

Comment les obtenir ?

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

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2005	138,27*	138,99*	139,74*	139,70*	139,97*	140,21*	140,78*	140,80*	140,64*	140,42*	140,85*	140,96*
2006	141,04*	141,71*	141,60*	142,11*	142,59*	142,56*	143,00*	143,18*	143,15*	143,10*	143,45*	143,59*
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*			

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*	150,84*			

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*	129,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,87*	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*	132,58*			

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

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

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE 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 : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus tous les jours en téléphonant auparavant pour prendre rendez-vous au 010/24.73.40
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	0495/52.00.78 (modification des horaires : le mardi de 14h à 16h et le mercredi de 9h à 12h) Rue Edouart Anseele 107 à 7100 La Louvière E-mail : snplalouviere@skynet.be Consultation juridique sur rendez-vous. Fermé vacances de Pâques, Noël, juillet et août
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : rinihane@gmail.com . Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmns@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

CHANGEMENT D'ADRESSE

■ 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.

Paieement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 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
Mons	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

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

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

WEBINAIRE

Indemnités de
résolution du bail
Congé du bailleur pour
occupation personnelle

Mardi 24 novembre, à 13h30

GRATUIT · Réservé aux membres



Inscriptions sur
www.snpc-nems.be



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87
Liège		17-19h 04/223.74.65		14-16h 04/223.74.65	14-16h 04/223.74.65
Mons		9-12h 0495/ 52.00.78		9-12h 0495/ 52.00.78	
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