

le cri

N°449
DÉCEMBRE
2020

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

PREMIER CONFINEMENT ET PAIEMENT DU LOYER DANS LES BAUX COMMERCIAUX :

**BIENVENUE AU
ROYAUME (BELGE)
DE L'INCERTITUDE !**

> p. 10

**Taxation du
patrimoine :
où cela va-t-il
s'arrêter ?**

> p. 4

**Fiscalité à Anderlecht :
les propriétaires
repasseront encore
une fois à la caisse !**

> p. 14

**Successions: combien
de temps devons-nous
vivre après avoir
effectué une donation ?**

> p. 24



LE POINT SUR LES SERVICES DU SNPC EN CETTE FIN D'ANNÉE PARTICULIÈRE

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS

Il y a une petite année, au moment où les vœux s'échangeaient pour une bonne année 2020, nous étions loin d'imaginer qu'elle serait à ce point particulière. Marquée par une crise sanitaire jamais connue, même par les plus âgés d'entre nous, et cause de beaucoup de drames humains, qu'il s'agisse de décès, d'hospitalisations, d'isolement ou de faillites pour nombres de commerçants ou d'entrepreneurs.

UNE ACTION DE LOBBYING PERMANENTE

Si les bailleurs ont plutôt été épargnés, il est clair que nous avons dû dépenser beaucoup d'énergie et multiplier les contacts pour éviter quelques mesures très préjudiciables. **Encore aujourd'hui, certains tentent, sous le couvert de la crise sanitaire, de mettre en œuvre de mesures définitives de nature à déséquilibrer les relations locataires-bailleurs ou la vie des copropriétés.**

Vous pouvez compter sur notre vigilance et notre détermination à faire entendre votre voix.

Nous n'avons par ailleurs jamais manqué de rappeler que bon nombre de bailleurs ont, depuis le début de la crise, été à l'écoute et compréhensifs par rapport aux difficultés de leurs locataires, trouvant de nombreuses formules – allant de l'annulation de loyers à des reports de ceux-ci – pour maintenir la relation au-delà de la crise. Et c'est sans doute une voie plus constructive que d'agiter des mesures qui opposeront les uns aux autres et qui, au final, desserviront les deux.

UNE INFORMATION AU JOUR LE JOUR

Face à cette situation qui évolue de semaine en semaine avec des décisions qui, elles, évoluent

parfois de jour en jour, nous avons toujours veillé à vous informer au mieux et au plus juste. Vous trouverez à ce sujet quelques informations précieuses en page 8. Malheureusement, celles-ci pourraient être obsolètes ou revues au moment où vous lirez ces lignes ! C'est-à-dire deux semaines après le bouclage du CRI.

C'est pourquoi **nous vous invitons à consulter régulièrement notre site internet et à lire nos newsletters** qui sont les seuls moyens de communiquer et réagir presque en temps réel à l'actualité !

SERVICES MAINTENUS

En ce qui concerne nos services aux membres, nous avons veillé à maintenir l'ensemble de ceux-ci. Ainsi, les expéditions de baux et brochures sont suivies, de même que l'enregistrement des baux. L'accueil est assuré dans nos bureaux, même si nous conseillons à chacun d'éviter les déplacements inutiles.

Nos juristes étant en télétravail, les consultations juridiques sont maintenues mais la procédure a dû être adaptée. Ainsi, les membres sont rappelés dans les minutes qui suivent leur appel. Une tournante entre les juristes permet de maintenir quelques rendez-vous juridiques

indispensables et nous vous offrons depuis ce mois-ci la possibilité de tenir un rendez-vous juridique pas vidéo-conférence. Ce système assez simple et qui nous permet d'être à vos côtés malgré la distance vous est présenté en page 13.

Comme vous le voyez, tout a été mis en œuvre pour rester à votre service durant ces deux périodes de confinement. Je dois souligner la compréhension dont vous avez fait preuve et vous remercier de vos mots d'encouragement. J'en profite également pour remercier toutes les collaboratrices du SNPC pour leur engagement, leur adaptation permanente à la situation et aux mesures et les nombreuses heures prestées.

FERMETURE DU SERVICE JURIDIQUE ENTRE NOËL ET NOUVEL AN

Exceptionnellement, cette année, le service juridique sera fermé du 28 au 31 décembre, ceci afin de permettre à nos collaboratrices de récupérer de nombreuses heures prestées ou de prendre encore quelques congés mérités. Rassurez-vous, **une veille sera assurée pour répondre à vos questions en cas d'urgence et uniquement par courriel à l'adresse info@snp-c-nems.be.**

Une permanence sera également assurée pour les expéditions de baux et commandes diverses.

Pour conclure, permettez-moi de vous remercier de votre fidélité et de votre confiance que nous essayons de mériter chaque jour. **Je vous souhaite, au nom de l'équipe, d'excellentes fêtes de fin d'année, malgré la situation.** Elles seront particulières et nous espérons, malgré des règles très strictes, que vous pourrez goûter un peu à leur magie. ■



INTRODUCTION

> Le point sur les services du SNPC en cette fin d'année particulière **2**

ÉDITO

> Taxation du patrimoine. D'abord les comptes titres puis demain l'immobilier ? Où cela va-t-il s'arrêter ? **4**

NEWS

> Les propriétaires, bailleurs et copropriétaires face au nouveau confinement **8**

BAIL COMMERCIAL

> Premier confinement et paiement du loyer dans les baux commerciaux : bienvenue au royaume (belge) de l'incertitude ! **10**

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE - RÉGION BRUXELLOISE

> Le cas anderlechtois. Les propriétaires repasseront encore une fois à la caisse ! **14**

FISCALITÉ

> Fiscalité à l'impôt des personnes physiques applicable à la location de kots-chambres pour étudiants. **19**

BAIL À LOYER

> Bail et cautionnement : source de garantie ou de confusion ? **20**

SUCCESSIONS

> Combien de temps devons-nous vivre après avoir effectué une donation ? **24**

COPROPRIÉTÉ

> Les mauvais payeurs dans les copropriétés, une plaie à combattre. **26**

FISCALITÉ - RÉGION WALLONNE

> Enfin, un jugement qui vient en aide aux investisseurs. **32**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS

35

NOS PUBLICATIONS

37

INDICES-SANTÉ

38

LES SERVICES DU SNPC

39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE

40



TAXATION DU PATRIMOINE

D'ABORD LES COMPTES TITRES PUIS DEMAIN L'IMMOBILIER ? OU CELA VA-T-IL S'ARRÊTER ?

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Déjà en 2017-2018, le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) avait fait part de son opposition formelle à l'adoption de la taxe sur les comptes titres.

Aujourd'hui, plus encore, il est contre et il fustige cette appétence du monde politique tout parti confondu à vouloir taxer le patrimoine. Il faut faire payer « les riches » alors même que le patrimoine en Belgique est déjà lourdement taxé. (voir encadré dans le prolongement de cet article).

D'aucuns pourraient s'étonner de voir le SNPC, dont l'action se développe principalement au profit des propriétaires immobiliers, intervenir contre une telle taxe.

Rappelons **tout d'abord** que l'article 3 des statuts du SNPC précise :

« L'association a pour but la défense du droit de propriété privée immobilière ou mobilière, la promotion et la défense de l'épargne, l'esprit d'initiative et la liberté individuelle ».

Il reste donc pleinement dans son objet social.

Ensuite, relancer une telle taxe, c'est un premier pas vers l'instauration en Belgique d'un impôt sur la fortune d'abord mobilière. Certains soutiendront que ce n'est pas une taxation sur le patrimoine mais un impôt de solidarité sur les épaules les plus larges pour soutenir les soins de santé ! Appelons un chat, un chat.

Quoi de plus facile demain qu'augmenter le taux au-delà du 0,15 % envisagé ou encore de replacer la barre à 500.000 €.

**IL FAUDRAIT PLUTÔT ENCOURAGER
« LES RICHES » À CONSOMMER,
À INVESTIR ET À CONTRIBUER
À LA RELANCE DE L'ÉCONOMIE.**

La réforme fiscale annoncée de 2023-2024 !

Sur le plan belge avec le Gouvernement de centre gauche, une mesure apparaît moins anachronique et à l'horizon 2023-2024.

Les propriétaires immobiliers vont devoir être particulièrement vigilants en regard de la réforme de la taxation de l'impôt des personnes physiques qui est annoncé (IPP). Vaste sujet sur lequel nous reviendrons plus longuement mais rappelons la position du SNPC en la matière. Il n'y a pas de tabou mais il faut discuter de tous les aspects de la fiscalité immobilière : patrimoine et revenus, et avec tous les niveaux de pouvoirs du Fédéral aux Communes en passant par les Régions, Provinces etc.... Pas de saucissonnage et d'enfumage.

Est-il si péjoratif d'avoir un compte titre ? La plupart des détenteurs sont des épargnants qui, grands ou petits, ne spéculent pas et cherchent par les temps qui courent souvent à se constituer un « bas de laine » pour arrondir leur future pension.

En outre même si pour certains cette épargne se transmet de génération en génération, elle est le fruit d'un travail qui a déjà été taxé et bien.

Quoi de plus facile demain que de soumettre aussi à cet impôt le patrimoine immobilier alors même qu'il est déjà lourdement taxé via le précompte immobilier, les droits de donation et de succession, les droits d'enregistrement etc...

Des bruits courent déjà en ce sens mais il est vrai que la mise en œuvre d'une telle extension poserait des problèmes d'évaluation et de contrôles très conséquents. C'est pourquoi les propriétaires immobiliers y échappent encore mais pour combien de temps.

Et pour en revenir aux valeurs mobilières il convient de rappeler que depuis sa mise en place en 2014, la précédente majorité fédérale y était déjà allée allè-

grement en faisant passer le précompte mobilier en fonction des valeurs pré-comptées de 15 à 30%. Retour de manivelle cependant, les recettes au précompte mobilier sont en baisse, les épargnants cherchant des placements moins taxés.....

Enfin, cela est d'autant plus anachronique qu'il n'est plus à démontrer les dégâts que l'impôt sur la fortune a occasionnés en France au point que l'actuelle majorité (et c'était clairement annoncé par le candidat MACRON) a décidé de le supprimer sur les valeurs mobilières pour soutenir l'investissement dans la vie économique. Mais par contre, il est vrai, elle l'a maintenu sur l'immobilier.

La Belgique va donc à contre-courant d'un mouvement européen car au cours de ces dernières années, nombreux sont les pays européens qui ont supprimé leur ISF ou équivalent.

Il faudrait plutôt encourager « les riches » à consommer, à investir et à contribuer à la relance de l'économie. Rien par contre pour encourager le capital à risque. ■



WEBINAIRE



Avec **Olivier Hamal**
Avocat et Président du SNPC

Visite de logements, paiement des loyers,
tenue des AG, expulsions, état des lieux...

La vie des propriétaires et copropriétaires sous COVID

GRATUIT
Réservé
aux membres

Jeudi 17 décembre, à 13h30

► Demandez le lien de connexion sur www.snpc-nems.be



LA BELGIQUE CHAMPIONNE EN MATIÈRE DE FISCALITÉ IMMOBILIÈRE ET SUR LE PATRIMOINE !

Par Olivier de CLIPPELE, Vice-Président du SNPC-NEMS

La Belgique est le 4^e pays de l'OCDE qui connaît le plus grand nombre de propriétaires-épargnants : **72.3 % de la population est propriétaire de son logement** dont 42.9% avec un emprunt en cours¹.

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

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

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

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

Or, la Belgique est déjà championne en matière de fiscalité immobilière, comme l'indique le graphique ci-dessous :

TYPE DE TAXATION	POSITION DE LA BELGIQUE EN % DU PIB (EUROPE À 27 PAYS)	ÉVOLUTION 2008-2018	
		BELGIQUE	UE 27
TAXATION DE LA PROPRIÉTÉ	2 ^{ème} position	+ 0,50 %	+ 0,50 %
TAXATION DU CAPITAL	2 ^{ème} position	+ 1,60 %	+ 0,20 %
TOUTES TAXES	3 ^{ème} position	+ 0,80 %	+ 1,80 %
TAXATION TRAVAIL	6 ^{ème} position	- 1,20 %	+ 1,10 %
TVA	21 ^{ème} position	- 0,20 %	+ 0,40 %

Source Commission Européenne « European taxation trends » mai 2020.

Remarquons que la taxation du capital a augmenté huit fois plus rapidement en Belgique que la moyenne de l'UE27 entre 2008 et 2018 et que contrairement aux déclarations dans les médias, la TVA a bien baissé durant la même période au regard de l'évolution du PIB.

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

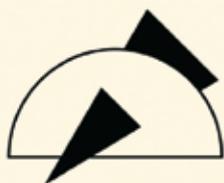
IMPÔT SUR LE PATRIMOINE EN POURCENTAGE DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB) EN 2018.

FRANCE	4.112
BELGIQUE	3.513
PAYS-BAS	1.563
ALLEMAGNE	1.048

Source « Statistiques fiscales de l'OCDE »

¹ Eurostat, 2017

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!

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



LES PROPRIÉTAIRES, LES BAILLEURS ET LES COPROPRIÉTAIRES FACE AU NOUVEAU CONFINEMENT

Le CRI est bien entendu l'occasion de vous informer en cette nouvelle période particulière sur une série de problématiques auxquelles sont confrontés nos membres. Cependant, nous devons bien constater que **la situation évolue constamment en fonction de l'actualité, avis du Conseil d'Etat, interprétations et précisions des ministres compétents**. Dès lors, les réponses aux questions ci-dessous sont celles qui s'appliquent au moment où nous bouclons cette édition du CRI. **Nous vous encourageons à vous informer en permanence des dernières mesures sur notre site internet et/ou via nos newsletters.**

PAR QUELLES MESURES SONT-ILS CONCERNÉS ?

TOUT D'ABORD POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Les syndics peuvent continuer leurs activités mais par contre les assemblées générales ne peuvent plus se tenir (**sous réserve des assemblées ne dépassant pas quatre personnes**) sans compter la grande difficulté de trouver des salles pour ce faire.

D'autres mesures pourraient intervenir et le SNPC, consulté par le Cabinet du nouveau Ministre de la Justice, a fait part de sa position s'opposant à des mesures qui auraient pour conséquence que certaines copropriétés pourraient ne plus tenir d'assemblées générales avant 2022... sauf pour des copropriétaires rassemblant 20% des quote-parts dans les parties communes d'en faire la demande. Le monde à l'envers, les copropriétaires devant quémander la tenue de leur assemblée générale ordinaire. Pour le SNPC une fois le nouveau confinement terminé, les assemblées ordinaires non tenues doivent être convoquées par les syndics et permettre ainsi le jeu démocratique normal de la copropriété. Il est aussi important que pour la relance de l'économie, elles puissent se prononcer sur les travaux à y réaliser.

ENSUITE POUR LES BAILLEURS

Les Régions viennent de prendre de nouvelles mesures de suspension des expulsions avec comme limite pour la Région bruxelloise et pour la Région wallonne le 13 décembre. La Région flamande a décidé de ne pas retenir un nouveau moratoire !

Au niveau de la Région bruxelloise, nous attirons à nouveau l'attention de nos membres sur le fait qu'une somme de 30 millions d'euros a été mise à disposition des CPAS de la dite Région pour venir en aide aux personnes concernées notamment par des expulsions pour les aider notamment dans le règlement de leurs loyers et charges. Nous vous invitons à informer vos locataires de ces aides et de leur suggérer de contacter le CPAS et ce rapidement. Il est important que nous sachions si les CPAS répondent positivement de manière à ce que nous puissions le cas échéant réinterpeller le Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement.

VOTRE LOCATAIRE PEUT-IL SE DISPENSER DE RÉGLER SON LOYER ?

Sur le plan des principes la réponse est négative mais doit s'analyser au cas par cas : en fonction du type de baux et de la situation spécifique du locataire.

Ce que nous constatons au travers des contacts que nous avons, c'est que certains locataires – dans le cadre d'un effet d'aubaine, concerné ou non par le coronavirus – partent du principe qu'ils ne doivent plus payer leur loyer !

Il ne sera pas perdu de vue que pour les bailleurs, les loyers constituent des revenus et ces derniers doivent également être préservés.

Pour les baux commerciaux (sauf exceptions)

Il est clair que les commerçants qui se sont vus imposer par les Autorités une nouvelle fermeture d'office se trouvent dans une situation de force majeure qui échappe tant à leur contrôle qu'à celui de leurs bailleurs.

Nous ne pouvons qu'inviter les bailleurs à prendre en compte cette situation et à rechercher avec leurs locataires les solutions les plus utiles pour les parties, l'important étant que les locataires commerciaux puissent passer sans trop de casse cette mauvaise période.

Il devra aussi être pris en compte les nombreuses mesures prises par l'Etat fédéral et les Régions pour venir en aide aux commerçants et qui doivent – devraient à tout le moins en partie les aider pour faire face à leurs charges dont les loyers.

Pour les baux de logement

À la grande différence des baux commerciaux, les locataires continuent à jouir du bien tout à fait normalement et il est dès lors normal que les loyers soient honorés.

En outre, pour la plupart de nos concitoyens, en raison des mesures mises en place, leurs revenus même si inférieurs, devraient leur permettre de faire face à leurs dépenses de loyer et ces dépenses comme celles dans le domaine de l'alimentation et de la santé doivent être prioritaires. Il n'échappera pas non plus qu'en raison du confinement, nombre d'autres dépenses ne se feront pas.

Il n'en demeure pas moins que certains de nos concitoyens pourraient quand même se trouver dans une situation déli-

cate et nous invitons les bailleurs à faire preuve de compréhension. Il faudra alors trouver un accord entre propriétaires et locataires dans le cadre d'un moratoire.

Nous ne visions pas ici les locataires qui sont en retard de loyer depuis plusieurs mois, leur situation n'ayant rien à voir avec l'épidémie de coronavirus.

Pour les baux étudiants

Ce n'est pas parce que les universités ou hautes écoles ne donnent plus les cours de manière physique que les étudiants ne peuvent disposer ou jouir de leurs kots et l'année scolaire est loin d'être finie. Les loyers sont dus.

QUID DES FINS DE BAIL, SORTIES ET ENTRÉES DANS LES LIEUX ?

Les déménagements ne sont pas interdits et il n'y a pas de contrainte particulière en matière de circulation des personnes comme ce fut le cas lors du confinement de début d'année.

Il faudra cependant respecter les règles de distanciellement et sanitaires voulues.

En tout état de cause, il faut trouver des solutions pragmatiques et dialoguer.

BIENS MIS EN LOCATION (OU EN VENTE) QUID DES VISITES ?

Il est clair que dans le cadre du confinement demandé par les Autorités, les visites dans le cadre de relocation ou de vente posent problème.

Le locataire occupant les lieux est parfaitement en droit de s'opposer aux visites. Les bailleurs devront alors malheureusement prendre leur mal en patience.

Par ailleurs, suite à la polémique entre les Autorités fédérales d'une part et l'API et différentes associations de défense des agents immobiliers d'autre part, les visites même uniquement entre particuliers sont interdites. ■



PREMIER CONFINEMENT ET PAIEMENT DU LOYER DANS LES BAUX COMMERCIAUX : BIENVENUE AU ROYAUME (BELGE) DE L'INCERTITUDE !



*Par Mathieu Higny,
avocat et associé chez
PARRESIA Avocats,
collaborateur
scientifique au Centre
de droit privée de
l'UCLouvain*

Les premières décisions de justice disponibles qui traitent de l'impact du premier confinement sur le paiement du loyer dans les baux commerciaux sont disparates. Résumé de la situation.

La presse a fait grand bruit ces derniers jours du jugement du juge de paix du canton d'Etterbeek qui a donné raison à un locataire contre son bailleur. Les loyers se rapportant à la période de fermeture obligatoire de l'établissement loué ne doivent pas être payés par le locataire.

Que faut-il en penser ? S'agit-il d'une jurisprudence unanime ?

A l'heure actuelle, de plus en plus de décisions commencent à apparaître qui émanent des justices de paix du royaume et qui se prononcent sur l'impact de la crise du coronavirus en matière de bail commercial.

Il n'y a donc pas que le juge de paix du canton d'Etterbeek qui s'est prononcé sur cet impact.

A la lecture de ces premiers jugements, nous constatons que règne en la matière une jurisprudence disparate qui ne facilite pas les choses.

RAPPEL

Tout locataire est redevable d'un loyer à son bailleur. Mais c'est parce que le locataire peut attendre du bailleur qu'il lui fournisse la jouissance des lieux loués qu'en contrepartie il lui doit ce loyer. Ces deux obligations sont expressément consacrées par le Code civil.

Un locataire est en principe toujours dans la possibilité de payer son loyer à son bailleur. C'est un principe bien connu des plaideurs, confirmé encore récemment par la Cour de cassation en 2018, les « choses de genre ne périssent pas ». Un locataire ne peut jamais prétendre qu'il est dans l'impossibilité de payer son loyer en raison d'un cas de force majeure et encore moins en raison de ses propres difficultés financières pour tenter d'y échapper.

UN ÉLAN DE SOLIDARITÉ PARMİ DE NOMBREUX BAILLEURS

Malgré cela, de nombreux bailleurs – avec parmi eux des acteurs majeurs sur le marché immobilier belge – ont fait preuve de solidarité vis-à-vis de leurs locataires dont les établissements ont dû

fermer sur ordre des autorités publiques durant le premier confinement. Pousés par un élan de solidarité, ils n'ont pas manqué d'ouvrir le dialogue avec leurs locataires pour trouver une solution à la crise inédite du coronavirus. C'est ainsi que de nombreux accords ont été conclus entre parties qui ont permis d'éviter des procédures judiciaires et se sont soldés bien généralement par des concessions réciproques : 50/50 (c'est-à-dire que le locataire accepte de payer 50% de son loyer malgré la fermeture obligatoire de son établissement ; le bailleur renonce au solde ou remet le paiement de ce solde à plus tard) ; paiement échelonné des loyers dus durant la période de fermeture obligatoire ; etc. Il serait vain d'énumérer toutes les formes d'accord entre bailleurs et locataires. Mais il faut souligner les efforts ainsi consentis pour maintenir un dialogue positif entre parties.

EN CAS D'ÉCHEC DU DIALOGUE ENTRE PARTIES, LA VOIE JUDICIAIRE

A l'impossible nul n'est tenu. Certaines parties ne sont malheureusement pas parvenues à un accord.

Ils ne leur restaient plus qu'à se tourner vers les juges de paix.

Le scripte du procès est bien connu. Pour les avocats des bailleurs, un loyer demeure dû (voyez ci-dessus) et d'autres arguments n'ont pas manqué d'être développés pour asseoir leur demande de paiement du loyer. Pour les avocats des locataires,





- ▶ le débat se cristallisait sur l'obligation pour les bailleurs de fournir la jouissance des lieux loués ; d'après eux, l'ordre des autorités publiques de fermer les établissements commerciaux dits « non-essentiels » s'apparentait à un « fait du prince » donnant lieu à une suspension du paiement des loyers (ce que l'on appelle la théorie des risques). A cet argument s'ajoute bien généralement celui de l'abus de droit dans le chef des bailleurs.

Qui a tort, qui a raison ? Parfois l'un, parfois l'autre, parfois l'un et l'autre, ...

UNE JURISPRUDENCE DISPARATE

Certains juges de paix se sont ralliés à la position des bailleurs, constatant qu'il ne pouvait leur être reprochés d'avoir manqué à leur obligation de fournir la jouissance des lieux loués. Les juges de paix du 1^{er} canton de Gand, du 3^{ème} canton de Bruges, du canton de Woluwe-Saint-Pierre, du canton d'Ixelles et du canton d'Houthalen-Helchteren, se sont ainsi prononcés en ce sens. Mais il n'est pas toujours question d'une victoire « écrasante » des bailleurs. En effet, le juge de paix du canton de Woluwe-Saint-Pierre a considéré qu'un bailleur est coupable d'un abus de droit s'il réclame de son locataire le paiement de 100% du loyer si son établissement commercial a dû fermer sur la base de la décision des autorités publiques dans le cadre du premier confinement. Résultat : une réduction des loyers à concurrence de 50% durant ce premier confinement au regard de la théorie de l'abus de droit. Attention, ce même magistrat n'a pas accepté qu'il soit question d'un abus de droit du bailleur lorsque son locataire louait des bureaux qui eux n'ont pas fait l'objet d'une mesure de fermeture obligatoire.

Par contre, et l'on rejoint ici le jugement du magistrat du canton d'Etterbeek, d'autres juges de paix ont été convaincu par l'argument de la suspension (totale ou partielle) du paiement du loyer pendant la période de fermeture obligatoire des établissements loués, sur la base de la théorie des risques. D'après eux, les bailleurs se sont trouvés bien malgré eux, en raison d'un fait du prince (c'est-à-dire la décision des autorités publiques de fermer les établissements « non-essentiels »), dans l'impossibilité de fournir la jouissance paisible des lieux loués. En conséquence, le paiement des loyers a été suspendu le temps de cette

IL PARAÎT OPPORTUN D'ENCOURAGER LE DIALOGUE ENTRE PARTIES AFIN DE TROUVER UN ACCORD ÉQUILIBRÉ

impossibilité. On relève ainsi des jugements prononcés en ce sens par les juges de paix du 1^{er} canton de Schaerbeek (suspension partielle), du 2^{ème} canton d'Anvers (suspension totale) et du canton d'Etterbeek (suspension totale), qui retiennent la théorie des risques. Citons aussi une décision prononcée en ce sens le 16 juillet 2020 par la Cour supérieure du Québec (l'affaire « Hengyun International Investment Commerce Inc. »).

CONCLUSION

Face à cela, et en conclusion, un constat s'impose. La jurisprudence est disparate. Elle n'est pas unanime. Il est clair qu'il faudra attendre plusieurs années avant que la Cour de cassation se prononce sur le sujet et tranche enfin la question de l'impact de la fermeture obligatoire des établissements commerciaux dits « non-essentiels » imposée par les autorités publiques durant le premier confinement.

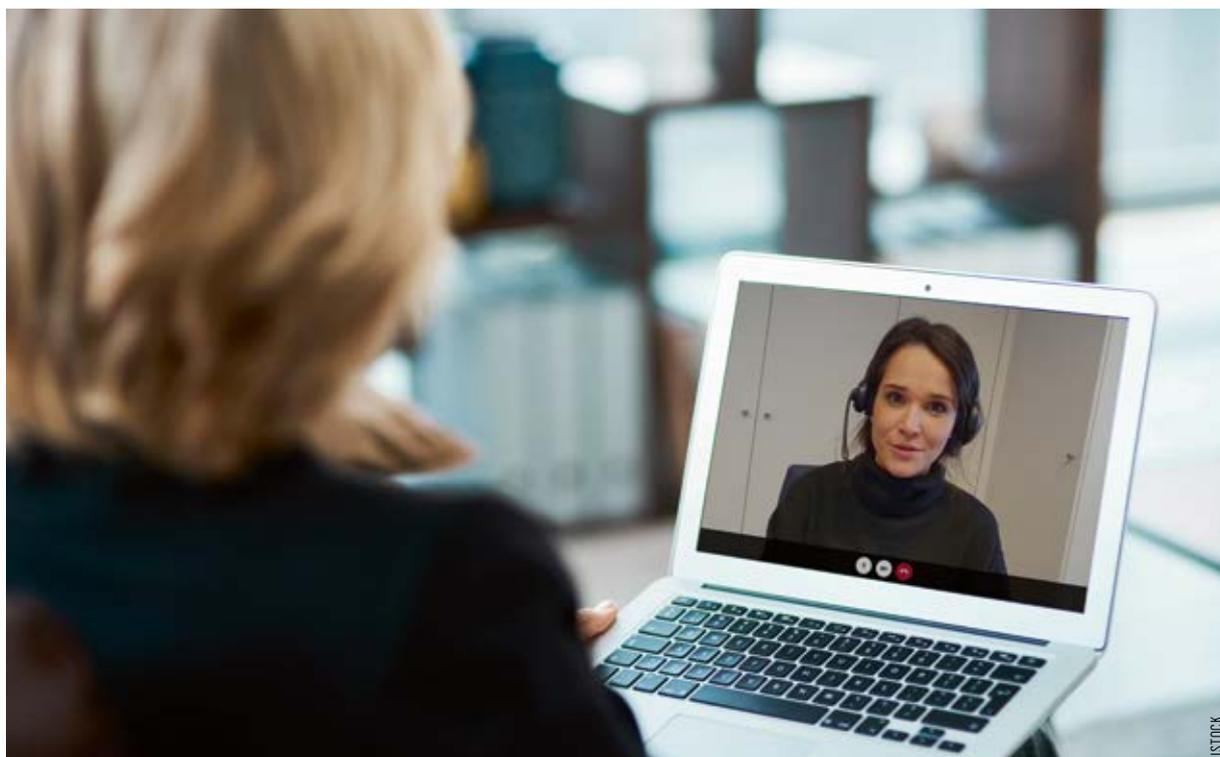
Dans l'intervalle, il est peut-être judicieux de rappeler qu'un locataire n'a pas de prix pour un bailleur ; même si la situation s'avère dure dans le chef du locataire qui se voit privé de revenus en cas de fermeture obligatoire de son établissement, mais aussi dans le chef du bailleur qui devrait se voir privé de tout ou partie de son loyer que son locataire souhaiterait négocier, il paraît opportun d'encourager le dialogue entre parties afin de trouver un accord équilibré plutôt qu'un bon ou mauvais jugement et un locataire potentiellement perdu ou en faillite. Un mauvais accord vaut peut-être mieux qu'un bon procès. A plus forte raison quand la situation juridique n'est pas nécessairement claire au premier coup d'œil, et davantage à plus forte raison quand on constate, avec le recul et les premières décisions prononcées dans cette matière par les juges de paix, que la jurisprudence n'est pas unanime. ■

Le SNPC s'organise pour continuer à rester proche de vous malgré la distance !

COMMENT FAIRE ?

1. Vous prenez **rendez-vous** en téléphonant au service juridique (02/512.62.87)
2. Un email de **confirmation** avec un lien de connexion vous est envoyé
3. Vous nous transmettez par email tout **document utile** que la juriste pourra consulter afin de prendre connaissance de votre dossier
4. Vous vérifiez que les **haut-parleurs**, le **micro** et la **caméra** de votre ordinateur ou votre tablette fonctionnent bien.
5. Le jour J à l'heure H vous cliquez sur le **lien de connexion** reçu et vous pouvez vous **entretenir en direct** avec la juriste.
6. Après la consultation, vous recevez un email avec les détails pour le **paiement** (Une consultation juridique = 40€ la demi-heure)

Vous restez chez vous sans prendre de risque ni perdre de temps tout en ayant un rendez-vous personnalisé avec partage de documents, échange de questions/réponses et conseils juridiques avisés.



LE CAS ANDERLECHTOIS

LES PROPRIÉTAIRES REPASSERONT ENCORE UNE FOIS À LA CAISSE ! QUAND CELA VA-T-IL S'ARRÊTER ?



*Par Eric Mathay
Président de la
Régionale
Bruxelloise du SNPC*

Depuis de nombreuses années, nous stigmatisons cette politique bruxelloise – tant Régionale que Communale – en matière de fiscalité immobilière qui vise à augmenter sans cesse les recettes en adressant systématiquement la facture aux propriétaires en augmentant les centimes additionnels au précompte immobilier.

Nous avons déjà eu l'occasion de nous en inquiéter dans LE CRI de mars dernier.

À peine les Bruxellois ont-ils voté aux élections communales d'octobre 2018 que les communes ont pris fin 2019 des décisions pour augmenter – et pas d'un peu – les centimes additionnels au précompte immobilier pour l'exercice 2020.

Ainsi, pas moins de 5 communes bruxelloises ont augmenté fin 2019 le précompte immobilier pour l'année 2020 :

CENTIMES ADDITIONNELS	2019	2020	AUGMENTATION EN %
SCHAERBEEK	3390	3810	12,39%
JETTE	3290	3640	10,64%
IXELLES	2760	2950	6,88%
EVERE	3200	3415	6,72%
SAINT GILLES	2960	3050	3,04%

Les avertissements extraits de rôle au précompte immobilier qui ont atterri en août, septembre ou octobre dernier dans la boîte aux lettres, auront fait réa-

gir plus d'un propriétaire contribuable, cochon payeur s'il en est...

Nous rappellerons que la Région bruxelloise (= Gouvernement bruxellois) avait déjà procédé à une augmentation très forte en faisant passer les centimes additionnels régionaux de 589 à 989 à partir de 2016.

Le tableau ci-contre montre l'évolution des centimes additionnels au précompte immobilier depuis 2012 jusqu'à 2020 pour les 19 communes bruxelloises.

Ce tableau nous enseigne que 6 communes ont pu maintenir une fiscalité immobilière INCHANGÉE entre 2012 à 2020. Bravo à elles. Nous citons

	2012	2020
AUDERGHEM	1990	1990
WOLUWE-SAINT-PIERRE	2200	2200
BRUXELLES	2950	2950
ETTERBEEK	2966	2966
GANSHOREN	2990	2990
ST-JOSSE-TEN-NOODE	2980	2980

Tempérons un peu en signalant quand même qu'en 2012, certaines de ces communes avaient déjà des centimes additionnels particulièrement élevés.

Les communes bruxelloises à fiscalité immobilière « douces et modérées » sont :

	2012	2020
AUDERGHEM	1990	1990
WOLUWE ST LAMBERT	2450	2700
WOLUWE ST PIERRE	2200	2200

Alors que la moyenne régionale est à 3007 centimes additionnels en 2020, ces 3 communes sortent vraiment du lot et nous nous en réjouissons tout en espérant qu'elles puissent continuer à maintenir, grâce sans doute à une bonne gestion, cette fiscalité inchangée dans les années futures.

Dans le CRI de mars dernier, nous avons relaté le cas de la commune de Schaerbeek qui a décidé d'augmenter les centimes additionnels à 3.810 (augmentation de +/- 12,5%). Dans le même temps, elle avait diminué les centimes additionnels à l'IPP de 5,8 à 4,9%.

C'est maintenant à la Commune d'Anderlecht à lui emboîter le pas et d'aller dans le même sens. La Commune d'Anderlecht a décidé une réforme fiscale en transférant la fiscalité sur les revenus (IPP) vers la fiscalité immobilière (Précompte immobilier).

Le principe est simple. La commune d'Anderlecht va augmenter les centimes additionnels au précompte immobilier de 3.000 à 3.250, soit une augmentation de 8,3 %. Dans le même temps, elle va diminuer les centimes additionnels à l'IPP de 5,9% à 5,5%. Pour ne pas se mettre (trop) à dos les propriétaires-habitants de la belle commune, elle prévoit de leur octroyer une prime de 40 € pour compenser l'augmentation du précompte immobilier.

Cette réforme est portée notamment par M. Allan NEUZY (ECOLO) Echevin de l'entretien des espaces publics. Il argumente cette réforme. ▶

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

Immobilier LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

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



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

Tél : 02/672 30 26

mn.demunter@immoviager.be

**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





► *L'amélioration de la propreté et de l'entretien de nos rues et de nos espaces verts est un enjeu et depuis plusieurs années, le Collège anderlechtois en a fait sa priorité. Ainsi la commune va recruter 70 ouvriers supplémentaires pour la propreté et les espaces verts. Pour financer ce coût estimé à plus de 2,5 millions, il est indispensable d'augmenter les recettes tout en préservant les habitants. Comme la pression fiscale sur les revenus est élevée, il propose la diminution des additionnels à l'impôt des personnes physiques et de transférer la charge fiscale sur l'immobilier par une augmentation substantielle des centimes additionnels au précompte immobilier. Pour préserver les habitants de cette augmentation, une prime de 40€ leur sera accordée.*

Le SNPC relève ici que la Commune avoue rencontrer des problèmes de propreté et d'entretien des rues et des espaces verts. Cette constatation est probablement vérifiée et si tel est le cas, il faudrait se poser la question de savoir qui salit les espaces publics, les rues et les espaces verts ? Si ce ne sont pas les habitants eux-mêmes, qui sont-ils ?

Et pour solutionner ce problème, la commune augmente la taxation du précompte immobilier à charge, principalement, des propriétaires qui n'habitent pas la commune. !!! Et qui n'y votent évidemment pas !!! Facile, très facile, trop facile !

C'est bien la preuve s'il en est que le précompte immobilier devrait être mis à charge des habitants de la commune concernée. C'était le cas dans le passé jusqu'en 1989. Au moins, ils ont un contrôle démocratique sur les décisions prises qui les concernent directement.

Prenons à présent notre calculette et faisons quelques calculs pour voir si, comme le prétend l'édile communal vert, tous les Anderlechtois sont gagnants avec cette réforme.

Considérons un revenu cadastral de 1.500 € pour un bien situé à Anderlecht. Le précompte immobilier 2021 évoluera comme suit par rapport à 2020:

L'augmentation est de 95 € entre 2020 et 2021 (soit + 6,7% indexation comprise).

Le contribuable anderlechtois **propriétaire d'un seul bien immobilier** pourra compenser grâce à la prime de 40€ accordée par la commune mais il devra en faire la demande. Qui va faire les démarches pour 40 € ?

Les centimes additionnels communaux à l'IPP se calculent sur l'impôt des personnes physiques. Si les revenus à l'IPP sont taxés à 50%, l'impôt communal est – dans le cas de Anderlecht – de 5,5% de l'IPP, ce qui nous amène à un taux d'imposition global de 52,75%.

Donc, l'augmentation prime déduite de 55 € (95 - 40) du précompte immobi-

COMMUNE DE ANDERLECHT		2020		2021		ECART EN €	ECART EN %
RC non indexé		1 500,00		1 500,00			
Coefficient indexation		1,8492		1,86			
RC indexé		2 774,00		2 790,00			
Région		1,25%	34,68	1,25%	34,88	0,2	0,6%
Agglomération	centimes	989	342,94	989	344,92	1,98	0,6%
Commune	centimes	3000	1040,26	3250	1133,44	93,18	9,0%
Total du Précompte immobilier à payer			1 417,88		1 513,24	95,36	6,7%

lier ne sera compensée à l'IPP que dans la seule hypothèse où le contribuable anderlechtois paie **au moins un impôt de 14.000 €** (= 55 € divisé par 0,4%) à l'IPP.

Un tel impôt correspond à une base imposable de +/- 38.000 €.

Or, le revenu moyen imposable **par déclaration fiscale** était de 23.385 € en 2018 pour la commune de Anderlecht. (voir <https://statbel.fgov.be/fr/open-data/statistique-fiscale-des-revenus>)

Comme on le voit, la plupart des Anderlechtois risquent donc bien de passer par la caisse car ils y perdront contrairement à ce que prétend l'Echevin.

Les grands perdants sont évidemment tous les contribuables qui sont propriétaires d'un bien immobilier à Anderlecht mais qui n'y habitent pas. Ils prennent en pleine figure l'augmentation de la fiscalité immobilière. Au passage, il est facile politiquement d'augmenter les taxes sachant que ce ne seront pas vos électeurs qui devront les supporter.....

Les autres perdants sont tous les autres contribuables anderlechtois qui, étant propriétaires, ne pourront pas compenser l'augmentation du précompte immobilier par une réduction correspondante de l'impôt sur les personnes physiques (IPP) même si la commune a prévu une prime de 40 €.

Encore faudra-t-il vérifier si cette prime sera accordée à un propriétaire habitant la commune mais qui posséderait plus d'un bien.

La volonté de la commune d'Anderlecht est bien de financer par ce biais sa politique de propreté par l'engagement de 70 ouvriers dont le coût est estimé à 2,5 millions.

La réforme fiscale anderlechtoise coûtera donc bien au moins ce montant aux propriétaires d'un bien à Anderlecht, qu'ils l'occupent ou pas.

Chers contribuables bruxellois et anderlechtois en particulier dans le cas présent,

la fiscalité immobilière communale en 2018 et 2019 n'a pas bougé (voir tableau ci-contre). Normal, on ne va quand même pas augmenter les impôts en année électorale. Qui prendrait ce risque ? Par contre, une fois les élections passées, certains ne s'en privent pas pour financer à tout crin la gratuité par ci et la gratuité par là (voyez la commune d'Ixelles - article de LA LIBRE du 13.12.2019) et des politiques nouvelles, ici l'amélioration de la propreté publique.

Les propriétaires bruxellois et non bruxellois sont de nouveau ceux qui doivent servir de variables d'ajustement pour financer des dépenses nouvelles et permettre de boucler les budgets communaux.

Mais quand, comme à Auderghem, Woluwe St Lambert ou Woluwe St Pierre, ►

Lassé de gérer des locataires...

**Avez-vous pensé
au VIAGER LIBRE ?**

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

Contactez-moi pour une estimation gratuite

Philippe Verdonck

0478/75.95.95

viah!

www.viah.be



► aurons-nous des dirigeants communaux qui savent bien gérer les finances communales et qui peuvent boucler leurs budgets en regardant plutôt du côté des dépenses en faisant des économies plutôt que de regarder du seul côté des recettes en augmentant la fiscalité ?

Certains devraient se rappeler que « l'impôt finit toujours par tuer l'impôt ».

Le SNPC continuera à dénoncer cette « rage taxatoire » continue et permanente des différents niveaux de pouvoirs (fédéral, régional, provincial, communal) envers la propriété immobilière. Apparemment, malgré les progrès certains de la médecine, on n'est pas encore parvenu à trouver le médicament à administrer à certains représentants politiques pour les soigner de cette rage taxatoire. ■

EVOLUTION DE LA TAXATION DANS LES 19 COMMUNES BRUX. DE 2012 À 2020

PM: année 2018 = élections communales en octobre 2018

PM: année 2012 = élections communales en octobre 2012

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Ecart % 2012/2020
	Pr.l.	Pr.l.	Pr.l.	Pr.l.	Pr.l.	Pr.l.				
Anderlecht	2 850	2 850	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	5,3%
Auderghem	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	1 990	0,0%
Berchem-St Ag	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	2 750	3 190	3 190	16,0%
Bruxelles	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	2 950	0,0%
Etterbeek	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	2 966	0,0%
Evere	2 900	2 900	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 200	3 415	17,8%
Forest	2 720	2 720	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	14,7%
Ganshoren	2 990	2 990	2 990	2 990	2 990	2 990	2 990	2 990	2 990	0,0%
Ixelles	2 760	2 760	2 760	2 760	2 760	2 760	2 760	2 760	2 950	6,9%
Jette	3 290	3 290	3 290	3 290	3 290	3 290	3 290	3 290	3 640	10,6%
Koekelberg	2 490	2 490	2 490	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	3 090	24,1%
Molenbeek	2 848	2 848	2 848	2 848	3 350	3 350	3 350	3 350	3 350	17,6%
Saint-Gilles	2 680	2 680	2 680	2 680	2 960	2 960	2 960	2 960	3 050	13,8%
St-Josse	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	2 980	0,0%
Schaerbeek	2 990	3 390	3 390	3 390	3 390	3 390	3 390	3 390	3 810	27,4%
Uccle	2 700	2 700	2 700	2 700	2 940	2 940	2 940	2 940	2 940	8,9%
Watermael-Boitsfort	2 743	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2,1%
Woluwe-Saint-Lambert	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 700	2 700	2 700	2 700	10,2%
Woluwe-Saint-Pierre	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	0,0%
Moyenne	2 750	2 774	2 819	2 850	2 904	2 917	2 917	2 940	3 007	



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

FISCALITÉ À L'IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES APPLICABLE À LA LOCATION DE KOTS-CHAMBRES POUR ÉTUDIANTS.

La maison d'édition ANTHEMIS a réuni différentes contributions pour un ouvrage collectif consacré à « La gestion du patrimoine immobilier privé. Aspects civils et fiscaux ».

Lorsque les cours pourront reprendre « en présentiel », les investissements liés aux mises en location de chambres d'étudiants reflouriront.

Reprenons ci-dessous la fiscalité applicable à la location de kots-chambres d'étudiants.

1. Certes, le propriétaire restera taxé pour la partie immobilière sur le revenu cadastral indexé, majoré de 40%. Cela implique de pouvoir déterminer la quotité du revenu cadastral à la « chambre » individualisée. Actuellement, l'hypothèse d'une taxation du loyer réel (à diminuer d'un abattement) n'est pas retenue pour des personnes physiques qui ont investi et agissent dans un cadre limité de gestion d'un patrimoine privé.

2. Si le logement pour l'étudiant est loué meublé, cette partie mobilière doit apparaître distinctement. Cette partie mobilière est taxable depuis l'année 2017 à un taux d'imposition distinct de 30%, mais après l'application d'un abattement forfaitaire pour cette base imposable mobilière de 50%.

La conservation des factures de l'équipement mobilier est nécessaire pour rencontrer tout souci, civil ou fiscal.

3. Le commentaire administratif du Code des impôts sur les revenus évoque le régime fiscal des revenus retirés de la location de « chambres » de manière globale.

L'Administration précise que : « *Lorsqu'un bailleur assure des prestations permanentes d'entretien domestique, les revenus retirés de la location sont à considérer comme étant revêtus d'un caractère professionnel. Dès lors, ils constituent soit des « bénéfices » d'une entreprise industrielle ou commerciale, soit des « profits » d'une occupation lucrative* »¹

4. Pour limiter la partie taxable, mobilière au taux de 30%, le bailleur a intérêt de fixer de commun accord avec son locataire étudiant (ou prudemment avec les parents de celui-ci) la partie taxable à ce taux de 30% du montant brut. Le contrat sera soumis à l'enregistrement.

5. Le législateur est intervenu pour ventiler la partie mobilière. En ce qui concerne les biens meubles qui équipent le « kot », les 2/5 du loyer sont légalement censés représenter le montant brut au titre de revenus imposables de biens (Arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992, article 4, 2°, b, in fine).

Par conséquent, le forfait pour charges porte sur ces 2/5 du loyer global, avec pour conséquence que le taux d'imposition actuel pour la partie mobilière de 30% en frappe 1/5. ■

¹ Commentaire cité, n° 90/27 et 13/3



BAIL ET CAUTIONNEMENT : SOURCE DE GARANTIE OU DE CONFUSION ?



Par Aurélia
SONJEAU, Juriste
au SNPC-NEMS

Le cautionnement est un contrat qui soulève régulièrement des questions qui portent notamment sur l'étendue de l'engagement de la caution ainsi que sur l'éventuelle possibilité de se délier de celui-ci. Nous verrons que s'engager à titre de caution n'est pas sans risque mais attention, le bailleur doit également être prudent lorsqu'il accepte une caution.

En vertu de l'article 2011 du Code civil, le cautionnement est un contrat en vertu duquel, une personne s'engage envers le créancier à satisfaire à une obligation souscrite par une autre personne, appelée le débiteur principal, si celle-ci n'y satisfait pas elle-même.

Il arrive qu'on trouve dans les baux une clause relative au cautionnement. Dans ce cas, c'est un tiers qui garantit l'ensemble des obligations du locataire. Ce cautionnement est important lorsque le locataire est en état de précarité financière. Toutefois, même en dehors de cette hypothèse de précarité financière connue dès la conclusion du contrat, le cautionnement donné en plus de la constitution d'une garantie locative, peut être une source supplémentaire de protection pour le bailleur, confronté, en cours de bail, à l'insolvabilité soudaine de son locataire.

Dans le cadre du bail, le cautionnement est un contrat conclu entre la caution et le bailleur mais il comprend également des relations entre le bailleur et le locataire, de même que des relations entre le locataire et la caution.

« Le cautionnement crée un engagement distinct de celui du débiteur principal et conserve sa nature propre »¹.

Par conséquent, le bailleur prudent veillera à récolter l'ensemble des données personnelles qui permettent d'identifier la caution, à l'instar des données qu'il recueille lorsqu'il conclut un bail avec son locataire. Nous pouvons citer comme exemples de données personnelles essentielles lorsque le bailleur apprécie la qualité de la caution notamment ses nom et prénom, son adresse, un moyen de communication mais encore et surtout des preuves de la solvabilité de celle-ci.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU CAUTIONNEMENT ?

Le contrat de cautionnement est un contrat unilatéral. Ceci signifie qu'il suffit du consentement de la caution pour que ce contrat soit source d'obligations. L'article 2014 du Code civil prévoit notamment cette solution en indiquant qu'on peut se rendre caution sans ordre de celui pour lequel on s'oblige, et même à son insu.

Le Code civil protège la caution en donnant un caractère accessoire et un caractère subsidiaire² à l'engagement de la caution. Cette protection est néanmoins relative étant donné que les règles sont supplétives de la volonté des parties, c'est-à-dire que les parties peuvent y déroger par des clauses contraires dans le contrat. Notons aussi que la pratique bancaire y déroge généralement.

¹ Civ. Bruxelles (8^e ch.), 7 janvier 2000, J.L.M.B., 2001/17, p.750.

² Articles 2021 et 2022 du Code civil



CONSÉQUENCES LIÉES AU CARACTÈRE ACCESSOIRE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION

Le caractère accessoire, qui est de l'**essence du contrat de cautionnement**³ entraîne plusieurs conséquences :

1. Le contrat de cautionnement dépend de l'obligation principale. En effet, l'article 2012 du Code civil énonce que « le cautionnement ne peut exister que sur une obligation valable ».
2. Une autre conséquence déduite de l'article 2036 du Code civil implique que la caution ne peut opposer au créancier les exceptions purement personnelles au débiteur principal ou les exceptions inhérentes à sa relation avec le débiteur principal même si cette relation constitue la cause de l'engagement⁴. En d'autres termes, une personne qui s'est constituée garant/caution des obligations issues du bail contracté par l'enfant de son partenaire ne peut pas opposer au bailleur son éventuel sépara-

tion avec sa compagne afin de se délier de ses engagements.

3. Le cautionnement **ne peut être donné pour un montant qui excède celui de l'obligation principale**⁵.

Concernant le contrat de bail, sauf convention contraire, le cautionnement ne vaut que pour les obligations et la durée résultant du bail.

L'article 2015 du Code civil énonce explicitement que le cautionnement ne se présume pas, il doit être exprès et, on ne peut l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté. La Cour de Cassation en a conclu que le cautionnement doit être interprété de manière restrictive c'est-à-dire que la caution ne peut être considérée comme voulant s'engager qu'en vue de garantir les engagements qu'elle peut raisonnablement prévoir lors de la conclusion du cautionnement⁶.

3 Cass., 16 décembre 1994, *J.L.M.B.* 1995, p.998-1001.

4 Article 2036 C.civ. : « La caution peut opposer au créancier toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur principal, et qui sont inhérentes à la dette; Mais elle ne peut opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur ».

5 Article 2013 du Code civil

6 Cass., 19 mai 2015, C.15.0320.N. <https://juri-caf.org/arret/BELGIQUE-COURDECASSA-TION-20160519-C150320N>



- **!! Bon à savoir :** les baux du SNPC prévoient que le cautionnement sera valable pendant la durée du bail originaire ainsi que pour ses reconductions, prorogations, prolongations ou renouvellements !

CONSÉQUENCES LIÉES AU CARACTÈRE SUBSIDIAIRE DE LA CAUTION

Le caractère subsidiaire du contrat de cautionnement, déduit de l'article 2021 du Code civil, implique que la caution ne devra exécuter son obligation que si le locataire est en défaut d'exécuter l'obligation garantie à l'échéance, par exemple s'il ne paie pas son loyer à l'échéance convenue. La caution n'est débiteur qu'en ordre subsidiaire.

De plus, le bailleur devra, d'une part, informer la caution, au moins une fois par an de l'exécution régulière du contrat par le locataire et, d'autre part, informer la caution de toute communication au locataire relative à l'inexécution de ses obligations principales.

« LE CAUTIONNEMENT EST DIT ABSTRAIT DE SA CAUSE »

Comme tout contrat, le contrat de cautionnement a une cause. La cause est un des éléments essentiels à tout contrat⁷. Il découle de l'article 1108 du Code civil que la cause du cautionnement doit exister au moment de la formation du contrat.

Le contrat de cautionnement est dit abstrait de sa cause⁸ car la caution s'engage envers le bailleur à payer si le locataire reste en défaut de le faire. L'engagement de la caution découle de sa relation avec le locataire afin de garantir celui-ci dans l'exécution des obligations issues du bail qu'il a contracté. Néanmoins, le code civil interdit à la caution d'opposer au bailleur les exceptions tirées du rapport qu'elle entretient avec le locataire.

La décharge de la caution

Par conséquent, la caution n'est déchargée que lorsque la subrogation aux droits

LE LOCATAIRE, LE BAILLEUR ET LA CAUTION DOIVENT VEILLER À INDIQUER CLAIREMENT LEURS ENGAGEMENTS RESPECTIFS

du créanciers ne peut plus, par le fait de ce créancier, s'opérer en faveur de la caution ou s'éteint de la même manière que toutes autres obligations.

Que se passe-t-il en cas de décès de la caution ?

Si une caution décède, il résulte de l'article 2017 du Code civil que « Les engagements des cautions passent à leurs héritiers (...) »

LA PROTECTION DU CAUTIONNEMENT À TITRE GRATUIT ISSUE DE LA LOI DU 3 JUIN 2007

Depuis la loi du 3 juin 2007⁹, il existe une protection supplémentaire pour les personnes qui ont consenti à un cautionnement à titre gratuit. Il s'agit d'un régime impératif auquel les parties ne peuvent pas déroger.

Le cautionnement à titre gratuit est un acte par lequel une personne physique garantit gratuitement une dette principale au profit d'un créancier. La nature gratuite du cautionnement porte sur l'absence de tout avantage économique tant direct qu'indirect que la caution peut obtenir grâce au cautionnement^{10 11}.

Il découle des articles 2043bis à 2043octies du Code civil que pour tous les baux d'habitation conclus depuis le 1^{er} décembre 2007 par les personnes dont l'activité professionnelle consiste notamment à conclure des baux d'immeubles, le contrat de cautionnement à titre gratuit doit, à peine de nullité, être conclu séparément du contrat principal.

L'obligation de conclure un contrat de cautionnement séparé s'applique uniquement

7 Article 1108 du Code civil

8 <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-des-affaires/droit-des-obligations/la-formation-des-contrats/la-cause-du-contrat>

9 Loi du 3 juin 2007 relative au cautionnement à titre gratuit, M.B. 27 juin 2007.

10 Loi du 3 juin 2007 relative au cautionnement à titre gratuit, M.B. 27 juin 2007, art. 4.

11 <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/147636/1/Epreuves.pdf>, p.104.

lorsque les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- i. Il faut un contrat de bail conclu entre un bailleur professionnel de l'immobilier et un locataire, personne physique ou morale, commerçante ou non.
- ii. Il faut que le contrat de cautionnement indique la durée du contrat principal. Lorsque la durée de celui est indéterminée, la durée du cautionnement est limitée à 5 ans maximum.
- iii. Le contrat de cautionnement doit contenir les mentions manuscrites suivantes : « en me portant caution de dans la limite de la somme de ... couvrant le paiement du principal et en intérêts pour une durée de ..., je m'engage à rembourser au créancier de ..., les sommes dues sur mes biens ou sur mes revenus si, dans la mesure où, n'y satisfait pas lui-même ».

- iv. Les facultés de remboursement de la caution doivent être proportionnées au montant de la dette. Le montant pour lequel la caution se porte garante est dorénavant limité, lorsque la dette est déterminée, au montant indiqué dans le contrat augmenté des intérêts au taux légal ou conventionnel, avec un maximum de 50% du montant principal.

!! BON A SAVOIR : une convention-type de cautionnement séparé est disponible au SNPC !

A titre de **conclusion**, nous ne pouvons que conseiller aux parties d'être vigilantes. En effet, que ce soit le locataire, le bailleur ou la caution, ils doivent veiller à indiquer clairement leurs engagements respectifs et s'informer davantage sur l'étendue de ceux-ci, afin d'éviter des contestations ultérieures. ■



Châtelain

ERA Châtelain
partenaire de vos
projets immobiliers

Depuis 15 ans, votre agence immobilière bruxelloise de confiance vous accompagne dans tous vos projets immobiliers et met à votre disposition son expertise immobilière. Choisir ERA Châtelain, c'est choisir pour la réussite de votre projet immobilier grâce au service le plus complet du marché.



4 agences à Bruxelles : Châtelain - Fort Jaco - Schuman - Meiser

**Vous souhaitez
vendre ou louer ?**
Contactez-nous
02/535 98 98 ou
chatelain@era.be
era.be/chatelain

COMBIEN DE TEMPS DEVONS-NOUS VIVRE APRÈS AVOIR EFFECTUÉ UNE DONATION ?

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

Le délai de « reprise fiscale » va bientôt passer de 3 ans à 4 ans pour les successions flamandes

A condition de ne pas mourir subitement, il est possible de faire des donations durant les derniers jours de sa vie, la loi civile l'autorise parfaitement.

Toutefois, la loi fiscale prévoit une « période suspecte » durant laquelle, les donations seront reprises dans la succession du donateur, comme si ces donations de dernière minute n'avaient pas eu lieu, avec des exceptions bien entendu, comme dans toute loi fiscale.

Cette « période suspecte », également appelée délai de « reprise fiscale », est actuellement de 3 ans, ce qui veut dire qu'une donation financière ou immobilière qui remonte à plus de 3 ans avant le décès, ne sera pas « reprise » dans la déclaration de succession du donateur, décédé entre-temps.

Si cette donation a moins de 3 ans, elle risque d'être reprise dans la succession.

Attention le délai de « reprise fiscale » n'est pas à confondre avec le « rapport civil » des donations pour garantir l'égalité entre les enfants ; ce « rapport civil » n'est pas limité dans le temps et n'a en général aucune incidence fiscale.

NOMBREUSES EXCEPTIONS

Il y a de nombreuses exceptions en faveur ou en défaveur des contribuables.

1) Exceptions en faveur des contribuables :

- > La donation mobilière (actifs financiers ou des meubles & objets d'art) enregistrée ou passée par acte notarié devant notaire belge avant le décès. Cette exception est valable dans les trois régions belges. Le taux de taxation varie entre 3 % et 7 % ; le délai de 3 ans ne s'applique pas.
- > La donation d'un immeuble situé à l'étranger : le délai de 3 ans ne s'applique pas.
- > La donation immobilière d'un immeuble situé en Belgique lorsque le donateur est domicilié à Bruxelles et qu'il décède ayant conservé son dernier domicile à Bruxelles.
- > La donation occasionnelle d'une somme inférieure à 2.500 euros.

2) Exceptions en défaveur des contribuables :

- > L'acquisition scindée en usufruit au nom des parents et en nue-propriété au nom de leurs héritiers : même si cette acquisition remonte à plus de 3 ans, voir même plus de 30 ans, l'administration va considérer que ces biens font toujours partie de la succession de l'usufruitier. Il existe des méthodes pour échapper en toute légalité à cette taxation. Ceci a été expliqué dans Le Cri d'octobre 2020.
- > La donation d'une entreprise familiale sans acte notarié : le délai de reprise fiscale est de 7 ans pour les successions flamandes.
- > Le calcul des droits de donation immobilières, qui connaissent un taux progressif

contrairement aux donations mobilières, se fait toujours de 3 en 3 ans en Belgique (dans les 3 régions).

LE DÉLAI DE REPRISE FISCALE VA PASSER À 4 ANS EN FLANDRE

Le gouvernement flamand a décidé dans son accord de gouvernement de faire passer cette période suspecte de 3 à 4 ans. Le projet actuellement en discussion au parlement prévoit une entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021.

Heureusement, le projet ne prévoit pas de rétroactivité en ce sens que toutes les donations effectuées avant le 1^{er} juillet 2021 restent soumises ou délai de 3 ans, même si le décès survient après le 1^{er} juillet prochain.

C'est toutefois un avertissement pour les contribuables belges. Ce délai de reprise fiscale n'est pas immuable.

RÉFLÉCHIR AVANT DE DÉMÉNAGER

Nous l'avons déjà rappelé à plusieurs reprises, le déménagement d'un contribuable vers une autre région, le fait basculer dans un autre régime de taxation. Pour éviter des déménagements de dernière minute, la loi a prévu un délai minimal qui est généralement de 2,5 ans pour basculer d'une région fiscale à l'autre en matière de donation et succession.

Ainsi par exemple, un Bruxellois qui fait une donation immobilière enregistrée en juillet 2021 fait perdre le caractère libératoire de la donation à ses héritiers s'il déménage vers la Flandre en décembre 2021 pour y décéder en août 2024. Sa succession a basculé vers le régime flamand car il y résidait depuis plus de 2,5 ans et il est décédé moins de 4 ans après la donation.

Mais la donation bruxelloise de juillet 2021 perd son caractère libératoire qui est actuellement réservé uniquement aux successions bruxelloises. De plus, la donation sera reprise dans la succession car le délai de reprise flamand de 4 ans ne sera pas encore écoulé, alors qu'il était écoulé si le donateur avait décidé de déménager vers la Wallonie par exemple.

S'il était resté à Bruxelles, aucun problème puisque Bruxelles est la seule région qui accorde un caractère libératoire à toutes les donations notariées ou enregistrées, qu'elles soient mobilières ou immobilières.

LE PIRE, C'EST LA FRANCE

Ce fameux délai de reprise fiscale des donations a fait l'objet de nombreux changements en France. Ainsi l'arrivée au pouvoir de François Mitterrand avait fait supprimer tout délai libératoire, toutes les donations se retrouvaient subitement pour être taxées au décès du donateur. Arrive la première cohabitation avec Jacques Chirac qui va ramener le délai de reprise fiscale à 10 ans, puis Nicolas Sarkozy qui va ramener ce délai d'abord à 7 ans puis à 6 ans. Hélas, l'arrivée au pouvoir de François Hollande va rallonger ce délai de reprise fiscale à 15 ans et Emmanuel Macron n'a pas encore modifié ce délai.

Cela veut dire que les Belges qui désirent s'établir en France doivent être conscients que toutes les donations qu'ils ont faites au courant des 15 dernières années de leur vie devront être reprises dans la déclaration de leur succession française, même si ces donations ont été enregistrées en Belgique.

Il n'y a pas que la France. Chaque pays a son délai de reprise fiscale ; autour de nous, ce délai se résume comme suit (avec de nombreuses particularités pour chaque pays) :

	PÉRIODE SUSPECTE DES DONATIONS
BELGIQUE (BRUXELLES)	3 ans + exonéré si enregistré (mobilier & immobilier)
BELGIQUE (WALLONIE)	3 ans + exonéré si enregistré (mobilier uniquement)
BELGIQUE (FLANDRE)	4 ans + exonéré si enregistré (mobilier uniquement)
PAYS-BAS	180 jours
ALLEMAGNE	10 ans
LUXEMBOURG	pas de droits de succession en ligne directe
FRANCE	15 ans
ROYAUME-UNI	6 ans



LES MAUVAIS PAYEURS DANS LES COPROPRIÉTÉS, UNE PLAIE À COMBATTRE



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

SUITE DE NOS ARTICLES PARUS DANS LE CRI D'OCTOBRE ET NOVEMBRE 2020

Par le présent article, nous continuons à aborder les questions que pose le recouvrement des charges impayées. Dans le CRI d'octobre 2020, trois questions distinctes furent abordées. Nous traiterons ici d'autres questions que nous ont posées les praticiens.

1. N'est-il pas regrettable que le privilège de charges de Copropriété porte sur une période limitée ?

Il est exact que, quand bien même l'octroi de ce privilège est une avancée, il peut être regretté qu'il ne porte pas sur une période plus longue.

La Revue Copropriété et Droits Immobiliers (juillet 2020 : article de Maître Eric RIQUIER) énumère les trois difficultés que pose l'application de ce privilège.

- a. Celui de bien vérifier (travail du syndic) que le projet d'acte d'ordre rédigé par le notaire chargé de la vente du bien du copropriétaire défaillant place la créance de la Copropriété « en bon ordre », c'est-à-dire avant les banques.
- b. Celui de la détermination de l'importance de la créance privilégiée (quantum).
- c. Celui de la détermination du moment de la vente.

C'est essentiellement les deux derniers points qui posent question.

En effet, comme précisé dans cet article,

« Le montant précis et définitif des charges de l'exercice en cours (le privilège étant pour l'exercice de l'année

antérieure et l'exercice en cours) ne sera généralement connu que lors de la clôture de cet exercice, c'est-à-dire souvent un à trois mois après qu'il soit terminé... c'est d'ailleurs, considère-t-on généralement, le procès-verbal de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes qui constitue le titre de la créance.

En cas de contestation, le montant privilégié ne pourra donc être tenu pour définitivement fixé que lors de l'approbation des comptes, voire bien plus tard – peut-être des années – en cas de recours contre cette approbation ».

En résumé, la difficulté provient de ce que la rédaction du procès-verbal d'ordre doit tenir compte des charges échues jusqu'au jour du décompte de clôture final et les charges à comptabiliser ne sont pas nécessairement définitivement arrêtées au jour de la vente puisque, entre ce jour de vente et celui du décompte final, un délai assez long peut exister.

Il est donc conseillé au notaire d'être prudent et de ne pas libérer trop tôt aux créanciers la totalité de la somme résultant de la vente.

Une provision devrait être consti-

tuée dans l'attente de la réception du décompte final des charges ne pouvant plus être soumis à contestation.

Il existe aussi un autre problème lié à la fixation du jour de vente, surtout lorsque celui-ci est en début d'année.

Nous reprendrons l'exemple repris dans l'article précité.

Supposons un appartement dont les charges, linéaires pour l'exemple, s'élèvent à 1.000,00 € par mois, soit 12.000,00 € par an.

Supposons alors que le copropriétaire ne paie plus ses charges depuis maintenant plus de deux ans ; la copropriété se saisit de l'appartement à charge de son propriétaire et poursuit la vente forcée.

Supposons aussi que cet appartement est le seul bien saisissable du débiteur.

Si la vente publique a lieu le 31 décembre 2019, la Copropriété sera privilégiée pour les deux années 2018 et 2019, à concurrence de 24.000,00 € mais si la vente a lieu le 1er janvier 2020, les années privilégiées sont les suivantes : 2019 à concurrence de 12.000,00 € et 2020 à concurrence de 1.000,00 €.

Bref, tout retard dans la mise en vente avec, de surcroît, fixation en début d'année, se paie « cash »...

ATTENTION à la responsabilité du syndic dans le suivi des dossiers car il faut bien naturellement veiller à ce que le privilège aie l'assiette la plus large.

Il est aussi rappelé dans cet article de synthèse le danger que pourrait représenter, pour l'acquéreur, une vente de gré à gré (contrairement à une vente sur exécution forcée qui entraîne nécessairement la disparition du droit de suite du créancier, c'est-à-dire le droit de poursuivre sans avoir égard à l'identité de celui poursuivi).

En effet, si, au moment d'une vente de gré à gré, il y a absence de désintéressement de l'Association des copropriétaires, créancier privilégié,

l'Association des Copropriétaires, puisque la vente n'est pas « purgeante » pourrait ultérieurement faire pression auprès de l'acquéreur en exigeant de lui le paiement des charges du vendeur et en relevant qu'il pourrait faire vendre le bien, objet du privilège, si la dette n'est pas acquittée ?

2. Si le copropriétaire défaillant est une Société qui tombe en faillite, qu'en est-il des charges impayées entre le jugement déclaratif de faillite et le jour où est dressé le décompte de clôture final ?

Il importera alors au syndic de présenter au notaire et au curateur un décompte en n'omettant pas de prendre en considération d'une part, ce qui est effectivement privilégié et, d'autre part, ce qui, ne pouvant l'être, est considéré comme dette de la masse.

> Si ces charges sont antérieures au jugement déclaratif de faillite, la récupération sera très aléatoire.

En effet, la créance de la Copropriété sera chirographaire, c'est-à-dire ne disposant d'aucune priorité, sauf pour la part de la créance soumise au privilège portant sur l'exercice antérieur et l'exercice en cours.

La Copropriété, pour cette part chirographaire, devra dès lors subir la loi du concours avec les autres créanciers chirographaires.

> Si ces charges sont postérieures au jugement déclaratif de faillite et antérieures à la vente du bien par le curateur, elles seront considérées comme dettes de masse.

Les dettes de masse sont celles résultant « d'actes » effectués par le curateur dans les limites de sa mission en vue de la réalisation des actifs.

Elles ne subiront plus la loi du concours et devront être acquittées avant toute distribution du prix de vente du bien. ▶



ISTOCK

- ▶ Ces dettes sont donc à charge de la masse faillie, même en l'absence de participation « active » du curateur.

Ce principe a été précisé par la Cour de Cassation dans ses Arrêts du 16.06.1988 et 07.03.2002.

Ainsi, la masse représentée par le curateur a intérêt à se presser pour la réalisation du bien.

Il n'est parfois pas inutile que le syndic rappelle au curateur l'intérêt pour tous à ne pas traîner pour la vente du bien.

3. Vous faites état d'une possible responsabilité du syndic qui n'agirait pas rapidement pour recouvrer des charges impayées. Pourriez-vous être plus précis ?

Avant tout autre développement, relevons qu'il est considéré que le syndic, sans devoir recevoir un mandat pour ce, peut assigner le copropriétaire défaillant.

Il n'a donc pas besoin de se faire couvrir par une Assemblée Générale.

Son pouvoir pour cette initiative procédurale, il le tient de l'article 577/8 §4, 4° et 6°.

Ainsi que déjà précisé, le privilège pour les frais de Copropriété est limité dans le temps.

Si, avant une action judiciaire entreprise susceptible de déboucher, dans le cadre de l'exécution du jugement obtenu, sur une vente du bien, un arriéré non couvert par le privilège s'est accumulé pendant de nombreuses années, il pourrait être alors soutenu que cet arriéré irrécouvrable est la résultante de l'inertie du syndic.

Il n'est pas exclu que le syndic, surtout dans les petites Copropriétés gérées par des non professionnels, fournisse alors la réponse suivante :

« Il ne m'était pas possible alors d'agir judiciairement et de mandater un avocat puis un huissier, les finances de la Copropriété ne le permettant pas ».

Est-ce une cause de justification suffisante qui permette au syndic d'éluider toute responsabilité ?

Une telle réponse du syndic mis en cause ne nous apparaît pas satisfaisante.

Nous invitons donc les syndics, dans des cas semblables, d'écrire à chaque copropriétaire ce qui suit :

« Vu le non-paiement de charges justifiant une action judiciaire et vu l'absence d'effet de ma lettre de mise en demeure envoyée au copropriétaire défaillant, je dois, à regret, l'assigner en justice.

Mais cette voie, pour suivre cette procédure, requiert, vu les finances actuelles de la Copropriété, un apport d'une somme de... à répartir selon vos quotités (un calcul doit alors être effectué).

La procédure doit être diligentée à bref délai pour permettre à l'A.C.P. de bénéficier du privilège légal.

Je ne pourrai être tenu responsable du retard dans le recouvrement qui aurait pour conséquence la perte de ce privilège sur une partie des charges impayées si la demande d'apport formulée par la présente lettre n'est pas satisfaite dans un délai de quinzaine ».

Ainsi, cet avertissement officiel ne nous apparaît pas permettre la mise en cause ultérieure du syndic qui ne peut bien naturellement financer sur ses deniers une procédure à mener.

4. Le syndic peut-il divulguer à tous le nom des copropriétaires défaillants ?

Nous avons relevé antérieurement que la défaillance dans le paiement des charges d'un ou plusieurs copropriétaires contraignait souvent les autres, dans l'attente de la récupération à intervenir, à jouer le rôle de banquier.

Ils devront en effet, vraisemblablement, à tout le moins pendant un certain temps, financer un déficit.

D'aucuns diront alors qu'il est naturel que la Copropriété connaisse le nom des défaillants.

Un banquier ne connaît-il pas l'identité de celui qu'il finance ?

Cette question ne se pose pas pour les membres du Conseil de Copropriété.

En effet, selon l'article 577- 8/1 §4,

« le Conseil de Copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièce ou document se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la Copropriété ».

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
5 150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



- ▶ Aussi, dans le cadre de sa mission de surveillance et par la connaissance des documents consultés, il identifiera rapidement le mauvais payeur.

Il en est de même du Commissaire aux Comptes qui, selon l'article 577-8/2

« *contrôle les comptes de l'Association des Copropriétaires* ».

Mais qu'en est-il des autres copropriétaires ?

Tant le Conseil de Copropriété que le Commissaire aux Comptes sont appelés à faire rapport à l'A.G.

En ce qui concerne le Conseil de Copropriété, il est même précisé en cet article 577-8/1 §4 :

« *Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission* ».

Un rapport circonstancié ne doit-il pas reprendre ce qui peut être la cause des difficultés de trésorerie de la Copropriété et donc le nom des défaillants ?

L'Assemblée Générale les identifiera donc.

Et si ce renseignement n'est pas spontanément communiqué, il serait aisé pour un copropriétaire désirant être éclairé de se rendre chez le syndic qui, selon l'article 577-8 §4, 11°, doit « permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la Copropriété, de toutes les manières définies dans le Règlement d'Ordre Intérieur ou par l'Assemblée Générale ».

L'identité des mauvais payeurs est manifestement une information relative à la copropriété.

Mais il nous semble important de mettre des balises dans cette divulgation que les textes légaux apparaissent permettre.

Le syndic doit avoir un rôle de modérateur.

Dans un article précédent, nous avons déjà insisté sur l'ensemble des qualités que doit posséder celui-ci.

Une de celles-ci, et non des moindres, est celle de la modération et de l'influence positive qu'il doit avoir sur les autres organes de la Copropriété.

Ainsi, dans le cadre des difficultés financières d'un copropriétaire, pour autant qu'elles soient passagères et ne mettent pas en péril la Copropriété, ne peut-il pas inciter le Conseil de Copropriété et le Commissaire aux Comptes à une certaine discrétion, surtout s'il a pu préalablement, après un contact personnel avec le défaillant, recueillir certaines informations qui lui ont légitimement fait penser que ce retard est passager.

Il y a lieu de respecter le principe de finalité (réaffirmée par le RGPD en son article 5,1b) :

« *Les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités* ».

Aussi, **en tout état de cause**, on ne pourrait concevoir que l'état de « mauvais payeur » d'un copropriétaire ne soit divulgué **en dehors** des organes de l'Association des Copropriétaires.

Si un membre du Conseil de Copropriété, d'un Commissaire aux Comptes ou d'un membre de l'Assemblée Générale venait à divulguer cette information en dehors des organes prévus par la loi sur la Copropriété, il commettrait incontestablement une faute susceptible de générer des poursuites.

Et rappelons aussi, que, même au sein des organes de la Copropriété, il convient que la personne susceptible d'être reprise dans un rapport comme « mauvais payeur » puisse être avertie, ce qui permet ainsi à la personne concernée de contrôler l'usage de ses données.

Nous n'avons pas la prétention d'avoir cerné toutes les difficultés liées au recouvrement des charges de copropriété.

Aussi, nous organisons un webinaire pour nos membres en lien avec les trois articles rédigés sur cette matière dans « Le cri » de octobre, novembre et décembre. (voir encadré ci-contre)

D'autres questions concernant le Droit de la copropriété pourront également être abordées lors de ce webinaire. ■



WEBINAIRE

Avec **Pierre Rousseaux**
Avocat et Président du SNPC Charleroi

Mauvais payeurs et conflits de copropriétaires
Comment régler les conflits dans les copropriétés ?

GRATUIT
Réservé aux membres

Mardi 22 décembre, à 13h30

► Demandez le lien de connexion sur www.snpc-nems.be




La boutique du propriétaire

Pour les fêtes de fin d'année

-20%
sur toutes nos brochures*

-10%
sur les détecteurs*



*Promotion valable uniquement pour les commandes via notre site internet et du 10 au 31 décembre 2020.

Accéder à la boutique sur le site www.snpc-nems.be > Onglet : [boutique](#)
Infos et commandes aussi par téléphone au 02.512.62.87 ou dans un de nos bureaux



ENFIN, UN JUGEMENT QUI VIENT EN AIDE AUX INVESTISSEURS



*Par Aurélien Bortolotti,
Avocat, cabinet Bortolotti*

Résumé : la rénovation est un choix du contribuable en vue de rendre un bien un minimum habitable et le mettre en location mais n'empêche pas de considérer que l'inoccupation pendant toute la durée des travaux soit involontaire.

Bon nombre de dispositions légales belges (fédérales, régionales et même communales) découragent les contribuables à investir dans l'immobilier.

Une disposition est assurément le précompte immobilier. Ce précompte est un véritable impôt sur tous les bâtiments qu'ils soient bâtis ou non.

Un jugement du tribunal de première instance de Liège tempère les velléités de l'administration fiscale.

FAITS

Un contribuable a acheté un bien à l'état d'abandon. Le bâtiment a été vandalisé. La toiture présentait de nombreuses fuites. Les boiseries, planchers et poutres étaient pourris. Des faux-plafonds étaient tombés. L'enduisage en plâtre du mur arrière était tombé à cause des infiltrations. La végétation avait poussé dans la façade et les murs se fissaient.

Un ingénieur est venu sur le chantier. Il a dressé un rapport qui recommande d'urgence d'intervenir au niveau des toitures, barbacanes, sablière, gouttières, tuyaux de descentes et fenêtres, d'évacuer les planchers endommagés.

Un professeur d'université a été consulté par le contribuable et a établi un rapport qui montre la fructification d'un champignon dont la présence et le développement sont causés par l'humidité présente dans l'immeuble et appelle à une étanchéification de la toiture, à l'éli-

mination des boiseries à remplacer pour assurer la résistance de l'ensemble.

Le contribuable envisage dès lors de lourds travaux d'investissement afin de rendre habitable l'immeuble.

Le contribuable a donc sorti l'immeuble de son état déplorable antérieur d'abandon pour le réhabiliter au plus tôt, lui donner une seconde vie et mettre fin à son inoccupation.

L'administration fiscale lui a notifié un précompte immobilier. Le contribuable entendait obtenir la remise du précompte immobilier pour improductivité.



ARGUMENT DE L'ÉTAT BELGE

L'Etat belge soutient que l'exonération ne peut pas être accordée puisque le contribuable ne pouvait ignorer l'état du bien au moment de son acquisition et la nécessité d'effectuer des travaux.

Il a choisi délibérément de le laisser improductif pendant la réalisation de travaux de rénovation qu'il a décidés lui-même.

RAPPEL DES PRINCIPES

La compétence du précompte immobilier a été régionalisée. L'immeuble étant situé en région wallonne, ce sont les dispositions régionales qu'il convient d'analyser.

L'article 257 du CIR/92 énonce que :

« Sur la demande de l'intéressé, il est accordé :
4° une réduction ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15. »

L'article 15 du CIR/92 énonce que :

« §1^{er}. Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportion-

nelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité de revenus :

1° dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au-moins 90 jours dans le courant de l'année ».

L'article 257 du CIR/92 est modifié par Décret du 10 décembre 2009 de la Région Wallonne, en son article 2, 2° qui énonce :

« l'alinéa 1^{er}, 4° est remplacé par la disposition suivante :

a) remise ou modération du précompte immobilier dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité du bien immeuble ;

b) ...

c) ...

L'improductivité doit revêtir un caractère involontaire. La seule mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité.

(...)A partir du moment où il n'a plus été fait usage du bien depuis plus de 12 mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction proportionnelle du a) ci-avant ne peut plus être accordée ▶



- ▶ dans la mesure où la période d'inoccupation dépasse 12 mois, sauf dans le cas d'un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble ».

Il est unanimement admis que la remise du précompte immobilier sollicitée sur pied des articles 15 et 257, 4° C.I.R. 92 requiert la réunion de trois conditions :

- > il doit s'agir d'un immeuble bâti, non meublé ;
- > l'immeuble doit être totalement improductif et inoccupé, pendant au moins 180 jours dans le courant de l'année ;
- > l'improductivité doit résulter de circonstances totalement indépendantes de la volonté du propriétaire.

DÉCISION DU TRIBUNAL

Le tribunal accorde le dégrèvement du précompte immobilier aux motifs que :

« Le requérant a fait preuve d'une diligence particulière puisque, sitôt l'immeuble litigieux acquis, il a d'emblée entamé des travaux, comme en témoignent les nombreuses factures de matériel et de rénovation pour l'année litigieuse concernant le

chauffage, la chaudière, le sanitaire, l'électricité, l'isolation, l'escalier, les portes, les coffrages...

Il ne faut pas confondre l'état calamiteux de l'immeuble litigieux, qui est la conséquence de sa vandalisation, de l'atteinte portée à sa structure par des infiltrations et du développement d'un champignon, avec la cause d'exonération qu'est la calamité, définie comme étant un désastre public ou une catastrophe naturelle exceptionnelle et générale qui serait la cause de l'inoccupation ; en décrivant l'état général de ruine de l'immeuble litigieux, le requérant n'apporte pas la preuve de la survenance d'une calamité.

Le tribunal conclut en énonçant que le contribuable s'est placé dans l'objectif poursuivi par la réforme régionale ; elle vise aussi bien l'équité fiscale que la lutte contre l'inoccupation et la taudisation, de manière à encourager l'accès à un logement décent, et la lutte contre le maintien en l'état de sites d'activités économiques désaffectés, ce à quoi le contribuable s'est attelé, comme en témoigne l'ensemble de factures relatives aux interventions multiples apportées au bâtiment.

CONCLUSIONS

Suivant le tribunal, la rénovation est un choix du contribuable en vue de rendre un bien un minimum habitable et le mettre en location mais n'empêche pas de considérer que l'inoccupation pendant toute la durée des travaux soit involontaire.

Il s'agit assurément d'une décision salubre pour tous les contribuables qui ont une brique dans le ventre et qui n'ont pas peur de faire face à de lourds travaux de remise en état pour autant qu'ils initient rapidement les travaux de réhabilitation.

La décision peut être consultée à l'adresse suivante <https://avocatbortolotti.com/improductivite/> ■



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



BAIL À LOYER : Bruxelles



Bonjour,

Je loue une maison, située à Anderlecht, à 4 infirmiers. Ceux-ci sont des collègues qui vivent ensemble. Ils n'ont pas conclu un pacte de colocation. Cependant, l'un d'entre eux souhaite quitter les lieux mais a trouvé un candidat-locataire. Celui-ci me convient mais je me demande comment la loi règle cette question... J'avoue avoir peur que cette situation entraîne des complications. Que me conseillez-vous de faire ? Quid de la garantie locative ?

A.R., Bruxelles



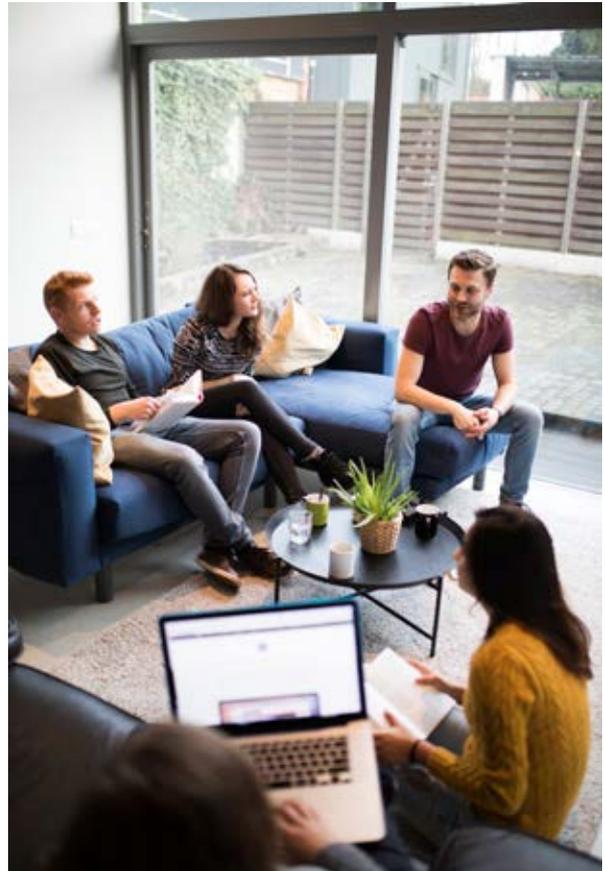
Bonjour,

Cette question est effectivement réglée légalement. Cette opération porte le nom de cession de bail. Il s'agit d'une convention par laquelle le locataire cède ses droits au bail à une autre personne. Le bail cédé ne constitue pas un nouveau bail. Le locataire entrant reprend le bail en cours, devient le locataire direct du bailleur et sera, à ce titre, entièrement responsable des obligations issues du bail pour l'avenir. A défaut de clause contraire dans la convention de cession, l'ancien locataire est déchargé des obligations issues du bail qu'il a cédé.

L'article 230 du Code bruxellois du Logement prévoit une procédure stricte. Le locataire sortant doit envoyer, par lettre recommandée, son projet de cession au bailleur. Le bailleur doit répondre dans les 30 jours.

Le locataire sortant doit communiquer au locataire entrant une copie du bail et de l'état des lieux d'entrée.

Un état des lieux intermédiaire doit être dressé afin de répartir les éventuels dégâts locatifs. Ceux qui sont constatés sont à charge des locataires qui occupaient les lieux avant la



ISTOCK

cession, tandis que les éventuels dégâts locatifs qui seront constatés au moment de l'état des lieux de sortie final seront imputables aux locataires qui ont occupés les lieux à dater de cet état des lieux intermédiaires. Ce dernier doit être établi contradictoirement en présence du bailleur ainsi que des locataires entrant et sortant.

Concernant la garantie locative, aucune solution n'est clairement donnée par la loi. Nous pouvons vous conseiller de convenir avec l'ensemble des locataires de libérer la garantie existante bloquée au nom des locataires occupant les lieux dès l'origine et de constituer une nouvelle garantie bloquée au nom des locataires occupant les lieux à dater de la cession.

Bien cordialement

Le service juridique

BAIL À LOYER : Région flamande



Bonjour,

Je suis bailleur d'un appartement à Zellik. Mon locataire m'a récemment informé de son souhait de quitter les lieux le plus rapidement possible. J'avoue être heureux car nous ne sommes pas en bons termes et je ne souhaite pas lui demander de respecter le délai de préavis prévu par la loi. En effet, les voisins se sont plusieurs fois plaints de nuisances olfactives qui seraient dues à des déchets ou à un mauvais entretien des lieux. Je crains de ne pas retrouver mon appartement en bon état. Que puis-je faire ?

S.B., Zellik



Bonjour,

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

Si vous êtes d'accord que votre locataire quitte rapidement les lieux loués, nous vous conseillons de conclure une convention de résiliation amiable du bail. Dans le cas où vous disposez d'un état des lieux d'entrée, vous pouvez tenter de mentionner dans la convention, qu'un état des lieux de sortie aura lieu. C'est l'occasion de nommer un expert ou à défaut d'établir un état des lieux de sortie à l'amiable. Dans l'éventualité où votre locataire refuse cette proposition, nous vous encourageons à trouver une date de sortie le plus rapidement possible.

Aussi, n'hésitez pas à exercer votre droit de visite. Celui-ci constitue un droit que chaque bailleur détient, à la condition de ne pas en abuser. En exerçant celui-ci, vous pourrez éventuellement anticiper « l'ampleur » des dégâts. Vous pouvez tenter d'exercer celui-ci en envoyant une lettre recommandée à votre locataire. Celle-ci est toujours prise avec plus de sérieux qu'un e-mail.

Dans tous ces cas, nous vous conseillons de ne pas libérer la garantie locative tant que toutes les sommes dues ne sont pas payées ou à défaut de trouver un accord avec le locataire pour prélever sur la garantie locative les sommes restant dues. En effet, nombreux sont les locataires qui proposent à leur bailleur de prélever les deux derniers mois de loyer sur la garantie locative et beaucoup de bailleurs ont ainsi été lésés dans leurs droits.

Bien cordialement

Le service juridique

BAIL À LOYER : Bail commercial



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un immeuble à appartement. Le rez-de-chaussée est un institut de beauté que je loue à une esthéticienne depuis le mois de janvier 2018. Face aux difficultés économiques liées au COVID-19, ma locataire me propose un plan de paiement. En sachant qu'elle a toujours honoré ses obligations locatives (si ce n'est le mois d'octobre et de novembre dont je lui ai fait cadeau), je suis ravi de cette proposition mais je m'inquiète toutefois de la possibilité pour celle-ci de mettre fin au bail après trois ans. Je me demande si elle détient cette faculté étant donné que rien n'est mentionné à ce sujet dans le bail.

C.D., Liège



Cher Monsieur,

Nous vous remercions de votre intérêt pour les services du SNPC-NEMS. Nous comprenons vos inquiétudes. Néanmoins, nous vous informons que votre locataire détient ce droit de résiliation à l'occasion de chaque triennat. Il s'agit d'une disposition impérative, ceci signifie qu'il n'est possible d'y déroger. De plus, même s'il n'est pas mentionné dans le bail, votre locataire dispose de ce droit. Votre locataire peut exercer ce droit tous les trois ans, sans motifs, ni indemnité mais moyennant un préavis de 6 mois. Ceci signifie que, dans votre cas, le congé aurait dû vous être envoyé durant le mois de juin 2020 pour débiter le premier jour du mois de juillet 2020. A défaut de congé notifié dans ce délai par votre locataire, celui-ci ne dispose plus de ce droit avant 2023.

Cordialement,

Le service juridique



Promotion de **-20%** sur les livres
et **-10%** sur les détecteurs
du 10 au 31 décembre 2020 pour toute commande
via notre site internet.



Nos publications

		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 €

Les détecteurs

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

Les ouvrages



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

Membre SNPC : 45,40 €
Port : 6,90 €
Total : 52,30 €
Non-membre : 72,60 €
Port : 6,90 €
Total : 79,50 €



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie

Membre SNPC : 47,90 €
Port : 6,90 €
Total : 54,80 €
Non-membre : 75,90 €
Port : 6,90 €
Total : 82,80 €



Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

Membre SNPC : 18,20 €
Port : 3,54 €
Total : 21,74 €
Non-membre : 29,20 €
Port : 3,54 €
Total : 32,74 €



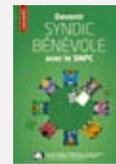
ABC de la planification successorale

Membre SNPC : 35 €
Port : 4,60 €
Total : 39,60 €
Non-membre : 53 €
Port : 4,60 €
Total : 57,60 €



La copropriété en poche

Membre SNPC : 19,90 €
Port : 3,54 €
Total : 23,44 €
Non-membre : 29,90 €
Port : 3,54 €
Total : 33,44 €



Devenir syndic bénévole avec le SYNDIC

Membre SNPC : 28,90 €
Port : 3,54 €
Total : 32,44 €
Non-membre : 41,90 €
Port : 3,54 €
Total : 45,44 €



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 €
Non-membre : 54,40 €
Port : 3,54 €
Total : 57,94 €



Chaque maison a son histoire

20,00 €
Port : 4,60 €
Total : 24,60 €

Comment les obtenir ?

- Par 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*	182,41*	182,08*	

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*	151,29*	151,02*	

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

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

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	100,60*	100,75*	100,79*	100,44*	100,29	100,34*	100,46*	100,12*	100,06*	100,28*	100,28*	100,40*
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	

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	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence Creelan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) 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: snpmons@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 À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2021

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.

Paiement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ 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



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