

le cri

N°450
JANVIER
2021

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

STOP AUX FAKE NEWS !

**LES REVENUS (LOYERS) ET LE PATRIMOINE
IMMOBILIER SONT BIEN TAXÉS !**

> p. 10

**Mon locataire
veut quitter
le bien et donc
rompre son bail**

> p. 10

**Taxe sur les surfaces
imperméabilisées.
Une commune peut-elle
tout taxer ?**

> p. 24

**Airbnb :
fiscalité à l'impôt
des personnes
physiques**

> p. 30



Dominique Pletinckx



Martine Poznantek



Isabelle Funken



Yolande Roekeloos



Tatiana Rumiantseva



20

Toute l'équipe du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires vous souhaite
une excellente année 2021 !



Pascaline Cardon



Marianne Palamides



Françoise André

21



Aurélia Sonjeau



Muriel D'Haese



Patrick Willems



Kristien Vanraemdonck





LES PRÉOCCUPATIONS DU SNPC

BAUX COMMERCIAUX : LOYERS NON HONORÉS ET PRÉCOMPTE IMMOBILIER

LA GRANDE RÉFORME FISCALE ANNONCÉE POUR 2023-2024

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

En ce début d'année 2021, le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) tient à vous faire part de deux de ses préoccupations et par là-même ses revendications.

Les Autorités publiques ont été amenées à deux reprises à prendre des mesures pour fermer les magasins et activités non essentiels entraînant des difficultés certaines pour les commerçants d'honorer leurs charges dont le paiement des loyers et du précompte immobilier.

Pour le SNPC, 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.

Il a dès lors invité 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 faudra aussi prendre 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.

Mais pour le SNPC, des mesures complémentaires doivent être mises en œuvre par les autorités publiques, venant en aide non seulement aux locataires mais aux bailleurs de biens commerciaux qui ne sont pas tous, loin de là, des sociétés immobilières, promoteurs ou autres grands groupes. Pour ▶

PROBLÉMATIQUE DES BAUX COMMERCIAUX, DES LOYERS NON HONORÉS ET DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER : DES MESURES COMPLÉMENTAIRES SONT NÉCESSAIRES

- ▶ certains la situation est tout aussi difficile que celle de leurs locataires d'autant plus s'ils doivent continuer à payer un emprunt.

LE SNPC DEMANDE DÈS LORS :

- > Au niveau fédéral un crédit d'impôt de 50% pour le bailleur qui laisserait tomber au moins deux tiers des loyers dus pendant les périodes de fermeture. Cela revient à faire supporter, un tiers par le propriétaire, un tiers par le commerçant et un tiers par l'Etat.
- > Au niveau des Régions (mais toutes parts confondues, Région, Agglo, provinces et communes), une exonération du précompte immobilier pendant les périodes de confinement. Il faut bien admettre d'une part que les biens sont improductifs et ni de la faute du bailleur ni de la faute du locataire et d'autre part, il est de notoriété publique que le précompte immobilier en matière de baux professionnels ou commerciaux est souvent à charge du preneur.

LE PROGRAMME DE LA MAJORITÉ FÉDÉRALE PRÉVOIT POUR LA FIN DE LA LÉGISLATURE L'ADOPTION D'UNE GRANDE RÉFORME FISCALE : POUR LE SNPC PAS DE TABOU !

Le programme de la majorité fédérale prévoit pour la fin de la législature l'adoption d'une grande réforme fiscale pour 2023-2024.

Pour le SNPC, il n'y a pas de tabou pour autant que l'on discute - en même temps - de la fiscalité immobilière sous tous ses aspects (patrimoine et revenus) d'une part et d'autre part que tous les niveaux de pouvoirs soient autour de la table.

L'article qui suit vous donnera toutes les précisions utiles sur la position du SNPC et ses revendications mais aussi sur ce qu'est la fiscalité immobilière aujourd'hui.

En effet, au travers des retours de mandataires publics, syndicalistes, simples citoyens etc... il nous faut bien constater que rares sont celles et ceux qui savent de quoi ils parlent. **L'immobilier est déjà bien taxé !** Les locations de logements sont bel et bien taxés et pas peu même si c'est sur base d'un régime particulier qui ne sont pas les loyers réels etc.

Il nous apparaît dès lors utile que le plus grand nombre soit utilement et objectivement informé pour que demain les discussions ne se fassent pas à l'emporte-pièce mais bien en pleine connaissance de cause. N'hésitez pas à diffuser l'article qui suit auprès de vos amis, connaissances, parents, etc. ■

ÉDITORIAL

- > Baux commerciaux : loyers non honorés et précompte immobilier **3**

FISCALITÉ

- > La fiscalité de l'immobilier : stop aux fake news ! Les revenus (loyers) et le patrimoine immobilier sont bien taxés ! **6**

BAIL À LOYER

- > Mon locataire veut quitter mon bien et donc rompre le bail **10**

PROPRIÉTÉ

- > Comment financer votre investissement immobilier en 2021 ? **14**

FISCALITÉ

- > Propriétaires belges à l'étranger : l'Europe impose sa loi au Ministre des Finances **18**

BAIL À LOYER - RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE ET FLAMANDE

- > Dans quelles conditions un bailleur peut-il déroger à une disposition impérative dans ses relations contractuelles avec le preneur ? **20**

FISCALITÉ

- > La taxe sur les surfaces imperméabilisées **24**

BAIL À LOYER

- > Louer votre bien en renforçant la société ? C'est possible ! Devenir propriétaire est la solution ! **28**

FISCALITÉ

- > AIRBNB - Fiscalité à l'impôt des personnes physiques **30**

BAIL À LOYER

- > Bail notarié : un plus ? **32**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS **35**

NEWS **36**

NOS PUBLICATIONS **37**

INDICES-SANTÉ **38**

LES SERVICES DU SNPC **39**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **40**



48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



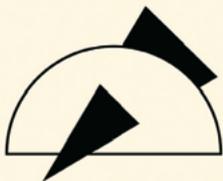
Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

Votre Crédit Hypothécaire



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



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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



LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER : STOP AUX FAKE NEWS ! LES REVENUS (LOYERS) ET LE PATRIMOINE IMMOBILIER SONT BIEN TAXÉS !

Par Olivier Hamal, Président du SNPC-NEMS, Eric Mathay, Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS et Olivier de Clippele, Notaire et Vice-Président du SNPC-NEMS

Le SNPC n'a pas de tabou à discuter de fiscalité immobilière mais de tous ses aspects et à tous les niveaux de pouvoirs

A lors que d'aucuns tirent dans tous les sens pour savoir comment éponger les déficits publics, il nous est apparu opportun de rappeler la manière dont les pouvoirs publics - tous niveaux confondus - prélèvent allégrement des impôts et autres taxes sur l'immobilier.

L'occasion aussi de tordre le cou :

- > d'une part à des canards du style : les loyers ne seraient pas taxés
- > d'autre part à des déclarations gratuites comme quoi, du côté de l'immobilier, il y aurait encore du (beaucoup) gras.

La taxation telle qu'elle existe aujourd'hui à l'IPP par référence au revenu cadastral permet à 400.000 bailleurs privés de poursuivre la mise en location de près de 1.200.000 logements sans (trop) de tracasseries administratives, comme la tenue d'une comptabilité, la justification des recettes et des dépenses, et permet d'éviter le stress des contrôles fiscaux. La majorité des bailleurs ont plus de 55 ans .

Par ailleurs, tant en Wallonie qu'à Bruxelles, tordons le coup à cette autre fake news de la cherté des loyers. Bruxelles connaît des loyers moins élevés que la quasi-totalité de villes internationales d'Europe ; c'est une richesse qui profite tout d'abord aux nombreux locataires.

LES LOYERS DÉJÀ TAXÉS ET PAS PEU

Les loyers sont déjà taxés à l'impôt des personnes physiques - IPP (RC x index de 1,8492 x 1,40) et de surcroît cumulés avec les revenus professionnels - avec certes le tempérament que le RC est ancien- remontant à 1975 - mais ne perdons pas de vue les correctifs apportés avec l'indexation annuelle des RC depuis 1991 (2018 : 1,7863 et 2019 : 1,8230, 2020 : 1,8492) et le coefficient multiplicateur à l'IPP de 1,40 auquel il faut encore ne pas oublier la suppression de l'imputation du précompte immobilier à l'IPP.

Les propriétaires bailleurs payent en fait déjà deux impôts sur leurs biens immobiliers, le précompte immobilier



ISTOCKPHOTOS

qui n'est plus un précompte et l'impôt progressif à l'IPP sur base du revenu cadastral x index de 1,8492 x 1,40 .

L'augmentation de l'impôt fédéral sur les revenus locatifs dépasse ainsi largement l'indice santé applicable aux loyers.

Évolution de la taxation sur le logement depuis la dernière péréquation cadastrale (1980) jusqu'en 2018 (*)

Taxation des revenus locatifs privés de 1980 à 2012	+ 234 %
Indice des prix à la consommation / santé de 1980 à 2012	+ 163 %
Évolution réelle de la taxation depuis 1980 (hors index)	+ 71 %

(*) : taxation au taux de 50 % du revenu cadastral - imputation du précompte immobilier x 1,40 (plan global) x 1,7863 (2018) - Pour 2019, le taux d'indexation sera de 1,8230. EN 2020, taux d'indexation de 1,8492.

Sur base d'une étude récente, la taxation des revenus locatifs, en fonction du niveau du précompte immobilier, oscille entre 50 et 74 %.

LE DÉBAT NE DOIT PAS SE LIMITER À L'IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES, IL NE FAUT PAS PERDRE DE VUE LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

L'immobilier n'est pas que taxé, comme le travail par exemple, à l'impôt des personnes physiques.

On doit rappeler très utilement :

- > **d'une part toute la fiscalité du patrimoine, les droits d'enregistrement et/ou la TVA lors de l'acquisition, les droits de donation et de succession** (mais il est vrai que les revenus du travail ne sont pas en tant que tels soumis par exemple aux droits de donation ou de succession....)
- > **d'autre part la fiscalité locale**, principalement, le précompte immobilier (voir les communes et les provinces, et à Bruxelles la région et les communes). Voir encadré in fine.



Le SNPC n'a d'ailleurs pas été en reste pour dénoncer dans plusieurs communes bruxelloises, la tentative de péréquation cadastrale rampante et uniquement à la hausse sans envisager une baisse pour les quartiers ou rues qui ont perdu « de la valeur ».

Pas de tabou à discuter de la taxation des loyers réels mais alors on discute de toute la fiscalité immobilière, au niveau des revenus mais aussi du patrimoine.

Le SNPC l'a déjà dit, et ce dès le début 2014, on peut discuter de tout mais si on veut ouvrir un débat sur la taxation des loyers réels, il faudra discuter de toute la fiscalité immobilière c'est à dire à la fois celle frappant les revenus mais aussi celle frappant le patrimoine sans oublier la fiscalité locale au précompte immobilier.

Ainsi, les biens immobiliers ne peuvent pas bénéficier des mêmes taux réduits en matière de donation et les droits applicables par rapport aux biens mobiliers (portefeuille titres, cash etc...). Et ne parlons pas des droits de succession.

Et à supposer que l'on puisse avancer sur une discussion sur la taxation des loyers réels, il faudrait aussi préciser qu'il doit être permis de déduire des loyers effectivement encaissés toutes les charges afférentes à l'immeuble y compris toutes les taxes régionales, provin-

LE SNPC REFUSERA DE PARTICIPER À TOUTE DISCUSSION QUI N'APPRÉHENDERAIT PAS LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE DANS SON ENSEMBLE.

ciales et communales (voir notamment le précompte immobilier). Ne pas envisager de telles déductions reviendrait à taxer sur base de loyer brut et non d'un loyer net. Ce serait comme si une entreprise était taxée sur son chiffre d'affaires et non pas sur son bénéfice annuel.

L'approche doit être globale et il ne faut pas saucissonner les discussions. Le SNPC refusera de participer à toute discussion qui n'appréhenderait pas la fiscalité immobilière dans son ensemble.

ET TOUS LES NIVEAUX DE POUVOIRS AUTOUR DE LA TABLE

Tenant compte de la complexité institutionnelle de la Belgique, il faudra que tous les niveaux de pouvoirs soient autour de la table, Fédéral, Régions et Pouvoirs locaux puisque ce sont des niveaux de pouvoirs différents qui sont compétents :



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

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

- > Fédéral pour l'IPP et taxation des plus-values immobilières
- > Régions pour les droits d'enregistrement, de donation et de succession
- > Communes, Provinces et Agglomération à Bruxelles pour le précompte immobilier et une multitude de taxes frappant l'immobilier.

En conclusion, les pourfendeurs des contribuables propriétaires immobiliers qui estiment leurs revenus immobiliers sous-imposés devraient sérieusement se replonger dans la fiscalité immobilière.

Et de se munir d'une calculatrice pour se rendre compte que les loyers réels NETS sont taxés au moins au même niveau que les revenus professionnels et dans certains cas bien au-delà. ■

Un bref aperçu des nombreuses taxes communales frappant l'immobilier

A titre exemplatif sur base de la circulaire 2019 de la Région wallonne pour l'élaboration des budgets communaux (mention des montants maximums - pour le Précompte immobilier, il est de 2.600 centimes) :

- > délivrance d'un permis d'urbanisation (180 euros par logement ou autre affectation)
- > documents et travaux urbanistiques (entre 180 et 270 euros)
- > permis de location (logements de moins de 28 m²) (125 euros par logement individuel)
- > acquisition d'assiettes de voirie
- > pavage ou revêtement de rues-voiries
- > construction de trottoirs
- > construction d'égouts
- > urbanisation (25 euros le mètre courant)
- > travaux de raccordement d'immeubles au réseau de distribution d'eau
- > immeubles reliés ou reliables au réseau d'égouts (65 euros par logement ou immeuble)
- > entretien d'égouts (65 euros par logement)
- > terrains de camping (de 75 à 125 euros - tentes à caravanes résidentielles)
- > logements loués meublés (190 euros par logement)
- > logements de superficie réduite (moins de 28 m²) (190 euros par logement)
- > exploitation de parkings (100 euros par emplacement)
- > parcelles non bâties dans un lotissement non périmé (50 euros par mètre courant de longueur de parcelle à front de voirie et limité à 880 euros par parcelle non bâtie)
- > terrains non bâtis (100 euros par mètre courant de longueur de terrain à front d'une voirie publique suffisamment équipée et limité à 1.600 euros par terrain non bâti)
- > absence d'emplacement de parcage (5.000 euros)
- > secondes résidences (640 euros)
- > immeubles inoccupés (1^{er} taxation 20 euros/courant de façade, 2^{ème} taxation 40 euros, troisième taxation 180 euros et max 240 euros par mètre courant de façade)
- > piscines privées (315 et 625 euros, moins de 100 m² et égales ou plus de 100 m²)
- > surfaces de bureau et locaux affectés à l'exercice d'une profession libérale (8,60 euros le m²/an et pour les surfaces inférieures à 50 m², un max de 320 euros)
- > terrains de tennis privés (625 euros)

Il est en outre anormal que plusieurs de ces taxes frappant en fait l'occupation, le propriétaire soit solidairement responsable de son paiement. A titre exemplatif tel est le cas pour les taxes de séjour ou encore pour seconde résidence. En quoi un bailleur est-il responsable (ou peut-il imposer à son locataire de se domicilier dans les lieux) ?



MON LOCATAIRE VEUT QUITTER MON BIEN ET DONC ROMPRE LE BAIL



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

Les locataires signent souvent des baux pour une durée déterminée mais ne respectent pas la durée prévue initialement et souhaitent rompre leur bail anticipativement.

Cette situation fréquente fera l'objet de plusieurs articles car les solutions juridiques dépendent de la nature du bail.

Voici les types de baux qui seront examinés.

- > Bail soumis au droit commun (par exemple : bail pour atelier – dépôt, bureau)
- > Bail soumis à la loi sur les baux commerciaux
- > Bail d'habitation

Il y a encore d'autres types de baux qui ne seront pas évoqués (à ferme, à vie, etc...)

Pour aller du général au particulier, nous commencerons par examiner la situation en droit commun.

I.- BAIL SOUMIS AU DROIT COMMUN

Rappelons que le Code civil n'interdit nullement la cession ou la sous-location des baux.

Néanmoins, la plupart si pas tous les modèles de baux prévoient une interdiction de sous-louer ou de céder.

La raison en est que ces deux situations peuvent poser problèmes au bailleur (qui est souvent propriétaire du bien).

Profitons de l'occasion pour rappeler que « bailleur » et « propriétaire » ne sont pas synonymes. Un bailleur peut

être lui-même locataire du propriétaire. C'est assez souvent le cas dans certains domaines d'activité, notamment l'horeca.

Cette situation n'est pas réglementée par les régions qui ne se sont intéressées qu'au baux d'habitation et ont édicté des règles particulières que nous évoquerons dans le chapitre III du présent article mais dans un autre numéro du CRI.

Il est important pour tout bailleur de maintenir une clause de principe d'interdiction de cession ou de sous-location car, à défaut, il peut se retrouver dans une situation qu'il n'a pas voulue à l'origine, non seulement en raison de la qualité ou de la mauvaise qualité de son nouveau locataire, mais également en raison du type de contrat ou de restrictions qu'il peut se voir imposer si la cession ou la sous-location entraîne des relations contractuelles qui dépendent d'un autre régime réglementé de façon toute différente de celle du bail de droit commun.

Nous pensons par exemple au cas du bailleur peu prévoyant qui n'aurait pas limité le type d'occupation dans le bail et qui doit donc accepter n'importe quelle activité laquelle pourrait tomber sous les dispositions d'un bail réglementé. Cette situation entraînerait au mieux un imbroglio et au pire un litige judiciaire.

C'est d'ailleurs la même prudence qu'un bailleur doit avoir en matière de bail commercial et éviter par exemple de louer « **à usage commercial** » ou « **pour tout commerce** ».

Si le bail contient une interdiction de cession ou de sous-location (ce n'est pas la même chose), le bailleur pourra refuser toute demande en ce sens.

Son refus est en principe fondé par la seule existence de la clause mais encore faut-il qu'il n'abuse pas de ce droit de refus.

En principe, s'il refuse, il n'y a pas d'abus mais la question de l'abus de droit est très subjective et laissée à l'appréciation du juge. Cette notion a considérablement évolué en ce sens que les certitudes ont souvent laissé la place au doute, notamment dans le conseil à donner à un bailleur qui est confronté à cette demande de cession de la part de son locataire ou même à une demande de résiliation amiable.

QU'ENTEND-ON PAR CESSIION DE BAIL ?

Il s'agit en fait d'une cession de créance en ce sens que les droits du locataire cédant passent au locataire cessionnaire, c'est-à-dire le nouveau locataire.

Il y a donc, pour le bailleur, un changement de débiteur même si l'ancien reste responsable des obligations du bail à son égard.

Si on peut céder ses droits, on ne peut en effet céder ses dettes, ce qui serait, il faut bien le dire, un peu trop facile.

En pareil cas, le bailleur accepte la cession pure et simple, il ne perd cependant pas son premier débiteur sauf s'il y consent évidemment. ▶





► QU'ENTEND-ON PAR SOUS-LOCATION ?

La sous-location est permise dans le bail de droit commun si elle n'est pas interdite expressément par le bail.

C'est ainsi que se crée un nouveau bail entre le locataire initial qui devient lui-même le bailleur de son sous-locataire.

Le bailleur initial n'a pas de liens de droit avec le nouvel occupant qu'il le connaisse ou non.

C'est ainsi que si le locataire initial ne paie pas le loyer à son bailleur, celui-ci pourra demander la résolution du bail aux torts de son locataire et demander son expulsion « lui et tous ceux qui se trouvent dans les lieux de son chef » suivant la formule utilisée par les avocats et huissiers de justice en pareil cas.

Très souvent, les parties en présence (bailleur, locataire et sous-locataire) ne se préoccupent pas de ce qu'ils considèrent comme des subtilités juridiques et installent une situation de fait qui peut devenir très compliquée, surtout s'il y a plusieurs sous-locations successives.

CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DE CETTE SITUATION

À l'époque où beaucoup de baux étaient verbaux, les situations décrites ci-dessus se présentaient relativement fréquemment puisque, par définition, dans le bail écrit et a fortiori verbal, la cession ou la sous-location était autorisée.

L'utilisation de modèles de baux écrits s'étant généralisée et l'interdiction de céder et de sous-louer se trouvant dans tous ces modèles, la règle générale s'applique de moins en moins.

LES INTERDICTIONS CONVENTIONNELLES DE CEDER ET DE SOUS-LOUER

Les baux qui interdisent cession et sous-location ne prévoient généralement pas ou même jamais les conséquences de l'infraction à l'interdiction conventionnelle.

Si une clause d'interdiction n'est pas claire, elle sera interprétée en faveur du locataire

qui est censé être la partie non pas la plus faible mais celle qui s'est obligée puisqu'il y a dérogation au droit commun qui (pour rappel) n'interdit ni la cession ni la sous-location.

Dès lors, pour le bailleur, les clauses d'interdiction doivent être extrêmement claires car tout doute profitera à son locataire non seulement si ce doute se trouve dans le libellé de la clause d'interdiction mais aussi s'il peut être tiré du comportement du bailleur qui connaît la situation créée par son locataire, la tolère et finit implicitement par l'approuver.

Imaginons d'ailleurs qu'il constate une cession ou une sous-location qui ne lui plait vraiment pas. Il a intérêt à agir rapidement pour la faire cesser ou, le cas échéant, si la situation n'est pas réversible, demander la résolution du bail aux torts de son locataire, son expulsion et celle de son sous-locataire ou du cessionnaire.

Si le bailleur n'agit pas du tout ou tardivement, le juge qui serait saisi de l'affaire devra interpréter si la faute initiale du locataire n'a pas été en quelque sorte couverte par la passivité du bailleur. Si ce dernier ne subit aucun préjudice du comportement en principe frauduleux de son locataire, le juge pourrait considérer que le refus systématique du bailleur d'accepter la situation est un abus de droit.

Il pourra l'admettre et décider dans son jugement que l'occupant, même s'il est initialement fautif, n'a commis qu'une infraction mineure.

En pareil cas, le bail sera maintenu, même si le juge veillera à ne pas causer de préjudice au bailleur qui se considèrera finalement, et souvent à juste titre, comme victime de sa propre tolérance.

Dans le cadre de cet article d'intérêt général, nous n'entrerons pas dans l'examen qui devrait être nécessairement trop détaillé des effets de la cession et de la sous-location.

Le prochain chapitre concernera donc les baux commerciaux. ■

N'oubliez pas d'enregistrer votre bail !



L'obligation d'enregistrer des baux n'est pas nouvelle. Rares sont cependant les propriétaires bailleurs qui y procédaient et ce, d'autant plus que dans la plupart des baux, il était prévu que l'accomplissement et le coût de cette formalité légale étaient à charge du locataire.

Les dispositions légales mettent dorénavant clairement à **charge des propriétaires-bailleurs l'obligation d'enregistrement des baux à loyer** portant sur la résidence principale du preneur.

Bail de résidence principale non-enregistré ? Quelles conséquences ?

En cas de non enregistrement des baux, les sanctions sont applicables :

- Dans les 3 régions, vous vous exposez à une **amende** pour enregistrement tardif ...bien que celle-ci soit apparemment rarement appliquée ;
- En Région bruxelloise et Région wallonne, votre locataire ne sera pas tenu de respecter de délai de préavis pour autant qu'il ait mis préalablement le bailleur en demeure de l'enregistrer dans les 30 jours du recommandé. A défaut pour le bailleur d'apporter la preuve de l'enregistrement, **le locataire peut partir quand il le désire, sans respecter de délai de préavis ni**

payer une indemnité quelconque.

- En Région wallonne, **le loyer ne peut être indexé** tant que le bail n'est pas enregistré.
- En Région flamande, pour les baux signés après le 1er janvier 2019 et qui ne sont pas enregistrés, **le locataire peut partir sans préavis ni indemnité avec pour seule obligation de payer le mois en cours.** Pour les baux signés avant le 1er janvier 2019, il en va de même pour les baux de 9 ans uniquement.



Le SNPC enregistre les baux pour vous !

Pas le temps de vous rendre au bureau d'enregistrement ? Pas la possibilité de vous déplacer ? L'enregistrement par internet ne vous est pas accessible ? (pas d'internet, pas de scanner, site difficilement accessible ou incompréhensible, difficultés avec le lecteur de carte d'identité) ...

Vous pouvez faire enregistrer votre contrat de bail via le SNPC-NEMS. Envoyez-nous votre bail correctement complété et signé par courriel (info@snpn-nems.be), par la poste (Boulevard de l'Empereur, 24 à 1000 Bruxelles) ou déposez-le nous à notre bureau de Bruxelles ou de Liège.

Une preuve d'enregistrement vous sera ensuite adressée par email ou par voie postale. **Il en va de même pour l'état des lieux** qui accompagne ou qui est postérieur à l'enregistrement du contrat de bail.*



Assurez-vous que celui-ci contienne : les noms, prénoms, coordonnées exactes, lieux et dates de naissance et n° de registre national des parties, la date de début de bail, la durée du bail, le montant du loyer, le type de garantie (ainsi que la banque en cas de dépôt sur compte bloqué, les charges, ainsi que la date de signature du bail.

* Vous ne payez qu'une fois 29€, même si l'état des lieux est enregistré plus tard



Prix membre : 29 euros TVAC
Prix non-membre : 49 euros TVAC

A verser au compte IBAN numéro BE53 3101 0387 4053
avec la communication «enregistrement + votre nom et numéro de membre»

Une question ?



02/512.62.87



info@snpn-nems.be

COMMENT FINANCER VOTRE INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN 2021 ?



Par *Raphaël de Witte,*
Gestimax

Ce n'est plus un secret : les taux d'intérêts sont historiquement bas depuis plusieurs années et nombreux sont les investisseurs qui recourent au financement de leur investissement immobilier via un emprunt bancaire.

Les dernières directives de la Banque Nationale de Belgique entrées en vigueur invitent les banques et entreprises d'assurances à se montrer plus prudentes dans l'octroi des prêts présentant un ratio « loan to value » (montant de l'emprunt hypothécaire par rapport à la valeur du bien financé) très élevé et ce, particulièrement pour les prêts hypothécaires conclus par des particuliers pour l'acquisition d'un immeuble qu'ils donneront en location.

Il est déjà loin le temps où l'investisseur empruntait non seulement la totalité de la valeur de son immeuble, mais également les frais d'acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement, ...). En effet, la BNB a plafonné les quotités d'emprunt que les banques peuvent financier : maximum 90% de la valeur d'acquisition (hors frais) pour les logements occupés par leur propriétaire, et maximum 80% pour les logements acquis dans un but d'investissement à caractère locatif.

L'APPORT DE DÉPART

Si vous désirez financer votre investissement immobilier à finalité locative, il vous appartiendra donc non seulement d'apporter 20% de la valeur de l'immeuble en fonds personnels, mais également les frais d'acquisition évalués à environ 15% pour une transaction d'immeuble déjà existant, voire 21%

pour la TVA s'il s'agit d'un immeuble neuf. Un immeuble est considéré comme neuf s'il est cédé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation.

Vous pouvez également avoir recours à un emprunt en mettant d'autres biens en garantie afin de diminuer fictivement la quotité financée. Ces biens peuvent être l'habitation principale déjà remboursée et libre d'hypothèque, un compte-titre en banque privée, ou bien encore une assurance groupe.

QUEL CRÉDIT CHOISIR ?

Le crédit classique est très simple à comprendre et souvent bien connu des investisseurs. Moins connu, le crédit à terme fixe également appelé crédit « bullet » peut être intéressant dans un investissement à caractère locatif et est spécifiquement destiné aux investisseurs.

1. Le crédit classique consiste à rembourser la capital et les intérêts bancaires par mensualités. Lorsqu'il s'agit d'un prêt à mensualité constante, vous remboursez plus d'intérêts que de capital durant les premières années et la proportion s'inverse à mesure que le terme approche.

Ce crédit peut être à taux fixe ou à taux variable. Les banquent l'accordent à des



ISTOCKPHOTOS

conditions assez similaires au financement de l'habitation propre.

Le taux proposé par la banque varie en fonction de **la quotité empruntée**, du **ratio charges/revenus** et du **revenu net disponible après le paiement des charges** du ménage. Dans le cas d'un investissement à caractère locatif, les revenus de loyers que vous percevrez en tant que propriétaire sont également pris en compte bien que la banque garde une marge de sécurité et les valorisera à hauteur de 80% dans le calcul de vos revenus. Les 20% restants compensent les frais liés aux réparations et à l'entretien du bâtiment, ainsi qu'à une éventuelle période de vide locatif. Si le bien n'est pas loué au moment de l'acquisition, un expert pourra estimer la valeur locative de l'immeuble afin de prendre en compte les futurs revenus locatifs dans vos revenus.

Avantages :

- > L'immeuble est intégralement remboursé en fin de période de remboursement ;
- > Il permet de planifier précisément son budget mensuel ;

Inconvénient :

les loyers perçus par votre investissement ne permettent (souvent) pas de payer, tant l'entièreté des mensualités que l'entretien et les réparations de l'immeuble ou encore le pré-compte immobilier : vous devrez compenser ce manque sur fonds propres.

2. Le crédit à terme fixe - « bullet » est un crédit pour lequel vous ne remboursez pas le capital emprunté mais uniquement les intérêts sur la somme empruntée. Le capital sera payé à l'échéance du crédit.

Dans ce cas, le taux d'intérêt est généralement plus élevé que pour un crédit classique et un apport propre de l'ordre de 30% est généralement demandé par la banque.

Ce type de crédit est destiné aux investisseurs qui souhaitent optimiser leurs investissements grâce à un effet levier. Effectivement, la charge mensuelle de ce type de crédit est beaucoup moins élevée que celle d'un crédit classique générant ainsi un cash-flow disponible immédiatement. Après quelques années, il vous sera donc possible de ►



- ▶ constituer un capital pour faire un nouvel investissement immobilier par exemple.

En fin de période de crédit, si vous n'avez pas réussi à reconstituer le capital nécessaire pour rembourser la banque, vous pouvez vendre le bien pour dégager des liquidités, et espérer une plus-value qui vous reviendra intégralement.

Ce type de crédit peut aussi être intéressant pour les personnes qui sont certaines de disposer à l'avenir d'un capital permettant de rembourser la banque. Il s'agira par exemple de l'encaissement d'une assurance-groupe ou d'une assurance-vie. Le crédit « bullet » est souvent lié à une assurance-vie afin qu'à l'échéance du crédit, le capital puisse être remboursé par la perception de cette prime.

Une autre spécificité de ce type de crédit est que l'investisseur peut déduire de la base imposable de ses revenus immobiliers tous les intérêts des emprunts contractés dans le but d'acquies, converser ou entretenir ses biens immobiliers. La déduction fiscale des intérêts d'un crédit « bullet » se fait de manière constante tout au long de la durée de l'emprunt, contrairement aux intérêts d'un crédit classique dans lequel vous remboursez beaucoup d'intérêts en début d'emprunt et très peu en fin de crédit.

Avantages :

- ▶ Les mensualités sont moins élevées et permettent de dégager un cash-flow important ;
- ▶ En cas de vide locatif passager, cela n'aura que peu d'impact sur le budget ;
- ▶ Possibilité de reconstituer un capital en quelques années pour faire un nouvel investissement.

Inconvénients

- ▶ Réticence des banques à octroyer ce type de crédit ;
- ▶ Demande de plus de garanties que pour un crédit classique (la banque doit s'assurer que le capital puisse être remboursé à l'échéance finale) ;
- ▶ Nécessité de plus d'apports propres ;

- ▶ Taux plus élevés que dans un crédit classique ;
- ▶ Incertitude face à l'avenir : vous devez être certain de pouvoir disposer du capital à rembourser en fin de crédit.

Outre le recours à un crédit, il est également possible de faire appel à la reprise d'encours pour financer votre investissement immobilier.

3. La reprise d'encours est une solution qui permet de demander la reprise d'un crédit hypothécaire existant (pour votre résidence principale ou pour un investissement locatif) afin de financer l'acquisition d'un nouveau bien ou des travaux de rénovation. Ce système permet d'économiser les frais bancaires et frais notariaux mais sous certaines conditions.

La reprise d'encours est un mécanisme consistant à réemprunter la totalité ou une partie du capital que vous avez déjà remboursé pour un emprunt hypothécaire existant tout en utilisant l'inscription hypothécaire existante évitant ainsi de repasser devant chez le notaire. La banque n'a aucune obligation d'accepter une demande de reprise d'encours mais le fera généralement si vous avez toujours respecté les échéances de remboursement.

Par exemple, si vous avez emprunté 300 000€ il y a quelques années et que vous avez déjà remboursé 100.000€ de capital, la banque peut vous autoriser à réemprunter ces 100.000€ dans un but immobilier.

Concrètement, il s'agit d'un nouveau crédit dans votre crédit existant mais attention : les conditions (taux, durée,...) de votre nouveau crédit ne seront plus identiques à votre crédit hypothécaire de base : la banque vous offrira les conditions en vigueur lors de votre demande de reprise et il vous conviendra de négocier de bonnes conditions avec votre banquier.

Cette reprise d'encours est une réelle opportunité pour financer les fonds propres nécessaires au financement d'une nouvelle acquisition. ■

WEBINAIRE

Avec **Olivier de Clippele**,
Notaire et Vice-Président du SNPC



Droit des successions et donations : quelles nouveautés en la matière ?

Mardi 19 janvier, à 13h30

GRATUIT
Réservé
aux membres

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

PUBLICATIONS DU SNPC

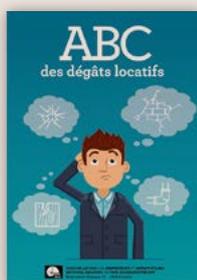


ABC des dégâts locatifs

Les dégâts locatifs sont extrêmement courants. Après les loyers impayés, il s'agit souvent de la deuxième crainte des bailleurs. Sont-ils un casse-tête pour vous ? Vous posez-vous des questions sur l'intérêt et la réalisation d'un état des lieux d'entrée et/ou de sortie ? Sur la détermination et la nature des dégâts locatifs et sur leur imputabilité à l'une ou l'autre des parties ? Cet ouvrage est fait pour vous !

La première partie aborde les dégâts locatifs sous l'angle juridique.

La seconde partie aborde les réalités pratiques de l'état d'un bien loué. Vous trouverez également un tableau reprenant les différents prix unitaires des réparations courantes à comptabiliser en cas de dommage, ainsi qu'un tableau de vie moyenne des matériaux et des appareils.



Cette brochure est disponible au prix de
> membres SNPC : 34 €
> non membres : 54,40 €
(+frais de port d'un montant de 3,54 €)

ABC de la planification successorale

Depuis longtemps déjà, le SNPC-NEMS, au-delà des nombreux articles sur les matières de baux à loyer et de gestion de ses biens, a régulièrement informé ses membres sur des thèmes liés à la fiscalité, et notamment les successions et les matières notariales.

Ces articles ont toujours suscité un grand intérêt et de nombreuses réactions positives. C'est pourquoi il nous a semblé utile de compléter notre offre de brochures par un ouvrage sur le thème.

C'est Olivier de Clippele, Notaire et Vice-Président du SNPC-NEMS qui a relevé le défi de vous fournir une information la plus complète et compréhensible possible en 200 pages. Défi réussi !



Cette brochure est disponible au prix de
> membres SNPC : 35 €
> non membres : 53 €
(+ frais de port d'un montant de 4,60 €)

ABC du Viager

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

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

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



Cette brochure est disponible au prix de
> membres SNPC : 29 €
> non membres : 29 €
(+frais de port d'un montant de 3,54 €)



PROPRIÉTAIRES BELGES À L'ÉTRANGER : L'EUROPE IMPOSE SA LOI AU MINISTRE DES FINANCES

Par Olivier de Clippele, Notaire et Vice-Président du SNPC-NEMS

L'administration invitera bientôt les 150.000 Belges propriétaires d'un immeuble à l'étranger à proposer eux-mêmes un semblant de revenu cadastral en guise de taxation.

La Cour européenne de Justice a condamné la Belgique pour avoir taxé les propriétaires d'un logement à l'étranger sur base du loyer annuel en lieu et place d'une taxation forfaitaire.

Ce tribunal international n'appréciait guère le double système de taxation pour des biens tout à fait semblables : d'une part la taxation sur base d'un revenu cadastral indexé pour les biens situés en Belgique et d'autre part, la taxation sur base du loyer réel lorsque l'immeuble était situé dans un autre pays européen.

Du fait de ce refus européen, la Belgique n'avait plus que deux choix : soit elle taxait tous les loyers belges comme étrangers, soit elle taxait toutes les propriétés situées à l'étranger comme celles situées en Belgique, sur base du revenu cadastral indexé.

LE CHOIX DU MINISTRE FUT VITE FAIT

Voulant à tout prix éviter une taxation généralisée des loyers, le Ministre des Finances a décidé d'en revenir à ce qui restait atteignable, à savoir une péréquation cadastrale limitée aux immeubles situés à l'étranger.

En effet, on estime qu'il y a près de 150.000 logements hors de nos frontières possédés par des Belges soit dix fois

moins que ceux détenus par des Belges comme seconde résidence ou logement locatif en Belgique.

Tous ces logements sont soit donnés en location, soit occupés à titre de résidence secondaire.

Il paraissait dès lors plus simple d'introduire une notion nouvelle de revenu cadastral pour les biens situés à l'étranger.

Pas de visite domiciliaire des fonctionnaires belges à l'étranger. Le problème face à cette petite péréquation cadastrale réside dans le fait que les fonctionnaires du cadastre n'ont aucun pouvoir de contrôle et d'investigation en dehors de la Belgique, seuls les fonctionnaires taxateurs à l'impôt direct peuvent commander une commission rogatoire pour vérifier l'exactitude des déclarations de revenus étrangers.

Domage pour les fonctionnaires du cadastre qui se seraient bien vus enquêter à la Côte d'Azur, en Espagne ou en Italie pour effectuer des contrôles bien ensoleillés.

Quant aux commissions rogatoires, elles restent exceptionnelles et concernent en général les gros dossiers de fraude.

Mais bien un échange d'informations. Les propriétaires doivent par contre être

bien conscients que l'échange d'information entre les pays se généralise. Il se dit même que l'administration belge est parfois mieux informée des placements à l'étranger que ceux qui sont réalisés en Belgique.

Ainsi, la vente d'un immeuble situé en France est systématiquement communiquée à l'administration des finances belge dès lors qu'un des vendeurs est domicilié en Belgique.

QUE PRÉVOIT LA RÉFORME ?

Selon une proposition de loi qui est en gestation dans la majorité Vivaldi, les propriétaires d'un immeuble à l'étranger devraient déclarer un revenu forfaitaire qui ressemblerait fort au revenu cadastral pratiqué en Belgique.

Il appartiendra au contribuable de fixer lui-même, raisonnablement, sa propre base de taxation.

Il est trop tôt pour donner les détails définitifs de cette nouvelle base de taxation, mais on sait déjà que l'administration va utiliser toute référence à la base de taxation utilisée pour les impôts fonciers de l'Etat où est situé l'immeuble.

De plus, il semblerait que cette base de taxation sera indexée comme c'est le cas depuis plus de 30 ans pour les immeubles belges.

Autant viser juste dès le départ, car si le contribuable avait vu trop grand, la révision de ce revenu immobilier étranger risquerait de ne plus être autorisée à la baisse dans le futur.

La discrimination ne sera pas entièrement évacuée. Le projet de réforme ne règlera pas toutes les discriminations en matière d'impôts étrangers, car il existe des Etats avec lesquels la Belgique a une convention d'évitement de la double imposition et d'autres pays où ce n'est pas le cas.

Quand il n'y a pas de convention internationale pour éviter la double imposition, le propriétaire belge subira

généralement une triple taxation, l'impôt communal, l'impôt de l'Etat où est situé l'immeuble et enfin, le nouvel impôt belge.

QUE DOIT FAIRE LE PROPRIÉTAIRE ?

Notre conseil est de déclarer les immeubles à l'étranger, il n'est jamais trop tard pour commencer, mais en estimant le revenu à un niveau prudent, sachant qu'un investissement immobilier coûte cher en termes de frais, non seulement en termes de travaux, de chauffage et d'entretien durant la période où on ne l'occupe pas, d'assurance, de surveillance, mais aussi en termes d'impôts fonciers, taxes de transactions, de donations et de succession.

Et si vous êtes à court d'idée, regardez les annonces de vente d'appartements à la côte belge : leur revenu cadastral (avant indexation) est une bonne indication pour les appartements similaires à la Côte d'Opale, Cote d'Azur, Costa Brava ou Costa del Sol.

Ces revenus cadastraux sont faibles car les locations à l'année rapportent peu dans les lieux de vacances, surtout que les revenus cadastraux sont calculés sur base de baux classiques de minimum 3 ans, sans service et vide de tout mobilier. ■

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





DANS QUELLES CONDITIONS UN BAILLEUR PEUT-IL DÉROGER À UNE DISPOSITION IMPÉRATIVE DANS SES RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LE PRENEUR ?



Par Aurélia
SONJEAU, Juriste
au SNPC-NEMS

Dans l'ordre juridique belge, tout comme dans d'autres ordres juridiques, il existe différentes sortes de règles. En effet, nous pouvons lister les dispositions d'ordre public, les dispositions impératives ainsi que les dispositions supplétives. Celles-ci ne bénéficient pas de la même force contraignante. L'article mettra l'accent sur les différences existantes entre ces règles tout en se consacrant à l'analyse des dispositions impératives rencontrées en matière de location.

NOTION

Une **disposition impérative** est une disposition à laquelle les parties ne peuvent pas déroger. Celles-ci sont créées afin de **protéger une partie faible au contrat**. Cette notion a été créée au fil du temps, à travers l'évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, notamment inspirée par les travaux d'Henri De Page¹.

Il existe 3 sortes de règles dans l'ordre juridique belge : les dispositions d'ordre public, impératives et supplétives de la volonté des parties.

- > Les *dispositions d'ordre public* touchent aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité ainsi qu'aux bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société.
- > Les *dispositions impératives* visent à protéger les intérêts privés.

- > Les *dispositions supplétives* sont les dispositions auxquelles les parties peuvent déroger. La loi fixe un cadre légal auquel les parties peuvent décider de se soustraire dans leur convention.

« LA NATURE DE L'INTÉRÊT PROTÉGÉ ET SES CONSÉQUENCES EN TERMES DE NULLITÉ »²

Durant longtemps, la distinction entre ces règles avait un impact sur le type de nullité pratiqué lorsque ces règles n'étaient pas respectées. En cas de violation d'une règle d'ordre public, la sanction était la nullité absolue. La nullité absolue peut être invoquée par chaque partie consciente qu'une règle d'ordre public n'a pas été respectée. Le juge doit la soulever d'office. De plus, la nullité absolue peut être invoquée à chaque étape de la procédure. Néanmoins, cette sanction a tendance à disparaître car elle est jugée disproportionnée et parfois déséquilibrée par rapport à l'objectif poursuivi.

1 J. van Zuylen, *Les rapports entre la loi (impérative, supplétive) et l'autonomie de la volonté*, Anthemis, Volume 2, p. 859.

2 J. van Zuylen, *Les rapports entre la loi (impérative, supplétive) et l'autonomie de la volonté*, Anthemis, Volume 2, p. 860.

En revanche, lorsque les parties ne respectent pas une disposition impérative, c'est la nullité relative qui est d'application. Comme son nom l'indique, la nullité n'est pas absolue mais relative, en ce sens que seule la partie protégée par la loi, peut soulever le non-respect de celle-ci.

A la différence de la nullité absolue, il est possible de confirmer des actes entachés d'une nullité relative³. Seule la personne protégée peut soulever la nullité⁴. Cette solution est logique lorsqu'on prend en considération l'objectif de cette règle (protection de la partie qui s'oblige). Le juge ne peut pas soulever d'office la violation d'une règle impérative. Cette dernière affirmation ne fait pas l'unanimité et est issue d'une opinion très classique. Un mouvement prétorien - mouvement qui fait référence à la jurisprudence - nous invite à nuancer cette analyse classique et propose au juge du fond de jouer un rôle actif, plus en adéquation avec la finalité des règles impératives, dont le but est, pour rappel, de protéger la partie économiquement ou socialement faible⁵. C'est pourquoi, dans la pratique, certains juges de paix écartent d'office les règles moins favorables au locataire. A titre d'exemple, une durée de préavis plus longue que la durée prévue ou une indemnité pour rupture anticipée de bail plus lourde que celle fixée dans la disposition légale sera dans certains cas dénoncée par le juge de paix.

Le non-respect d'une disposition impérative est susceptible d'être confirmé. Cette confirmation ne peut pas intervenir n'importe quand.

La confirmation ou la renonciation est l'acte par lequel une personne

LE SNPC DISPOSE DE BAUX-TYPE RÉDIGÉS DE TELLE FAÇON QUE LES INTÉRÊT DES PROPRIÉTAIRES SOIENT GARANTIS DE MANIÈRE OPTIMALE.

renonce au droit que la loi a prévu à son profit. La renonciation anticipée n'est pas permise⁶. Il faut que la personne qui décide de renoncer le fasse en connaissance de cause, en ce sens que la personne qui renonce à son droit doit avoir connaissance de celui-ci. On déduit généralement une obligation d'information de la protection prévue par la loi.

LE BAIL ET LES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

La plupart voire la majorité des dispositions de la loi du 20 février 1991 relative au bail de résidence principale (loi applicable avant la régionalisation du bail qui a été abrogée depuis) a été principalement rédigée en vue de protéger le preneur⁷. En caricaturant, la loi protège « le faible » - le preneur - contre « le fort » - le bailleur. Néanmoins, certaines dispositions minoritaires protègent également le bailleur, on pense notamment au droit de visiter les lieux.

Notre examen portera, bien évidemment, sur notre sujet de prédilection, à savoir les baux. Les législations sur les baux sont rédigées en vue de protéger le preneur, considérée comme la partie faible.

Comme exemples de dispositions impératives dans les baux de résidence principale, nous pouvons citer notamment :

► **L'indexation** : L'article 1728bis du Code civil, l'article 26, §1 du Décret wal- ►

3 J. van Zuylen, *Les rapports entre la loi (impérative, supplétive) et l'autonomie de la volonté*, Anthemis, Volume 2, p. 862.

4 J. van Zuylen, *Les rapports entre la loi (impérative, supplétive) et l'autonomie de la volonté*, Anthemis, Volume 2, p. 870.

5 J. van Zuylen, *Les rapports entre la loi (impérative, supplétive) et l'autonomie de la volonté*, Anthemis, Volume 2, p. 862.

6 J. van Zuylen, *Les rapports entre la loi (impérative, supplétive) et l'autonomie de la volonté*, Anthemis, Volume 2, p. 871.

7 Loi du 20 février 1991 portant sur les règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur, disponible sur https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?lan=guage=fr&la=F&cn=1991022032&table_name=loi.



- ▶ lon, l'article 224 du CBL, l'article 34 du décret flamand concernant l'indexation prévoient une double règle impérative. La clause d'indexation ne peut prévoir une formule qui permettrait d'arriver à un montant supérieur que celui obtenu en application de la formule prévue par la loi. De plus, il ne peut être procédé à celle-ci qu'une fois par an. En Wallonie, l'indexation ne pourra être appliquée que si le bail est enregistré.
- ▶ **L'état du bien** : Depuis 1991, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. La loi de 1991 prévoyait un système équilibré en permettant au preneur de rester s'il le souhaite dans les lieux loués et demander l'exécution forcée des travaux à son propriétaire. Les sanctions prévues consistaient soit dans la résolution du bail soit dans la mise en état du bien loué.
- En Région Wallonne, la plupart des dispositions sont supplétives pour les baux de droit commun. Néanmoins, l'article 52, §6, du décret prévoit que des articles qui, pour le bail d'habitation de droit commun, ont un caractère supplétif, se transforment en des dispositions impératives pour le bail de résidence principale⁸. Il s'agit notamment des dispositions relatives aux obligations du bailleur⁹, aux réparations réputées locatives¹⁰, aux exigences de sécurité, de salubrité ou d'habitabilité¹¹, la garantie du bailleur pour vices cachés¹², ainsi que les réparations locatives et de menu entretien qui incombent au locataire¹³.
- Depuis la régionalisation du bail, la Région de Bruxelles-Capitale¹⁴ a décidé de rendre ces exigences impératives et

8 B. Kohl, *Le nouveau droit du bail d'habitation in La réforme du bail d'habitation en Région wallonne*, Bruxelles, Editions Larcier, 2019, p.15.

9 article 7 du décret wallon sur le bail d'habitation

10 article 8 du décret wallon sur le bail d'habitation

11 article 9 du décret wallon sur le bail d'habitation

12 article 10 du décret wallon sur le bail d'habitation

13 article 15 du décret wallon sur le bail d'habitation

14 article 229 du Code bruxellois du Logement

non d'ordre public. Ceci a son importance lorsqu'on songe aux sanctions susceptibles de s'appliquer si le caractère d'ordre public avait été maintenu, ainsi que l'éventuelle possibilité pour le preneur de renoncer au bénéfice de l'application de la disposition qui le protège maintenant que c'est devenu une règle impérative.

- La Région flamande¹⁵ a décidé que la violation des règles concernant l'état du bien loués à titre de logement est sanctionnée de la nullité absolue et considère que ces règles sont d'ordre public.
- ▶ **Préavis et indemnités en cas de résiliation du bailleur** : les parties peuvent convenir d'un délai de préavis plus long ou d'une indemnité plus importante lorsque le bailleur met fin au bail de manière anticipée. Des dérogations sont donc permises mais elles doivent être favorables au preneur. Les parties peuvent, par exemple, convenir dans le bail que le bailleur ne pourra pas y mettre fin pour occupation personnelle ou restreindre cette possibilité aux descendants au premier degré par exemple. Par contre, les clauses du bail ne pourraient pas être rédigées de manière à avantager le bailleur. Ainsi, une clause du bail qui élargirait la liste des bénéficiaires au profit desquels un motif pour occupation personnelle peut être donné serait frappée de nullité relative. Des dérogations plus protectrices de la partie faible peuvent par contre être prévues. Dans ce cas, il est possible de déroger à des dispositions impératives.

Exemple de disposition supplétive

- ▶ Les clauses relatives aux réparations urgentes : si pendant la durée du bail, le bien a besoin de réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, le preneur doit les supporter. Il ne pourra demander

15 article 12, §2 du Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci

une réduction de loyer proportionnelle au temps et à la partie de la chose louée dont il aura été privé que si les travaux durent plus de 40 jours à Bruxelles¹⁶ et en Wallonie¹⁷ et 30 jours en Flandre¹⁸ (uniquement pour les baux de résidence principale). Cette disposition légale ou régionale est supplétive et il est permis d'y déroger par une clause du bail. Les baux du SNPC ont prévu cette clause dérogatoire¹⁹.

N.B. : depuis la régionalisation du bail, il est parfois devenu difficile de déterminer quelles sont les dispositions d'ordre public, impératives ou supplétives de la volonté des parties.

Exemples de dispositions impératives dans le bail commercial :

- > La demande de renouvellement : la demande de renouvellement du bail est une disposition impérative. **Aucune disposition ne peut prévoir d'exclure celle-ci.**
- > La résiliation triennale dans le chef du preneur²⁰ : le bail ne peut exclure cette possibilité et s'il n'est rien indiqué en ce sens dans celui-ci, le preneur pourra malgré tout exercer ce droit.

A titre de conclusion, nous ne pouvons que conseiller aux bailleurs et aux locataires d'être vigilants. En effet, ceux-ci doivent être attentifs lors de la rédaction des contrats qui les lient. Il vaut mieux anticiper l'intégralité des règles applicables au moment de la signature du contrat que de tenter de les contourner. Une application correcte de la loi ne peut être qu'une source de sécurité juridique. Beaucoup tentent de maquiller la

réalité en enlevant l'une ou l'autre des dispositions favorables à son locataire, en espérant que celui-ci ne s'en rende pas compte. Savoir directement à quoi on s'engage et à quelles conditions est incontestablement une source de garantie et de sécurité juridique. Elle permet d'avoir son destin entre ses mains. ■

Le SNPC dispose de baux-type rédigés de telle façon que les intérêts des propriétaires soient garantis de manière optimale tout en respectant les dispositions légales. Rendez-vous sur notre site internet, dans l'onglet boutique, pour vous procurer ceux-ci.

16 Article 1724 du Code civil

17 Article 21 du décret wallon sur le bail d'habitation

18 Article 27 du Décret contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci

19 I. Durant, *La rédaction du bail de résidence principale : les clauses relatives à la durée du contrat* in *Le bail dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2016, p.7-56.

20 Article 3, alinéa 2, de la loi sur les baux commerciaux

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

- AUGMENTER LE REVENU DE VOS TERRES
- DISPOSER DE VOS BIENS QUAND BON VOUS SEMBLE
- SAUVEGARDER LA VALEUR DE VOTRE PATRIMOINE RURAL

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

Contactez-nous sans tarder!
SOGESA

RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



FISCALITÉ COMMUNALE, UNE NOUVELLE TAXE ! LA TAXE SUR LES SURFACES IMPERMÉABILISÉES



Par Aurélien Bortolotti,
Avocat au Barreau de
Liège, cabinet Bortolotti

Une commune peut-elle taxer les chiens avec un chapeau ?
La Constitution belge le permet en effet.

Ainsi, l'article 170 de la Constitution dispose que :
« 4. Aucune charge, aucune imposition ne peut être établie par l'agglomération, par la fédération de communes et par la commune que par une décision de leur conseil. La loi détermine, relativement aux impositions visées à l'alinéa 1er, les exceptions dont la nécessité est démontrée. »

POUVOIR DES COMMUNES DE LEVER UNE TAXE

Il résulte de cette disposition que ces autorités peuvent lever des impôts afin de pourvoir aux intérêts dont elles ont la charge.

La compétence des communes apparaît donc directe (une loi n'est pas nécessaire pour la mise en œuvre de cette compétence), générale (les communes sont compétentes pour définir l'ensemble du régime juridique des impôts communaux. Elles déterminent librement les contribuables, les faits générateurs, les bases imposables, l'assiette de l'impôt...), autonome et, *a priori*, illimitée, en ce sens qu'aucun lien direct entre les compétences matérielles et le pouvoir de taxation n'est nécessaire.

Elles peuvent ainsi instituer des perceptions sur des biens dont l'assiette ne relève pas de leur compétence.

LA TAXE SUR LES SURFACES IMPERMÉABILISÉES

Manifestement, les Communes ont une imagination assez fertile en la matière. Ainsi, la commune de Jette vient de lever une taxe sur les surfaces imperméabilisées. La taxe a été établie pour les années 2020 à 2025.

L'objet de la taxe sont les surfaces imperméabilisées, soit les aires dont le revêtement au sol est asphalté, bétonné, dallé ou carrelé. Il importe peu que le niveau du sol soit situé en sous-sol, au rez-de-chaussée, aux étages intermédiaires ou en toiture.

La surface doit excéder 200m².

La surface doit être exploitée économiquement, soit directement comme un parking payant, soit indirectement comme une aire de stationnement permettant aux clients de stationner leur véhicule à proximité des commerces, des aires de dépôt de marchandises ou d'entrepôts divers situées à l'air libre.

Le montant de la taxe s'élève à : (m² de la surface + 2%) * 6,63€ pour l'année 2020 (le montant est indexé par année - 6,76€ pour 2021 ; 6,90€ pour 2022 ; 7,04€ pour 2023 ; 7,18€ pour 2024 ; 7,32€ pour 2025).

Le contribuable est tenu de faire une déclaration spontanée et donc de déclarer volontairement le nombre de m² de superficie.



ISTOCKPHOTOS

S'il ne le fait pas, l'administration fiscale peut procéder à la taxation d'office et lui ajouter un accroissement d'impôt, soit 25% lors de la première infraction, 50% lors de la seconde, 100% de la troisième et 200% lors de la quatrième infraction et des suivantes.

Par ailleurs, la commune peut demander au contribuable tous les documents qu'elle souhaite. Si celui-ci s'abstient de répondre, il peut se voir infliger une amende de 100€ ou de 500€ en cas d'abstention volontaire.

LA COMMUNE NE VA-T-ELLE PAS TROP LOIN ?

Sans entrer dans l'analyse de tous les arguments juridiques de ce règlement-taxe comme la publication du règlement, l'application de la taxation d'office, les pouvoirs d'investigation de la commune, le calcul de la taxe... l'autorité communale doit respecter certains principes comme celui de la motivation.

Le principe de motivation matérielle implique que toute décision administrative doit, même dans l'exercice d'un pouvoir d'appréciation aussi large soit-il, être fondée sur des motifs de fait et de droit objectivement admissibles et qui se dégagent, soit de la décision elle-même, soit du dossier administratif.

La règle de l'égalité des Belges devant la loi contenue dans l'article 10 de la Constitution, celle de la non-discrimination dans la jouissance des droits et libertés reconnus aux Belges inscrite dans l'article 11 de la Constitution ainsi que celle de l'égalité devant l'impôt exprimée dans l'article 172 de la Constitution impliquent que tous ceux qui se trouvent dans la même situation soient traités de la même manière. Cela n'exclut pas qu'une distinction soit faite entre différentes catégories de personnes pour autant que le critère de distinction soit susceptible de justification objective et raisonnable. ▶



L'AUTORITÉ COMMUNALE DOIT RESPECTER CERTAINS PRINCIPES COMME CELUI DE LA MOTIVATION

- ▶ Une justification objective et raisonnable n'implique pas que l'autorité faisant une distinction entre des contribuables doive apporter la preuve que la distinction ou l'absence de distinction aurait nécessairement des effets déterminés. L'apparence raisonnable de l'existence ou de l'éventuelle existence d'une justification objective de ces catégories suffit à établir, si leur instauration est objective et raisonnable.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier par rapport au but et aux effets de la mesure prise ou de l'impôt instauré. Le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

S'il n'est pas requis que la justification ressorte immédiatement du seul règlement, encore faut-il que l'objectif pouvant raisonnablement justifier la différence de traitement qui en découle apparaisse du dossier constitué au cours de son élaboration ou puisse être déduit du dossier administratif constitué par son auteur.

Il incombe à l'autorité communale de fonder ses règlements sur des motifs exacts, adéquats et pertinents, qui doivent résulter du dossier constitué au cours de l'élaboration de ce règlement. Les explications données par l'autorité locale dans ses écrits de procédure ne peuvent suppléer à la carence du dossier. Dans ce cas, il est impossible aux juridictions administratives et judiciaires d'examiner la compatibilité du règlement avec les articles 10 et 172 de la Constitution.

Les juridictions saisies d'une contestation de la régularité du règlement doivent être en mesure, sur la base de ces motifs, d'exercer le contrôle de légalité qui leur incombe.

À partir du moment où la commune décide d'autorité de créer des distinctions entre citoyens, notamment en établissant des taux d'imposition différents selon des catégories de contribuables, ou en prévoyant des catégories de personnes exonérées, elle doit impérativement justifier, sur la base de considérations objectives, pertinentes et raisonnables le choix effectué en tenant compte du but poursuivi par le règlement et des effets de celui-ci.

L'examen de comparabilité ne concerne que le règlement-taxé lui-même et non son application. Pour invoquer la nullité d'une taxe, la discrimination doit être juridique, c'est-à-dire que la différence de traitement invoquée doit trouver sa source dans le texte du règlement-taxé et non dans la manière dont celui-ci est appliqué.

MOTIVATION DU RÈGLEMENT-TAXE DE LA COMMUNE DE JETTE

À la lecture du règlement-taxé de la commune de Jette, on constate que les surfaces de moins de 200m² sont exonérées.

Quelle en est la raison ? La commune justifie cette différence de traitement par l'impact marginal sur la capacité des collecteurs à recueillir l'eau pour les superficies de moins de 200m².

La motivation nous laisse perplexe. Pourquoi 200m², pourquoi pas 150m² ou 250m²...des études ont-elles été menées ? On l'ignore.

Par ailleurs, pourquoi taxer uniquement les superficies exploitées économiquement ? Soit tout le monde compromet l'infiltration naturelle des eaux pluviales, soit personne...

Pourquoi dès lors taxer uniquement les superficies exploitées économiquement ?

Est-ce normal qu'un bailleur propriétaire d'un immeuble avec plusieurs appartements en voirie, des garages et parkings à l'arrière se voit taxer après sans compter que l'immeuble date d'une

bonne quarantaine d'années et a été construit dans le strict respect des règles d'urbanisme ?

Enfin, qu'en est-il du nouveau supermarché avec parking qui vient d'être construit conformément au permis d'urbanisme accordé lequel faisait état d'une telle superficie et de l'obligation de prévoir X emplacements de parcage ?

La commune accorde un permis et sait qu'elle va taxer cette superficie ultérieurement.

En droit civil, cela s'apparente à une rétention dolosive sanctionnée par les cours et tribunaux.

QUE FAIRE SI VOUS RECEVEZ UN AVERTISSEMENT-EXTRAIT DE RÔLE ?

La procédure de contestation d'une taxe locale impose au contribuable un recours administratif préalable auprès du collège des Bourgmestre et Echevins ou du collège communal.

Le recours devant l'autorité locale compétente est prescrit à peine de déchéance. En effet, si le contribuable n'a pas exercé de recours administratif devant cette autorité, il ne sera pas admis à entamer de recours devant les cours et tribunaux.

Le recours administratif est donc un préalable obligatoire à l'intentement des actions devant les juridictions judiciaires.

La Cour de cassation a, dans un arrêt du 30 mai 2008, consacré ce principe de recours administratif préalable : « *Il se déduit de l'article 1385undecies, alinéa 1er, du Code judiciaire et des articles 9 et 10 de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales, que le recours administratif organisé par ou en vertu de la loi, au sens de l'article 1385undecies précité, est, en matière de taxes communales, la réclamation formée contre la taxe enrôlée au nom du redevable devant le collège communal et que seul*

un tel recours constitue le préalable qui rend admissible l'action portée devant le tribunal de première instance.

Justifie légalement sa décision que la demande de dégrèvement d'une taxe communale est irrecevable au regard de l'article 1385undecies du Code judiciaire, le juge qui constate que cette demande est formulée pour la première fois devant le juge et que la réclamation introduite par le contribuable ne tendait pas à l'annulation ou au dégrèvement de la taxe, mais à l'annulation du règlement-taxe lui-même adopté par le conseil communal, ce qui avait conduit le collège à se déclarer incompétent pour connaître de cette réclamation ».

Le recours administratif doit être introduit dans un délai de trois mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. Cette disposition impose par ailleurs à l'administration locale de mentionner le délai dans lequel le contribuable doit exercer son recours.

Le délai de trois mois vaut également pour la région flamande. En région wallonne, le délai de trois mois est porté à six mois.

EN CONCLUSION

Les communes peuvent taxer les chiens avec des chapeaux, mais elles doivent expliquer la raison de cette taxation.

Si une différence de traitement existe - comme ne pas taxer les chats avec des chapeaux - la commune doit avoir une raison objective de le faire.

A la lecture du règlement-taxe sur les superficies imperméabilisées, on est en peine de comprendre la justification de cette taxation et la raison pour laquelle seuls certains contribuables seront taxés.

Elle nous apparaît par ailleurs tout à fait abusive...

Nous allons bientôt être taxé sur l'air que nous respirons ! ■



LOUER VOTRE BIEN EN RENFORCANT LA SOCIÉTÉ ?

C'EST POSSIBLE ! DEVENIR PROPRIÉTAIRE EST LA SOLUTION !



Par David LECOMTE
Coordinateur projet
Devenir Propriétaire
solidaire

Vous êtes propriétaire et vous voulez louer votre bien. Pourquoi ne pas faire d'une pierre, deux coups ? Nous vous offrons la possibilité, tout en valorisant votre bien, d'avoir un vrai impact sociétal en louant, en toute sécurité, à des personnes précarisées.

Depuis maintenant trois ans et demi, un groupe d'acteurs publics et privés du secteur logement se sont regroupés au sein d'un partenariat pour favoriser l'accès au logement aux plus démunis et leur rendre ce droit fondamental. Ce projet, c'est **DEVENIR PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE**. Pourquoi ce nom ? Car les propriétaires que vous êtes, chacun d'entre-vous, possédez un efficace levier pour contribuer à rendre cette société plus juste au travers de notre projet. Nous allons voir comment.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT, VOTRE GARANTIE

Actuellement, notre partenariat est composé de huit acteurs, tous actifs dans l'accompagnement social au logement : le Plan de Cohésion Sociale de la ville de Liège, le Relais Social du Pays de Liège, le CRIPEL, le Relais Logement du CPAS, les asbl Habitat-Service et Thaïs (chacune associations de promotion au logement), CARITAS asbl et l'association Mentor Escalier. Chacun de ces partenaires abrite un service d'accompagnement des personnes à reloger. **Chaque jour, des professionnels formés et compétents encadrent et préparent les candidats locataires à se réinsérer dans la société.** Cet accompagnement est complet et s'applique avant, pendant et bien après l'entrée en logement des candidats. Chez nous, vous

trouverez des candidats locataires que nous connaissons parfaitement et dont nous savons qu'ils sont fiables tant au point de vue financier que comportemental.

Par le biais de notre accompagnement multidimensionnel du locataire, **nous vous garantissons : le paiement du loyer à échéance, le maintien du bien dans son état d'origine et la tranquillité au niveau du voisinage.**

Et surtout, même en cas de problème, nous vous garantissons une solution rapide et adaptée. Trop beau pour être vrai me direz-vous ? Posez-vous la question : est-ce plus dangereux de louer mon bien à une personne, certes précarisée, mais suivie et encadrée par des professionnels et que vous pouvez contacter à tout moment plutôt que de louer à une personne dont vous ne savez pas grand-chose et sans soutien en cas de problème ?

LES SERVICES QUE NOUS OFFRONS

DEVENIR PROPRIÉTAIRE SOLIDAIRE dispose également de **plusieurs services très concrets que nous mettons à votre disposition dans le cadre de la location et de la gestion de votre bien :**

- > Une grande réserve de candidats locataires.

NOUS TRAVAILLONS SUR LE LONG TERME CAR NOUS VOULONS QUE LA LOCATION DURE DANS LE TEMPS ET POUR CELA LA CONFIANCE MUTUELLE EST INDISPENSABLE.

- > La prise en charge des visites ainsi que de la rédaction du bail d'habitation et de l'état des lieux.
- > La négociation du loyer avec le locataire.
- > La constitution de la garantie locative dans certains cas.
- > Un appui juridique constant et compétent.

Outre la signature d'un bail classique, nous vous offrons également **la formule du bail glissant qui présente plusieurs avantages pour vous :**

- > Garantie du paiement du loyer, même en cas de vide locatif
- > Garantie d'entretien et de restitution en bon état du logement
- > Prise en charge des démarches administratives et du suivi technique
- > Exemption du précompte immobilier pendant la durée de la location.

UNE RELATION WIN-WIN DE CONFIANCE ET DE DURABILITÉ

Enfin, notre démarche s'inscrit fondamentalement dans une relation de confiance tripartite entre nous, le propriétaire et le locataire. **Nous travaillons sur le long terme car nous voulons que la location dure dans le temps et pour cela la confiance mutuelle est indispensable.** Notre but est que vous y gagniez, que le locataire y gagne et que la société dans son ensemble, y gagne.

EN CONCLUSION

Surtout ne sous-estimez pas l'influence sociétale que vous pouvez avoir en tant que propriétaire. Vous pouvez changer les choses, contribuer à un monde plus juste et cela en toute sécurité ! Nous vous en offrons l'occasion. Saisissez-là ! ■

N'hésitez pas à nous contacter :

- > Mail : proprietairesolidaire@gmail.com
- > Téléphone : 0476 66 09 95
- > Site internet : <https://proprietairesolidaire.be/>
- > Lien video Youtube : https://www.youtube.com/watch?v=LEJJDf1AHks&ab_channel=DevenirPropri%C3%A9taireSolidaire

Nos partenaires :



**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



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

AIRBNB FISCALITÉ À L'IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES

La situation sanitaire actuelle a certes stoppé les locations « *Airbnb* ». Elles reprendront, ce phénomène économique reflourira. La réflexion et la prudence s'imposent avant la conclusion du contrat verbal ou écrit.

Déjà en décembre 2015, le Ministre des finances avait souligné l'intérêt du S.P.F. Finances tant en matière de contributions directes que de taxe sur la valeur ajoutée pour les « *loueurs* » (sic) en évoquant des « recherches actuellement effectuées » par l'Inspection Spéciale des Impôts.

Les mises en location épisodiques et très limitées dans le temps ne sont pas concernées.

LA NOTION D'ÉCONOMIE COLLABORATIVE

La situation est totalement différente si l'offre de location est réalisée dans le cadre légal qui est qualifié d'« *économie collaborative* » au sens de l'article 90, alinéa 1°, 1 bis du Code des impôts sur les revenus 1992.

Ce régime implique que le contribuable « *loueur* » et la personne qui contracte la location temporaire, soient des personnes physiques qui agissent à titre strictement privé.

L'application de ce régime fiscal allégé implique que les revenus - qualifiés d'« *indemnités* » - sont payés ou attri-

bués par une « *plateforme électronique agréée* ». En cas de location ou de mise à disposition d'un logement dans d'autres conditions, le régime spécifique de taxation ne sera pas d'application.

CADRE LÉGAL

Le cadre légal de ce régime de taxation prévoit d'abord une déduction forfaitaire pour charges de 50%.

En outre, si les revenus afférents aux « *prestations de services* » ne dépassent pas pour la période imposable ou pour la période imposable précédente (en dehors des notions de revenus immobiliers ou



mobiliers) le montant brut de 3.255,00 €, le taux de taxation est fixé à 20% (article 38 de la loi-programme du 1^{er} juillet 2016 et article 37bis du Code des impôts sur les revenus 1992). Ce montant est lié à l'index.

Par contre, si ce montant brut est dépassé, le risque d'une qualification en revenus professionnels surgit (en ce sens *Le Fiscologue* du 17 juin 2016, p.2) avec toutes les conséquences en cascade y compris en matière de droit social.

L'Administration des finances a fait préciser par un arrêté royal du 12 janvier 2017 les conditions d'agrément des plateformes électroniques.

Ces plateformes doivent être « hébergées » dans une société ou une association sans but lucratif (!) constituées conformément à la législation d'un Etat membre de l'Espace économique européen, ou , d'un Etat envers lequel la Belgique s'est engagée à traiter ces entreprises comme des entreprises belges.

Les conditions d'agrément de la plateforme sont sans doute liées à l'extension du champ d'application de l'article 271 du Code des impôts sur le revenu 1992 en matière de précompte professionnel.

La plateforme doit établir une fiche récapitulative annuelle pour chaque prestataire. Cette fiche doit être remise annuellement au plus tard pour le 28 février de l'année suivant celle des revenus payés. Forcément, cette communication par la plateforme à l'Administration belge constitue une source de renseignements de revenus taxables.

Le taux du précompte professionnel est de 10% « du montant brut », qui lui-même correspond au montant qui a été payé ou attribué par la plateforme ou par l'intermédiaire de cette plateforme.

Selon certains observateurs économiques (dont le journal *l'Echo* du 24 janvier 2017), ce précompte de 10% pourrait engendrer une augmentation des prix avec pour conséquence de détourner les candidats hôtes et les voyageurs de ce mode d'hébergement. ■





BAIL NOTARIÉ : UN PLUS ?

Les bailleurs, comme tout autre justiciable, considèrent que la voie judiciaire pour faire reconnaître leurs droits est lourde et souvent onéreuse. De plus, l'accès au prétoire est semé d'embûches car elle requiert un respect des règles de procédure, ce qui, souvent, justifie le recours à l'avocat.



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

N'y-a-t-il pas moyen, pour un bailleur, de choisir une autre voie ne requérant pas le passage par le Tribunal lorsque le locataire ne paie pas, pour le contraindre à s'exécuter, voire même à l'expulser ?

Pas question, bien naturellement, de profiter de l'absence de son locataire pour mettre sur la rue son mobilier avant de changer les serrures...

C'est une évidence mais le rappeler n'est pas inutile, tant on entend parfois des bailleurs « excédés » envisager cette folle possibilité.

Une autre piste mérite d'être explorée mais elle a ses limites : conclure un bail par-devant notaire.

Est-ce intéressant, notamment pour des baux de résidence principale ?

Rappelons d'abord que le choix ne se pose pas pour certains types de baux qui exigent l'acte authentique.

Tel est le cas pour un bail d'une durée supérieure à 9 ans.

Pour un bail d'une durée inférieure, il s'agit d'une possibilité à laquelle, il est vrai, peu de bailleurs recourent.

Et pourtant, pour la récupération des loyers, il pourrait s'agir d'une voie plus rapide.

Nous reprendrons préalablement ce que, sur cette question, les notaires publient

sur leur site ([HTTPS://www.notaires.be/acheter-louer-emprunter//louer-1-immeuble//by-notarie](https://www.notaires.be/acheter-louer-emprunter/louer-1-immeuble/by-notarie)).

« ... Même si le bai est écrit, le propriétaire risque d'avoir de grandes difficultés avec son locataire si ce dernier ne paie pas son loyer.

Pour pouvoir récupérer ce qui lui est dû, il devra s'adresser au Juge de Paix pour d'abord appeler son locataire en conciliation, puis, à défaut d'accord, obtenir un jugement condamnant le locataire à lui payer les arriérés.

La procédure peut être très longue, fastidieuse et coûteuse : délai d'introduction de l'affaire, remises, vacances judiciaires, obtention d'une nouvelle fixation, opposition du locataire qui n'a pas comparu, délai de signification du jugement, sans compter les délais d'une procédure d'appel si celle-ci est introduite.

Au terme de toute cette procédure, le propriétaire aura enfin un titre définitif qui lui permettra de récupérer les arriérés de loyer, en s'adressant à un huissier de justice.

Entretiens, le locataire occupera toujours l'immeuble, parfois sans payer son loyer.

Lorsque le bail est rédigé dans la forme d'un acte notarié, toute cette procédure peut être évitée.

L'acte a la force exécutoire, c'est-à-dire qu'il permettra au propriétaire qui



ISTOCKPHOTOS

constate le défaut de paiement de son locataire de s'adresser directement à l'huissier de justice pour récupérer ce qui lui est dû.

Il nous apparaît que cette approche doit être grandement nuancée.

Relevons préalablement que l'appel en conciliation n'est plus un préalable obligé.

Il est heureux que le site des notaires reprenne, en fin d'article, la phrase suivante :

« Selon les cas, l'huissier pourra néanmoins parfois estimer qu'une procédure judiciaire reste nécessaire ».

Il nous est apparu alors utile d'interroger un huissier (l'huissier Etienne LEROY de Charleroi).

Celui-ci relève ce qui suit :

« S'agissant des obligations de sommes, il est certain qu'un bail dressé par acte authentique notarié consti-

tue un titre exécutoire pour autant qu'il comporte de manière explicite et non équivoque tous les paramètres nécessaires permettant de déterminer la créance excipée, tant en principal qu'en intérêts et éventuels autres accessoires (voir notamment Cass., 12.10.2018, R.A.B.G., 2019/6, p. 506 + autres références citées par l'huissier).

S'agissant de l'expulsion, c'est effectivement douteux même si la question reste controversée, d'autant que la procédure d'expulsion en matière de bail est spécialement réglementée (art. 1344bis à 1344septies C. JUD) **de sorte que se dispenser d'un contrôle judiciaire semble impossible** (c'est nous qui soulignons, l'huissier ayant repris diverses références utiles confortant cette approche).

Depuis sa modification par la loi « pot-pourri-V », l'article 19, alinéa 1^{er} de la loi de VENTOSE ? dispose certes que ... 'tous actes notariés feront foi en justice et seront exécutoires dans toute l'étendue du Royaume. La force exécutoire s'étend à tous les engagements qui sont contractés dans l'acte'.

Après avoir expliqué que l'acte notarié jouait un rôle important dans la décharge des Tribunaux, le commentaire des articles des travaux préparatoires énonce que la Cour de Cassation a déjà confirmé par son Arrêt du 23 mai 1991 que la force exécutoire de l'acte notarié ne se limite pas aux obligations pécuniaires, mais s'étend aussi aux actes portant sur une obligation de faire ou de ne pas faire.

Une certaine partie de la doctrine hésite encore à appliquer cet enseignement dans tous les domaines, même si aucun texte de loi n'y apporte des limites.

Afin de maximaliser l'efficacité de cet accès à la force exécutoire et de décharger les Tribunaux de ces interventions purement formelles, il est nécessaire de clarifier l'étendue de la force exécutoire de l'acte notarié et d'éliminer toute hésitation qui subsisterait encore à ce sujet ►



(Doc. Parl., CH. Repr., Sess. 2016-2017, n° 54 - 2259 - 001, p. 130).

En réalité, la question était plus controversée que ce qu'écrivent les travaux préparatoires (l'huissier renvoie à la contribution du Professeur de LEVAL sur cette question).

Que déduire de cette approche provenant, d'une part, du notaire, rédacteur de l'acte authentique et, d'autre part, de l'huissier appelé à passer à l'exécution de cet acte notarié ?

Le recours à un acte notarié permet en effet :

- > D'obtenir plus rapidement un titre exécutoire permettant d'aller de l'avant.
- > D'exercer une pression optimale légitime mettant le locataire devant ses responsabilités éventuellement par la menace d'une saisie dont toutefois le résultat reste souvent aléatoire.

N'oublions pas que dans la gestion d'une famille, le budget « loyer » est prioritaire et, lorsque ce poste ne peut être honoré, il est à craindre un déséquilibre d'une ampleur telle que la récupération du loyer reste problématique même par le biais d'une procédure d'exécution.

Le privilège du bailleur sur les meubles meublants est certes un plus mais il faut encore voir la valeur de ceux-ci par rapport à la créance existante.

Venons-en à l'essentiel : que cherche principalement le bailleur confronté à un locataire en défaut de paiement ?

Ce n'est pas tant de récupérer les loyers impayés qu'il craint d'être irrécouvrables surtout si l'arriéré est largement supérieur à la garantie locative constituée.

Il entend surtout voir le contrat résolu aux torts et griefs de son locataire et ainsi pouvoir récupérer son bien après expulsion.

Et cette expulsion, conséquence de la résolution, ne peut intervenir que si « le manquement est jugé suffisamment grave ».

Nous croyons, de notre côté, qu'il est plus cohérent de voir apprécier par un Tribunal cette gravité du manquement pour éviter toute discussion ultérieure.

Quand bien même le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a parfois des analyses distinctes du Professeur Nicolas BERNARD, sur cette question, nous le rejoignons et nous pensons que la matière du bail permet difficilement de conférer à un bail notarié une force exécutoire autre que pour le paiement de sommes.

Pour répondre aux observations du notariat portant sur les inconvénients de la procédure judiciaire (lenteur), nous relèverons que si, dès le deuxième mois de loyer impayés, le bailleur prend l'initiative du dépôt d'une requête, il peut très rapidement obtenir son titre tout en exerçant préalablement une pression importante.

Si, à la première audience, il y a régularisation par le paiement des arriérés, le bailleur pourra solliciter une remise pour vérifier si cette absence de paiement n'était « qu'un accident ».

Si cette régularisation n'intervient pas, il appartiendra alors au bailleur d'établir par un ensemble d'éléments que le non-paiement des loyers arriérés qui constitue un manquement grave, justifie une décision rapide du Tribunal.

Que de fois n'avons-nous pas insisté sur l'importance pour le bailleur de réagir très rapidement en cas de loyers impayés en rappelant, ce que nous avons encore fait supra, qu'un budget normalement bien géré, vise à privilégier un paiement lié à une habitation qu'on occupe.

Mais il est certain que la crise du COVID est à la base de situations dramatiques et que, dès lors, on peut aussi attendre du bailleur, dans des situations particulières, une plus grande humanité. ■

BAIL COMMERCIAL



Bonjour,

Est-il possible d'accorder une remise de loyer à mon locataire d'un rez commercial ? J'ai peur de perdre l'argent **définitivement**. Je comprends que les commerçants se trouvent dans une situation malheureuse mais étant moi-même confronté à une instabilité, liée au covid-19, je ne peux pas me permettre de lui faire un cadeau. J'envisage de lui accorder temporairement une diminution de loyer. Que me conseillez-vous ?

Jean-Pierre V., Bruxelles



Bonjour,

Nous comprenons votre situation et cette question est régulièrement posée actuellement. Il y a une différence entre un report et une diminution temporaire de loyer.

Un report de loyer peut être accordé pour une période déterminée. Ce report doit être acté dans un écrit. Il peut s'agir d'un accord, d'une lettre. L'écrit permet en effet d'apporter la preuve du consentement des deux parties et a l'avantage d'éviter les contestations ultérieures.

Dans ce document, il doit être indiqué qu'il s'agit d'un report exceptionnel et qu'il ne s'agit pas

d'une situation qui perdurera jusqu'à l'échéance du bail. Nous vous conseillons d'être attentive. En effet, la COVID-19 frappe les commerçants depuis mars 2020 mais nous ne savons pas quand cette situation va prendre fin. Ne perdez pas de vue votre propre situation financière. Il convient d'indiquer clairement dans le document si les charges locatives restent dues. Dans ce document, vous devez également prévoir un plan d'apurement pour les sommes reportées.

Une diminution temporaire de loyer peut également être accordée. Comme pour le report, il convient d'indiquer clairement (en euros ou en %) l'ampleur de la diminution ainsi que la période pour laquelle celle-ci est accordée. A la différence du report, la diminution de loyer ne doit pas contenir un plan d'apurement. En fonction de vos capacités financières, de vos relations avec votre locataire et d'autres circonstances qui vous sont propres, vous pouvez décider de faire « cadeau » de la partie du loyer impayée durant les mois pour lesquels la diminution a été accordée.

A titre d'information, le SNPC dispose d'une lettre-type tant pour la remise que pour la diminution du loyer, afin de vous aider dans cette démarche.

Bien cordialement

Le service juridique



ISTOCKPHOTOS



BAIL À LOYER - Région Flamande



Chère Madame, Cher Monsieur,

Prenant connaissance du fait que mon locataire n'a pas constitué sa garantie locative alors qu'il occupe déjà les lieux, je m'inquiète. Que puis-je faire pour qu'il constitue celle-ci entièrement ? Le bien loué est situé à Wemmel. Certains de mes amis m'ont informé que la garantie locative constituée sur un compte bloquée au nom du preneur ne peut dépasser 2 mois de loyer, alors que l'article du bail que j'ai rédigé et conclu stipule une garantie locative équivalente à 3 mois de loyer. Suis-je dans la légalité en exigeant ceci de mon locataire ?

Laurent S., Kraainem



Cher Monsieur,

Nous avons bien reçu votre email et nous vous remercions de votre intérêt pour les services du SNPC-NEMS.

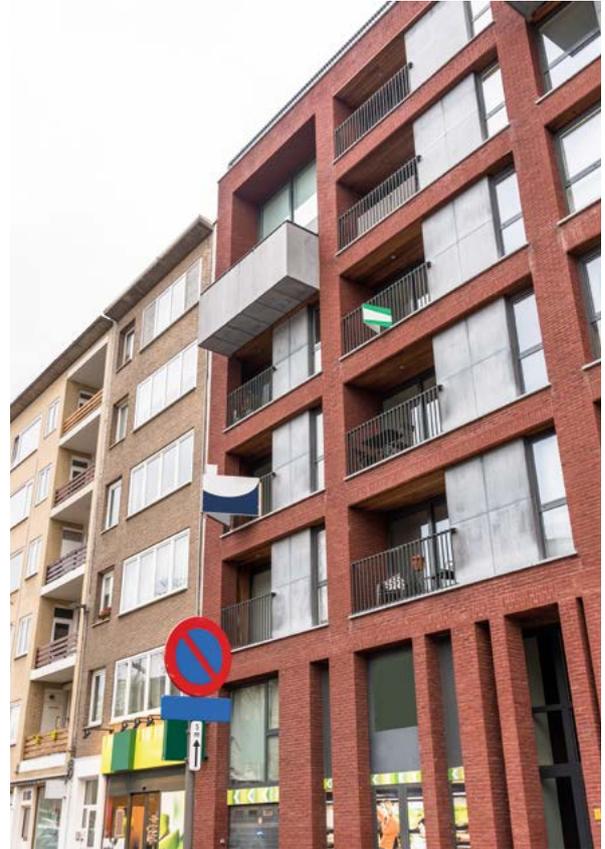
Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'article 37 du décret flamand contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, relatif à la garantie locative prévoit que le montant de la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.

En fonction de la localisation du bien loué, les règles sont différentes avec la régionalisation du bail.

Pas d'inquiétude, vos amis ont sûrement leurs biens situés dans une autre Région.

Vous pouvez envoyer une lettre recommandée à votre locataire le mettant en demeure de constituer la garantie locative équivalente à 3 mois de loyer, conformément à l'article de son bail. Indiquez qu'à défaut pour lui de constituer la garantie locative, il manque à ses obligations et met en péril la confiance nécessaire à toute relation contractuelle.

Le SNPC-NEMS conseille de ne pas procéder à la remise des clés à défaut pour le preneur de ne pas avoir constitué la garantie locative. En effet,



mis à part envoyer une lettre recommandée lui demandant de procéder à la constitution de celle-ci, il vous sera difficile d'obtenir devant le juge de paix la résolution du bail à ses torts avec expulsion pour ce seul manquement.

Dans l'éventualité où celui-ci manque à d'autres obligations (défaut d'entretien, arriérés de loyers, etc.) en cours de bail, vous pourrez introduire une action en justice pour obtenir la résolution du bail aux torts de votre locataire ainsi que son expulsion.

Si vous avez des questions supplémentaires, vous pouvez nous contacter lors de nos permanences téléphoniques du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et le mercredi de 9h à 12h.

Cordialement,

Le service juridique

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 (bâti-ments 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 (bâti-ments ou ter-rains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,20 € 16,40 €	3,54 € 3,54 €	13,74 € 19,94 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	20,70 € 33,00 €	3,54 € 3,54 €	24,24 € 36,54 €
Les affiches				
A louer/Te huur	Membre SNPC Non-membre	1,70 € 2,20 €	3,54 € 3,54 €	5,24 € 5,74 €

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

Comment les obtenir ?

- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
 - Par versement 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*	129,87*	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 Crehan, 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