SNPC NEMS
UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

> ADRESSE
Boulevard de l'Empereur 24
1000 Bruxelles

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

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

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

le cri

N°451
FÉVRIER
2021

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

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

© ISTOCK

ACCÈS AU LOGEMENT
LUTTES CONTRE LES DISCRIMINATIONS :

LES CONTRÔLES MYSTÈRES SONT ARRIVÉS !

> p. 4

Bail commercial
Clauses abusives B2B > p. 18
Mesures complémentaires
>p. 26

Tenue des AG pendant le 2ème confinement
> p. 22

Bail de colocation ou bail conclu avec plusieurs locataires
> p. 30

Votre Crédit Hypothécaire

SEGERS & ASSOCIES
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS

www.segersassocies.be

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

Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :
CARDIF BNP PARIBAS GROUP
delta lloyd LIFE
AXA

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

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

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

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

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

Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

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

LE SNPC RÉGION WALLONNE A UN NOUVEAU PRÉSIDENT : GILLES RIGOTTI

Le SNPC est une association qui vit, qui bouge et qui investit dans l'avenir.

Bernard ROBERTI, ingénieur agronome de formation a été membre fondateur du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires il y a plus de 45 ans. Après avoir exercé au sein du SNPC de nombreuses fonctions dont celle de Président National, il a décidé de céder sa place actuelle de Président de la Régionale wallonne tout en continuant à assurer la gestion administrative du SNPC Région wallonne et Province de Liège.

Le SNPC tient à remercier vivement Bernard Roberti pour l'important travail qu'il a accompli tout au long de ces nombreuses années de militantisme au sein de notre association et son engagement ferme pour la défense des propriétaires, bailleurs et copropriétaires. Il a été de tous les combats. Mais nous savons que nous pouvons encore compter sur lui.

Lui succède dans les fonctions de défense syndicale et politique mais aussi d'animation au niveau de la Région wallonne, **Gilles RIGOTTI** (32 ans) avocat au barreau de Liège depuis 2013. Il a un master en droit (2012) et un master en notariat de l'Université de Liège (2013). Il a également fait une formation universitaire en droit des assurances. Gilles Rigotti par son travail, sa persévérance et sa rigueur a su monter rapidement son cabinet d'avocat et ses compétences en matière de baux, de copropriété, de droit immobilier, de droit des assurances et en droit successoral (liquidation de succession) sont un plus indéniable pour le SNPC.

Le SNPC souhaite à Gilles RIGOTTI ses meilleurs vœux de succès dans cette nouvelle fonction. ■

Sommaire

NEWS SNPC
> Le SNPC Région wallonne un nouveau président : Gilles RIGOTTI 3

ÉDITORIAL
> Accès au logement
Luttes contre les discriminations : les contrôles mystères sont arrivés ! 4

BAIL À LOYER - RÉGIONS BRUXELLOISE ET WALLONNE
> Le choix du locataire. Ce que le bailleur peut faire. Le SNPC y reste très attentif : une question de principe 10

BAIL À LOYER
> Bailleurs : attention aux fausses fiches de paie 14

BAIL COMMERCIAL
> Bail commercial et clauses abusives B2B : attention aux pièges 18

COPROPRIÉTÉ
> Tenue des AG des copropriétaires pendant le 2ème confinement 22

BAIL COMMERCIAL
> Problématique des baux commerciaux, des loyers non honorés et du précompte immobilier : des mesures complémentaires sont nécessaires 26

BAIL À FERME - RÉGION WALLONNE
> La plupart des fermages baisseront pour la cinquième fois en Wallonie 28

BAIL À LOYER - RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE ET FLAMANDE
> Bail de colocation ou bail conclu avec plusieurs locataires ? 30

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 35

NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40

ACCÈS AU LOGEMENT
LUTTES CONTRE LES DISCRIMINATIONS : LES CONTRÔLES MYSTÈRES SONT ARRIVÉS !

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

L'année 2021, verra mettre en œuvre, tant en Région bruxelloise qu'en Région wallonne, les contrôles mystères pour lutter contre les discriminations à l'accès au logement et plus précisément en matière de location.

Ces mesures existent déjà en Région de Bruxelles-Capitale (voir encadré quant à la législation applicable) mais faute de moyens, elles ne sont pas encore effectives. Tel devrait cependant être le cas dans les prochains mois.

En Région wallonne, la législation devrait être votée courant 2021 et applicable en fin d'année ou début 2022. Une note d'orientation est passée au Gouvernement wallon en décembre dernier et ce sont les grands principes de cette dernière que nous allons commenter.

Si le SNPC est contre les discriminations (voir article page 10 sur la liberté de choix par un bailleur de son locataire), il s'interroge sur l'opportunité de ces contrôles mystères mais aussi sur les dérives potentielles qui risquent d'en découler en raison d'une part de leur caractère intrusif dans la vie privée et d'autre part de l'approche assez policière qui est envisagée. D'aucuns produisent des statistiques qui ne nous semblent pas des plus pertinentes et auxquelles on fait dire ce que l'on a envie de leur faire dire.

Les contrôles mystères consisteront en la réalisation de tests de discrimination qui devraient avoir les formes suivantes :

L'IPI, FEDERIA, LE SNPC ET L'UWAIS SOUHAITENT QUE LES TESTS NE SOIENT RÉALISÉS QUE LORSQU'UNE PLAINTE A ÉTÉ DÉPOSÉE ET ÉCARTER LE POUVOIR D'INITIATIVE DE L'ADMINISTRATION.

1. Un test de situation qui implique nécessairement une comparaison entre deux tests réalisés pour vérifier l'existence ou non d'une différence de traitement. La mise en relation entre la personne testée et les deux profils fait suite, en principe, à une offre locative. Il s'agit de présenter à un même bailleur ou agent immobilier deux profils qui ne diffèrent que sur un seul critère (un critère protégé) afin d'identifier une éventuelle attitude discriminante à l'égard de l'un des deux profils.

2. Un client mystère, réel ou fictif, qui présente une demande à un bailleur ou à un agent immobilier. Cette méthode permet de vérifier la bonne conformité aux législations et réglementations et de constater instantanément l'existence d'une infraction. Il peut s'agir de vérifier s'il n'y a pas de réponse positive à une injonction de discriminer ou à une demande illégitime de pièces justificatives. Il s'agit de se présenter auprès d'un bailleur privé ou d'un agent immobilier afin de vérifier si ce dernier commet ou non une infraction. Par exemple, pour l'agent immobilier, il s'agit de vérifier s'il accepte ou non de ne pas faire visiter un logement à une personne d'origine étrangère suite à la demande de son mandant ; pour un bailleur privé, il s'agit de vérifier qu'il ne demande pas à ses candidats locataires, l'obligation d'avoir un contrat de travail à durée indéterminée.

Les principes suivants sont préconisés par le Gouvernement wallon. Ils doivent encore faire l'objet d'un projet de décret sur le contenu duquel le Gouvernement wallon devra se mettre d'accord et dans le prolongement duquel des discussions et un vote au Parlement wallon devront avoir lieu.

Ces tests auront lieu :

- Uniquement sous forme d'appels téléphoniques ou d'envois de mails et pas de visites ;

- Les tests devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :
  - Ne pas avoir de caractère provoquant ;
  - Être réalisés par l'administration soit sur base de plainte ou signalement soit, d'initiative ;

L'IPI, FEDERIA, le SNPC et l'UWAIS souhaitent que les tests ne soient réalisés que lorsqu'une plainte a été déposée et écarter le pouvoir d'initiative de l'administration.

Il n'a pas été fait droit à cette demande car selon le Gouvernement wallon la réalisation des tests d'initiative permet de renforcer le caractère préventif de la mesure et de réagir plus rapidement en cas de discrimination. L'important étant l'effet dissuasif de la mesure et non la sanction qui en découle, l'objectif de la mesure ne sera pleinement rempli que si les tests peuvent être réalisés d'initiative. En effet, le test faisant suite à une plainte sera généralement réalisé même si le contrat de bail a déjà été signé sinon un sentiment d'impunité pourrait en découler pour les propriétaires ou mandataires concernés.

Néanmoins, il a été retenu que le futur avant-projet de décret prévoit qu'une méthodologie sera adoptée par le Gouvernement afin de définir des publics cibles de propriétaires qui pourraient faire l'objet d'un contrôle d'initiative (par exemple : des propriétaires récidivistes, des logements situés dans une zone géographique particulièrement concernée par la problématique, ...).

- Si le test permet de conclure au non-respect de l'article 6 du Décret du 15 mars 2018 relatif au Bail d'Habitation, il constituera alors un élément permettant d'établir le fait infractionnel.

- Dans le cadre de la réalisation de ces tests, le fonctionnaire de l'administration pourra utiliser une identité d'emprunt sans justifier de sa fonction ni du fait que les constatations faites à cette occasion peuvent être utilisées pour vérifier le respect des obligations prévues à l'article 6 précité ;

- Le fonctionnaire de l'administration qui commettrait des infractions absolument nécessaires à l'exercice et à la finalité de sa mission serait exempté de poursuites et de peine (par exemple, le fonctionnaire qui, se faisant passer pour un bailleur, demanderait à un agent immobilier de discriminer pour tester sa réaction) ;

ISTOCKPHOTOS

Pour le SNPC cette disposition est plus qu'interpellante dans un Etat de droit et l'exemple cité pour la justifier montre que l'on est clairement dans la provocation… Il a donc demandé la suppression de cette clause d'excuse mais le Gouvernement s'y est refusé en l'état car certaines formes de tests nécessitent de tester la réaction à une demande de discrimination.

- Si le test conclut à une infraction, une audition sera proposée au contrevenant dans les 30 jours à dater de la réalisation du test et le contrevenant pourra se faire accompagner de la personne de son choix ;

- À la suite de l'audition, le fonctionnaire de l'administration décide de poursuivre ou non la procédure ;

- Lorsqu'une infraction est constatée, l'administration transmet le dossier au parquet afin qu'il puisse lancer des poursuites pénales. Si le parquet ne se saisit pas du dossier dans un délai à fixer, le contrevenant restera susceptible de se voir imposer une amende administrative en cas de récidive. Il faut dès lors faire la différence entre absence de saisine de la part du parquet et classement sans suite. En effet, si le parquet décide de classer le dossier sans suite en concluant à l'absence d'infraction, la procédure administrative prendra également fin.

Si le parquet ne se saisit pas du dossier, la procédure administrative se poursuivra et il est proposé d'instaurer une gradation des sanctions. En effet, la lutte contre les discriminations doit se voir en premier lieu comme une politique de prévention visant soit à éviter la commission des infractions soit à corriger le comportement des personnes ayant commis une infraction. Il est donc proposé que la première infraction constatée fasse, dans le chef d'un propriétaire ou d'un mandataire, l'objet d'un rappel à la loi. Une seconde infraction constatée ferait l'objet d'une amende dont le montant serait dissuasif.

Afin de s'assurer du respect du principe « non bis in idem », une concertation avec le parquet sera initiée avant la première lecture de l'avant-projet de décret mettant en œuvre les contrôles mystères afin de s'assurer de l'absence d'une double sanction (administrative et pénale) pour les propriétaires dont un comportement infractionnel aurait été constaté.

Pour le SNPC, à partir du moment où le parquet ne se saisit pas du dossier, c'est équivalent à un classement sans suite, rien ne justifie l'application d'amendes administratives.

- Il sera laissé au contrevenant la possibilité d'introduire un recours contre la décision de sanction devant le Juge de Paix ;

Le SNPC a obtenu que contrairement à la Région de Bruxelles-Capitale, le recours se fasse devant une Autorité indépendante. A Bruxelles, c'est l'autorité qui sanctionne qui peut être saisie d'un recours contre sa décision !!!

CELLES ET CEUX QUI FERAIENT L'OBJET DE CE TYPE DE CONTRÔLES MYSTÈRES NE DOIVENT PAS HÉSITER À PRENDRE CONTACT AVEC LE SNPC.

- Pour autant que la plainte ou le signalement ait été porté à la connaissance d'UNIA et que ce dernier ait été mandaté par la personne victime de discrimination, ledit rapport lui sera communiqué pour autant qu'il en fasse la demande.

Nos membres apprécieront ce qui potentiellement les attend. Celles et ceux qui feraient l'objet de ce type de contrôles mystères ne doivent pas hésiter à prendre contact avec le SNPC. Cas par cas, nous apprécierons avec eux comment réagir et au besoin se défendre. Le SNPC n'exclut pas non plus en regard de certains grands principes un recours devant la Cour constitutionnelle. ■

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE – LÉGISLATION APPLICABLE

Les articles 214 bis et 214 ter du Code bruxellois du Logement sont le siège de la matière et ils précisent :

Art. 214bis.

§ 1er. *Sans préjudice des articles 6 et 20, le Service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles a pour mission de contrôler le respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3. Les agents du Service d'inspection régionale ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions aux articles précités. Ils peuvent, dans l'exercice de leur mission, réaliser des tests de discrimination en matière d'accès au logement qui peuvent avoir les formes suivantes :*

1° le test de situation qui permet d'identifier de manière contrôlée une éventuelle différence de traitement fondée sur un critère protégé tel que visé à l'article 193 ; deux sujets ou plus, réels ou fictifs, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le critère à tester, manifestent leur intérêt ou présentent leur candidature auprès d'un propriétaire ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité à la législation ;

2° le client mystère est un client ou un candidat réel ou fictif qui présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée.

§ 2*. Lorsque le test de discrimination est réalisé par les agents du Service d'inspection régionale, ceux-ci peuvent utiliser une identité d'emprunt sans devoir se justifier de leurs fonctions ou du fait que les constatations faites à cette occasion peuvent être utilisées pour vérifier le bon respect des articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3.*

§ 3*. Le test de discrimination répond aux conditions cumulatives suivantes :*

1° il ne peut pas avoir un caractère provoquant :

a) il doit se borner à créer l'occasion de mettre à jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans

excès, un processus de transmission d'informations à de potentiels locataires, de sélection de locataires et de conclusion de contrat de bail ;
b) il ne peut pas avoir pour effet de créer ou de renforcer une pratique discriminatoire alors que la personne soumise au test de discrimination n'avait aucune intention en la matière ;

2º il n'est utilisé qu'à la suite de plaintes ou de signalements ;

3º il n'est utilisé que sur la base d'indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discrimination directe ou indirecte pouvant donner lieu à une sanction en application de l'article 214ter.

***§ 4**. Le test de discrimination réalisé conformément à la présente disposition, s'il est positif, est constitutif d'un fait permettant de présumer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte susceptible de sanction en application de l'article 214ter.*

***§ 5**. Si le test de discrimination est positif, le Service d'inspection régionale procède à des auditions conformément à l'article 214ter, § 3.*

***§ 6.** L'ensemble des actions réalisées lors du test de discrimination et ses résultats sont consignés dans un rapport.*

Ce rapport contient a minima le procès-verbal de l'audition visée au paragraphe 5, le cas échéant les raisons qui justifient l'accomplissement d'infractions absolument nécessaires à l'exercice et à la finalité des missions.

Art. 214ter.

***§ 1er.** Lorsqu'une discrimination est constatée par le Service d'inspection régionale ou lorsque ce dernier réalise un test de discrimination révélateur d'une discrimination directe ou indirecte en application de l'article 214bis, le procès-verbal constatant une infraction visée aux articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3, et reprenant les informations visées à l'article 214bis, § 6, est transmis au procureur du Roi selon les formes et délais prévus par le Gouvernement.*

Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre l'auteur présumé d'une infraction aux articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3, dans le délai prévu par le Gouvernement.

La décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'application d'une amende administrative alternative.

La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti en vertu de l'alinéa 1er permet l'application d'une amende administrative alternative.

***§ 2**. Le montant de l'amende administrative s'élève entre 125 euros et 6.200 euros. Ce montant varie en fonction du nombre de critères protégés, tels que définis à l'article 193, 1º, sur lesquels sont fondés la discrimination.*

Ce montant peut être réduit en dessous du minimum légal en cas de circonstances atténuantes.

En cas de récidive de la part du même contrevenant dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

***§ 3.** Avant l'envoi au procureur du Roi du procès-verbal visé au paragraphe 1er, le contrevenant mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.*

La personne auditionnée peut être accompagnée de la personne de son choix lors de ces auditions.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, de poursuivre ou non la procédure.

Le Gouvernement précise les modalités organisationnelles relatives à l'audition.

***§ 4.** Sur proposition du fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale, le montant de l'amende administrative peut être réduit de moitié moyennant le suivi d'une formation en lien avec la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement et dont le contenu a été préalablement validé par le fonctionnaire dirigeant.*

Lorsque le contrevenant est une personne morale, exerçant une activité d'agence immobilière, tous les membres du personnel en relation avec la clientèle sont tenus de suivre la formation, sauf décision contraire du fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale.

***§ 5**. Le contrevenant peut introduire un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué selon la procédure et les modalités prévues par le Gouvernement. En cas d'audition, le délai pour statuer est prorogé de trente jours. A défaut de décision dans les délais requis, la décision infligeant une amende administrative est infirmée.*

***§ 6**. Les modalités de perception de l'amende administrative alternative sont établies par le Gouvernement.*

***§ 7.** Le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique.*

§ 8. *Les décimes additionnels visés à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 5 mars 1952 relative aux décimes additionnels sur les amendes pénales sont également applicables aux amendes administratives.*

L'arrêté d'exécution a été adopté en date du 21 mars 2019 et mentionne :

Article 1er. *Le procès-verbal qui constate une infraction en application de l'article 214ter du Code bruxellois du Logement est transmis par recommandé en un exemplaire au Procureur du Roi dans les quinze jours qui suivent l'audition du contrevenant. L'audition est organisée au plus tard dans les soixante jours qui suivent la constatation de l'infraction. Ces délais sont prolongés de trente jours en cas d'absence justifiée du contrevenant. Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale dans les quarante-cinq jours de la date d'envoi du procès-verbal sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre le contrevenant. Ce délai est suspendu si le procureur du Roi notifie dans ce délai au fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale sa décision d'ordonner un complément d'enquête pour lui permettre d'apprécier en toute connaissance de cause s'il y a lieu de poursuivre le contrevenant ou de lui proposer de mettre fin à l'action publique en application des articles 216bis et 216ter du Code d'instruction criminelle.*

Art. 2. *Le contrevenant mis en cause est convoqué à l'audition par lettre recommandée au moins deux semaines avant la date effective de l'audition.*

Art. 3. *Le contrevenant qui conteste la décision du fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale visant à infliger une amende administrative telle que prévue à l'article 214ter, § 2 du Code bruxellois du logement, introduit un recours suspensif, par recommandé auprès du Ministre qui a le Logement dans ses attributions ou du fonctionnaire délégué à cette fin par ce dernier, dans un délai de 15 jours à compter de la notification de la décision. Le Ministre qui a le logement dans ses attributions ou le fonctionnaire délégué à cette fin par ce dernier, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle audition, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, le contrevenant est auditionné par le fonctionnaire délégué. Le résultat de l'audition est communiqué au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au contrevenant.*

Art. 4. *Le paiement des amendes administratives s'effectue conformément aux dispositions de l'article 10, § 4 du Code bruxellois du Logement.*

WEBINAIRE

Avec **Aurélien Bortolotti**, Avocat

Votre REVENU CADASTRAL, comment est-il calculé ?
Peut-on le contester ?

Jeudi 25 février, à 13h30

GRATUIT
Réservé aux membres

Inscriptions sur notre site internet **www.snpc-nems.be**

LE CHOIX DU LOCATAIRE CE QUE LE BAILLEUR PEUT FAIRE LE SNPC Y RESTE TRÈS ATTENTIF : UNE QUESTION DE PRINCIPE

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Un des grands enjeux de la régionalisation du bail à loyer était de savoir ce que les bailleurs seraient encore autorisés à faire pour choisir leurs locataires.

Que les choses soient claires pour les associations de défense des locataires et différents partis politiques, les bailleurs devaient accepter le premier candidat se présentant peu importe ses qualités et mérites.

Fort heureusement le SNPC était là pour veiller au grain mais différentes formations politiques ont compris qu'il y avait des limites et qu'il n'était pas possible d'imposer au bailleur un locataire dont on sait pertinemment bien qu'il ne saura pas honorer son loyer. La plupart des contentieux locatifs trouvent leur origine dans le non -règlement des loyers.

Dès lors, tant dans la législation bruxelloise que dans la législation wallonne, il est précisé que ***le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire***.

Sur le plan des principes, cette liberté du choix du bailleur est importante mais comme en matière d'emploi, les discriminations sur base de différents critères tels que l'âge, l'handicap, l'état de santé, l'état civil, l'origine sociale, les convictions politiques, religieuses et philosophiques, les caractères physiques, la couleur de peau, la race, la nationalité, le sexe, les préférences sexuelles, le type de revenus, l'origine et la nature des revenus, le type de contrat de travail etc. ne sont pas autorisées.

Le SNPC n'a aucun problème avec cela et il invite ses membres à passer outre certains préjugés qui n'ont pas de raison d'être.

Mais que peuvent demander les bailleurs aux candidats locataires pour choisir celui qui deviendra leur locataire ?

La Région wallonne et la Région bruxelloise ont adopté différentes dispositions à ce sujet et nos membres apprécieront ainsi la contorsion intellectuelle à laquelle les parlementaires bruxellois se sont prêtés pour accoucher d'un texte inapplicable et incompréhensible (voir les encadrés).

Il n'empêche qu'au regard de ce qui était permis précédemment, rien ne change contrairement à ce que certains cherchent à faire passer comme message. Nous nous étendons ci-après sur les principales questions que le bailleur doit se poser lors du choix de son locataire.

Les bailleurs doivent cependant être conscients que les Autorités publiques que ce soit en Wallonie ou à Bruxelles vont se montrer de plus en plus tatillonnes pour lutter contre les discriminations (voir édito du présent CRI p.4) quelle qu'elles soient, à l'embauche et au logement et des tests vont être faits. En sens inverse il faut craindre que certains ne poussent le bouchon et de rappeler que le bailleur est encore libre du choix de son locataire.

C'est pourquoi nos membres qui rencontreraient des problèmes en la matière, des menaces de poursuites etc. doivent nous avertir immédiatement et nous verrons avec eux ce qui peut et doit être fait.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES QUESTIONS QUE LE BAILLEUR DOIT SE POSER POUR CHOISIR SON LOCATAIRE ?

Soyons pratiques, quels sont les trois principales questions que le bailleur doit se poser outre des précisions sur l'identité de son futur locataire et de sa composition de famille ?

Tout d'abord le candidat locataire a-t-il des revenus suffisants pour faire face à ses dépenses de logements : loyers et charges locatives (eau, gaz et électricité....) ?

De ce point de vue-là, il est communément admis que les dépenses de logement ne doivent pas dépasser 30 à 35 % des revenus du locataire et quand nous parlons de revenus ce sont tous les revenus y compris par exemple les allocations familiales.

Dès lors, en termes de discrimination si vous ne pouvez refuser un locataire au motif qu'il émarge du CPAS, il est clair que pour une personne vivant du revenu d'intégration pour un isolé soit 958,91 € par mois (voir encadré barème au 01/03/2020 pour toute la Belgique et accessible au grand public via le net), un loyer de 400 € et des charges locatives de 100 à 150 € situe le coût du logement, dans le cas d'espèce, entre 56 et 62 % donc nettement au-dessus des 30-35% précités. Il serait donc déraisonnable de louer à ce candidat et même n'en déplaise à certains de lui faire visiter le bien.

Les bailleurs doivent aussi éviter de concourir à l'endettement de leurs locataires et dans un contentieux locatif, l'avocat d'un locataire a même soutenu que les arriérés de loyers étaient imputables au bailleur qui pouvait-devait parfaitement se rendre compte que le candidat locataire n'avait pas les moyens :

« Qu'il est de coutume de ne pas louer un bien immeuble dont le loyer est supérieur à un tiers des revenus du locataire ;

Qu'au vu de ces éléments, au bailleur honnête, prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances n'aurait pas conclu ce contrat de bail, du moins pas avec un loyer aussi élevé »

Ensuite comment vérifier les revenus du candidat locataire ou plus largement sa solvabilité ?

Tout simplement en lui demandant de produire tous documents permettant de justifier de l'ensemble de ses revenus comme salarié (ouvrier – employé), fonctionnaire, indépendant, bénéficiaires d'allocations sociales (montants qui font d'ailleurs l'objet de barèmes pouvant être connus du grand public via le net). Il n'est pas interdit de faire ce type de demande et c'est parfaitement légal. Il est même de l'intérêt du candidat locataire d'être le plus transparent possible.

Les documents types en la matière sont par exemple des fiches de paie pour un salarié ou fonctionnaire ou encore des avertissements extraits de rôle pour un indépendant. Les montants (barèmes) des allocations sociales sont des données publiques.

Par ailleurs, ce sont tous les revenus qui doivent être pris en compte et par exemple une rente des parents, les allocations familiales des enfants, des revenus locatifs etc.

La législation wallonne prévoit en outre que le bailleur peut demander au candidat locataire la preuve du paiement de ses trois derniers mois de loyer. La législation bruxelloise ne le précise pas mais ce n'est pas pour cela que ce n'est pas permis d'autant plus quand on sait que toujours la législation bruxelloise prévoit parmi les conditions d'octroi d'une caution locative régionale la preuve du règlement des six derniers mois de loyer auprès du précédent bailleur !

En termes de discrimination, il serait osé de fustiger un bailleur qui ne demande la preuve du paiement que des trois derniers mois de loyer.

La fiche d'information « candidat locataire » de l'IPI et fruit d'une collaboration avec UNIA (Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme) et la Commission pour la Protection de Vie Privée précise d'ailleurs :

> *« Si vos revenus sont plutôt limités par rapport au montant du loyer, vous pouvez renforcer votre candidature en demandant des références à votre bailleur actuel ou en apportant une caution.*
> ***Documents à joindre***
> *- preuve de solvabilité (fiche de salaire/avis d'imposition/preuve de revenus de remplacement/attestation de solvabilité de la banque,...)*
> *- preuve du paiement des 3 derniers mois de loyer »*

Le SNPC a par ailleurs adapté sa fiche type « candidat locataire » pour tenir compte de l'approche de l'IPI et d'UNIA (Fiche disponible sur simple demande).

Et précisons que suivant la législation wallonne aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins, et c'est important, qu'elle ne poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie. Cela donne un certain champ mais il ne faut pas en abuser et se montrer trop intrusif dans la vie privée du candidat locataire.

Enfin, le candidat locataire aura-t-il les aptitudes pour occuper le bien en bon père de famille ?

De ce point de vue-là, la meilleure référence c'est de demander au candidat locataire le nom et les coordonnées de l'ancien propriétaire et de prendre contact avec ce dernier. Il est tout à fait proportionné de demander ce type d'information.

Les bailleurs ne sont cependant pas à l'abri de fausses informations ou de se voir produire de faux documents. Nous avons aussi connu un cas où le candidat locataire avait renseigné comme futur ancien propriétaire un ami qui bien évidemment n'avait donné que de bons renseignements qui s'avèreront inexacts. Phénomène plus fréquent pour de fausses fiches de paie.

Les montants du revenu d'intégration sont différents suivant les situations (chiffres au 01/03/2020)

- Pour les **isolés** (personnes vivant seules) : 958,91 €/mois ;
- Pour les **personnes cohabitantes** : 639,27 €/mois pour chacune des personnes. Cela signifie que si, par exemple, un ménage est composé de 2 personnes allocataires, le rentrées de ce ménage vont s'élever à 2 x 639,27 €, soit 1.278,54 € ;
- Pour les **personnes « isolées » avec enfant(s) ou personne(s) à charge** : 1.295,91 €/mois .
  Pour faire partie de cette catégorie, il faut avoir la charge exclusive d'un ménage qui comporte au moins un enfant mineur non marié.

Les montants et catégories sont les mêmes pour l'aide sociale et le revenu d'intégration. Les montants sont régulièrement indexés.

RÉGION WALLONNE
Article 6 du Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Le bailleur choisit le preneur librement et sans discrimination, au sens du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents :

1) Nom et prénom du ou des candidats preneurs ;
2) Un moyen de communication avec le candidat ;
3) L'adresse du candidat ;
4) La date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ;
5) La composition de ménage ;
6) L'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ;
7) Le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ;
8) La preuve du paiement des trois derniers loyers ;

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

L'alinéa 3 s'applique sans préjudice pour les opérateurs immobiliers de requérir les informations nécessaires à l'exercice de leurs missions définies dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Cet article est d'ordre public.

RÉGION BRUXELLOISE
Articles 200bis, 200ter et 200quinquies de l'Ordonnance bruxelloise du 27 juillet 2017 relative aux baux d'habitation

200bis

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail.

200ter

En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

1º le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
2º un moyen de communication avec le candidat preneur ;
3º tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
4º le nombre de personnes qui composent le ménage ;
5º le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur.

Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1er. Le Gouvernement peut déterminer, après l'avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.

200quinquies

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

L'alinéa 1er ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance avec la Constitution, le droit de l'Union européenne et le droit international en vigueur en Belgique ».

BAILLEURS : ATTENTION AUX FAUSSES FICHES DE PAIE

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

Nous avons déjà souvent mis en garde les bailleurs à l'égard des candidats-locataires. Il n'y a de la part du SNPC aucun préjugé défavorable envers les locataires en général mais nos mises en garde proviennent de l'expérience de nos administrateurs et de nos juristes.

Beaucoup d'entre eux ont été confrontés à des locataires qui ne paient pas ou paient mal leur loyer. Si dans la plupart des cas, cette situation résulte d'accidents de la vie (problèmes de santé, chômage, séparation, divorce, etc ...), les bailleurs sont parfois victimes de véritables escrocs ou de faussaires comme nous le verrons ci-après.

La grivèlerie locative n'a pas encore été transformée en loi comme d'autres types de grivèleries qui touchent l'horeca.

Un projet de loi porté par le SNPC a été déposé il y a déjà longtemps mais n'a pas encore abouti.

Dans le cas qui nous occupe, un bailleur a été confronté à la présentation, par son locataire, de fausses fiches de paie. Il faut croire qu'elles ressemblaient à des vraies puisque c'est sur base de ces preuves de revenus que le bailleur a donné son appartement en location à une locataire.

Ces « preuves » n'avaient pas fait l'objet de vérifications par le bailleur. La rémunération prétendue était suffisante pour supporter un loyer, charges comprises, de +/- 1.000,00 €.

Nous recommandons à nos membres, mais évidemment aux bailleurs en général, de ne pas accepter un locataire qui ne prouve pas avoir des rentrées officielles suffisantes pour supporter un loyer qui ne doit pas dépasser le tiers de ses revenus.

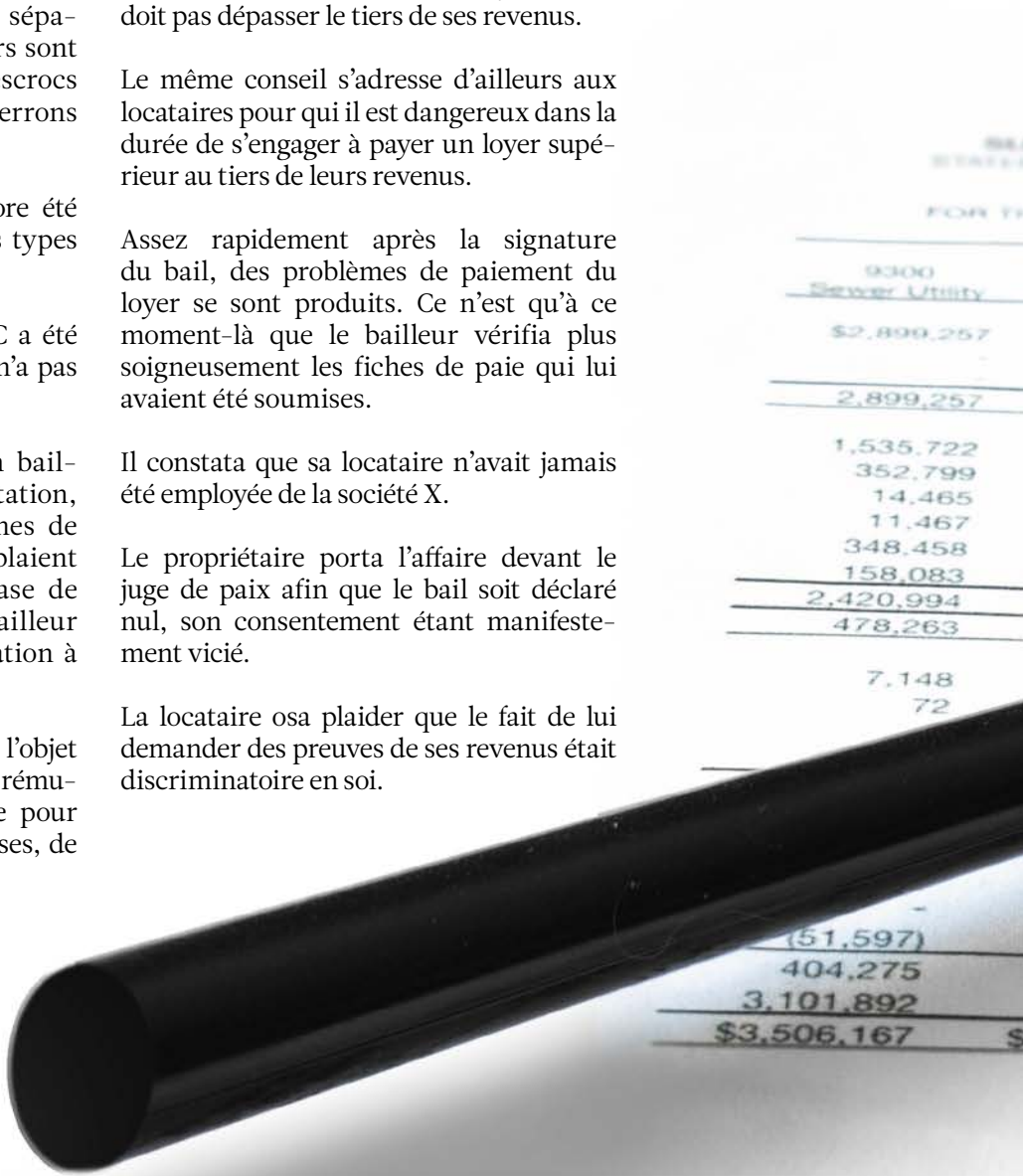
Le même conseil s'adresse d'ailleurs aux locataires pour qui il est dangereux dans la durée de s'engager à payer un loyer supérieur au tiers de leurs revenus.

Assez rapidement après la signature du bail, des problèmes de paiement du loyer se sont produits. Ce n'est qu'à ce moment-là que le bailleur vérifia plus soigneusement les fiches de paie qui lui avaient été soumises.

Il constata que sa locataire n'avait jamais été employée de la société X.

Le propriétaire porta l'affaire devant le juge de paix afin que le bail soit déclaré nul, son consentement étant manifestement vicié.

La locataire osa plaider que le fait de lui demander des preuves de ses revenus était discriminatoire en soi.



Le juge rejeta évidemment cet argument soulignant que ***« le bailleur est en droit de contrôler la solvabilité du candidat-locataire pour se rendre compte s'il peut payer le loyer qui est proposé »***.

Il fit une comparaison avec les banques qui ont le droit de refuser d'accorder des prêts aux personnes non suffisamment solvables et qu'elles avaient le droit de demander la preuve de leur solvabilité.

N'oublions pas d'ailleurs que certaines banques ont été sanctionnées pour avoir précisément prêté de l'argent à des personnes déjà endettées au-delà du raisonnable.

Les banques peuvent d'ailleurs consulter le fichier de la Banque Nationale de Belgique pour connaître les prêts et manquements au remboursement de toute personne.

Rien n'interdit à un bailleur de demander à son candidat-locataire de fournir la preuve de ses revenus et de demander le document que la Banque Nationale doit envoyer à chaque personne qui demande la preuve de sa situation par rapport aux prêts qu'il a reçus et au paiement des mensualités.

Très peu de bailleurs exigent ce document mais nous conseillons, du moins dans certains cas, de demander la production de celui-ci.

Le juge considéra à juste titre que la candidate-locataire avait commis un véritable dol en produisant un document falsifié et, à la requête du bailleur, déclara le bail nul pour vice de consentement.

Le magistrat cantonal rendit un jugement d'expulsion de la locataire.

Celle-ci eut l'outrecuidance d'en interjeter appel devant le tribunal civil francophone de Bruxelles mais fût déboutée.

Le premier jugement a été publié dans le Journal des Juges de paix de mars-avril 2018, p. 224. Il fut rendu par le juge de paix d'Uccle

ISTOCKPHOTOS

le 14 juillet 2015 et le jugement d'appel tomba le 4 juillet 2017.

L'histoire ne dit pas si le bailleur a pu récupérer l'intégralité des montants qui lui étaient dus à titre d'indemnité d'occupation dont, quand même, l'occupante des lieux avait payé une partie avant jugement.

En conclusion de cette expérience, nécessairement coûteuse pour le bailleur, nous ne pouvons que conseiller la prudence et peut-être même la méfiance.

En l'espèce, un appel téléphonique au prétendu employeur aurait peut-être pu permettre d'écarter d'office la candidate.

Dans le même ordre d'idées, le bailleur doit être attentif à la constitution de la garantie locative.

Nous avons déjà constaté que certains locataires arrivent à ne pas en constituer ou à produire un simple transfert sur **leur** compte épargne mais ne font jamais les formalités nécessaires pour que ce compte soit un véritable compte de garantie locative avec un privilège en faveur du bailleur, comme prévu par la loi pour les baux de résidence principale.

Nous profitons de l'occasion pour rappeler que dans les autres types de baux, le bailleur doit prévoir une garantie locative qui figure sur un compte ouvert à son propre nom car en cas de faillite ou de déconfiture du locataire, la loi ne prévoit aucun privilège si le compte est ouvert au nom du locataire, même si c'est un compte de garantie locative.

Les banques comprennent assez mal cette exigence des bailleurs croyant que le système de garantie locative légale pour les baux de résidence principale s'applique à tous les baux.

Enfin, nous comprenons tout à fait que certains locataires aient des difficultés pour trouver à se loger décemment sur le marché privé.

Au début de chaque législature, les gouvernements régionaux, qui sont compétents en matière de logement, font le constat, comme si tout le monde ne le savait pas, qu'il n'y a pas assez de logements sociaux et promettent d'en construire de nombreux.

A chaque fin de législature, ils doivent bien avouer que les logements prévus n'ont pas encore pu être construits ou du moins pas terminés, qu'il y a de très nombreux logements inoccupés parce que inoccupables et ne répondant plus aux normes que les gouvernements ont votées, qu'ils sont en rénovation non encore terminée, etc ...

Entretemps, dans certaines grandes villes, et surtout à Bruxelles, les listes de demandeurs de logements sociaux s'allongent.

Le locataire, qui n'a pas priorité pour y accéder, n'a aucune chance d'en obtenir.

Certains locataires font l'impossible, parfois jusqu'à l'absurde, pour obtenir une déclaration d'insalubrité de leur logement (il arrive qu'ils y contribuent en provoquant eux-mêmes les conditions d'une insalubrité) pour pouvoir présenter une décision communale d'insalubrité et/ou un jugement en ce sens.

Le système est alors perverti même s'il faut reconnaître que, parfois, des propriétaires font peu de cas de l'entretien de leur immeuble et osent donner en location des biens affectés de vices fondamentaux qu'ils ne voudraient certainement pas eux-mêmes habiter.

Le SNPC a depuis toujours engagé ses membres et les propriétaires en général à maintenir leur bien non seulement en bon état mais en conformité aux dispositions légales du Code civil et des décrets régionaux.

Malheureusement, car rien n'est jamais parfait, trop de locataires transforment en taudis un bien qu'ils ont reçu en très bon état.

Comme les services de l'Inspection du Logement constatent une situation et ne se prononcent pas sur les responsabilités (sauf pour prévoir des amendes pour le propriétaire), soit pour une situation existante, soit dans les cas où ils ne font pas les réparations nécessaires dans le délai imparti, la responsabilité des locataires n'est pas souvent retenue.

Si des cas où la responsabilité des parties apparait, il est préférable de faire désigner un expert par le juge de paix afin d'objectiver non seulement la situation existante mais d'en trouver les causes et surtout les responsabilités.

Publications du SNPC-NEMS

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 €)

→ Commandes sur www.snpc-nems.be (onglet 'boutique')

BAIL COMMERCIAL ET CLAUSES ABUSIVES B2B : ATTENTION AUX PIÈGES

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

Depuis le 1er décembre 2020, la réglementation concernant les clauses abusives dans les contrats conclus entre entreprises est entrée en vigueur en Belgique.

UNE NOUVELLE LÉGISLATION

Cette réglementation que nous appellerons ci-après la « règlementation B2B » résulte d'une loi du 4 avril 2019 modifiant le Code de droit économique en ce qui concerne les abus de dépendance économique, les clauses abusives et les pratiques du marché déloyales entre entreprises.

La réglementation B2B ajoute entre autres dans le livre VI du Code de droit économique un titre 3/1 intitulé : « Titre 3/1. Contrats conclus entre entreprises ». Le régime des clauses abusives se retrouve aux articles VI.91/3 à VI.91/6 dudit Code.

Le bail commercial, en tant que contrat, n'y échappe pas. Ses rédacteurs ne doivent donc pas perdre de vue cette nouvelle réglementation. Quelques explications s'imposent.

CHAMP D'APPLICATION PERSONNEL

Si le bail commercial est de nature à tomber sous le champ d'application matériel de la réglementation B2B, encore faut-il qu'il soit conclu entre bailleur(s) et locataire(s) qui répondent à la définition d'entreprise.

Une entreprise est définie comme toute personne physique ou personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y compris ses associations.

Si bailleur(s) et locataire(s) répondent à cette définition, ce qui devra faire l'objet d'une appréciation par un juge en cas de litige entre parties, ils tomberont sous le champ d'application de la règlementation B2B.

CHAMP D'APPLICATION TEMPOREL

La règlementation B2B s'applique en premier lieu au contrat conclu après le 1er décembre 2020. Cela signifie que si des entreprises au sens de la définition précitée concluent un bail commercial se rapportant à un immeuble situé à Malmédy le 1er février 2021, ce bail commercial sera soumis à la réglementation B2B.

Mais la réglementation B2B est aussi appelée à s'appliquer aux baux commerciaux qui sont renouvelés ou modifiés après le 1er décembre 2020.

Or nous savons que le bail commercial fait l'objet d'une réglementation spécifique pour ce qui concerne son renouvellement. Par conséquent, si un bail commercial conclu avant le 1er décembre 2020 entre entreprises vient à être renouvelé le 1er février 2021, ce bail commercial tombe dorénavant sous la règlementation B2B. Il en va de même en cas de modification(s) apportée(s) à un tel bail commercial après le 1er décembre 2020.

CRITÈRES GÉNÉRAUX

D'une manière générale, sera abusive dans un bail commercial entre entreprises toute clause qui, à elle seule ou combinée avec une ou plusieurs autres clauses, crée un

ISTOCKPHOTOS

déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties.

Pour apprécier ce déséquilibre manifeste, il faut tenir compte, nous dit la réglementation B2B, de la nature des produits qui font l'objet du contrat (en l'espèce, il s'agit de l'immeuble loué), et se référer, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, à l'économie générale du contrat, aux usages commerciaux qui s'appliquent, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat, ou d'un autre contrat dont il dépend. Il faut aussi tenir compte de l'exigence selon laquelle toute clause d'un contrat entre entreprises doit être rédigée de manière claire et compréhensible. Par contre, l'appréciation du caractère abusif des clauses ne porte ni sur la définition de l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation entre le prix ou la rémunération, d'une part, et les produits à fournir en contrepartie, d'autre part, pour autant que ces clauses soient rédigées de façon claire et compréhensible. En soi ce n'est en principe pas l'équilibre économique du contrat qui doit être apprécié, mais son équilibre juridique. Par exemple, en principe, il n'appartient pas d'apprécier le montant du loyer par rapport à l'(état de l')immeuble loué. La réglementation B2B ne vise pas à interdire le déséquilibre économique, mais juridique.

LISTE NOIRE

A côté de ces critères généraux, la règlementation B2B prévoit une liste dite « noire » de clauses abusives.

Cette liste comprend des clauses qui sont d'office et irréfragablement considérées comme abusives. Il est question des clauses qui ont pour objet de :

1° prévoir un engagement irrévocable de l'autre partie, alors que l'exécution des prestations de l'entreprise est soumise à une condition dont la réalisation dépend de sa seule volonté;

2° conférer à l'entreprise le droit unilatéral d'interpréter une quelconque clause du contrat;

3° en cas de conflit, faire renoncer l'autre partie à tout moyen de recours contre l'entreprise;

4° constater de manière irréfragable la connaissance ou l'adhésion de l'autre partie à des clauses dont elle n'a pas eu, effectivement, l'occasion de prendre connaissance avant la conclusion du contrat.

Par exemple, en vertu du point 1° ci-dessus, pourra être abusive la condition suspensive qui affecte un bail commercial et dont la réalisation dépend de la seule volonté du bailleur (par exemple : je vous loue l'immeuble si je décide de le quitter dans les 3 mois de la conclusion du bail commercial ou si les termes et conditions de votre garantie bancaire à me remettre me conviennent). Il faudra également faire attention ici à la clause par laquelle le bailleur, en tant que personne morale, conclut un bail commercial sous la condition de l'approbation de son conseil d'administration ; elle fait en effet débat et pourrait tomber sous le point 1° ci-dessus.

LISTE GRISE

A côté de la liste noire des clauses abusives, la réglementation B2B prévoit aussi une liste dite « grise » de clauses abusives. Cette liste comprend de clauses qui sont présumées abusives avec la possibilité de renverser cette présomption.

Sont présumées abusives sauf preuve contraire, les clauses qui ont pour objet de :

1° autoriser l'entreprise à modifier unilatéralement sans raison valable le prix, les caractéristiques ou les conditions du contrat;

2° proroger ou renouveler tacitement un contrat à durée déterminée sans spécification d'un délai raisonnable de résiliation;

3° placer, sans contrepartie, le risque économique sur une partie alors que

celui-ci incombe normalement à l'autre entreprise ou à une autre partie au contrat;

4° exclure ou limiter de façon inappropriée les droits légaux d'une partie, en cas de non-exécution totale ou partielle ou d'exécution défectueuse par l'autre entreprise d'une de ses obligations contractuelles;

5° sans préjudice de l'article 1184 du Code civil, engager les parties sans spécification d'un délai raisonnable de résiliation;

6° libérer l'entreprise de sa responsabilité du fait de son dol, de sa faute grave ou de celle de ses préposés ou, sauf en cas de force majeure, du fait de toute inexécution des engagements essentiels qui font l'objet du contrat;

7° limiter les moyens de preuve que l'autre partie peut utiliser;

8° fixer des montants de dommages et intérêts réclamés en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution des obligations de l'autre partie qui dépassent manifestement l'étendue du préjudice susceptible d'être subi par l'entreprise.

Citons quelques exemples. Pourrait tomber sous le point 4° la clause interdisant au preneur d'invoquer l'exception d'inexécution en cas de manquement(s) du bailleur à son obligation de fournir la jouissance paisible des lieux loués. Pourrait tomber sous le point 6° la clause par laquelle le bailleur est exonéré de sa responsabilité pour quelque dommage que ce soit et pour tout vice du bien loué. Pourrait tomber sous le point 7° la clause par laquelle le locataire reconnaît qu'il a visité les lieux loués et que ces derniers se trouvent en parfait état d'entretien et de réparations, s'il est établi que le locataire n'a pu effectivement visiter les lieux avant la conclusion du bail commercial. Pourrait tomber sous le point 8° la clause qui fixe un intérêt conventionnel exorbitant en faveur du bailleur en cas de retard de paiement du loyer par le locataire.

SANCTION

La sanction de la clause d'un bail commercial entre entreprises qui serait abusive au regard de la réglementation B2B est la nullité. Cette réglementation étant impérative, il est question d'une nullité relative. Seul un juge peut prononcer cette sanction. Nous vous renvoyons à l'article d'Aurélia SONJEAU paru dans le Cri de janvier 2021 pour plus de détails sur cette thématique.

À CÔTÉ DE LA LISTE NOIRE DES CLAUSES ABUSIVES, LA RÉGLEMENTATION B2B PRÉVOIT AUSSI UNE LISTE DITE « GRISE » DE CLAUSES ABUSIVES.

Si une clause d'un bail commercial entre entreprises est déclarée nulle par un juge sur la base de la réglementation B2B, il résulte de cette même réglementation que le bail commercial reste contraignant pour les parties s'il peut subsister sans cette clause abusive.

Ainsi, prenons l'exemple d'une clause pénale inscrite dans un bail commercial entre entreprises qui prévoit que le locataire est redevable au bailleur d'une indemnité de 12 mois de loyer et de charges en cas de résolution judiciaire du bail commercial à ses torts du chef de toute inexécution par le preneur à ses obligations. Si cette clause pénale est déclarée abusive par le juge de paix, et partant de l'hypothèse que le bail commercial peut subsister sans cette clause, le bailleur ne pourra obtenir l'indemnité contractuellement prévue si le juge de paix prononce tout de même la résolution judiciaire du bail commercial aux torts du locataire. Par contre, il ne semble pas interdit au bailleur d'obtenir, malgré la nullité de la clause pénale, une indemnité de relocation et/ou des dommages et intérêts, mais alors sur la base notamment de l'article 1760 du Code civil ; dans ce contexte, le bailleur devra démontrer la réunion des conditions requises pour ce faire.

CONCLUSION

La règlementation B2B s'applique au bail commercial conclu, renouvelé ou modifié entre entreprises après le 1er décembre 2020. Compte tenu du régime relatif aux clauses abusives qu'elle contient, il importe dorénavant de faire attention aux clauses à insérer dans un bail commercial. ■

TENUE DES AG DES COPROPRIÉTAIRES PENDANT LE 2ème CONFINEMENT

Par Valentine Gevers, Administrateur du SNPC-NEMS.

Le Moniteur belge a publié le 24 décembre dernier la loi du 20 décembre 2020 portant des dispositions temporaires et structurelles en matière de justice dans le cadre de la lutte contre la propagation du COVID-19. Les articles 54 à 58 de cette loi concernent les assemblées générales des copropriétaires.

1. MESURES TEMPORAIRES, APPLICABLES DU 1ER OCTOBRE 2020 AU 9 MARS 2021

a. Report des assemblées générales et conséquences :

Les AG *peuvent* être reportées

Quand ? A la prochaine période de quinze jours prévue par le règlement d'ordre intérieur de votre ACP

Conséquences sur les mandats et le budget :

- La durée des mandats du syndic, des membres du conseil de copropriété, du commissaire aux comptes est prolongée jusqu'à la première AG qui sera tenue après cette période.
- Le contrat entre le syndic et l'ACP est prolongé de plein droit. Le syndic exerce ses compétences conformément aux décisions de la dernière AG et en conformité avec le dernier budget approuvé.
- La durée de validité et délégations de compétences confiées par l'AG au conseil de copropriété est prolongée jusqu'à la prochaine AG.

Bémol : le syndic tient cependant une AG lorsqu'une décision est nécessaire ou sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant 20 % des quotités. Si cette AG ne peut raisonnablement être tenue physiquement ou à distance, une AG écrite peut être appliquée (voir infra 1.b.).

b. Assouplissement temporaire de l'exigence d'unanimité pour la tenue d'assemblée générale écrite

Alors que le code civil exigeait que tous les copropriétaires participent au vote et que toutes les décisions prises le soient à l'unanimité, la loi du 20 décembre assouplit temporairement ces critères en acceptant les quorums et majorités décisionnels des AG en présentiel.

	AVANT (CODE CIVIL)	DU 1/10/20 AU 9/3/21
Quorum de présence	100 % des copropriétaires représentant 100 % des quotités	50 % des copropriétaires représentant 50 % des quotités
Majorité décisionnelle	unanimité	absolue (> 50%), 2/3 ou 4/5ème en fonction des points à l'ordre du jour

Comment voter ? Les bulletins de vote doivent être réceptionnés par le syndic par voie postale ou électronique dans les 3 semaines après l'envoi de la convocation (ou dans les 8 jours en cas de

ISTOCKPHOTOS

décision urgente et pour autant que cela soit précisé dans l'ordre du jour).

Les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte doivent être mentionnés dans le PV.

2. MODIFICATION DU CODE CIVIL : POSSIBILITÉ DE TENIR DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES À DISTANCE

Notons que la loi ne précise aucunement à ce stade comment une AG à distance doit s'organiser, ce qui pourrait faire courir des risques d'annulation devant le juge de Paix. Un groupe de travail réunissant les représentants des copropriétaires et des syndics devrait se réunir prochainement pour définir les modalités des AG à distance ou hybrides.

Concrètement, pour votre copropriété, plusieurs options se présentent :

- Soit l'AG devant se tenir entre le 1er octobre 2020 et le 9 mars 2021 est reportée à la quinzaine prévue dans le ROI d'octobre 2021 – mars 2022
- Soit l'AG est convoquée d'ici le 9 mars 2021 et se tient par écrit.
- Soit l'AG est convoquée d'ici le 9 mars 2021 et se tient de manière digitale

Le SNPC encourage à favoriser d'ici le 9 mars 2021 la tenue d'AG écrites avec un échange d'information par vidéo-conférence pour tous les copropriétaires, à planifier entre l'envoi de la convocation et l'échéance de 3 semaines pour le renvoi du bulletin de vote. Cette recommandation vaut pour toutes les copropriétés de petite taille dans lesquelles les relations entre copropriétaires sont bonnes.

QUESTION D'UN MEMBRE AU SERVICE JURIDIQUE DU SNPC

Nous n'avons pas eu d'assemblée générale en 2020 et le syndic ne nous a adressé aucun compte nonobstant nos demandes.

QUESTION

Aujourd'hui, c'est au sujet du syndic que je me permets de vous contacter.
Dès la signature de l'acte d'achat de mon appartement, soit en juillet 2019, j'ai demandé au syndic qu'il veille à me faire parvenir au plus tôt les décomptes de charges de la Résidence, afin de pouvoir moi-même clôturer les comptes avec l'ancienne locataire. Celle-ci m'ayant été décrite comme assez fantaisiste, je m'étais vue dans l'obligation de faire une petite retenue sur sa caution, mais je ne souhaitais en aucun cas que cette situation perdure.

De prétexte en prétexte, ... manque de temps, attente de l'AG, 1er confinement, vacances d'été, 2ème confinement, ... Le syndic me reporte de mois en mois, nous voici 18 mois plus tard et je ne suis toujours pas en possession de ces décomptes. Situation qui devient très embarrassante car à ce jour je ne sais pas si j'ai eu raison ou si j'ai eu tort d'opérer cette retenue chez l'ancienne locataire.

Certes, l'année 2020 s'est révélée atypique mais beaucoup d'activités à bureau fermé ont pu se poursuivre assez normalement. Le courrier d'autres syndics m'apporte la preuve que les décomptes soit trimestriels, soit annuels ont pu s'établir.

Hormis ma situation personnelle, les autres copropriétaires et moi payons tous des provisions sur charges et nous ne connaissons pas la situation réelle de la trésorerie de la Résidence.

Je me dirige par conséquent vers vous, pour essayer de dénouer cette situation et savoir si le syndic a des droits et des devoirs à notre égard. A-t-il par exemple, l'obligation de nous soumettre les bilans même si la tenue de l'AG ne peut se faire ? AG qui pourrait cependant se tenir par visio-conférence, pour pallier à la problématique de distanciation actuelle, solution à laquelle il ne semble pas adhérer.

RÉPONSE

Pour les problèmes rencontrés avec votre syndic nos réponses sont les suivantes :

> Il n'est pas normal de n'avoir encore pu faire parvenir aux copropriétaires les comptes 2019 et le cas échéant sous réserve d'une approbation ultérieure.
Rien ne justifie cela et les comptes pouvaient être établis sans problème, la tenue ou non de l'AG ne change rien à ce sujet.

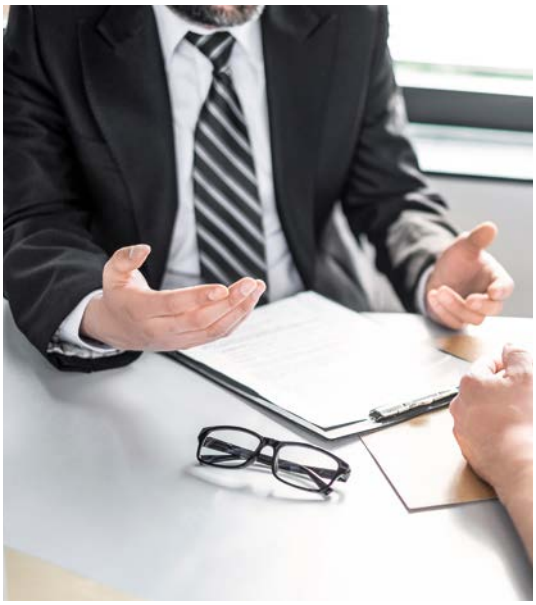
> Dans nombre d'autres copropriétés, les syndics ont fait le nécessaire et en outre ont profité de la période juillet à mi-octobre pour tenir les AG non tenues au 30 juin.

> Des dispositions viennent d'être adoptées (voir supra) et permettent la tenue des AG par écrit quitte à prévoir en parallèle une séance en visioconférence. Elles peuvent aussi se tenir par visioconférence.

> Nous vous invitons à écrire au syndic avec d'autres copropriétaires représentants 20% des quotités pour exiger la tenue d'une assemblée générale par écrit avec séance de visioconférence.

ISTOCKPHOTOS

RENDEZ-VOUS AVEC NOTRE EXPERT FISCAL


ISTOCKPHOTOS

Vous avez une question relative au revenu cadastral, au précompte immobilier, au calcul de l'impôt, à la planification fiscale ou aux taxes communales ?

Prenez rendez-vous avec notre fiscaliste dans les bureaux du SNPC de Bruxelles et Liège.

> À BRUXELLES les mercredis entre 11h et 15h sur rendez-vous préalable au 02 512 62 87

les mercredis 10/02, 10/03, 28/04, 19/05, 16/06, 14/07, 8/09, 20/10, 24/11 et 8/12

> À LIÈGE les vendredis entre 12h et 14h sur rendez-vous préalable au 04 221 29 46

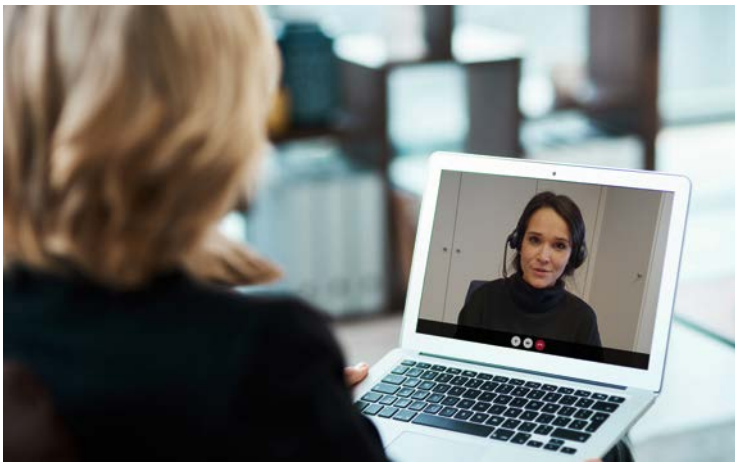
les vendredis 02/04, 04/06, 24/09 et 26/11

UNE CONSULTATION JURIDIQUE EN VISIOCONFÉRENCE

COMMENT FAIRE ?

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

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



Par Eric Mathay
Président de la Régionale bruxelloise du SNPC

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

Les Autorités publiques ont été amenées à deux reprises à prendre des mesures pour fermer les magasins et activités non essentielles entrainant 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 vu 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 devra aussi être pris en compte les nombreuses mesures prises par l'Etat fédéral et les Régions pour venir en aide aux commerçants et qui doivent-devraient à tout le moins en partie les aider pour faire face à leurs charges dont les loyers.

Mais pour le SNPC, des mesures complémentaires doivent être mise 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 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.

LES RÉPONSES DES RÉGIONS WALLONNE ET BRUXELLOISE

Pour la Région de Bruxelles-Capitale, sous la signature du Ministre-Président Rudy VERVOORT :

J'ai pris connaissance de votre courrier concernant les biens loués à des fins commerciales.

Nous réalisons que la situation sanitaire actuelle impose des décisions qui impactent

durement de nombreuses personnes et entreprises. Je prends bonne note de votre demande concernant le paiement du précompte immobilier.

Nous ne manquerons pas d'aborder ce sujet au sein du Gouvernement bruxellois avec mon Collège Sven Gatz, Ministre en charge des Finances et du Budget.

Pour la Région wallonne sous la signature du Vice-Président du Gouvernement wallon Willy Borsus (en gras et souligné par nos soins les passages importants, dont le fait que les aides apportées par les pouvoirs publics doivent aider les commerçants à faire face à leurs charges donc celles de loyer et de précompte immobilier) :

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre courrier du 17 novembre relatif à la débition des biens loués à des fins commerciales ou professionnelles. Celui-ci a retenu toute mon attention.

En ce qui concerne la position du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires sur les baux commerciaux ou professionnels, je suis moi-même intervenu à plusieurs reprises pour appeler les propriétaires à ce que chacun puisse, sur base volontaire, diminuer le loyer commercial et étaler dans le temps le loyer restant dû, permettant ainsi à l'activité commerciale ou professionnelle un allégement des coûts fixes et par voie de conséquence, une reprise le moment venu de l'activité dans des conditions raisonnables. Il faut néanmoins garder à l'esprit que les propriétaires ont des profils divers et variés et qu'il y a lieu de tenir compte des deux parties par conséquent.

Par ailleurs, depuis le début de la crise liée au covid-19, vous n'êtes pas sans savoir que la Région est intervenue à plusieurs reprises, complémentairement aux mesures prises par le Fédéral, afin de soutenir la trésorerie des indépendants et entreprises, fortement impactés et de leur permettre ainsi d'assumer leurs charges en cette période particulièrement difficile.

En ce qui concerne la débition du précompte immobilier et plus précisément votre demande d'adoption de mesures dérogatoires pour pouvoir bénéficier plus facilement d'un dégrèvement pour inoccupation non imputable au propriétaire en réduisant la période d'inoccupation de 6 mois à deux voire trois mois, je souhaite rappeler que le précompte immobilier constitue un impôt essentiellement local dont le produit est essentiellement une recette locale. En effet, cet impôt représente 1,5 milliard d'euros de recettes pour les provinces et les communes, pour 30 millions d'euros de recettes pour la Région.

Les pouvoirs locaux contribuent déjà, me semble-t-il, au soutien des indépendants et entreprises qui subissent l'impact de la crise liée au covid-19 et notamment en matière de fiscalité, puisque de nombreuses Ville et Communes ont procédé à un allégement de leur fiscalité en 2020 et continueront dans ce sens en 2021. *Le Gouvernement wallon a d'ailleurs récemment décidé de compenser en totalité les communes et les provinces qui réduisent à zéro, pour l'année 2021, leurs taxes, à savoir les taxes sur les débits de boissons, les taxes sur le placement de terrasses, tables et chaises, les taxes sur les droits d'emplacement sur les marchés ainsi que les taxes ayant les mêmes objets mais non spécifiquement identifiées comme telles et reprises dans les taxes diverses sur les entreprises et dans les taxes sur les occupations diverses de la voie publique, les taxes sur les forains, les loges foraines et mobiles, les taxes sur les hôtels et chambres d'hôtels.*

Par ailleurs, lorsque la législation a été modifiée en 2009, elle l'a été pour lutter contre le phénomène de « taudisation » et celui des immeubles inoccupés. Cette même législation a inscrit deux conditions supplémentaires dans la loi, à savoir que pour bénéficier du mécanisme il faut un immeuble bâti et non meublé, c'est-à-dire non occupé pour le commerce, et il faut une période minimum d'inoccupation de 180 jours et maximum de 12 mois pour éviter que l'on garde cette inoccupation dans le temps, sauf, dit la législation également, en cas de force majeure, ce qui relève de la compétence des cours et tribunaux.

Je vous informe qu'une mesure telle que vous la proposez n'est actuellement pas envisagée par le Ministre Jean-Luc Crucke, qui en a la compétence. Par ailleurs, une telle réflexion ne pourrait être engagée sans une consultation étroite des pouvoirs locaux, concernés au premier plan et de leur Ministre de tutelle, Christophe Collignon.

LA PLUPART DES FERMAGES BAISSERONT POUR LA CINQUIÈME FOIS EN WALLONIE

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

La fixation des fermages ne devrait pas être confiée au seul Ministre de l'agriculture qui a en charge la défense des intérêts des agriculteurs.

Rien ne va plus pour les baux à ferme depuis qu'un décret wallon a supprimé les commissions de fixation des fermages, dans lesquelles les propriétaires étaient entendus et écoutés.

Le gouvernement wallon a dorénavant confié cette tâche au Ministre de l'Agriculture, dont on peut dire qu'il n'est pas neutre vis-à-vis des propriétaires, car sa mission est de défendre les agriculteurs.

Ce Ministre a décidé de réduire la plupart des fermages wallons de plus de 20 % entre 2017 et 2021.

Durant cette même période, la taxation des terres a augmenté continuellement par l'indexation des revenus cadastraux, ce qui conduit à une perte de revenus nets supérieure à 50 % en cinq ans.

Il ne reste quasiment plus rien pour le propriétaire, qui se sent pris en otage par les pouvoirs publics : blocage du bail à ferme, baisse du loyer et augmentation des impôts directs.

Cette surprotection des locataires conduit à deux phénomènes inéluctables : d'une part, la fin programmée des nouveaux baux à ferme en dehors des baux à ferme conclus entre personnes liées, comme par exemple entre un propriétaire et la société dont il est actionnaire, et d'autre part, la hausse des prix de vente des terres agricoles libres de bail à ferme.

Il y a bien des avancées pour les propriétaires de terres agricoles comme une réduction des droits de donation et de succession des terres soumises au bail à ferme ; nous en reparlerons dans un prochain article du Cri.

Mais le pompon est l'adoption par le parlement wallon d'une hausse des fermages de 20 à 35 % qui n'entrera en vigueur que le 1er janvier … 2038, soit dans 17 ans.

Ainsi, les fermages sont réduits avec effet immédiat contre une promesse de les augmenter dans un temps lointain, ce qui démontre bien, soit dit en passant, que le parlement wallon a jugé que les fermages actuels sont trop bas.

Cette politique est néfaste pour la confiance entre les propriétaires et les locataires, qui se retournera contre l'agriculture.

Le SNPC l'a fait savoir au Ministre wallon de l'agriculture Willy Borsus lors d'une entrevue à son cabinet. Il a compris la situation intenable des fermages baissiers dans un contexte où le fermage fixé d'autorité par la loi correspond au tiers des contrats de culture que les jeunes agriculteurs payent à leurs collègues plus âgés.

A force de tordre les fermages à la baisse, on finit par créer des « pré-carrés » qui ne facilitent pas l'accès à la terre des jeunes agriculteurs.

Nous détaillons ci-après les nouveaux coefficients de fermages :

Les nouveaux coefficients de fermage sont applicables aux baux à ferme dont la date anniversaire est postérieure au 31 décembre 2020 (soit à partir du 1er janvier 2021).

LES COEFFICIENTS DE FERMAGE DES TERRES AGRICOLES POUR 2021 SONT FIXÉS, COMME SUIT, POUR :

RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	COEFFICIENT
L'Ardenne	Hainaut	3,05
	Luxembourg	3,23
	Namur	3,20
La Campine Hennuyère	Hainaut	2,89
Le Condroz	Hainaut	3,44
	Liège	3,52
	Namur	3,44
La Fagne	Hainaut	2,94
	Namur	2,94
La Famenne	Hainaut	2,89
	Liège	3,19
	Luxembourg	3,05
	Namur	2,89
La Haute Ardenne	Liège	3,75
La Région Herbagère	Liège	3,72
	Luxembourg	3,72
La Région Jurassique	Luxembourg	3,00
La Région Limoneuse	Brabant wallon	3,34
	Hainaut	3,34
	Liège	3,44
	Namur	3,53
La Région Sablo-Limoneuse	Brabant wallon	3,15
	Hainaut	3,15

LES COEFFICIENTS DE FERMAGE DES BÂTIMENTS AGRICOLES POUR 2021 SONT FIXÉS, COMME SUIT, POUR :

RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	COEFFICIENT
L'Ardenne	Hainaut	6,55
	Luxembourg	4,80
	Namur	5,97
La Campine Hennuyère	Hainaut	6,40
Le Condroz	Hainaut	6,71
	Liège	8,40
	Namur	6,60
La Fagne	Hainaut	6,98
	Namur	6,95
La Famenne	Hainaut	6,63
	Liège	8,49
	Luxembourg	5,17
	Namur	6,04
La Haute Ardenne	Liège	9,21
La Région Herbagère	Liège	8,95
	Luxembourg	5,45
La Région Jurassique	Luxembourg	4,55
La Région Limoneuse	Brabant wallon	6,51
	Hainaut	6,51
	Liège	7,98
	Namur	6,28
La Région Sablo-Limoneuse	Brabant wallon	6,25
	Hainaut	6,36

BAIL DE COLOCATION OU BAIL CONCLU AVEC PLUSIEURS LOCATAIRES ?

Par Aurélia SONJEAU, Juriste au SNPC-NEMS

Beaucoup de bailleurs pensent conclure un bail de colocation parce qu'ils signent un bail avec plusieurs locataires qui décident de vivre ensemble alors qu'ils ne forment pas un ménage et ne sont liés par aucun lien familial.

Ces derniers signent un bail et ont chacun la qualité de locataires. Il s'agit d'une colocation de fait. Toutefois, cette situation n'implique pas une application automatique des règles applicables au bail de colocation. Notre article va se pencher plus précisément sur cette question afin d'éclairer les bailleurs. Bien évidemment, cette analyse portera sur le régime applicable dans chacune des régions de notre pays.

Le succès de la colocation, depuis les années 2000, a entrainé la mise en place d'un régime légal afin d'instaurer une solidarité entre les colocataires vis-à-vis du bailleur. Avant la mise en place de ce régime, cette solidarité était souvent intégrée dans le bail par une clause prévoyant que « les locataires sont solidairement tenus à l'égard du(des) bailleur(s) » mais certains ne prévoyaient pas cette clause.

La mise en place d'un régime de colocation est entre-autre liée aux « aller-retour » de certains locataires. Il arrive fréquemment que des colocataires désirent quitter les lieux alors que d'autres souhaitent poursuivre le bail en cours. Avant la mise en place de ce régime, il fallait constamment appliquer le mécanisme de la cession de bail et le locataire cédant restait tenu de l'ensemble des obligations du bail jusqu'à ce qu'un nouveau locataire entrant soit trouvé et signe le document de cession. Il était possible de prévoir que le locataire sortant reste solidairement tenu de l'ensemble des obligations du bail après la cession, si le document de cession l'avait stipulé.

LES NOTIONS DE COLOCATION DE FAIT ET DE BAIL DE COLOCATION

La **colocation** est la situation dans laquelle plusieurs locataires/preneurs signent un bail pour un même bien. Ces locataires sont alors appelés colocataires. Pour que les **règles applicables au bail de colocation** soient d'application, plusieurs conditions sont requises.

Il ne suffit pas d'être confronté à une situation de colocation pour que le régime légal s'applique. Il n'y a pas d'application automatique du régime de colocation du simple fait de l'existence d'une colocation.

A présent, nous allons passer à l'examen des conditions nécessaires pour que le régime légal du bail de colocation s'applique.

Pour ce faire, nous passerons en revue les dispositions qui régissent le bail de colocation en Belgique. Ce sera notamment l'occasion d'observer que la Région flamande, lors de la régionalisation du bail, a opté pour une approche différente et a légiféré dans un autre sens que celui dans lequel les deux autres régions ont décidé d'agir.

LA COLOCATION À BRUXELLES ET EN WALLONIE

La **colocation** y est définie comme « la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation, (...), formalisé par

ISTOCKPHOTOS

> LE SUCCÈS DE LA COLOCATION, DEPUIS LES ANNÉES 2000, A ENTRAINÉ LA MISE EN PLACE D'UN RÉGIME LÉGAL AFIN D'INSTAURER UNE SOLIDARITÉ ENTRE LES COLOCATAIRES VIS-À-VIS DU BAILLEUR.

la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur »[1].

Cette définition nous donne les **deux conditions** pour que le régime du bail de colocation s'applique à une colocation de fait, à savoir **la conclusion d'un pacte de colocation entre les colocataires et la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur**. Le décret wallon[2] prévoit que le pacte de colocation doit être signé au plus tard à la signature du contrat de bail. De plus, la signature de ce pacte doit être expressément mentionné dans le bail.

Le pacte de colocation est le document dans lequel les colocataires modélisent les aspects de leurs vies en communauté. Ce document règle notamment la question des tâches ménagères entre les colocataires, la répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur éventuelle imputation sur la garantie locative, l'inventaire des meubles, etc.

En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires. Le colocataire remplaçant doit être d'accord avec les règles contenues dans le pacte de colocation.
Le règles applicables au bail de colocation règlent les points suivants :

- la solidarité des colocataires[3],
- la résiliation anticipée du bail (par tous les colocataires, par l'un d'entre eux ou par la moitié de ceux-ci)[4],
- le pacte de colocation[5]
- le régime applicable au bail de colocation[6].

La solidarité des colocataires est prévue pour toutes les obligations qui résultent du bail[7].

La Région de Bruxelles-Capitale a étendu cette solidarité en cas de résiliation anticipée du bail par un colocataire. En effet, le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant. Dans le cas où le locataire sortant ne trouve pas de remplaçant et ne peut apporter la preuve qu'il a procédé à une recherche active pour en trouver un, il demeure solidairement tenu des obligations issues du bail durant six mois. Ce délai de six mois prend cours à la date d'expiration du congé[8] et prend fin automatiquement (à l'échéance du terme des six mois). Nous verrons dans quelques instants que **la Région Wallonne** n'a pas prévu cette solidarité en cas de résiliation anticipée mais a développé une autre solution pour apporter une sécurité aux colocataires restants.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, les colocataires disposent de plusieurs possibilités pour mettre fin au bail :

- Lorsque le congé est donné par l'ensemble des colocataires au bailleur, celui-ci doit être signé par chacun d'entre eux. Les règles applicables au congé dépendent du régime applicable au bail de colocation[9].

- Lorsque le congé est donné par un ou une partie des colocataire(s), il peut être donné à tout moment moyennant un préavis de deux mois.

En Région Wallonne, les colocataires peuvent mettre fin au bail de manière anticipée :

- Lorsque le congé est donné par l'ensemble des colocataires, le congé

1 Article 2 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant à la régionalisation du bail d'habitation
2 Article 2 du Décret wallon sur le bail d'habitation
3 Article 259 du Code bruxellois du Logement, Article 66 du Décret wallon sur le bail d'habitation
4 Article 260 du Code bruxellois du Logement, Articles 67-71 du Décret wallon sur le bail d'habitation
5 Article 261 du Code bruxellois du Logement, Article 72 du Décret wallon sur le bail d'habitation
6 Article 258 du Code bruxellois du Logement, Article 65 du Décret wallon sur le bail d'habitation
7 Article 259 du Code bruxellois du Logement

8 Article 256, §4, du Code bruxellois du Logement
9 Le au bail de colocation peut varier. Le **régime applicable** dépend de l'établissement ou non par un des colocataires de sa résidence principale. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'une des locataires affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les règles applicables aux baux de résidence principale s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques au présent chapitre et à l'exception des règles relatives à la résiliation anticipée du bail par le locataire.
Si aucun des locataire n'affecte le bien loué à sa résidence principale, ce sont les règles applicables aux baux d'habitation qui s'appliquent.

doit être signé par chacun d'eux[10] et à nouveau les règles applicables au congé dépendent du régime applicable au bail de colocation ;

- Le(s) colocataire(s) qui souhaite(nt) mettre fin au bail avant son échéance doit(vent) notifier au bailleur et au(x) colocataire(s) restant(s) un congé de trois mois. A l'issue de ce délai de trois mois, le colocataire est libéré à la condition qu'il ait trouvé un colocataire remplaçant et ait obtenu l'agrément du bailleur et du/des colocataire(s) restant(s) pour celui-ci. A défaut, le colocataire sortant est libéré de ses obligations à l'issue de la période de 3 mois, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à 3 fois sa part dans le loyer à son/ses colocataire(s) restant(s).

A Bruxelles ou en Wallonie, lorsqu'un colocataire met fin au bail, il est tenu de trouver un colocataire remplaçant. Ce dernier doit présenter des indices de solvabilité prouvant qu'il est capable d'honorer sa part du loyer. Les parties au bail (colocataires et bailleur(s)) peuvent refuser le candidat proposé. Ce refus doit toutefois être fondé sur de justes motifs et être raisonnables.
Si les parties sont satisfaites du candidat-colocataire proposé, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail. La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraine son acceptation automatique des clauses du bail et du pacte de colocation.

Quand est-ce-que le bailleur peut mettre fin au bail de colocation ?

- Si la moitié des colocataires signataires du bail donnent leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée[11]. Le décret wallon ajoute comme condition que ce congé doit être envoyé dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire.

- Le bailleur dispose, en outre, des possibilités de résiliation anticipée applicables aux baux d'habitation ou aux baux de résidence principale.

À BRUXELLES OU EN WALLONIE, LORSQU'UN COLOCATAIRE MET FIN AU BAIL, IL EST TENU DE TROUVER UN COLOCATAIRE REMPLAÇANT.

Constat :

Les règles applicables dans la Région Wallonne et dans la Région de Bruxelles-Capitale ne sont pas identiques mais se ressemblent. Des différences existent. Celles-ci portent notamment sur les délais de préavis ou sur l'existence ou non d'une solidarité et/ou paiement d'une indemnité à défaut d'avoir trouvé un colocataire remplaçant. Comme autre exemple de différence, nous pouvons citer l'absence d'état des lieux intermédiaire en Région Wallonne. Le décret wallon prévoit que le colocataire remplaçant succède aux droits et obligations du colocataire sortant pour la durée du bail restante. Le Code bruxellois du Logement prévoit, pour sa part, que le pacte de colocation peut prévoir l'obligation de dresser un état des lieux intermédiaire à chaque départ anticipé d'un colocataire.

LA COLOCATION EN FLANDRE

A présent, nous allons passer à l'analyse du régime applicable en Région Flamande. Ce régime se place dans une logique différente de celle analysée pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne. Pour ces dernières, nous avons vu que le but était principalement de régler la solidarité entre les colocataires et anticiper les conséquences des résiliations des colocataires avant l'échéance du bail. En Flandre, l'approche est différente. Les dispositions spécifiques relatives à la colocation

10 Article 67 du Décret wallon sur le bail d'habitation
11 Article 260, §4, du Code bruxellois du Logement ; Article 71 du Décret wallon

ont deux aspects[12], l'un porte sur les époux et les cohabitants légaux et l'autre porte sur la cohabitation de fait.

Le décret flamand prévoit qu'en cas de cessation du mariage ou de la cohabitation légale, les preneurs, époux ou cohabitants légaux, doivent déterminer de commun accord qui poursuivra le bail, suite à leur séparation. Les locataires doivent communiquer au bailleur leur choix sur l'identité du preneur qui poursuivra le bail. A défaut pour eux de parvenir à un accord, les parties doivent saisir le juge de paix afin qu'il détermine la partie qui poursuivra le bail. Dans le cas où les deux locataires étaient signataires au bail initial, une solidarité de six mois est prévue pour le paiement du loyer, après que le locataire sortant ait quitté les lieux.

12 Articles 51 et 52 du Décret flamand contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci

La cohabitation de fait est définie comme la situation dans laquelle le(s) preneur(s) et une autre personne ayant sa résidence principale dans le bien, peuvent demander conjointement au bailleur de consentir à ce que cette autre personne devienne locataire. A défaut d'une réponse par le bailleur dans les 3 mois, le(s) locataire(s) et cette autre personne peuvent saisir le juge.

QUELLE EST LA RÉELLE PLUS-VALUE SUITE À LA MISE EN PLACE DE CES RÉGIMES ?

Avant la mise en place de ces régimes, des clauses pouvaient être insérées dans le bail afin de parvenir à un résultat similaire et peu importait la région dans laquelle la colocation se déroulait.

Nous conseillons aux bailleurs bruxellois et wallons d'être vigilants et de bien veiller à déterminer les conditions dans lesquelles ils souhaitent s'engager. Souhaitent-ils être liés par un bail de colocation ou par un bail signé par plusieurs locataires ? Dans les baux signés par plusieurs locataires, la solidarité des locataires n'est pas systématiquement prévue, les départs de certains locataires et l'entrée de locataires remplaçants se fait par le mécanisme de la cession, etc..

Les bailleurs wallons et bruxellois doivent être prudents et comprendre que pour être dans un bail de colocation, deux conditions principales sont requises : les preneurs doivent avoir signé un et unique bail avec le bailleur ainsi qu'un pacte de colocation entre eux. ■

Recevez bouquet et rente indexée
Tout en occupant ou non votre immeuble
immo VIAGER
M.N. de Munter, licenciée en droit
vous renseigne sans frais
et en toute discrétion
Tél : 02/672 30 26
mn.demunter@immoviager.be

Vous désirez gagner du temps ?
Avoir moins de soucis ?
Mais garder le contrôle sur vos affaires ?
IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT
Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre patrimoine immobilier en toute tranquillité :
Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...
Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine... En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.
NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !
WWW.COL-VERT.BE
Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42
VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

COPROPRIÉTÉ

Bonjour,

J'aimerais savoir à qui je pourrais m'adresser lorsqu'un locataire provoque des nuisances à la copropriété par manque d'hygiène (odeurs nauséabondes, détritus, etc.) ? Je me suis déjà adressée au copropriétaire-bailleur mais celui-ci refuse de résilier le bail avec son locataire pour rétablir l'ordre dans la copropriété. M-C. G., Bruxelles

Chère Madame,

L'association des copropriétaires peut agir si les nuisances se font ressentir dans les parties communes. L'ACP peut agir car elle est la gardienne des parties communes. En parallèle de l'action menée par l'ACP, il est possible qu'un copropriétaire agisse individuellement car il est directement incommodé dans ses parties privatives.

L'association des copropriétaires doit introduire une action en justice pour rétablir l'ordre dans la copropriété. L'ACP peut directement introduire son action contre le locataire du propriétaire-bailleur car les documents de l'ACP sont opposables tant aux copropriétaires qu'aux occupants de l'immeuble.

L'ACP peut, après avoir préalablement informé le propriétaire-bailleur, introduire une action pour faire cesser le non-respect de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur, du règlement de copropriété ou le non-respect des décisions adoptées en AG. Le syndic représentant l'ACP peut, en cas de non-respect des règles imposées au sein de celle-ci, agir judiciairement afin de faire respecter les règles par les copropriétaires ou occupants de l'immeuble qui y contreviennent.

Souvent, le propriétaire-bailleur qui n'habite pas dans l'immeuble se préoccupe peu des nuisances causées par son locataire s'il obtient le paiement des loyers. Dans un tel cas, nous conseillons l'ACP d'appeler le bailleur-propriétaire à la cause.

La copropriété doit être réactive dans cette situation car ces problèmes peuvent réellement empoisonner le quotidien d'une copropriété. Elle doit agir rapidement en mettant tant le locataire que le bailleur-propriétaire en demeure d'agir.

Dans une telle situation, il faut se constituer un bon dossier afin de prouver les nuisances causées par le locataire-occupant. Pour se constituer un dossier solide, il faut des photographies, des constats d'huissiers, des plaintes au parquet (même si celles-ci seront classées sans suite).

Bien cordialement

Le service juridique

COPROPRIÉTÉ

Bonjour,

Je vous contacte car le syndic bénévole de notre copropriété refuse la proposition de faire appel à une société de titres-services pour nettoyer les parties communes de notre copropriété, sous prétexte que cette solution est illégale. Est-ce exact ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse. A-M. R., Charleroi

Chère Madame,

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

Votre syndic a raison. L'association des copropriétaires ne peut pas faire appel aux titres-services. Ces derniers ne peuvent être utilisés que pour les besoins privés d'un ménage. Ceci signifie que pour le nettoyage des parties communes, le recours à une société de titres-services n'est pas possible. Nous nous permettons de vous présenter les différentes possibilités dont une association de copropriétaires dispose pour nettoyer les parties communes de l'immeuble.

L'association de copropriétaires peut

- nommer un concierge,
- engager un(e) homme/femme de ménage à temps partiel
- faire appel à une firme de nettoyage externe qui facturera les prestations effectuées,
- faire appel aux services d'une ALE.

A titre d'information, le syndic peut décider seul de la solution à adopter pour le nettoyage des parties communes. Le SNPC-NEMS conseille toutefois de soumettre cette décision au vote de l'assemblée générale, qui décide à la majorité simple des voix (50% +1 des voix présentes ou représentées).

Vous pouvez contacter le service juridique en cas de questions supplémentaires sur l'une de ces formules lors des permanences juridiques.

Bien à vous,

Le service juridique

COPROPRIÉTÉ

Bonjour,

Etant copropriétaire dans un immeuble situé à Rhodes-Saint-Genèse, je vous contacte car la copropriété rencontre des difficultés et notre syndic ne répond plus à personne. Que pouvons-nous faire ? Quelle est la procédure à suivre pour changer de syndic ? En sachant que nous sommes une petite copropriété de 7 propriétaires et que le syndic est un copropriétaire de l'immeuble.

Merci d'avance pour votre réponse.

I.S., Rhode-St-Genèse

Bonjour,

Vous pouvez introduire une action en justice pour obtenir la désignation d'un syndic. La copropriété aura alors un syndic judiciaire.

Une autre solution est de convoquer une AG rapidement pour qu'un vote ait lieu pour révoquer le syndic et nommer un nouveau syndic. Il faut tenter de convoquer une AG le plus rapidement possible pour désigner un nouveau syndic. Cette situation nécessite une réactivité de la part de la copropriété.

Pour convoquer une assemblée générale, les copropriétaires qui réunissent au moins 20% des quotes-parts dans les parties communes peuvent en faire la demande au syndic. Cette demande doit lui être adressée par recommandé et à défaut pour le syndic d'adresser cette convocation dans les 30 jours de la réception de cette demande, un des copropriétaires qui a cosigné cette demande peut convoquer lui-même l'AG. Si les copropriétaires ne remplissent pas ces conditions de 20% des quotes-parts dans les parties communes, il y a toujours la possibilité de saisir le juge pour qu'il convoque une AG.

Passer par un tribunal n'est pas nécessairement utile si les copropriétaires sont unanimes sur le point de la révocation du syndic et sur la nomination d'un nouveau syndic. Le syndic actuel, copropriétaire, ne peut pas voter sur le point portant sur sa destitution ou son maintien en tant que syndic. Ce copropriétaire-syndic actuel sort des quorum pour le vote de ce point. Pour obtenir la destitution du syndic, il faut le vote positif de la moitié + 1 des quotités présentes ou représentées.

Les copropriétaires peuvent préparer l'AG en présentant préalablement des CV, etc.. Agir ainsi permet d'éviter un vide dans la gestion de l'immeuble qui aurait, le cas échéant, lieu entre la destitution de l'ancien syndic et la nomination du nouveau.

Bien à vous.

Le service juridique

ISTOCKPHOTOS

Nos publications

Les baux

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

Les affiches

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

Les détecteurs

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

Les ouvrages

Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

Membre SNPC : 45,40 €
Port : 6,90 €
Total : 52,30 €

Non-membre : 72,60 €
Port : 6,90 €
Total : 79,50 €

Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie

Membre SNPC : 47,90 €
Port : 6,90 €
Total : 54,80 €

Non-membre : 75,90 €
Port : 6,90 €
Total : 82,80 €

Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

Membre SNPC : 18,20 €
Port : 3,54 €
Total : 21,74 €

Non-membre : 29,20 €
Port : 3,54 €
Total : 32,74 €

ABC de la planification successorale

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

La copropriété en poche

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

Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Membre SNPC : 28,90 €
Port : 3,54 €
Total : 32,44 €

Non-membre : 41,90 €
Port : 3,54 €
Total : 45,44 €

ABC du viager

Prix unique : 29,00 €
Port : 3,54 €
Total : 32,54 €

ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €
Port : 3,54 €
Total : 37,54 €

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

Chaque maison a son histoire

20,00 €
Port : 4,60 €
Total : 24,60 €

Comment les obtenir ?

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

Indices-santé (applicables sur TOUS les loyers)

SNPC NEMS

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2005	138,27*	138,99*	139,74*	139,70*	139,97*	140,21*	140,78*	140,80*	140,64*	140,42*	140,85*	140,96*
2006	141,04*	141,71*	141,60*	142,11*	142,59*	142,56*	143,00*	143,18*	143,15*	143,10*	143,45*	143,59*
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167.52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171.41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179.87*	180.54*	180.57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2005	114,68*	115,28*	115,90*	115,87*	116,09*	116,29*	116,76*	116,78*	116,65*	116,46*	116,82*	116,91*
2006	116,98*	117,54*	117,44*	117,87*	118,26*	118,24*	118,61*	118,75*	118,73*	118,68*	118,98*	119,09*
2007	119,37*	119,98*	119,72*	120,12*	119,85*	119,78*	120,25*	120,22*	120,27*	120,81*	121,65*	122,23*
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137.65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142.17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145.20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149.19*	149.74*	149.77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2007	104,92*	105,46*	105,23*	105,58*	105,34*	105,28*	105,70*	105,67*	105,71*	106,19*	106,93*	107,44*
2008	107,85*	108,71*	109,32*	109,49*	110,20*	110,62*	111,22*	110,88*	111,15*	111,29*	111,09*	111,24*
2009	111,45*	111,75*	111,07*	111,17*	110,96*	110,50*	110,48*	110,66*	110,46*	110,64*	110,75*	110,96*
2010	111,36*	111,90*	112,11*	112,34*	112,72*	112,74*	112,86*	112,94*	113,29*	113,46*	113,55*	113,84*
2011	114,38*	115,05*	115,39*	115,57*	115,98*	116,43*	116,61*	116,49*	116,73*	116,96*	117,40*	117,52*
2012	118,25*	118,97*	119,01*	118,99*	119,15*	119,00*	119,21*	119,47*	119,52*	119,87*	119,95*	120,06*
2013	120,00*	120,27*	120,50*	120,49*	120,81*	121,01*	121,06*	120,89*	120,81*	120.99*	121,12*	121,27*
2014	121,49*	121,68*	121,72*	121,30*	121,12*	121,18*	121,33*	120,91*	120,84*	121,11*	121,11*	121,25*
2015	121,51*	121,84*	121,65*	122,12*	122,17*	122,38*	122,42*	122,71*	123,00*	123,51*	123,52*	123,46*
2016	123,69*	123,83*	124.96*	125,03*	125,32*	125,29*	125,52*	125,56*	125,21*	125,43*	125,56*	125,66*
2017	126,39*	126,88*	127,19*	127,36*	127,32*	127,16*	127,57*	127.63*	127,42*	127,82*	127,84*	128,20*
2018	128,46*	128,67*	128,87*	129,09*	129,21*	129,24*	129,76*	129,89*	129,85*	130,75*	131,01*	130,98*
2019	131,04*	131,37*	131,69*	131,62*	131,51*	131,66*	131,72*	131,72*	131.13*	131.62*	131.64*	131,86*
2020	132,51*	132,69*	132,80*	133,11*	132,97*	132,91*	133,04*	133,09*	132,58*	132,98*	132,74*	132,70*

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*	109,88*

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

> services > indexation

Service d'indexation des loyers

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

Les services du Syndicat pour ses membres

Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :
- 75 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement plus de 6 mois après échéance)
- 66 € (prolongation de la cotisation)
- 63 € (prolongation par domiciliation)
- 160 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété (prix sur demande)

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

Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
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 Crelan, 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 bte 24 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 1ER FÉVRIER 2021

CHANGEMENT D'ADRESSE À PARTIR DU 1ER 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)

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

- Avis juridique (par 1/2 heure) ..... 40,00 € TVAC
- Requête en louage de choses ..... 88,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) ..... 48,00 € TVAC
- Déclaration fiscale ..... 65,00 € TVAC

(sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					suspendues provisoire-ment
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.

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

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

ERA REAL ESTATE Châtelain

ERA Châtelain partenaire de vos projets immobiliers

Trophées Bientot-vendu AGENCE de L'ANNEE 2020

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

ERA Châtelain PRÈS DE 15 ANS DE CONFIANCE

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

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

SNPC NEMS

Conseils juridiques (simples) par téléphone

Veuillez communiquer votre n° de membre et ayez sous la main tous les documents nécessaires (bail, courriers/emails, etc.)
La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.
Une cotisation supplémentaire de 36,00 € TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25e appel).

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

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