

le cri

N°452
MARS
2021

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

FEU ORANGE POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF À BRUXELLES

RÉFLÉCHISSEZ-Y À DEUX FOIS

AVANT DE LE FAIRE

> p. 3

Terres agricoles :
réduction des droits
de succession et de
donation en Wallonie

> p. 16

Copropriété :
travaux dans des parties
privatives. Analyse
d'un cas concret

> p. 24

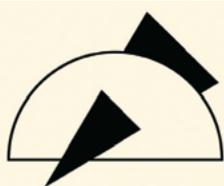
**Les troubles
de voisinage
et le nouveau
code civil**

> p. 30

Agfifaktortoor Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - Toelating gesloten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B7 - n° d'agrément : P003101
Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender : MANUFACT-ABP, BPT - 1082 Berchem-Ste-Agathe 1.

PHOTO : MONTAGE ADDBESTOCK / ISTOCK

Votre Crédit Hypothécaire



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



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

FEU ORANGE POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF RÉFLÉCHISSEZ-Y À DEUX FOIS AVANT DE LE FAIRE

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS, Olivier de CLIPPELE, Vice-Président du SNPC-NEMS et Eric MATHAY, Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

Dans Le CRI du mois de septembre 2020, nous consacrons déjà notre éditorial à la volonté manifestée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de socialiser le logement privé.

Pour faire face aux besoins en logement de tous nos concitoyens, les Autorités bruxelloises sont conscientes qu'elles doivent s'appuyer sur le secteur privé et notamment locatif. Elles ne disposent pas des budgets voulus pour créer d'une manière ou d'une autre des logements publics.

Il eut pu être pensé que cela allait s'inscrire dans le cadre d'un véritable partenariat et dans le respect des droits des propriétaires et des bailleurs. Plus que de vouloir les cornaquer, il eut été plus utile de mettre en place des politiques d'encouragement à l'investissement dans le locatif par des mesures positives et non punitives comme nous devons le constater.

Il faut cependant déchanter avec la déclaration de politique régionale (DPR) présentée par le Gouvernement en 2018, avec les manœuvres du mois d'avril 2020 visant au travers des pouvoirs spéciaux à prendre des mesures permanentes et enfin une nouvelle couche avec le plan d'urgence

pour le logement (en abrégé le PLU) tout récemment déposé par la Secrétaire d'Etat au Logement. A chaque fois, ils vont plus loin et de s'interroger sérieusement sur ce que laisse passer les partis plus centristes voire même centre droit de la majorité bruxelloise comme Defi et l'Open Vld. Des points non prévus dans la DPR ont même été rajoutés, il n'y a plus de balises, de gardes-fous.

L'objectif est clairement de socialiser (terme plus soft que collectiviser) le logement privé pour le mettre au service des Autorités publiques.

Demain, dans leur schéma, et en caricaturant volontairement les choses (et pour certains points, la caricature ne sera pas

**L'OBJECTIF EST CLAIEMENT DE
SOCIALISER LE LOGEMENT PRIVÉ
POUR LE METTRE AU SERVICE
DES AUTORITÉS PUBLIQUES.**

- ▶ loin de la réalité) vous serez toujours vaguement propriétaires de vos biens MAIS :
- > Vous ne pourrez plus choisir librement votre locataire au nom de la lutte contre les discriminations et autres contraintes. Des listes vous seront proposées ;
- > Les loyers seront encadrés si pas bloqués au travers de grilles présentées comme indicatives mais que d'aucuns veulent rendre contraignantes avec des notions de loyers abusifs et de loyers raisonnables ;
- > Une substitution progressive des recours judiciaires actuels et protecteurs des droits des bailleurs, par une justice populaire présentée comme équilibrée dans le cadre de commissions locatives dites paritaires composées de locataires et bailleurs lambdas ;
- > De plus en plus d'obstacles pour vous permettre de récupérer votre bien ou de devoir conserver un locataire autant de temps que ce dernier le décidera (limitation de la possibilité de conclure des baux de courte durée, imposer un motif pour tout renouveau à un bail même dans le cadre du bail de 9 années etc.) ;
- > Moratoire sur les expulsions en hiver sans indemnisation des bailleurs sauf s'ils se conventionnent avec les pouvoirs publics et acceptent par là même leurs conditions sur toute une série d'aspect de la relation locative (voir ci-avant) ;
- > En cas de vente, le bien doit être proposé prioritairement au(x) locataire(s) ou colataires avec toutes les complications que cela va entraîner dans la fluidité du marché immobilier. Il ne faut pas exclure que l'étape suivante sera un prix imposé.

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUISE DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS
À VOS LOCATAIRES ?**

**DÉSEMPARÉ DE POUSSER LA PORTE D'UN
AVOCAT POUR RÉCUPÉRER VOS LOYERS ?**

Ne vous occupez plus de rien et transformez votre patrimoine immobilier en un simple produit financier !

Nous nous chargeons de tout :

- Estimation des loyers et location des biens
- Rédaction et signature des baux
- Etablissement de la garantie et de l'assurance locataire
- Organisation des états des lieux d'entrée et de sortie
- Enregistrement des baux
- Indexation des loyers et calcul des charges
- Rappels de paiement et lettres de mise en demeure
- Gestion des travaux et des sinistres



**A LA DIFFÉRENCE DES AUTRES AGENCES,
NOS HONORAIRES SONT CALCULÉS SUR
LES LOYERS RÉELLEMENT PERÇUS**

(c'est-à-dire que l'agence ne perçoit ses honoraires qu'à condition que les loyers soient réellement payés)

Votre agence immobilière sur **Bruxelles** et ses environs !

+32 2 343 42 77

info@immofadan.be

www.immofadan.be

Et ne perdons pas de vue – et à Bruxelles, manifestement les parties de la majorité gouvernementale y sont manifestement fort sensibles – d'autres revendications d'associations de défense de locataires ou de droit à l'habitat : pas d'expulsion sans relogement en permanence, taxation des loyers réels, etc. Nous renvoyons à l'encadré sur les revendications des dites associations. Vous serez édifiés.

Il est aussi symptomatique de constater qu'au moment de la rédaction du présent éditorial, le plan Logement dont question fait l'objet de discussions et d'auditions au Parlement bruxellois et que les associations de défense des bailleurs contrairement à celles des locataires n'ont pas « encore » été invitées. C'est comme si les bailleurs privés n'existaient déjà plus... !

Le SNPC ne compte pas rester les bras croisés devant cette évolution et il compte bien introduire toutes les procédures voulues pour contrer la politique de la majorité et du Gouvernement bruxellois. Différentes décisions rendues par la Cour constitutionnelle ont pourtant fixé des limites et rappelé qu'il y avait des équilibres à respecter. Manifestement certains partis au pouvoir à Bruxelles et d'autres n'en ont cure.

Dans un tel contexte, pour le SNPC le feu est à l'orange pour l'investissement locatif en Région de Bruxelles-Capitale. Nos membres, les propriétaires et les bailleurs en général, doivent se montrer plus que prudents à l'avenir avant de faire ou de poursuivre leurs investissements dans le locatif qu'il s'agisse du neuf ou du marché secondaire. Pour le neuf, il ne faut pas aller soutenir l'augmentation de l'offre au niveau du locatif privé si c'est pour lui couper les ailes après ! Ils doivent également se montrer particulièrement circonspects quant aux travaux qu'ils envisageraient en regard demain de la perte de valeur et de rentabilité de leurs investissements.

En conclusion, c'est encore vous les propriétaires de vos biens et il faut défendre votre propriété contre les attaques répétées et sans nuance de certains politiques qui voient la vie en rose... ■

ÉDITORIAL

- > Feu orange pour l'investissement locatif en Région de Bruxelles Capitale. Réfléchissez-y à deux fois avant de le faire. **3**

BAIL À LOYER - RÉGION BRUXELLOISE

- > Quelques mesures parmi d'autres du Plan d'Urgence pour le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale **6**
- > Voilà ce que réclame les associations de défense des locataires. Les locataires ne sont pas des citrons **12**
- > La Secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement se dit être une « femme de terrain ». Oui, mais lequel ? **14**

FISCALITÉ - RÉGION WALLONNE

- > Terres agricoles : Réduction des droits de succession et des droits de donation en Wallonie **16**

BAIL À LOYER

- > Découverte d'une plantation de cannabis dans le bien loué **18**

FISCALITÉ

- > Propriétaires belges à l'étranger : Episode II **20**

COPROPRIÉTÉ

- > Travaux dans des parties privatives Analyse d'un cas concret. **24**

PROPRIÉTÉ

- > Comment s'est comporté le marché du viager en 2020 ? **27**

DROIT CIVIL

- > Les troubles de voisinage et le nouveau code civil **30**

NEWS SNPC

- 34**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS

- 35**

NOS PUBLICATIONS

- 37**

INDICES-SANTÉ

- 38**

LES SERVICES DU SNPC

- 39**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **40**



QUELQUES MESURES PARMIS D'AUTRES DU PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS, Olivier de CLIPPELE, Vice-Président du SNPC-NEMS et Eric MATHAY, Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

Nous avons retenu ci-après les principales mesures susceptibles d'impacter les propriétaires et les bailleurs. Mais pour ne pas changer, il est à nouveau question de mettre en place un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés ou encore de simplifier le droit de gestion publique pour lutter contre ces derniers.

Le SNPC n'a aucun problème pour ce qui est de lutter contre les logements inoccupés mais que l'on s'occupe prioritairement des logements et bâtiments publics concernés. Il y a en la matière un véritable tabou qui n'est pas défendable. Il y a de l'aveu même des pouvoirs publics bruxellois et de sa secrétaire d'Etat au Logement plus de 4.000 logements sociaux inoccupés sur un stock de moins de 40.000 !

Pour les mesures qui suivent - outre de reprendre ce qui figure à leur sujet dans le plan d'urgence - in fine nous reprenons les réactions du SNPC.

ACTION 19 : DÉVELOPPER UNE GESTION PLUS DYNAMIQUE DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

La grille indicative des loyers doit être basée sur des données les plus récentes possibles pour qu'elle puisse être considérée comme un outil fiable pour la mise en œuvre de certaines politiques.

Début 2020, un marché public pour la révision de la grille des loyers sur base des enquêtes de l'Observatoire des Loyers plus récentes (2017, 2018 et 2020, 15.000 enquêtes) a été lancé. L'objectif de cette mission était d'actualiser la grille indicative des loyers en appliquant la méthodologie existante, mais en y apportant également des améliorations (plus de critères relatifs au bien et à son environnement direct).

Sur la base d'une première analyse de la nouvelle équipe de recherche (ULB-IGEAT), il apparaît que la méthodologie utilisée pour l'élaboration de la grille actuelle doit être améliorée. En outre, les enquêtes de l'Observatoire des loyers 2020 ont été retardées en raison de la crise COVID-19. Dès lors, la grille ne sera révisée qu'en décembre 2021.

Une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.) sera mise en place au travers de protocoles d'accord avec les différentes institutions concernées (administrations publiques

régionales et fédérales, secteur bancaire).

Une campagne de communication sera lancée au début de l'année 2022 pour mieux faire connaître la grille indicative des loyers.

RÉACTION DU SNPC

Des constats faits par le SNPC, l'actuelle grille indicative des loyers est loin de refléter l'état des loyers en Région de Bruxelles-Capitale. En outre il apparaissait clairement qu'elle avait été construite pour tirer les loyers vers le bas.

Le SNPC n'est pas contre le principe d'une grille indicative mais pour autant qu'elle soit établie sur base de critères objectifs. En comparaison, le travail fait en Région wallonne l'avait été de manière plus sérieuse.

La majorité bruxelloise dès son installation en avait fait le constat également d'où les manœuvres annoncées ci-avant. Le problème c'est qu'ils brûlent d'impatience d'en faire une grille contraignante. Ce que le SNPC ne peut ni envisager ni accepter.

ACTION 20 : MISE EN PLACE D'UNE COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE CHARGÉE D'EXAMINER LA JUSTESSE DU LOYER

Une commission paritaire locative consultative sera constituée et chargée d'évaluer la justesse des loyers à la demande de toute personne intéressée ou du juge de Paix saisi d'une demande de révision du montant du loyer abusif. A cet égard, la grille indicative de loyers sera un des outils permettant d'évaluer le caractère abusif ou non d'un loyer.

Dans un contexte critique d'accessibilité des Bruxellois à un logement décent, la mission d'évaluation de la justesse du loyer présente une utilité particulière pour chacune des parties.

Les commissions paritaires locatives voulues par la Secrétaire d'État au Logement, Nawal Ben Hamou (PS)



Pour le SNPC, c'est NON !



► RÉACTION DU SNPC

Le SNPC ne participera pas à ce qu'il considère comme la mise en place d'une forme de soviet locatif d'autant plus qu'il veut éviter à terme que d'aucuns cherchent à y substituer tout recours à la justice dans le cadre des contentieux locatifs et notamment en cas de non règlement des loyers.

Le SNPC a clairement fait savoir son opposition et déjà sous la précédente législature. D'autant plus qu'il voit mal des locataires et bailleurs lambda avoir la compétence pour apprécier la justesse du loyer sans compter qu'il faut encore savoir par rapport à quoi. Et là, on sent déjà poindre les dérives.

A l'origine des réflexions, il s'agissait de le faire en fonction de l'état du bien et ses qualités propres. Il était question de loyers abusifs qui soit dit en passant ne concernerait qu'une dizaine de pourcents du marché locatif privé. Si tel est le cas, des recours en justice sont déjà possibles et les juges de paix peuvent réduire des loyers au nom de la théorie de troubles de jouissance.

Si c'est en fonction des revenus des locataires, où va-t-on ! Mais il est vrai que d'aucuns voudraient voir fixer les loyers dans le privé comme dans le logement social. Si c'est sur base de la grille, elle est indicative et doit le rester, dès lors on voit mal une commission pouvoir se prononcer sur cette base. En tout état de cause ce n'est pas parce qu'un loyer dépasse la grille qu'il est abusif.

ACTION 22 : PROPOSER UN SYSTÈME DE CONVENTIONNEMENT POUR ASSURER DES LOYERS ABORDABLES SUR LE MARCHÉ PRIVÉ LOCATIF

Le conventionnement est un engagement du bailleur à louer un logement qui répond à plusieurs conditions cumulatives telles que :

- > le loyer est raisonnable et correspond à un pourcentage des loyers repris dans la grille indicative des loyers ;
- > le bien répond aux exigences de sécu-

rité, de salubrité et d'équipements définies en exécution de l'article 4 du Code du Logement ;

- > autres (par ex. contrat de bail enregistré).

L'objectif poursuivi est donc d'inciter les bailleurs à se conventionner en leur octroyant divers avantages (ex : accès aux primes à la rénovation en plus des primes à l'énergie pour les bailleurs conventionnés).

À l'image des logements conventionnés auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat en France, plus la remise sur le loyer est élevée (par ex. conventionnement 'intermédiaire' ou 'social'), plus l'aide offerte aux bailleurs sera importante.

La constitution d'un Fonds « assurance loyer garanti » sera examinée afin de protéger les bailleurs conventionnés. Quels sont les objectifs de la politique de conventionnement ?

A court terme, encourager les bailleurs à :

- > appliquer un loyer raisonnable
- > augmenter le nombre de logements abordables (loyer inférieur au loyer de référence, loués aux ménages à revenus modestes)
- > améliorer la qualité du parc locatif (via les primes à la rénovation et les primes énergie)

A moyen terme : contrecarrer la hausse des loyers.

RÉACTION DU SNPC

Pour le SNPC, il faut craindre « le piège à cons » en d'autres termes faire croire aux bailleurs à une série d'avantages mais qui en fait n'existeront pas ou encore avec des contraintes réduisant considérablement leurs droits sur leurs biens (voir notamment l'obligation par exemple de faire des baux de longue durée). Ils font déjà état comme condition que le bail devra être enregistré, formalité dont tout le monde s'interroge de l'intérêt.

En outre que faut-il entendre par loyer raisonnable ? Par rapport à quoi ? Il



SHUTTERSTOCK

n'est déjà plus question d'une référence pure et simple à la grille indicative. Nous ne serions pas étonnés qu'il soit demandé aux bailleurs qui voudraient être conventionnés de fixer un loyer plus en phase avec les revenus du locataire et, en fin de compte, les bailleurs pourront-ils encore choisir ce dernier ?

Rappelons que le programme du précédent gouvernement prévoyait outre une nouvelle législation en matière de baux dans le cadre de la régionalisation intervenue, des mesures pour lutter contre les arriérés de loyers. Nous attendons toujours.....car il n'y a absolument rien de rien dans le Plan d'Urgence pour le Logement.

Par ailleurs, déjà en l'état, la plupart des bailleurs appliquent un loyer raisonnable et louent des biens répondant aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipements. Dès lors pourquoi devraient-ils être conventionnés pour bénéficier de différents avantages telles que des primes à la rénovation ? Une approche analogue peut être retenue pour l'indemnisation des bailleurs privés en cas de moratoire sur les expulsions durant l'hiver (voir action 28).

En outre, nouveau leurre, il est fait état d'un fonds « assurance loyer garanti » mais sans engagement formel et définitif. La sémantique est claire : il sera « examiné »...

ACTION 28 : EVALUATION DE L'ORDONNANCE BAIL ET DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX EXPULSIONS

Le gouvernement entend garantir l'accessibilité et l'effectivité des droits, aides et recours en matière d'accès au logement, de prévention de l'expulsion, de solution d'urgence et de relogement suite à une expulsion et de lutte contre la discrimination.

Une évaluation concrète de l'Ordonnance relative à la régionalisation du bail d'habitation du 27 juillet 2017 sera réalisée, notamment sur les points suivants :

- Rupture du contrat de bail : le preneur dont le contrat de bail est résilié sans motif a droit à une indemnité
- Justesse du loyer : encadrement des conditions et modalités de l'exercice du droit de révision du loyer (cf Action 20 : mise en place d'une Commission paritaire locative chargée d'examiner la justesse du loyer)
- Sanction de la violation du droit de propriété par le bailleur
- Limitation du recours au contrat de bail de courte durée

Dans ce contexte, une attention particulière sera donnée à la question de l'effectivité du droit au recours pour les personnes précarisées. En effet, l'utilisation des procédures de recours en cas de refus d'un droit est très rare pour les personnes précarisées.

En ce qui concerne les expulsions, un monitoring des expulsions sera établi afin de mieux prévenir et lutter contre celles-ci. La loi « d'humanisation sur les expulsions » de 1994 sera notamment évaluée et son dispositif amélioré au travers du Code bruxellois du Logement. L'obligation de signification des jugements d'expulsion sera ainsi étendue aux baux de résidence principale.

Un moratoire hivernal pour tous les logements publics sera mis en place à l'instar de ce qui se fait déjà dans les logements sociaux. ▶



- ▶ La mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements privés sera examinée.

Parallèlement, la création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyers sera évaluée (cf. Action 23 : proposer un système de conventionnement pour assurer des loyers abordables sur le marché privé locatif).

En effet, l'augmentation de la proportion du loyer dans les revenus des ménages a pour conséquence qu'un nombre croissant de personnes n'arrivent plus à payer leur loyer. On peut ainsi parler d'un décrochage des loyers par rapport à l'indice santé de 2% en moyenne par an depuis 2004.

Quelque 90% des expulsions ont en effet pour motif un arriéré de loyers. Une expulsion coûte en outre beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge du loyer. Les propriétaires pourraient obtenir du Fonds le remboursement d'une partie des loyers impayés et ce, moyennant le respect de certaines conditions.

RÉACTION DU SNPC

La nouvelle législation en matière de baux est à peine entrée en vigueur que l'on veut

déjà la modifier et il est clair que le but exclusif recherché est de réduire à nouveau les droits de bailleurs. Toutes les mesures préconisées vont en ce sens.

Nous pouvons d'ailleurs nous interroger pour savoir sur quels critères, quelle évaluation, les points mentionnés ci-avant ont été retenus. Manifestement des choix sont déjà faits mais ce ne sont pas ceux du SNPC.

En tout état de cause, le SNPC ne voit pas quels sont les aspects de l'actuelle législation qui poseraient problème et il n'est pas acceptable de vouloir modifier en permanence la législation au risque de créer l'insécurité juridique.

Pour ce qui est d'un moratoire sur les expulsions dans le privé, le SNPC est contre et de voir déjà comment le Gouvernement bruxellois en a abusé dans le cadre de la pandémie en regard de ce que faisait la Région wallonne et la Région flamande.

Par ailleurs, si demain d'aucuns voulaient étendre le moratoire au privé, ce sont tous les bailleurs qui devront être indemnisés et pas uniquement les conventionnés (il y aurait là en regard de la mesure de base, c'est-à-dire le moratoire, une discrimination manifeste) et ce sera pour tous les impayés pendant la période concernée.

Il est totalement indécent dans le chef du Gouvernement bruxellois de parler « du remboursement d'une partie des loyers impayés et ce moyennant le respect de certains conditions ».

ACTION 32 : MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PRÉFÉRENCE POUR LES LOCATAIRES D'UN LOGEMENT MIS EN VENTE

Les locataires dont le logement serait mis en vente pourront bénéficier d'un droit de préférence. Lorsque le bailleur souhaitera vendre le logement loué, celui-ci adressera au locataire un congé indiquant le prix et les conditions de la vente projetée. Le locataire aura un délai de 2 mois pour réaliser l'acte de vente.

Ce mécanisme est appliqué en France depuis 1989 selon les modalités suivantes : lorsqu'un bailleur souhaite vendre son bien, il donne un « congé pour vente » à son locataire 6 mois



**VOUS DÉSIREZ
GAGNER DU TEMPS ?
AVOIR MOINS DE SOUCIS ?
MAIS GARDER LE CONTRÔLE
SUR VOS AFFAIRES ?**

Notre équipe vous propose d'assurer
la gestion de votre patrimoine immobilier
en toute tranquillité :

- Encaissement des loyers
- Rappels & Indexations
- Établissement des décomptes de charges locatives
- Renouvellement des baux
- Relocation des biens disponibles & sélection de candidats sérieux
- Gestion des sinistres et rénovations

EN BREF, BÉNÉFICIER D'UNE GESTION QUOTIDIENNE DE QUALITÉ.



VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC
POUR UNE OFFRE PERSONNALISÉE
CONTACTEZ-NOUS
+ 32 2 644 38 76 • isabelle.devreux@col-vert.be

W W W . C O L - V E R T . B E

avant la fin du bail. Ce congé est accompagné d'une offre de vente, si le locataire l'accepte il dispose alors d'un délai de 2 mois pour remettre une offre d'achat. Si le locataire refuse l'offre de vente et que le bien est finalement vendu à un tiers à un prix inférieur à celui proposé initialement par le bailleur, le propriétaire ou le notaire sont tenus de soumettre la nouvelle offre de vente au locataire. Celui-ci a alors un mois pour se prononcer.

Ce mécanisme sera transposé dans le Code du Logement en tenant compte des spécificités bruxelloises

RÉACTION DU SNPC

Contrairement à ce que le plan précise et disons-le clairement c'est un mensonge, le SNPC n'a jamais été consulté sur une telle mesure qui d'ailleurs avait été recalée lors de la précédente législature lors de l'adoption de la nouvelle législation en matière de baux.

Il sera aussi noté que ce point ne figurait pas dans le programme de l'actuelle majorité et

c'est donc un rajout. Alors même que d'autres avaient précisé, ce sera l'accord et rien que l'accord, nous sommes bien au-delà et le SNPC ne peut regretter que DEFI et l'Open VLD aient baissé la garde à ce sujet.

En outre, pourquoi un bailleur voulant vendre son bien devrait-il donner congé à son locataire ? Le SNPC n'a jamais demandé de mesure de ce type. Qui dit que le nouveau propriétaire ne veut pas faire un placement et conserver le locataire ? Et si demain, le bailleur change d'avis et ne veut plus vendre... ce qui est encore son droit. Il ne faudrait pas non plus interdire à un bailleur de vendre son bien avant la fin du bail ce que le texte ci-avant laisse entendre. Et quid d'une maison de rapport à vendre avec plusieurs appartements et plusieurs locataires ? Et quid encore si ce sont des colocataires ?

Pour le surplus, il est clair que ce droit de préférence va entraîner des retards conséquents et de nombreuses incertitudes lors de vente de biens. En conclusion, le SNPC est contre. ■

LE CDH ET LE PLAN D'URGENCE LOGEMENT

Nous reproduisons ci-après l'un ou l'autre passage de la réaction du cdH sous la plume de Madame Céline Fremault, cheffe de groupe, au plan d'urgence Logement et qui vont dans le sens du SNPC :



"Nous nous retrouvons face à un "Xième" Plan qui se caractérise par un virage "à gauche toute" avec des choix idéologiques très marqués et qui clivent fortement au lieu de rassembler locataires et propriétaires – ce que les temps actuels obligent encore plus – et toute une série de rendez-vous largement manqués.

Notons que le Gouvernement actuel s'obstine sur de fausses bonnes idées comme la mise en place d'une commission paritaire locative dont il a été démontré par une étude approfondie indépendante sous la précédente législature (Université St Louis) qu'elle ne conduirait qu'à un échec puisqu'une partie des acteurs concernés (le Syndicat des propriétaires) l'écarterait d'emblée. La Secrétaire d'État a persisté lors de la présentation

du PUL en commission avançant d'autres études mais sans mentionner aucune référence.

La notion de conventionnement pour des loyers abordables est totalement floue : elle tend vers un encadrement des loyers qui n'ose pas dire son nom une fois que le dispositif de conventionnement aura démontré son inefficacité – grilles des loyers devant être adaptée en urgence (celle-ci date de 2017 et sa modification n'est annoncée qu'en 2022, absence de leviers en vue de révision du loyer incriminé,...).

Par ailleurs, pour obtenir le conventionnement, il faudra se conformer à des critères de salubrité, de sécurité,...or, le cdH a fait remarquer en commission que ce sont des obligations légales.

Le droit de préférence est aussi mis sur la table : il s'agit de permettre à un locataire d'accéder prioritairement à la vente du bien qu'il occupe. La procédure évoquée est compliquée et aucun lien n'est fait avec l'aide concrète apportée aux locataires pour acquérir comme un accès renforcé au Fonds du Logement."

Voilà ce que réclament les associations de défense des locataires :

LES LOCATAIRES NE SONT PAS DES CITRONS PÉTITION : POUR UNE BAISSÉ DES LOYERS À BRUXELLES !

**Au gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale,
Rudi Vervoort (Ministre-Président), Nawal Ben Hamou (Secrétaire d'État).**

Le nouveau Plan d'urgence logement présenté au début de l'année 2021 montre encore une fois que la Région bruxelloise refuse de faire face à la montée fulgurante des loyers.

Aucun changement structurel, aucun renversement de tendance n'y est engagé. Avec un tel plan, les loyers continueront d'augmenter, les loyers abusifs continueront d'exister. Les bénéficiaires des loyers ne seront toujours pas taxés, les pouvoirs publics poursuivront le financement des propriétaires (essentiellement en aidant les pauvres à payer un loyer trop cher-AIS, allocation, conventionnement, etc.), et on observera encore un flux continu d'argent du public vers le privé. Ce plan n'est rien d'autre qu'une solidarité de la collectivité vers les bailleurs.

Pendant ce temps-là, 47 000 ménages attendent un logement social. et entre un tiers et la moitié des ménages bruxellois serait en droit de prétendre à un tel logement. Se loger est compliqué et cher pour les locataires de la classe moyenne, et du côté des classes populaires, la situation est désastreuse. Le marché privé ne peut pas loger dignement les ménages pauvres : la concurrence est immense, les logements coûtent trop cher. Ces loyers trop élevés ont des conséquences graves sur la vie des gens : 90% des demandes d'expulsion ont lieu suite à des loyers impayés. Ce marché exclut, fragilise, menace la santé physique et mentale des habitants, sans compter que s'y exerce un racisme structurel puissamment appauvrissant et excluant. Rappelons que 41% des enfants bruxellois vivent dans des logements insalubres.

Dans d'autres villes européennes, à Paris, à Berlin, à Lille, en Écosse et ailleurs, les pouvoirs locaux ont eu le courage politique de limiter les loyers en instaurant un plafond contraignant. À Berlin, une décision gouvernementale a même imposé un gel des loyers pour une période de 5 ans afin de faire face à leur montée fulgurante. À Bruxelles, rien. Pourtant, les revenus ont chuté à cause de l'arrêt partiel de l'activité économique, et avec la hausse des prix de l'immobilier, la part des revenus consacrés au loyer pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages. Nous sommes en crise économique et lors d'autres crises économiques la Belgique a agi sur les valeurs locatives privées (que ce soit en annulant des dettes, en limitant les augmentations, en revenant à des valeurs antérieures).

Le plan de la Région bruxelloise ne fait que démontrer ce que nous savions déjà : à choisir entre trouver structurellement une solution pour les locataires (et les ménages peu nantis), ou se garantir la paix avec les propriétaires bailleurs, le gouverne-

ment choisit encore et toujours la défense de la propriété privée sur la défense du droit au logement, pourtant inscrite dans la constitution belge. Des milliers de bruxelloises et de bruxellois ont besoin d'une baisse des loyers, et l'arrêt de l'activité économique, l'exigence de rester chez soi, l'importance accrue de l'habitat dans notre société en crise sanitaire rend cette nécessité encore plus pressante.

C'est pourquoi nous exigeons :

1. Une baisse des loyers immédiate de 25% par rapport à la grille indicative existante des loyers. Soit un retour aux loyers de 2004 augmentés de l'indexation depuis lors. Nous refusons de payer la spéculation immobilière.
2. Une renégociation des crédits hypothécaires octroyés aux propriétaires-occupants.
3. Une interdiction formelle de spéculer sur les loyers pendant au moins 5 ans avec un gel des loyers imposé après la baisse.
4. Une transparence sur les données du cadastre. Nous ne savons pas à qui appartient Bruxelles. Quelles sont les entreprises immobilières ou fonds d'investissement qui rachètent nos logements et font augmenter les prix ?
5. Une contribution financière des multi-propriétaires pour aider les locataires en difficulté, les personnes sans-abri et les personnes avec ou sans-papiers qui ont perdu leurs revenus à cause de la crise sanitaire. Les fonds publics prévus dans le PUL doivent être financés par les riches propriétaires-rentiers de la capitale.
6. Une réquisition immédiate et gratuite des bâtiments vides pour l'hébergement des personnes sans-abri et une expropriation des propriétaires qui laissent délibérément leur bâtiment à l'abandon en vue de les transformer en logements sociaux (gérés par les SISF).
7. L'arrêt des expulsions. Des propositions et des idées existent, c'est au gouvernement de les mettre en œuvre.

Premières organisations signataires:

Actrices et Acteurs des temps présents, La Santé en lutte, UTSOPI (Union des Travailleur(r)ses du Sexe Organisées Pour l'Indépendance), Inter-Environnement Bruxelles (IEB), CADTM – Comité pour l'abolition des dettes illégitimes, DUNE asbl, Angela.D, Dérive, Collecti.e.f 8 maars – Bruxelles...



Par **Olivier de Clippele**
Notaire
Vice-Président du SNPC

WEBconference

Le jeudi 25 mars à 18 heures

Comment réduire la taxation de nos héritages ?

Depuis 2014, une série de mesures ont été prises qui permettent de réduire la taxation des successions en toute légalité.

La conférence sera pour vous un rappel de ces mesures avec des conseils qui s'adressent aux parents, grands-parents, les oncles et tantes ou aux futurs héritiers.

En pratique :

Inscriptions sur le site internet www.snpc-nems.be

Prix : 8 euros pour les membres – 15 euros pour les non-membres

Un support écrit (fichier PDF) vous sera envoyé avec le lien de connexion la veille de l'événement

www.snpc-nems.be



News

Successions flamandes : le délai de reprise sera maintenu à 3 ans

En deuxième lecture, le gouvernement flamand a décidé de ne pas allonger le délai de reprise des donations ; il reste maintenu à 3 ans, comme c'est toujours le cas pour les successions bruxelloises et wallonnes.

Pour rappel, la loi fiscale impose de réintégrer les donations dans la déclaration de succession pour le cas où le donateur venait à décéder dans les 3 ans qui suivent la donation.

Ce délai s'applique également entre les donations immobilières successives.

Il ne s'applique pas si la donation mobilière a été enregistrée avant le décès ; à Bruxelles les donations immobilières sont également libératoires des droits de succession avec effet immédiat.



LA SECRÉTAIRE D'ÉTAT BRUXELLOISE AU LOGEMENT SE DIT ÊTRE UNE « FEMME DE TERRAIN ». OUI, MAIS LEQUEL ?

Par Eric MATHAY, Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

La Secrétaire d'Etat bruxelloise au Logement – Mme Nawal BEN HAMOU (PS) – a présenté son Plan d'Urgence pour le Logement en janvier dernier. Interrogée par les médias, elle se dit avoir pris le pouls du terrain, car elle est – dit-elle – une femme politique de terrain. Oui, mais quel terrain ?

Certainement le terrain des locataires qui recherchent un logement de préférence dans le logement social. Aucun doute à avoir quand on sait le nombre d'associations aussi nombreuses que diverses qui s'occupent du logement, des droits des locataires (en oubliant d'ailleurs très souvent leurs obligations) , à l'insertion sociale et autre.

Mais la réalité des propriétaires, la Secrétaire d'Etat la connaît-elle ? Manifestement non ou alors pas suffisamment.

Le SNPC et son expérience du terrain de ses 18.000 membres peut en parler. Prenons un exemple très concret concernant la mise en location d'un appartement 2 chambres à Laeken de +/- 80 m², cuisine équipée neuve, proposé à la location pour un loyer de 785 € + provision de charges de 165 €. Le propriétaire a placé une annonce sur Immoweb, site bien connu de tous.

En moins d'une semaine, il a reçu pas moins de 60 (soixante) mails ou appels téléphoniques pour son appartement à louer. Certains candidats locataires allant jusqu'à lui adresser une lettre de motivation, les feuilles de paie et la preuve de paiement du loyer des 3 derniers mois auprès de leur propriétaire actuel.

Devant cette abondance de réponses et d'intérêt, sur les 60 candidats, il n'y aura malheureusement qu'un seul élu.

Le choix du propriétaire est déjà facilité par les candidats locataires qui communiquent un dossier avec les documents cités ci-avant. Et finalement, après avoir sélectionné les candidatures qu'il estime les plus sérieuses, il organise les visites qui aboutiront à ce que plus d'un candidat locataire souhaite prendre en location l'appartement.

Au final, le propriétaire ne manquera pas de choix et se tournera logiquement vers la meilleure candidature.

Que peut-on reprocher à ce propriétaire ? Rien . Il ne fait que ce que tout le monde ferait à sa place.

Prenons l'exemple d'un employeur qui recherche un travailleur. Ne procède t'il pas aussi à une sélection sur base des candidatures et CV qu'il va recevoir ? Pour choisir, in fine, le ou la candidat(e) qui répond le mieux à ses attentes ? Mme BEN HAMOU ne vous entourez-vous pas des meilleurs collaborateurs que vous avez dû sélectionner sur base de CV et autre, laissant de nombreux déçus sur le trottoir ?

AU FINAL, LE PROPRIÉTAIRE NE MANQUERA PAS DE CHOIX ET SE TOURNERA LOGIQUEMENT VERS LA MEILLEURE CANDIDATURE.

Madame la Secrétaire d'Etat au Logement, faites le test ou faites le faire par un de vos proches ou collaborateur. Placer une annonce pour un bien à louer et voyez ensuite l'avalanche de réponses que vous enregistrerez. Il y a bien des « tests mystères » alors pourquoi pas des « annonces mystères » ?

Et si tant de réponses sont enregistrées, cela ne signifie-t-il pas que le bien proposé à la location l'est à un prix normal, un prix du marché voire même trop bon marché vu l'engouement pour le louer ?

Vous comprendrez alors mieux la situation dans laquelle se trouve un propriétaire qui doit faire un choix.

De toute évidence, 59 candidats seront déçus.

En d'autres termes, le marché locatif est un marché qui fonctionne et fonctionnera toujours selon la loi de l'offre et la demande, n'en déplaise à d'aucuns qui voudraient tout régler.

En conclusion, c'est sur l'offre que vous et le Gouvernement auquel vous appartenez devez vous concentrer, c'est-à-dire sur l'abondance de biens à louer sur le marché plutôt que sur la demande. Car la demande est bien là, mais l'offre ne l'est pas. Elle est insuffisante.

Et comme ce qui est rare est cher... ■



Châtelain

ERA Châtelain
partenaire de vos
projets immobiliers

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



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



Par Louis de Clippele,
rédacteur

TERRES AGRICOLES : RÉDUCTION DES DROITS DE SUCCESSION ET DES DROITS DE DONATION EN WALLONIE

A compter du 1^{er} janvier 2021, les propriétaires de terres agricoles soumises au bail à ferme bénéficieront d'une réduction d'impôt lors de la donation ou de la succession.

Cette réduction n'est pas limitée aux transmissions en ligne directe mais sera également applicable aux transmissions en ligne collatérale, comme par exemple entre une tante et ses neveux et nièces.

Il faut toutefois que le donateur ou le défunt soit un résident fiscal wallon et que les terres se trouvent également en Wallonie.

La condition est que les biens soient soumis au bail à ferme en conformité avec le décret wallon sur les baux à ferme.

La réduction concerne les terres soumises au bail à ferme, à l'exclusion des terres sur lesquelles sont érigés des bâtiments, agricoles ou non.

Pour les terres exploitées directement par le défunt, il y a d'autres réductions bien plus importantes.

Les réductions sont substantielles :

RÉDUCTIONS DES DROITS DE DONATION OU SUCCESSION	PRENEUR ≤ 35 ANS		PRENEUR > 35 ANS	
	≤ 4 HA	> 4 HA	≤ 4 HA	> 4 HA
Bail de longue durée	55%	30%	45%	20%
Bail de carrière	75%	50%	65%	40%

Deux paramètres influencent le pourcentage de réduction des taux :

1. Le type de bail : bail de carrière ou bail de longue durée ;
2. L'âge du preneur : jusqu'à 35 ans compris ou supérieur à 35 ans (lors de la conclusion du bail à ferme).

Un taux de réduction plus élevé est accordé pour les quatre premiers hectares.



Pour les hectares supplémentaires, une réduction s'applique également mais à un pourcentage moindre.

La réduction est calculée par bénéficiaire de la donation ou succession.

Un exemple permettra de comprendre :

Tante Julie vient de décéder laissant sa succession à quatre neveux et nièces. Elle réside en Région Wallonne depuis plus de 30 mois au jour de son décès (la succession est taxée en Wallonie).

Dans sa succession se trouvent 24 hectares loués en bail à ferme de 27 ans à un preneur qui avait 40 ans lors de la conclusion du bail.

Toutes les terres se trouvent en Région Wallonne et sont estimées à 30.000 € l'hectare soit 720.000 € en tout.

Sans la réduction, les droits de succession s'élèveraient à 341.500 € pour les 24 hectares en prenant l'hypothèse que la Tante Julie ne laisse aucun autre bien dans sa succession.

Sous le nouveau régime de taxation, les héritiers pourront solliciter la réduction suivante :

4 (héritiers) x 4 hectares = 16 hectares à 45% de réduction, le solde de 8 hectares bénéficiera d'une réduction de 20%.

Cela donne le résultat suivant :

Le taux moyen d'imposition de chaque hectare est de :

341.500 divisé par 24 = 14.229,17 €/hectare

La réduction des 16 premiers hectares sera de 45 % sur 227.666,72 = 102.450,02 €

La réduction du solde de 8 hectares sera de 20% sur 113.833,36 = 22.766,67 €

En résumé, dans cet exemple les droits de succession seront réduits de 125.216,69 € ce qui est appréciable.

CONCLUSION

Dans l'exemple précité, les droits de succession qui restent à payer s'élèveront à 9.011,80 € par hectare.

C'est une avancée favorable aux bailleurs de terres agricoles. Malheureusement, la réduction n'est pas aussi importante que celle accordée aux agriculteurs qui exploitent leurs propres terres.

Ainsi, avec un fermage moyen net par hectare d'environ 120 €, impôts déduits, il faudra encore toujours 75 ans de fermages pour payer ce droit de succession réduit dans notre exemple, ce qui démontre que l'investissement en terre agricole procure un revenu négatif. ■



DÉCOUVERTE D'UNE PLANTATION DE CANNABICULTURE DANS LE BIEN LOUÉ



*par Gilles Rigotti
Président de
la Régionale
wallonne du SNPC*

De plus en plus de propriétaires sont confrontés à la découverte d'une plantation de cannabis dans les lieux qu'ils ont mis à la disposition d'un locataire. Ce dernier n'étant en général qu'un homme de paille au service d'une association de malfaiteurs, les propriétaires se retrouvent fort démunis pour obtenir l'indemnisation des dégâts importants qui sont constatés dans le bien loué outre d'éventuels arriérés de loyers et indemnité de résiliation.

LA CANNABICULTURE ?

Déjà constatée dans le passé, la culture de plantation de cannabis dans une habitation louée s'est quelque peu répandue ces dernières années. Le propriétaire des lieux en est généralement informé soit par les services de police qui sont intervenus sur place soit lors de l'état des lieux de sortie où plusieurs indices laissent apparaître que l'activité délictueuse a pu s'y tenir.

La culture de plants de cannabis dans une habitation pourrait sembler saugrenue ... et pourtant, force est de constater que les organisations criminelles actives dans le trafic de produits stupéfiants redoublent d'ingéniosité pour repérer des habitations susceptibles d'accueillir des installations de cannabis et y développer leur activité illicite de façon rapide et efficace.

LES DÉGÂTS HABITUELLEMENT CONSTATÉS

Pour pouvoir planter et récolter un maximum de plants de cannabis en un minimum de temps, les occupants n'hésitent pas à réaménager les lieux parfois en détruisant des murs ou en créant des aérations directement dans la toiture. Il

est également très fréquent que le compteur électrique soit manipulé et modifié ; et plus généralement toute l'installation électrique de l'immeuble.

Lorsque le propriétaire récupère les lieux, il doit faire face à d'importants dégâts et les frais pour remettre l'habitation en état s'avèrent très conséquents. La remise en état est parfois même obligatoire et urgente en cas de risque par exemple sur l'installation électrique.

Il est également important de préciser que lorsque les services de police découvrent une plantation de cannabis, ils font appel à la protection civile qui est chargée de sa destruction. Cette intervention entraîne quelquefois des dégâts supplémentaires.

En outre les forces de l'ordre font aussi généralement intervenir le distributeur d'énergie Ores ou Resa pour couper à rue le raccordement électrique de l'immeuble qu'il faudra refaire par la suite.

L'INDIGENCE DU LOCATAIRE

Le propriétaire a généralement peu de recours satisfaisant contre son locataire qui est soit un homme de paille et donc

insolvable, soit introuvable. En outre, le montant des réparations peut s'avérer important et le propriétaire sera soucieux de pouvoir procéder rapidement aux réparations et devra faire l'avance des frais tout en accusant également un chômage locatif.

QUID DE SON ASSURANCE HABITATION ?

Plusieurs propriétaires ont sollicité l'intervention de leur assureur habitation en soutenant qu'il s'agissait de dégâts locatifs, sans succès jusqu'ici selon nos informations.

LES MOYENS PRÉVENTIFS

Il est évident que le meilleur moyen pour éviter de découvrir une plantation de cannabis dans le bien et tous les désagréments que cela engendre est d'être rigoureux dans le choix de son locataire, sans pour autant agir avec discrimination. Nous renvoyons d'ailleurs à l'article paru dans le CRI du mois de février.

Si votre bien est isolé, avec peu de passage et de grands espaces intérieurs, il faut être particulièrement attentif. De même, si vous constatez que votre locataire occulte systématiquement les fenêtres ou points lumineux, cela peut constituer un indice supplémentaire d'une activité illicite. Enfin, ce genre d'exploitation émet des odeurs caractérisées assez prononcées.

Les cannabis cultures sont souvent repérées en raison de consommations d'électricité anormales en regard des lieux. Les distributeurs comme Ores et Resa y sont attentifs.

QUE FAIRE EN CAS DE DÉCOUVERTE D'UNE PLANTATION DE CANNABICULTURE ?

Précisons d'emblée que si vous avez la confirmation ou de sérieux indices de l'existence d'une plantation de cannabis culture, il est indispensable de prévenir les services de police. Nous mettons toutefois en garde nos lecteurs sur l'importance d'éviter des dénonciations sur des bases trop légères.

Si toutefois, après intervention des services de police vous récupérez votre bien

LES CANNABICULTURES SONT SOUVENT REPÉRÉES EN RAISON DE CONSOMMATIONS D'ÉLECTRICITÉ ANORMALES.

avec des dégâts, graves ou non, vous devez tout d'abord réaliser un reportage photographique sur l'état du bien. Il est ensuite utile de chiffrer le coût de la remise en état en sollicitant des devis.

Il n'est pas superflu de prendre conseil auprès d'un avocat pour se constituer le cas échéant partie civile dans le cadre de l'action pénale. Il est en effet dans quelques cas, possible de récupérer une partie de son dommage. L'intervention de cet avocat pourrait être couverte par votre assurance protection juridique (il arrive que cette assurance soit comprise dans votre contrat d'assurance habitation).

L'intervention du propriétaire dans la procédure pénale lui permettra également de solliciter l'accès au dossier pour déterminer rapidement s'il est raisonnablement envisageable de récupérer quelque chose.

Le propriétaire conserve également le droit d'ester en justice contre son locataire devant le Juge de Paix mais cette procédure pourrait être suspendue par l'adage « le criminel tient le civil en l'état ». Le propriétaire doit alors attendre l'issue de la procédure pénale avant de pouvoir poursuivre son action civile.

CONCLUSIONS

La découverte d'une plantation de cannabis culture dans un bien n'est jamais une chose agréable et les conséquences financières sont généralement importantes. La rigueur et le sérieux mis dans le choix du locataire sont la première barrière contre ce genre de mauvaise surprise. Si toutefois vous y êtes confronté, il est important de conserver soigneusement des preuves de l'état du bien et du montant des réparations. Ces éléments seront indispensables pour obtenir réparation, si cela s'avère possible, à l'encontre du locataire ou ses coauteurs de l'infraction. ■



PROPRIÉTAIRES BELGES À L'ÉTRANGER : EPISODE II



*Par Aurélien Bortolotti,
Avocat au Barreau de
Liège, Cabinet Bortolotti*

Dorénavant, tous les propriétaires belges qui disposent d'un immeuble à l'étranger vont devoir déclarer un revenu cadastral, qui sera indexé. Ce changement de politique a nécessairement des conséquences importantes pour le contribuable et pour son portefeuille.

INTRODUCTION

Dans un précédent article, Me de Clippele nous expliquait les conséquences de l'arrêt du 12 novembre 2020 de la Cour de Justice de l'Union européenne sur la taxation des revenus immobiliers détenus par des propriétaires belges à l'étranger (cf. Cri janvier 2021, n° 450, pp 18-19).

La Belgique a donc été condamnée car elle entravait de la sorte la libre circulation des capitaux. Si l'immeuble est situé en Belgique, son propriétaire n'était imposé que sur le revenu cadastral de cet immeuble alors que si l'immeuble était situé à l'étranger, le contribuable devait déclarer la valeur locative du bien¹.

Comme Me de Clippele l'exposait, La Belgique a décidé de revoir en urgence le système (en même temps, la cour de justice a condamné la Belgique à une amende de 2 millions d'euros, assortis d'une astreinte de 7.500 euros par jour jusqu'à la mise en ordre de sa législation). Dorénavant, tous les propriétaires belges qui disposent d'un immeuble à l'étranger vont devoir déclarer un revenu cadastral, qui sera indexé.

Ce changement de politique a nécessairement des conséquences importantes pour le contribuable et pour son portefeuille.

RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES

En droit fiscal international, il existe des conventions préventives de la double imposition. Ce sont des conventions qui énoncent quel état est compétent pour taxer tels types de bien.

Généralement, c'est l'Etat dans lequel se situe le bien qui est compétent pour taxer ces revenus immobiliers.

Par ailleurs, la Belgique taxe l'ensemble des revenus mondiaux. Le contribuable devait déclarer la valeur locative de ce bien, après déduction éventuelle des impôts étrangers afférents à ces revenus. Certes, ce revenu immobilier étranger n'était plus taxé en Belgique, mais ce revenu étranger devait être pris en compte pour déterminer le taux de l'impôt marginal sur les autres revenus belges (réserve de progressivité).

Cela étant, la Belgique n'a pas conclu de conventions préventives avec tous les pays du monde, comme le Liechtenstein, bien que faisant partie de l'Espace économique européen. Dans ce cas, le revenu immobilier ▶

¹ Contrairement à une idée reçue, cette obligation de déclaration existe depuis l'origine du code des impôts sur les revenus. Par ailleurs, cette obligation de déclaration est renforcée par une directive européenne qui prévoit l'échange automatique d'information entre les Etats. Par conséquent, tous les états européens doivent communiquer le nom des personnes résidentes belges qui détiennent un immeuble dans cet état à la Belgique. La Belgique s'est engagée à faire la même chose. Nous invitons tous les contribuables à faire le nécessaire. En effet, il existe des sanctions (accroissements d'impôt, généralement 50% de l'impôt dû) qui sont appliquées par l'administration fiscale.



DORÉNAVANT, TOUS LES PROPRIÉTAIRES BELGES QUI DISPOSENT D'UN IMMEUBLE À L'ÉTRANGER VONT DEVOIR DÉCLARER UN REVENU CADASTRAL, QUI SERA INDEXÉ.



IL NE SERA PLUS POSSIBLE DE DÉDUIRE LES IMPÔTS ÉTRANGERS. EN EFFET, LE REVENU CADASTRAL EST UN REVENU FORFAITAIRE DONT ON NE PEUT PAS DÉDUIRE LES TAXES, COMME LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER.

- ▶ étranger est intégré aux revenus belges et, en substance, l'impôt belge lié à la détention de l'immeuble est réduit de moitié.

CONSÉQUENCES DE LA RÉFORME

Dorénavant, même s'il est trop tôt pour donner les détails définitifs de cette nouvelle base de taxation, il ne sera plus possible de déduire les impôts étrangers. En effet, le revenu cadastral est un revenu forfaitaire dont on ne peut pas déduire les taxes, comme le précompte immobilier.

En outre, ce revenu cadastral fictif devrait être indexé.

ILLUSTRATIONS

Pays avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition

Afin de bien comprendre le changement, nous avons opté pour une illustration réaliste.

En 2020

- > Prenons un jeune homme de 36 ans, célibataire, sans enfants, domicilié à Bruxelles. Il est propriétaire en Belgique de plusieurs logements qu'il met en location à des personnes privées. Le revenu cadastral de ses appartements s'élève à 4.000 €. Il est salarié et a perçu 50.000€ de revenus bruts. Un précompte professionnel d'un montant de 20.000 € a été perçu.

Nous avons soumis le calcul à la plateforme taxcalc (<https://finances.belgium.be/fr/E-services/Tax-calc/Tax-Calc>).

Suivant cette plateforme, le montant de l'impôt serait de 2.773,33 €.

- > Prenons la même hypothèse et ajoutons qu'il est propriétaire d'un mas en Provence. La valeur locative est de 4.000 € et il a payé en France des taxes diverses pour un montant de 1.500 €.

Suivant cette plateforme, le montant de l'impôt serait de 2.993,96 €.

En 2021

- > Les données factuelles sont identiques. Le montant du revenu cadastral attribué au bien situé en France s'élève, après accord avec l'administration fiscale, à 5.000€.

Il n'y a pas de possibilité de déduction des taxes à l'étranger et le revenu cadastral est indexé. Le coefficient d'indexation n'est pas encore connu pour l'année concernée, nous avons repris le coefficient actuel, soit 1,8492.

Le revenu à prendre en considération est donc de $5.000 \times 1,8492 = 9.246$ €

Suivant la plateforme taxcalc.be., le montant de l'impôt serait de 3.541,13 €, soit une différence de 547,17 €.

Cette fois, le contribuable ne peut pas se plaindre auprès des autorités belges puisque la décision vient de plus haut...

Pays avec lequel la Belgique n'a pas conclu une convention préventive de la double imposition

Afin de bien comprendre le changement, nous avons opté pour une illustration réaliste.

En 2020

- > Prenons un jeune homme de 36 ans, célibataire, sans enfants, domicilié à Bruxelles. Il est propriétaire en Belgique de plusieurs logements qu'il met en location à des personnes privées. Le revenu cadastral de ses appartements s'élève à 4.000 €. Il est salarié et a perçu 50.000 € de revenus bruts. Un précompte professionnel d'un montant de 20.000 € a été perçu.

Nous avons soumis le calcul à la plateforme taxcalc.be.

Suivant cette plateforme, le montant de l'impôt serait de 2.773,33 €.

- > Prenons, la même hypothèse et ajoutons qu'il est propriétaire d'un bien au Liechtenstein. La valeur locative est de 4.000 € et il a payé au Liechtenstein des taxes diverses pour un montant de 1.500 €.

Suivant cette plateforme, le montant de l'impôt serait de 3.288,92 €.

En 2021

Les données factuelles sont identiques. Le montant du revenu cadastral attribué au bien situé au Liechtenstein s'élève, après accord avec l'administration fiscale, à 5.000 €.

Il n'y a pas de possibilité de déduction des taxes à l'étranger et le revenu cadastral est indexé. Le coefficient d'indexation n'est pas encore connu pour l'année concernée, nous avons repris le coefficient actuel, soit 1,8492.

Le revenu à prendre en considération est donc de $5.000 \times 1,8492 = 9.246$ €.

Suivant la plateforme taxcalc, le montant de l'impôt serait de 4.629,15 €, soit une différence de 1.340,23 €.

Cette fois, le contribuable ne peut pas se plaindre auprès des autorités belges puisque la décision vient de plus haut...

EN CONCLUSION

La solution peut paraître logique et sert bien les intérêts de l'Etat belge.

Cela étant, cette mesure ne risque-t-elle pas de conduire à des procédures contentieuses importantes et mobiliser du temps et des moyens à des fonctionnaires qui ont bien besoin de tout ce temps pour se concentrer sur d'autres dossiers bien plus importants ? Seul l'avenir nous le dira. ■

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

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

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

Contactez-nous sans tarder!
SOGESA

RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE

Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

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

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

immovIAGER

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

Tél : 02/672 30 26
mn.demunter@immoviager.be



Par Marianne
Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS

TRAVAUX DANS DES PARTIES PRIVATIVES ANALYSE D'UN CAS CONCRET

Dans le cadre de nos activités, un cas intéressant soumis au Président du Tribunal de 1^{ère} instance de Liège – Division Liège siégeant en référé a été porté à notre connaissance. Entre autres, le caractère commun ou privatif de divers travaux programmés dans deux appartements en duplex, parties privatives incontestables, était discuté entre deux avocats spécialisés, Maîtres Gilles Rigotti et Jean-François Moreau. Il a donné lieu le 23 décembre 2020 à une Ordonnance dont nous reprenons ci-après les principaux enseignements.

LES FAITS DE LA CAUSE EN RÉSUMÉ

Dans une copropriété résidentielle comprenant huit étages, l'un des copropriétaires dispose des niveaux 7 et 8. Ces étages n'étaient plus habités depuis plusieurs années et d'importants travaux de rénovation devaient être entrepris. Pour ce faire, le propriétaire fait appel à un homme de métier.

Avant le début des travaux, il prévient le Syndic de l'immeuble ainsi que les autres copropriétaires de la date du début des travaux. Le Syndic sollicite des compléments d'informations qu'il obtient.

Toutefois, les autres copropriétaires souhaitent s'opposer à la réalisation de ces travaux estimant qu'ils ne peuvent être réalisés qu'après autorisation par l'Assemblée Générale des Copropriétaires puisqu'ils concernent des parties communes. De son côté, le propriétaire des 7^{ème} et 8^{ème} niveaux va initier les travaux, estimant qu'il s'agit uniquement de travaux dans ses parties privatives.

C'est dans ce cadre qu'une action en référé est diligentée par les autres copropriétaires pour obtenir la cessation des

travaux jusqu'à l'approbation de ceux-ci par l'Assemblée Générale.

LES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE DÉFENDEUR

En bref, le copropriétaire projetait de :

- > Changer les châssis ;
- > Redistribuer les pièces impactant ainsi des décharges ;
- > Supprimer un escalier privatif entre les 7^{ème} et 8^{ème} niveaux ;

LA THÈSE DES DEMANDEURS

Les copropriétaires soutiennent à l'appui de leur action en justice :

- > Une violation de l'acte de base et urbanistique en ce que les travaux tendent à la division du duplex sans accord préalable de l'Assemblée Générale et sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été sollicité et obtenu ;
- > Les travaux de remplacement des châssis auront un impact sur l'harmonie de l'immeuble ;
- > Il n'y a pas de garantie que les travaux n'aient aucun impact sur les murs porteurs, les travaux envisagés pourraient

- altérer la stabilité de l'immeuble ;
- > Les travaux réalisés auront un impact sur les décharges communes ;
- > La suppression de l'escalier entre le 7^{ème} et le 8^{ème} niveau nécessite une modification du plancher qui est un bien commun.

LA DÉCISION DU 23 DÉCEMBRE 2020

La problématique de l'existence d'un duplex et de l'escalier intérieur

Pour comprendre cette question, il faut préciser que les 7^{ème} et 8^{ème} niveaux étaient reliés ensemble par un esca-

lier intérieur. Les travaux entrepris prévoyaient de le supprimer. Le copropriétaire défendeur soutenait qu'il s'agissait de parties privatives. Les demandeurs estimaient quant à eux que supprimer l'escalier revenait à créer deux entités distinctes nécessitant une autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

Le Tribunal estime qu'il n'est pas établi que les deux niveaux sont en réalité un duplex dès lors que chacun des étages est desservi par l'ascenseur commun et que dans l'acte de base, il y a une entité par étage avec des quotités différentes dans les biens communs différents. ►



- ▶ Le Tribunal estime donc qu'il n'y a pas, **sur l'apparence de droits**, violation d'une règle urbanistique ou de l'acte de base.

En outre, les demandeurs soutenaient que la suppression de l'escalier interne reliant les 7^{ème} et 8^{ème} étages impactait un bien commun puisqu'il fallait enlever un plancher.

Or, l'article 10 de l'acte de base précise expressément que chaque copropriétaire est propriétaire du plancher et des poutres qui le soutiennent et du plafond en ce compris les dalles de béton de son appartement. Cette disposition fonde le Tribunal à estimer que la suppression de cet escalier ne requiert pas l'approbation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Le remplacement des châssis

Le propriétaire des 7 et 8^{ème} niveaux projetait le remplacement des châssis devenus vétustes et défaillants. Les demandeurs estimaient que ces travaux altéraient l'harmonie du bâtiment et que, conformément à l'acte de base, tous travaux qui touchent à l'harmonie du bâtiment doivent faire l'objet d'une autorisation de l'Assemblée Générale.

Le Tribunal estime toutefois qu'il n'est pas nécessaire d'avoir recours à l'Assemblée Générale pour réaliser ce remplacement des châssis.

Pour Lui en effet, d'une part, rien dans le dossier de pièces des demandeurs n'objective la crainte de l'atteinte à l'harmonie du bâtiment et d'autre part, d'après l'acte de base de l'immeuble, ce n'est que si la forme ou la couleur des châssis est modifiée que l'aval de l'Assemblée Générale est requis.

Le mur porteur et la redistribution des pièces

Les demandeurs alléguaient que les travaux préconisés touchaient aux murs porteurs et dès lors, à la stabilité de l'immeuble. Ils évoquaient également le fait que la redistribution des pièces nécessitait l'accord de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Dans le cadre des délibérés, le rapport de l'architecte mandaté par le Syndic a été retenu. Celui-ci confirme que ces travaux ne portaient pas sur des murs porteurs. Pour le Tribunal, il n'y a donc pas, *prima facie*, de risque pour la stabilité de l'immeuble.

En outre, le Tribunal rappelle que selon l'article 12 de l'acte de base, tout copropriétaire peut disposer et jouir de son lot comme il l'entend sauf si les travaux nuisent aux droits des autres copropriétaires. Le propriétaire est dès lors, *prima facie*, tout à fait libre de redistribuer les pièces comme il le souhaite.

La question des décharges

Les demandeurs soutenaient que la redistribution des pièces engendrait une modification majeure du réseau d'égouttage au niveau des décharges, nécessitant dès lors une autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Le Tribunal s'appuie à nouveau sur le rapport de l'architecte de la Copropriété. Il considère, *prima facie*, que la redistribution des pièces n'engendre aucune modification majeure du réseau et pas de modification des décharges communes existantes.

CONCLUSIONS

Cette intéressante décision s'inscrit dans le cadre d'une appréciation superficielle et provisoire des droits en conflit. Elle n'est pas définitive à ce jour. Le Tribunal ayant été saisi en référé statue *prima facie*, en apparence de droit.

Elle met en exergue l'importance de la rédaction des statuts de copropriété, de leur lecture attentive et systématique ainsi que des rapports techniques préalables informatifs et utiles aux décisions judiciaires des architectes et autres hommes de l'art. Elle pointe aussi l'importance du rôle d'information du syndic et du caractère neutre et objectif de sa mission puisqu'il est appelé à recueillir les positions divergentes des copropriétaires. ■



COMMENT S'EST COMPORTÉ LE MARCHÉ DU VIAGER EN 2020 ?



Par **Philippe VERDONCK**, Licencié en droit, Conseiller en viager, www.viah.be

Le marché du viager est en plein développement. Ce type de vente comporte effectivement de nombreux avantages qui vous sont détaillés dans notre brochure l'« ABC du Viager ». Au-delà de tous ses aspects pratiques, il est intéressant de jeter un œil dans le rétroviseur et de faire le point sur l'année 2020.

On peut observer plusieurs choses. D'abord que le nombre d'immeubles mis en vente viagère en 2020 par rapport à 2019 est quasiment identique, alors qu'habituellement on assiste à une croissance. La raison doit être cherchée du côté de la crise sanitaire qui a rendu plus hésitants les propriétaires-vendeurs.

En revanche, le délai pour trouver un acquéreur semble s'être raccourci, les candidats-acquéreurs étant plus pressés d'acheter en 2020. Régulièrement des biens se sont vendus en quelques jours. Le comportement est connu, l'incertitude globale a poussé le belge à se tourner vers « la brique » comme valeur-refuge.

2020 EN QUELQUES CHIFFRES*

- 1. Nombre d'immeubles mis en vente :**
377 annonces en 2020
- 2. Pourcentage Maisons / Appartements**
 - a) 72% Maisons
 - b) 28% Appartements

Commentaire

Manifestement les propriétaires de « maisons » sont plus enclins à vendre en viager alors qu'on pourrait penser que c'est davantage une démarche qui plait aux populations « urbaines ».

- 3. Prix médian** (= prix le plus souvent demandé)

a) Maisons	252.500€
b) Appartements	250.000€

4. Nombre de ventes en viager par province :

a) Liège	73
b) Hainaut	70
c) Bruxelles	48
d) Brabant wallon	36
e) Namur	36
f) Brabant flamand	34
g) Flandre occidentale	28
h) Flandre orientale	22
i) Anvers	16
j) Luxembourg	10
k) Limbourg	4

Commentaire

On constate que le viager est le plus populaire à Bruxelles, en Province de Liège, de Hainaut et qu'à l'inverse il est très peu pratiqué en Flandre en général et en Province du Luxembourg. Notre expérience nous permet d'affirmer que si le viager est peu pratiqué en Province du Luxembourg, les immeubles s'y vendent pourtant très bien en viager. Sans doute le mécanisme y est moins connu.

5. Les min et max en valeur vénale

(pleine propriété) :

a) Min	20.000€
	(il s'agissait d'un garage)
b) Max	1.300.000€
c) Moyenne	250.000€

* Provenance des données : www.smartblock.be



Commentaire

L'image d'Epinal du viager c'est... une dame seule, vivant chichement dans son petit appartement alors qu'au vu des chiffres, il s'agit plutôt d'un couple habitant une maison et disposant dans la moitié des cas d'un patrimoine immobilier et mobilier certain. Bref en 2021 on peut dire que le viager est devenu très décomplexé et qu'effectivement les seniors y ont de plus en plus recours pour améliorer leurs revenus, qu'ils soient limités ou conséquents, qu'ils aient des enfants ou pas.

6. Bouquets et rentes max :

- a) Bouquet max 500.000€.

Commentaire

Un bouquet d'un demi-million d'euros est rarissime et vise un immeuble de très grande valeur ; en général il est de 10/15% de la valeur en pleine propriété lorsque le propriétaire est âgé de plus de 70 ans.

- b) Rente max 4.500€/mois.

Commentaire

Le montant fait rêver mais il est à mettre en relation avec des immeubles de plus de 800.000 euros et des vendeurs de plus de 80 ans ; il démontre surtout qu'en viager

aujourd'hui, il est possible de trouver des investisseurs capables d'assumer chaque mois des rentes très conséquentes.

7. Ages des vendeurs en viager occupé :

- a) Mediane/moyenne 73.5 ans
b) Max 92 ans

Commentaire

Pour vendre en viager occupé (le propriétaire souhaite rester habiter dans « son » bien), la septantaine est l'âge idéal. Attendre d'avoir 90 ans va certes générer des rentes plus élevées que si on en a 70, mais pour en profiter combien de temps ?

- c) Age des vendeurs en viager libre (le vendeur n'habite pas l'immeuble).

Commentaire

En viager libre, à partir de 60 ans c'est possible de vendre.

8. Pourcentage de viagers OCCUPÉS vs LIBRES

276 viagers occupés contre 88 viagers libres

Commentaire

Le viager LIBRE consiste à vendre en viager (bouquet + rentes) mais sans garder le droit d'y habiter ; typiquement cela s'adresse à des propriétaires qui donnaient jusqu'à présent le bien en location et veulent désormais s'éviter les tracas locatifs.

9. Valeurs moyennes des bouquets, rentes, durée contractuelle de paiement :

- a) rente 690€
b) bouquet 47.300€
c) durée moyenne 15 ans.

Commentaire

Rappelons que la durée de paiement des rentes est librement choisie par le vendeur mais qu'il est logique qu'elle soit proche de son espérance de vie statistique. Prévoir une durée de paiement de 5 ans pour une personne de 70 ans est illogique, tout comme prévoir 15 ans pour un monsieur de 90 ans.



CONCLUSION

En 2020 le marché du viager s'est bien comporté, tant en volume qu'en prix, malgré la crise sanitaire et les visites rendues difficiles.

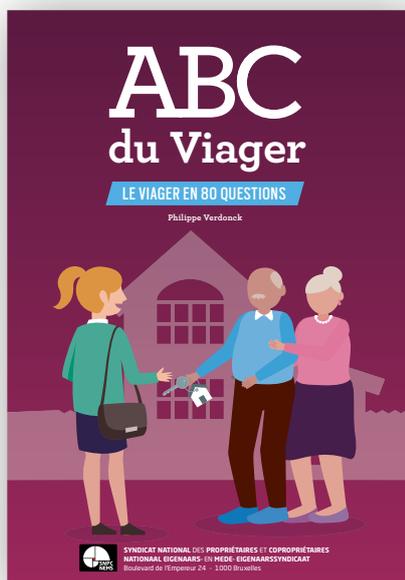
La demande de biens en viager a été très soutenue, si bien que deux tendances ont pu être observées :

- > Les montants des rentes ont été tirés légèrement vers le haut

- > L'âge des propriétaires est régulièrement descendu en-dessous de 70 ans. Des vendeurs « jeunes » (67, 69 ans) ont pu arriver sur le marché et vendre leur immeuble, ce qui est rare habituellement.

Le début de l'année 2021 semble avoir bien démarré, certains propriétaires ayant décidé de passer à l'action. On ne peut leur donner tort, la demande de biens en viager étant soutenue et les prix de l'immobilier élevés. Affaire à suivre... ■

Publication du SNPC-NEMS



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 forme de questions/réponses ponctuées de conseils pratiques.

- > Cette brochure est disponible au prix unique de 29 € (+frais de port d'un montant de 3,54 €)



LES TROUBLES DE VOISINAGE ET LE NOUVEAU CODE CIVIL



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

Le livre III du nouveau Code Civil applicable au 1^{er} septembre 2021 a-t-il modifié, pour les propriétaires, l'approche de la théorie des troubles de voisinage ?

INTRODUCTION

Rappelons préalablement l'intérêt de celle-ci créée par la jurisprudence en partant d'un exemple classique.

Le propriétaire du fonds A laisse grandir des arbres à hautes tiges placés à la distance légale de 2 mètres.

La hauteur de ces arbres bien distants de son lieu de vie ne lui cause, à lui, aucun préjudice et elle ne représente pas non plus un intérêt réel.

Mais ceux-ci créent de l'ombre sur la parcelle du fonds B.

En effet, vu l'implantation de ces arbres, les occupants de la parcelle B se voient privés d'une grande clarté à un point tel que, même en journée, ils doivent, à l'intérieur de leur habitation, recourir à l'éclairage électrique de leur pièce de vie.

RAPPEL DES PRINCIPES ET ATTENUATIONS DE LA RIGUEUR DE CEUX-CI PAR LA JURISPRUDENCE.

Le propriétaire du fonds A n'a commis aucune faute.

Il a respecté les distances prévues par le Code rural en son article 35

En tant que propriétaire, il estime avoir le droit, sur base de l'article 544 C.C., de « gérer » sa propriété comme il l'entend.

« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus

absolue pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par le règlement ».

Mais, quand bien même aucune faute n'a été commise, il y a manifestement un dommage subi par les occupants du fonds B qui, eux, se voient préjudiciés dans l'exercice de leur droit de propriété.

Aussi, la Cour de Cassation, par deux Arrêts rendus le 6 avril 1960, va permettre à « une victime » d'obtenir une compensation.

Quelle est la motivation de ces Arrêts :

« Attendu que l'article 544 C.C. reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose.

Que les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés les rapports entre leur propriété compte-tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires.

Attendu que le propriétaire d'un immeuble qui, par un fait non fautif (c'est nous qui soulignons) rompt cet équilibre, en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'égalité rompue (c'est nous qui soulignons).

Qu'en effet, portant par l'atteinte aux droits de propriété du voisin, il doit l'in-

demniser, conformément à la tradition et au principe général consacré par l'article 11 de la Constitution (actuellement article 16) ».

Ainsi, cette théorie s'articule autour des principes suivants :

1. Chacun est en droit de jouir normalement de son bien.
2. Les propriétaires voisins ont un droit égal à la jouissance de leur propriété.
3. Un équilibre est établi une fois fixés les rapports entre les propriétés voisines. Cet équilibre est établi compte-tenu des charges normales résultant du voisinage. Il doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires.
4. Un fait non fautif rompt cet équilibre en imposant un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires de voisinage.
5. Le fauteur du trouble ou le perturbateur doit une juste et adéquate compensation qui rétablit les qualités ainsi rompues (voir notamment les Relations de voisinage, 2^{ème} édition, J.P. VARGAUWE et S. LEONARD, LARCIER, p. 174).

Pendant 50 ans, avec des fortunes diverses, les plaideurs ont recouru à cette théorie qui permettait aux Tribunaux de « moraliser » les relations entre voisins, lorsque ne pouvait pas être appliqué le droit de la responsabilité basée sur une faute (articles 1382 et 1384).

Parfois c'est à titre subsidiaire qu'était invoquée cette théorie, au cas où le Tribunal ne reconnaissait pas la faute.

Force est de reconnaître que le Juge avait un pouvoir d'appréciation énorme et qu'il n'était pas rare, en fonction de la sensibilité du Tribunal, de voir la même situation jugée différemment.

Ainsi, un Juge « au cœur vert » avait parfois des réticences à accepter l'abattage d'arbres à distance réglementaire susceptibles de causer de l'ombre ou de remplir de feuilles les corniches des voisins.

Il en résultait une certaine insécurité juridique.

LE CODE CIVIL NOUVEAU

Lors de la réforme du droit des biens, le législateur apparaît en avoir été conscient et, partant, a fait glisser cette théorie en provenance de la jurisprudence vers un texte législatif.

Avant de le commenter, nous croyons opportun de le reprendre tel quel.

« Article 3.101. Troubles anormaux de voisinage.

§1.

Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immeuble.

Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage qui lui est imputable.

Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, telles le moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immeuble d'où le trouble causé provient.

§2.

Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir.

Le Juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre :

1. *Une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif.*
2. *Une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener les troubles à un niveau normal.*
3. *Pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immeuble* ▶



- ▶ ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immeuble causant le trouble, pour ramener les troubles à un niveau normal.

§3.

Si l'un ou les deux biens immeubles sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les §1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé.

Si le trouble résulte de travaux autorisés expressément tacitement par le propriétaire concerné ou le titulaire de l'attribut du droit de propriété, il est réputé lui être imputable.

§4.

L'action pour trouble anormal de voisinage se prescrit conformément à l'article 2260 bis, §1, alinéas 2 et 3, de l'ancien Code Civil ».

Article 3.102. Prévention des troubles anormaux de voisinage.

Si un bien immeuble occasionne des risques graves et manifestes en matière de sécurité, de santé ou de pollution à l'égard d'un bien immeuble voisin, rompant ainsi l'équilibre entre les biens immeubles, le propriétaire ou l'occupant de ce bien immeuble voisin, peut demander en justice que des mesures préventives soient prises afin d'empêcher que le risque se réalise ».

Ainsi est canalisée « cette théorie ».

- ▶ Nous retiendrons plus particulièrement quelques termes de l'alinéa 2 du paragraphe 1 :
 - « La fréquence » si le cheval du fonds voisin hennit bruyamment uniquement à quelques moments de la journée, n'espérez pas pouvoir invoquer cette théorie.
 - « L'intensité » si la pompe de l'étang du fonds voisin émet un bruit sourd de l'ordre de moins de 40 décibels, ne

comptez pas sur cette théorie pour la faire stopper.

- « La destination publique » si le fonds voisin appartient à la Commune et si, celle-ci ayant aménagé un terrain de pétanque, lors de cette activité appréciée par les pensionnés, il en résulte quelques bruits que vous ne pouvez supporter, il pourrait être soutenu que la préoccupation publique du bien justifie le support d'un tel trouble.

- ▶ La loi énumère trois mesures possibles.

- Une indemnité pécuniaire peut compenser le trouble excessif.

Si l'arbre centenaire classé, à certains moments de l'année et de la journée, obscurcit fortement une pièce de vie du voisin, il pourrait être prévu une indemnité plutôt qu'une mesure aussi radicale que l'abatage.

- Une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immeuble troublé pour ramener le trouble à un niveau normal.

Si le fonds A est exploité par un menuisier dont les scies occasionnent un bruit anormal, on peut imaginer que le coût lié à l'installation de panneaux anti-bruit pouvant être placés sur le fonds B, soit pris en charge par le propriétaire du fonds A.

Il peut en outre être de même lors d'installations de pompes de piscine (de plus en plus fréquentes) qui génèrent, à proximité du fonds voisin des bruits difficiles à supporter. On peut aussi imaginer que soient imposés aux propriétaires de cette piscine des heures de fonctionnement de la pompe pour que celle-ci ne perturbe pas le sommeil de ses voisins (une pompe de piscine, vu les tarifs horaires électriques, est souvent mise en fonctionnement la nuit).

- Une interdiction du trouble : si le chant du coq, en zone urbaine, à une heure très matinale est considéré comme un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage, il pourrait être fait interdiction à son propriétaire de le garder.

Dans le paragraphe 3, le législateur a voulu permettre qu'une action intentée puisse l'être contre un tiers non titulaire du droit de propriété. Ainsi, si c'est le locataire qui avait un coq, quand bien même il n'est pas propriétaire du fonds, il pourrait être utilement actionné par le propriétaire du fonds voisin.

Dans le paragraphe 4, pour autant que de besoin, il est clarifié le délai de prescription pour agir, la jurisprudence ayant déjà été dans ce sens en appliquant l'article 2262 bis §1er, alinéas 2 et 3. Nous reviendrons sur cette question importante dans un article ultérieur.

Enfin, l'article 3.102. revêt un grand intérêt. Certes, l'article 19 alinéa 2 du Code Judiciaire prévoyait déjà la possibilité d'intenter une action « à titre préventif » mais il était question, dans cet article, de violation d'un droit.

Or, comme la théorie des troubles de voisinage est basée, non sur la violation d'un droit mais sur la rupture d'équilibre entre plusieurs fonds, il était nécessaire de prévoir une disposition particulière pour que puisse, avant

même la naissance du trouble, être intentée une action.

Si sur le fonds B, son propriétaire envisage d'installer un poulailler alors que cette construction, trop proche du fonds A, par le claquettement et les odeurs, pourrait être à la base d'un trouble « anormal », il peut être utile de permettre une action à titre préventif.

CONCLUSION

Les propriétaires ne peuvent que se réjouir du **cadre nouveau** ainsi fixé qui balise utilement la théorie des troubles de voisinage et, surtout, ouvre la voie à de nombreuses solutions pour résoudre la question parfois lancinante et minante de ceux-ci.

Les magistrats aussi devraient être rassurés lorsqu'ils prononcent un jugement car la mesure qu'ils ordonnent pourrait rentrer dans une des catégories reprises au paragraphe 2.

Nous ne doutons dès lors pas que cette théorie des troubles de voisinage sera encore très souvent exploitée. ■

WEBINAIRE

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



Les troubles et conflits de voisinage

Mardi 23 mars, à 13h30

GRATUIT
Réservé
aux membres

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

DU CHANGEMENT EN BRABANT WALLON

L'ANTENNE LOCALE DU SNPC DÉMÉNAGE

C'EST L'OCCASION DE REMERCIER À NOUVEAU MICHEL ARCHAMBEAU ET SON ÉPOUSE POUR TOUT LE TRAVAIL ACCOMPLI

Par Vanessa Pauwels, Vice-Présidente du SNPC, Présidente du SNPC Brabant wallon

Sans doute peut-on compter par centaines, ou plutôt milliers, les membres de la section du Brabant wallon qui ont foulé de leurs pas l'entrée du 10 Avenue Maertelinck, dans le quartier des 4 sapins, à Wavre, en quête d'un ouvrage ou de baux, accueillis chaleureusement par le sourire de Michel Archambeau....

Michel, un des fondateurs du SNPC, et à l'origine de la section du Brabant wallon, y a consacré plus de 45 ans de sa vie, en parallèle de sa carrière aux AG, avec dévouement, énergie, la plus grande disponibilité, par tous les temps et à tout moment....mettant un point d'honneur à rendre un service de qualité aux membres accueillis même le dimanche, assisté depuis toujours par son épouse, Ida, cheville ouvrière de la section.

De ses origines ardennaises, il en a tiré son caractère fort, entier et rigoureux qu'il a mis au service du SNPC, pour défendre ses valeurs et préserver les droits des propriétaires au sein des institutions dans lesquelles il représentait le SNPC, telle l'AIS du Brabant wallon.



Passionné, Michel s'est investi avec toute son ardeur pour mettre sur pied et développer avec fruit la section du Brabant wallon dont il peut être fier aujourd'hui.

Depuis 3 ans, tout en ayant continué à assurer la gestion du bureau, il m'a passé le relais pour assurer une transition tout en douceur, ce dont je le remercie.

En ce début 2021, il referme la porte du 10 Avenue Maeterlinck, pour un repos bien mérité avec Ida, clôturant 45 ans d'entier dévouement pour lequel le SNPC le remercie de tout cœur, en lui souhaitant de nombreuses belles années. ■

Horaires : le vendredi de 9h00 à 12h00. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour prendre rendez-vous.

Tel : 0492/43.16.23

Adresse : Place Bosch 17 - 1300 Wavre

Email : snpwavre@gmail.com

Compte-tenu de la situation sanitaire, l'achat de baux et brochures est possible en notre bureau moyennant le respect des règles et le port du masque. Les consultations juridiques sont quant à elles toujours suspendues.



COPROPRIÉTÉ



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un loft dans une copropriété située à la Panne sur la digue. Je souhaite mettre celui-ci en location en mode Airbnb. Est-ce permis ? Est-ce-qu'il faut obtenir des autorisations quelconques (communales, ACP, etc.) ? Je suis perdue mais en même temps, je ne rentabilise pas assez ce loft et louer celui-ci pour une courte durée me permettrait d'obtenir un revenus locatif tout en ne le rendant pas définitivement indisponible en le louant pour une plus longue durée.

V.K., Bruxelles



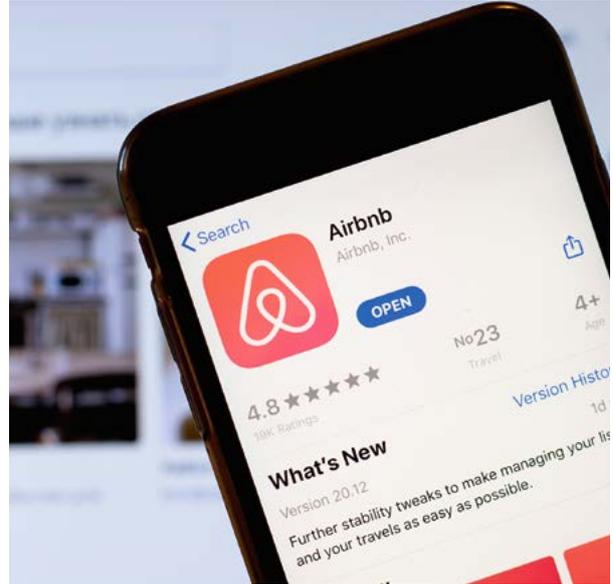
Cher Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courrier et nous vous remercions de votre intérêt pour les services du SNPC-NEMS. Pour louer son bien par le biais de la formule Airbnb, nous conseillons aux propriétaires d'être vigilants car les règles ne sont pas identiques dans les différentes régions du pays.

Le bien pour lequel la question est posée est situé en Flandre, par conséquent, notre analyse portera sur les dispositions applicables en Flandre. Ces règles ne valent pas si vous souhaitez mettre un bien en location via la formule Airbnb à Bruxelles ou en Wallonie.

Une autorisation écrite préalable de « Toerisme Vlaanderen » est nécessaire pour pouvoir mettre un bien en location à titre d'hébergement touristique si le bien compte plus de deux chambres et peut accueillir plus de huit personnes. Pour louer une maison de vacances, aucune autorisation préalable n'est requise. Par conséquent, une autorisation est nécessaire pour un appartement, un loft etc. mais pas pour une maison unifamiliale.

L'autorisation préalable doit être obtenue auprès de l'autorité administrative chargée du tourisme en Flandre « Toerisme Vlanderen », qui se base sur plusieurs informations pour délivrer l'autorisation dont les principales sont les suivantes : l'attestation d'assurance, la preuve que le logement est conforme aux exigences en matière de protection incendie, un plan d'hébergement.



L'autorisation écrite préalable vaut notification à l'administration. Ce qui précède implique qu'une fois l'autorisation délivrée pour le logement, il ne faut pas notifier une demande écrite préalable. Toutefois, si la notification de la demande est requise car aucune autorisation n'a encore été délivrée, Toerisme Vlanderen peut demander des documents supplémentaires pour apprécier s'il va délivrer l'autorisation requise pour mettre un bien en location via la formule Airbnb.

Pour que cette autorisation soit accordée, le bien doit répondre à des normes d'hygiène et d'entretien et être doté de protection contre l'incendie. Par ailleurs, il faut que le bien soit couvert par une assurance incendie et une assurance responsabilité civile.

En cas de non-respect des démarches à accomplir pour mettre son bien en location comme un hébergement touristique, le particulier risque une amende administrative.

En Région de Bruxelles-Capitale, l'accord de l'assemblée générale est requis. Toutefois, en Flandre, aucune mesure analogue n'est prévue. Nous conseillons toutefois aux copropriétaires d'être vigilants car l'acte de base pourrait imposer l'accord de l'AG pour pouvoir mettre une partie privative en location à titre d'hébergement touristique.

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

Bien à vous

Le service juridique



BAIL A LOYER - EXPULSION



Bonjour,

Depuis la crise du COVID-19, mon locataire est en défaut de me payer 7 mois de loyer. J'ai tenté de négocier pour diminuer son loyer mais il me demande de ne rien payer du tout étant donné qu'il travaille dans l'HORECA (qui subit une crise sans précédent). Je comprends mais ma situation personnelle devient critique et je subis la crise également. Nos relations s'étant fortement dégradées, mon locataire ne répond plus à aucun de mes appels. J'ai introduit une action en justice pour demander la résolution du bail et l'expulsion du locataire et le jugement a fait droit à ma requête. Le bien est situé en Flandre. Je me questionne sur les étapes de l'expulsion, pouvez-vous m'éclairer sur ce point ?

A.D., Kraainem



Pour procéder à l'expulsion d'un locataire, le bailleur doit obtenir un jugement qui vaut titre exécutoire. Le jugement est prononcé par le juge de paix qui prononce la résolution du bail et, de ce fait, l'expulsion du locataire. Le bailleur doit alors faire signifier le jugement par huissier de justice. Ce dernier, un mois après la signification du jugement, procède à l'expulsion. Pour ce faire, l'huissier avertit le locataire 5 jours à l'avance. Au jour fixé pour l'expulsion, l'huissier se présente chez le locataire (si nécessaire accompagné de la force publique). Si le

locataire coopère, il dresse une liste des meubles et les déplace à l'adresse mentionnée par le locataire. Ces frais de transport sont à charge du locataire. A défaut pour le locataire de mentionner une adresse, les agents communaux qui accompagnent l'huissier de justice se chargent de l'enregistrement des biens. Si le locataire n'est pas présent à la date de l'expulsion, l'huissier peut faire appel à un serrurier.

Une action en justice de paix pour obtenir la résolution du bail et l'expulsion de son locataire peut être introduite de deux manières :

- > par le biais d'une requête
- > par le biais d'une citation.

La requête est le mode introductif d'instance le moins coûteux mais requiert qu'un certificat de domicile soit joint à celle-ci. A défaut, il faudra recourir à la citation (ce qui est plus coûteux car nécessite l'intervention d'un huissier de justice).

Les C.P.A.S. sont tenus informés des personnes qui font l'objet d'une expulsion, sauf refus expresse de ces personnes.

Pour info., le service juridique du SNPC-NEMS vous accompagne dans la rédaction de vos requêtes pour un montant de 88 euros (consultation et requête comprise).

Bien cordialement.

Le service juridique

SUCCESSION



Bonjour,

J'ai rédigé un testament " Leg en duo " : que pouvez-vous nous proposer comme alternative ?

Merci d'avance pour vos conseils.

S.R.



Cher Monsieur,

Si vous résidez à Bruxelles ou en Wallonie, le legs en duo fonctionnera toujours.

La Flandre compte le supprimer au 1^{er} juillet 2021 car cette région a supprimé les taux abusifs de 80 %, 70 % et 65 %, lesquels sont malheureusement toujours en vigueur à Bruxelles.

Je conseille en tout état de cause de prévoir une clause en fin de testament qui indique que si le légataire universel (la fondation ou l'asbl) n'accepte pas son legs, ce seront les légataires particuliers qui seront les seuls bénéficiaires de la succession.

A défaut, ce seront vos héritiers légaux selon la dévolution légale.

Bien cordialement.

Le service juridique

Nos publications

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

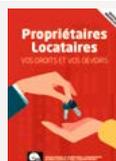
Les affiches

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

Les détecteurs

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

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 €



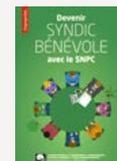
ABC de la planification successorale

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 ?

- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
- Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
- En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)

Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port et de préciser la Région pour laquelle le document est commandé.

Les baux et brochures vous seront envoyés dès réception de votre paiement.

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
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*
2021	182,81*											

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	125,96*	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*
2021	151,62*											

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*
2021	133,27*											

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*
2021	110,35*											

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



> services > indexation

Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	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 Crellan, 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 1^{ER} FÉVRIER 2021

CHANGEMENT D'ADRESSE À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2021

CHANGEMENT D'ADRESSE

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

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

Paiement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

■ 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

NOUVEAU

ADAPTÉ AUX 3 RÉGIONS!



ABC de la répartition des charges Propriétaire / locataire

Ce nouvel ouvrage est l'outil idéal pour connaître les bases de la répartition des charges entre locataire et bailleur et ainsi vous permettre de prendre les rênes de la relation contractuelle en mains dans le respect de la législation !

Les dépenses liées au logement sont au cœur des préoccupations des deux parties, bailleur et locataire. Le bailleur devra les prendre en compte, tant dans le cadre de l'examen de solvabilité du candidat locataire que pour établir les décomptes adéquats.

En outre, certains frais d'entretien ou de réparation de l'immeuble loué devront être pris en charge par l'une ou l'autre des parties en fonction de la nature de l'entretien ou de la réparation et il faut noter que ces règles peuvent différer, depuis la régionalisation du bail en 2018, selon que le bien se situe à Bruxelles, en Flandre ou en Wallonie.

Pour toutes ces raisons, il est nécessaire de pouvoir déterminer clairement quelle charge est commune ou privative et laquelle doit être payée par le locataire et/ou le bailleur et dans quelle proportion.

L'ABC de la répartition des charges reprend la liste, pour les trois régions, des charges et entretiens en précisant très clairement à qui ceux-ci incombent.

- > 218 pages – format 210 x 150 cm
- > Cette brochure est disponible au prix de :
membres SNPC: 36 €
non membres : 54 €
(+ frais de port)

> Comment obtenir cet ouvrage ?

Via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be, onglet "La Boutique", ou par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB), ou en nos bureaux (de Bruxelles ou Liège)



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87
Liège		17-19h 04/223.74.65		14-16h 04/223.74.65	14-16h 04/223.74.65
Mons		9-12h 0495/ 52.00.78		9-12h 0495/ 52.00.78	
Namur	15h30-18h 0470/97.45.38		15h30-18h 0470/97.45.38		
Wavre					suspendus provisoirement

Une question sur le bail à ferme ? Appelez Liège le mardi de 17 à 19h.

Consultations juridiques, ventes de baux et brochures en nos bureaux d'Arlon, Bruxelles, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Wavre.

➔ Voir page 39