

# le cri

N°453  
AVRIL  
2021

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

## COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE ET LUTTE CONTRE LES LOYERS ABUSIFS

**NON AUX SOVIETS LOCATIFS  
ET LES BAILLEURS DISCRIMINÉS**

> p. 3



**Dossier garantie  
locative**

> p. 10

**Habitat léger en région  
wallonne**

> p. 20

**Servitudes  
de passage**

> p. 24

## Sauvons les ascenseurs anciens !

Vous connaissez un ascenseur ancien ? Signalez-le pour nous aider à compléter l'inventaire ou partagez l'information avec votre entourage !

Vous êtes propriétaire ou gestionnaire d'un ascenseur ancien ?

Les ascenseurs installés avant 1958 doivent être modernisés au plus tard le 31 décembre 2022. Mais certaines des mesures de sécurisation standards risquent de gâcher ce qui fait tout leur charme.

Les ascenseurs inscrits à l'inventaire régional peuvent obtenir gratuitement une **attestation de reconnaissance de la valeur historique** qui permet d'envisager une modernisation de l'appareil dans le respect du patrimoine.

**Des questions ?** Contactez gratuitement l'équipe de Homegrade par email [info@homegrade.brussels](mailto:info@homegrade.brussels) ou par téléphone au 1810

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)

## 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](mailto:SOGESA@SOGESA.BE)

 [WWW.SOGESA.BE](http://WWW.SOGESA.BE)

### ÉDITORIAL

> Commission paritaire locative et lutte contre les loyers abusifs. Non aux soviets locatifs et les bailleurs discriminés. DEFI et l'OPEN VLD lâchent et décoivent les bailleurs... **3**

> Commission paritaire locative. Réaction de DéFI au positionnement du SNPC et de VE **8**

### DOSSIER GARANTIE LOCATIVE

> Les modes de constitution de la garantie locative dans les baux de résidence principale ou le baromètre dans les relations entre le bailleur et le locataire **10**

> La garantie locative : attention aux arnaques et autres risques **18**

### NORMES - RÉGION WALLONNE

> Habitat léger en Région wallonne : les nouveaux critères d'habitabilité **20**

### FISCALITÉ

> Mesures prises par le gouvernement en matière immobilière **22**

### PROPRIÉTÉ

> Peut-on demander une suppression ou un aménagement d'une servitude de passage ? **24**

### SUCCESSION

> Droits de succession : protéger ses héritiers avant d'entamer une planification successorale ! **30**

### FISCALITÉ

> La nouvelle taxe sur les comptes-titres : une gifle pour les femmes usufruitières ? **32**

### FISCALITÉ

> TVA à 6% sur la démolition et reconstruction : Une nouvelle législation temporaire à partir de 2021 **33**

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

**NOS PUBLICATIONS 37**

**INDICES-SANTÉ 38**

**LES SERVICES DU SNPC 39**

**CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40**



COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE ET LUTTE  
CONTRE LES LOYERS ABUSIFS

# NON AUX SOVIETS LOCATIFS ET LES BAILLEURS DISCRIMINÉS DEFI ET L'OPEN VLD LÂCHENT ET DÉÇOIVENT LES BAILLEURS...

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

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) et Verenigde Eigenaars (VE), son homologue néerlandophone, ont pris connaissance avec consternation de la proposition d'ordonnance déposée au Parlement bruxellois par les groupes de la majorité dont PS, SPa, ECOLO, GROEN, DEFI et OPEN VLD.

**M**ême s'ils s'en défendent, ils ne peuvent que constater que DEFI et l'OPEN VLD ont lâché les bailleurs. Ils les déçoivent fortement et ils ne l'oublieront pas de sitôt.

A tout le moins, ils se sont faits complètement « avoir » comme dans le cadre du Plan d'urgence logement (PUL) dont nous vous avons parlé dans LE CRI du mois de mars.

Le SNPC et VE tiennent à rappeler leur opposition à la mise en place d'une commission paritaire. Le SNPC l'avait fait clairement savoir lors d'une audition de la commission Logement du Parlement bruxellois.

Il avait en outre refusé de participer à l'étude menée par le professeur Nicolas BERNARD à la demande de la Ministre Céline FREMAULT, considérant Monsieur BERNARD comme juge et partie. Cette étude concluait implicitement que manifestement ce n'était pas l'enthousiasme pour ce type d'initiative et il lui était préféré la médiation. ▶

POUR NOS ADVERSAIRES,  
IL FAUT À TOUT PRIX SORTIR LES  
CONTENTIEUX LOCATIFS QUELS  
QU'ILS SOIENT DE LA SPHÈRE  
JUDICIAIRE

► **Fondamentalement, le SNPC et VE sont contre la mise en place d'une commission paritaire car l'objectif à terme de ses partisans est de priver les bailleurs de la possibilité d'aller en justice.**

Après lui avoir donné une compétence sur la justesse des loyers et les loyers abusifs, ils voudront étendre ses compétences à la conciliation de tous les contentieux locatifs en ce compris en matière d'arriérés de loyers et en faire une étape préalable à des recours, s'ils sont encore possibles en justice.

En d'autres termes, les bailleurs seraient contraints de conserver des locataires qui ne paient pas au motif qu'il faut tenter de concilier les parties et ainsi maintenir les locataires dans les lieux peu importe les pertes pour les bailleurs. Malheureusement cette proposition est à sens unique car il n'est jamais question dans le chef de nos adversaires de proposer des solutions pour le non règlement des loyers.

Il est dès lors hors de question pour le SNPC et VE de s'inscrire dans une dynamique gravement préjudiciable pour les bailleurs.

Par ailleurs, le SNPC et VE ont pleine confiance dans les Juges de Paix, juges naturels et historiques des contentieux locatifs. Pour celles et ceux qui pratiquent la matière, ils connaissent le rôle important des Juges de Paix pour tenter de concilier les parties et trouver des solutions, rencontrer les préoccupations des uns et des autres et maintenir des équilibres.

Pour nos adversaires, il faut à tout prix sortir les contentieux locatifs quels qu'ils soient de la sphère judiciaire, qu'ils considèrent comme défavorables pour les locataires, souvent défaillants.

Vouloir en outre confier à une commission dite paritaire, composée de locataires et de bailleurs lambdas, dans sa conception actuelle ou dans des développements que d'aucuns souhaiteraient, fait penser à une justice de rue, un véritable soviet locatif. Il n'y aura plus aucune neutralité, mais une opposition permanente d'intérêts divergents.

Pour le SNPC et VE c'est non et dans l'encadré qui suit nous développons d'autres considérations sur les raisons qui justifient notre refus de participer à cette parodie de justice.

Enfin, en regard de toutes les mesures visant à collectiviser le secteur locatif privé dont la

commission paritaire, il y a l'incurie des pouvoirs publics depuis des décennies à rencontrer les problèmes de logements d'un certain nombre de nos concitoyens.

Entre 2000 et 2020, le nombre de logements sociaux n'a pas augmenté malgré les promesses, les plans et autres des Gouvernements bruxellois successifs. On tourne à un peu moins de 40.000 logements sociaux (dont 5.000 inoccupés aujourd'hui pour des raisons diverses et variées).

Durant la même période, la population de la Région bruxelloise a augmenté de 258.937 habitants (en 2000 : 959.318 et en 2020 : 1.218.255 - Source Statistiques ISBA). Soit un accroissement de +27% !

Dès lors, qu'y a-t-il d'étonnant de voir une pression sur l'immobilier - tant à l'achat qu'à la location - exacerbée par de tels chiffres ? Mais ce ne sont pas les bailleurs privés qui en sont responsables.

L'offre est limitée et les demandes sont très fortes et le seront encore plus dans les années à venir. Dans un tel contexte plutôt que de vouloir adopter un arsenal de mesures contre les bailleurs privés, il faudrait plutôt mettre en œuvre des mesures pour encourager les particuliers à investir dans le marché locatif privé, augmenter ainsi l'offre et adapter les prix à la hausse en fonction de la taille et la qualité des logements. ■

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



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

Tél : 02/672 30 26  
[mn.demunter@immoviager.be](mailto:mn.demunter@immoviager.be)

## NOS AUTRES RAISONS DE NOUS OPPOSER À LA COMMISSION PARITAIRE LOCATIVE

### ON VEUT DONNER À LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS UN CARACTÈRE CONTRAIGNANT

Il s'agit de mettre en place un nouveau mécanisme pour lutter contre les loyers abusifs en regard des critères suivants :

1. Ils dépassent de 20% le loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ;
2. Ils n'excèdent pas de 20% leur loyer de référence MAIS ils présentent des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

Le loyer de référence est défini comme le loyer médian indiqué par la grille indicative des loyers pour le bien visé.

En d'autres termes, c'est donner un caractère contraignant à la grille indicative des loyers...

Les locataires qui considéreraient leurs loyers abusifs pourraient saisir la commission paritaire qui doit rendre son avis dans les deux mois. Si tel est le cas, la commission tenterait de concilier les parties et à défaut, libre au locataire avec l'avis de la commission d'aller devant le Juge de Paix. On s'interroge par ailleurs sur le fait que le Juge de Paix soit tenu par cet avis rendu en dehors de tout contrôle judiciaire.

### D'ORES ET DÉJÀ LES JUGES DE PAIX SONT PLEINEMENT COMPÉTENTS ET PEUVENT SANCTIONNER LES LOYERS ABUSIFS

Les Juges de Paix ont déjà la possibilité de sanctionner des loyers qui seraient abusifs en regard des qualités du bien donné en location et cela sur base de la théorie juridique des troubles de jouissance.

Ne mentionnons en exemple que le jugement

rendu par le Juge de Paix de Saint-Gilles en date du 15 janvier 2019.

Rien ne justifie donc le recours à la mise en place d'une commission paritaire locative. Le SNPC a toute confiance dans la justice.

### TOUT LOCATAIRE VA POUVOIR SAISIR LA COMMISSION POUR QUE SOIT APPRÉCIÉE LA JUSTESSE DE SON LOYER ET FAIRE RETARDER LES PROCÉDURES EN RÉSILIATION DE BAIL POUR NON-PAIEMENT DES LOYERS

Mais au-delà de la notion de loyer abusif (dont question ci-avant), tout locataire va pouvoir désormais saisir la commission paritaire pour savoir si son loyer est bien juste... !!!!!

C'est quoi cette notion de « juste loyer » ? Tous les locataires vont considérer que leur loyer n'est pas juste tout simplement en regard de leurs revenus ou d'autres considérations sans aucun rapport avec les qualités intrinsèques des biens donnés en location.

En d'autres termes, la commission paritaire va être saisie de dizaines, centaines, milliers de demandes de locataires à ce sujet. En outre,

indépendamment du nombre de demandes qui vont lui être adressées, comment les membres de la commission vont-ils pouvoir apprécier l'adéquation et la pertinence du loyer avec les qualités intrinsèques des biens sans se rendre sur place... et non pas uniquement sur base des grilles indicatives et de quelques photos... ?

La commission paritaire locative pourra aussi être saisie par les Juges de Paix par exemple lorsque, saisi d'une procédure en résiliation de bail, le locataire va demander au Juge de Paix de s'interroger sur la justesse de son loyer et sur le caractère éventuellement abusif de celui-ci. ▶

- ▶ Conséquence d'une demande du Juge de Paix, le dossier va être remis à plusieurs mois, le temps pour que ledit Juge puisse saisir la commission et obtenir son avis. En attendant, plusieurs mois de loyers ne seront pas honorés avec une aggravation substantielle du surendettement du locataire.

### NON À DES SOVIETS LOCATIFS

Dans la première étape proposée de la mise en place d'une commission paritaire locative, elle serait composée paritairement de représentants des bailleurs et de deux représentants de locataires, en dehors de tout contrôle judiciaire. Bailleurs et locataires vont ainsi se substituer à la justice !

Dans l'esprit des auteurs de l'ordonnance, chaque association de défense des bailleurs et des locataires membre du Conseil consultatif du logement (où sera basée la commission paritaire) proposera des membres appelés à siéger lors des réunions de la commission. La proposition d'ordonnance part du postulat que la composition paritaire permettra une analyse croisée et complète des réalités vécues par les parties **et que la technicité des avis est une garantie par la présence de personnes justifiant d'une expérience utile dans l'immobilier.**

Le SNPC et son homologue néerlandophone VE n'ont **tout d'abord** aucune personne de disponible à envoyer siéger dans la commission paritaire. Nos juristes et autres collaborateurs doivent prioriser les services aux membres et nos responsables exercent leur responsabilité bénévolement à côté de leurs activités professionnelles. Nos associations ne bénéficient en outre d'aucun subside public et ne sont financées que par les cotisations de leurs membres.

### LES BAILLEURS QUI LOUENT TROP BON MARCHÉ SONT DISCRIMINÉS

Dans les mesures envisagées, c'est à peine si l'hypothèse où le loyer serait trop bas par rapport aux grilles indicatives est prise en compte et va permettre dès lors son augmentation. Il est déraisonnable qu'un bailleur ne puisse percevoir le juste loyer pour lui permettre de faire face à ses charges et d'en tirer un revenu raisonnable.

Certes la proposition fait état de ce que le bail-

Permettre de contester le montant du loyer fixé au bail, fruit de la négociation entre les parties, c'est une remise en cause fondamentale de la liberté contractuelle.

Par contre les associations de locataires ou de défense du logement perçoivent chaque année des centaines de milliers d'euros si pas plus, ont un personnel conséquent subventionné qu'ils pourront envoyer siéger dans la commission paritaire.

**Ensuite**, tant dans le personnel de nos associations que parmi nos responsables, il n'y a de personne justifiant d'une expérience utile en matière de loyers, fixation des loyers, connaissance du marché immobilier locatif en termes de loyers, expérience des grilles indicatives de loyers sans oublier, des compétences que seuls des architectes ou autres experts géomètres immobiliers désignés par les Juges de Paix ont (les qualités intrinsèques des biens)... Nous doutons fort que tel soit également le cas au niveau des associations de locataires.

En d'autres termes et s'écartant complètement de l'esprit initial de la commission paritaire, voyant des bailleurs lambda siéger fraternellement, collégalement autour d'une table... il va falloir recourir à des spécialistes, des experts qui ne vont pas siéger gratuitement. Il est déjà question de rémunération (sans doute des jetons de présence) mais en regard des prestations qui vont être demandées pour faire face à un nombre conséquent de dossiers, à un travail de fond préparatoire, à des visites sur le terrain, ce sont finalement des jobs à temps plein qu'il faudrait.

leur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la commission afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat, lorsqu'il apparaît que le loyer au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30% au loyer de référence sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels, non imputables au preneur, du bien ni par son environnement.

Pourquoi déjà, ne permettre une telle demande qu'après le premier triennat alors que les locataires peuvent introduire cette demande immédiatement ? Pourquoi 30% alors que pour la notion de loyer abusif c'est 20% et même moins ?

Mais plus encore, la proposition d'ordonnance ne

## LES GRILLES INDICATIVES DE LOYER

Mais avant tout chose et avant d'apprécier si un loyer est juste ou abusif, ce sont les grilles indicatives de loyer auxquelles il faudrait s'intéresser. La DPR (Déclaration de Politique Régionale) elle-même reconnaît que les grilles ne sont pas correctes.

Il est de notoriété publique que ces grilles qui sont apparues en 2017 sont sous-estimées à Bruxelles, au contraire de celles en vigueur en région wallonne par exemple.

Le Gouvernement bruxellois et les partis qui le composent, seraient mieux avisés de revoir sérieusement ces grilles sur base de critères bien plus sérieux et plus fins que ceux existant actuellement.

On ne peut juger d'un loyer sur base de grilles obsolètes et sous-estimées dès le départ dans l'espoir de faire diminuer les loyers.

Nos gouvernants ne doivent-ils pas aussi s'interroger sur l'abondance de la demande (nombre de ménages en recherche d'un logement) et la pénurie de l'offre (trop peu de biens sur le marché) ? Le marché immobilier est régi -comme tout marché - par la loi économique de l'offre et la demande. Quand il y a une pénurie d'offres et une demande abondante, les prix montent. Quand l'offre est abondante et que la demande est modérée, les prix baissent.

Alors, on pourrait s'attendre du Gouvernement de mettre tout en œuvre pour favoriser l'éclosion et l'érection de nouvelles constructions et de nouveaux logements en s'appuyant sur le privé (le public est largement défaillant à ce niveau et en plus désargenté) plutôt qu'édicter des nouvelles règles contraignantes et décourageantes pour l'investissement immobilier à Bruxelles.

Il y a fort à parier que dans un avenir pas trop lointain, l'offre se fera encore plus rare pour une

modifie en rien le texte de la législation pour permettre au bailleur d'aller devant le Juge de Paix avec l'avis qui serait rendu par la commission paritaire locative. Il faut permettre aux Juges de Paix d'être saisi également d'une demande pour loyer trop bon marché comme il peut l'être pour un loyer abusif.

demande de plus en plus grande et que les prix des loyers continueront donc d'augmenter au détriment même des personnes que le gouvernement bruxellois essaie justement d'aider.

Enfin, le Gouvernement bruxellois est-il conscient de l'impact que des grilles indicatives (ou demain contraignantes) peuvent avoir sur l'augmentation des loyers ces 2 à 3 dernières années et à l'avenir ?

Pour le Professeur Nicolas BERNARD, les grilles ne devaient pas faire l'objet d'une grande publicité car des propriétaires peu instruits ou peu au courant vont (peuvent) se rendre compte qu'ils louent bien trop bon marché.

Et effectivement, de très nombreux propriétaires ont ainsi pu réaliser et réaliseront encore plus qu'ils louaient ou louent en dessous des grilles indicatives (déjà sous-estimées comme nous l'écrivons par ailleurs). Des propriétaires ont déjà corrigé le tir en augmentant leur loyer, ce qui est à la fois logique et normal mais aussi attendu contrairement à ce que certains auraient pu imaginer. ■

IL EST DE NOTORIÉTÉ  
PUBLIQUE QUE CES GRILLES  
QUI SONT APPARUES EN 2017  
SONT SOUS-ESTIMÉES À  
BRUXELLES.

## RÉACTION DE DÉFI AU POSITIONNEMENT DU SNPC ET DE VE

*Dans un souci d'objectivité et de parfaite information de nos membres, nous reproduisons ci-après dans les grandes lignes la réaction de Défi au positionnement du SNPC. Manifestement nous n'avons pas la même lecture du texte proposé et notre grande expérience en matière de relations bailleurs-locataires et de contentieux locatif nous permettent d'appréhender d'ores et déjà les dérives qui vont se présenter.*

*A noter aussi que nous avons reçu, en parallèle à cette réponse de Défi que nous vous communiquons ci-dessous, un courriel de leur chef de groupe, Emmanuel De Bock, qui est assez révélateur de la confiance de celui-ci dans le travail des juges de paix. Il affirme notamment « A la différence d'un juge de paix unique, souvent étiqueté selon les cantons, comme en faveur ou défaveur des bailleurs ou des preneurs, ici les personnes saisissantes seront assurées de parler à deux personnes dont l'une sera censée représenter ses intérêts. ».*

*Voilà qui est assez révélateur de la confiance des politiques en la justice. Ceci expliquant peut-être cela quant à la mise en place d'une commission paritaire ?*

### Préambule

Les députés DéFI ne se « sont pas faits complètement avoir » par leurs partenaires de majorité socialistes et écologistes. Pour être tout à fait clair, cette proposition d'ordonnance ne peut s'analyser comme un « texte de gauche » que DéFI aurait « concédé » dans la précipitation.

Ce texte équilibré est le fruit d'un compromis longuement négocié par les différentes formations politiques composant la majorité régionale. Comme vous le savez, la majorité régionale bruxelloise a manifesté sa volonté de mettre sur pied une Commission paritaire locative (CPL) et d'intensifier la lutte contre les loyers manifestement abusifs dans sa Déclaration de Politique Régionale pour la législature 2019-2024 élaborée durant l'été 2019.

Conformément à l'accord de gouvernement, le cabinet de la Secrétaire d'Etat chargée du Logement, Mme Nawal Ben Hamou, a confectionné un avant-projet d'arrêtés de pouvoirs spéciaux dans le courant du printemps 2020. L'exécutif régional étant alors totalement absorbé par la gestion de la crise sanitaire, économique et sociale provoquée par la pandémie du Covid, il a préféré laisser le Parlement s'emparer de ce dossier.

Pendant près de dix mois (d'avril 2020 à février 2021), les groupes parlementaires de la majorité se sont employés à élaborer une proposition d'ordonnance [...] Arrivé au terme de ce processus, DéFI estime que la proposition d'ordonnance qui vient d'être déposée au greffe du Parlement bruxellois est un **texte abouti et équilibré**. Nous serons néanmoins attentifs aux éventuelles observations émises par le Conseil Consultatif du Logement et par la section de Législation du Conseil d'Etat.

En guise de seconde remarque préliminaire, nous contestons l'assertion du SNPC, selon laquelle DéFI aurait lâché les bailleurs. Pareille affirmation repose, en effet, sur l'hypothèse selon laquelle DéFI devrait, par essence, défendre prioritairement les intérêts des propriétaires-bailleurs en s'opposant de façon systématique aux avancées en faveur des droits des locataires du marché locatif privé. Or, il importe de rappeler que nous sommes des Démocrates Fédéralistes Indépendants. Profondément attachés à notre **indépendance, à l'émancipation et aux libertés**, nous n'avons pas abordé ces négociations en considérant que nous devrions nécessairement jouer le rôle des « défenseurs du camp des propriétaires » faisant face aux « défenseurs du camp des locataires ». En réalité, nous sommes intimement convaincus qu'il est inopportun d'opposer les bailleurs et les locataires.

Tout au long des négociations consacrées à cette proposition d'ordonnance, notre unique boussole a été la **poursuite de l'intérêt**

**général**, l'objectif étant d'offrir une meilleure protection aussi bien aux locataires confrontés à des loyers manifestement abusifs qu'aux bailleurs percevant des loyers manifestement insuffisants. De surcroît, nous avons veillé à ce que le renforcement des droits des locataires ne s'opère pas au détriment des droits et intérêts des bailleurs, comme en attestent les nombreuses balises prévues dans notre texte.

### Une grille de référence des loyers toujours indicative

Pour dissiper toute ambiguïté, nous tenons à réaffirmer que **DéFI s'est toujours opposé, s'oppose et s'opposera à toute forme de blocage ou d'encadrement des loyers sur le marché locatif privé**.

La proposition n'offre pas à tous les locataires la possibilité de contester le montant du loyer auprès de la CPL ou auprès du juge de paix, lorsque le loyer pratiqué s'écarte (ne serait-ce que de quelques euros ou de quelques dizaines d'euros) du loyer de référence fourni par la grille indicative.

Pour pouvoir saisir la CPL ou le juge de paix, il faut qu'il y ait un **écart très important entre le loyer pratiqué et le loyer de référence**. Les auteurs de la proposition d'ordonnance ont, en effet, défini la notion de loyer présumé abusif de façon particulièrement restrictive en la limitant à deux cas de figure : soit le loyer pratiqué dépasse de 20 % le loyer de référence sans que cette différence ne puisse être justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement, soit le loyer n'excède pas de 20 % le loyer de référence, mais le bien présente des défauts de qualité substantiels non imputables au locataire.

Cette définition restrictive permet de **circonscrire le champ d'application de l'ordonnance et de limiter le nombre de saisines potentielles de la CPL et, ultérieurement, du juge de paix**. A la lumière des conditions imposées dans la définition, il est hautement improbable que des milliers de locataires puissent saisir la CPL ou le juge de paix. Ce risque est d'autant plus improbable que la CPL pourra décider de se **dessaisir** d'une demande manifestement infondée après un examen sommaire du dossier.

Il ressort clairement de la définition du loyer abusif (énoncée à l'article 7 de la proposition d'ordonnance) que l'objectif du législateur bruxellois est de lutter contre les excès et les abus manifestes de certains bailleurs qui ne représentent qu'une infime minorité des propriétaires-bailleurs du segment locatif privé. En clair, les auteurs de cette proposition d'ordonnance n'ont nullement l'intention

d'instituer un dispositif d'encadrement contraignant des loyers. Ils entendent plutôt **privilégier la conciliation** entre les parties à travers la mise sur pied d'une CPL chargée d'émettre des avis non contraignants sur la justesse des loyers. La grille de référence des loyers conserve donc un caractère indicatif, conformément à ce que prévoit l'article 225 du Code bruxellois du logement.

Certes, la CPL et le juge de paix pourront s'appuyer sur le loyer de référence repris dans la grille indicative des loyers, mais ils ne seront nullement liés par les estimations fournies par ladite grille. Un loyer ne pourra pas être automatiquement considéré comme abusif en cas de dépassement de 20 % du loyer de référence. Le constat qu'il existe une différence de 20 % entre le loyer pratiqué et le loyer médian de référence permet seulement d'établir une présomption réfragable du caractère abusif du loyer pratiqué, présomption qui pourra être renversée par le bailleur. Plus fondamentalement, il appartiendra à la CPL et au juge de paix d'apprécier le bien-fondé de cette présomption et, le cas échéant, de rejeter les demandes de révision du loyer qui paraissent non fondées.

## Une petite rectification

Dans votre communiqué de presse, vous soutenez que « tous les locataires vont considérer que leur loyer n'est pas juste tout simplement au regard de leurs revenus ou d'autres considérations sans aucun rapport avec les qualités intrinsèques des biens mis en location. » Cette affirmation est inexacte, dans la mesure où la proposition d'ordonnance dont question n'offre, en aucun cas, au locataire la possibilité de contester la hauteur du loyer, au motif que celui-ci excéderait les capacités financières de son ménage. En d'autres termes, il est **totalement exclu d'apprécier la justesse d'un loyer en fonction des revenus du locataire**. Une telle proposition fantaisiste n'a jamais été émise durant les négociations et, en tout état de cause, DéFI aurait refusé catégoriquement de l'évoquer.

## De la nécessité de renforcer la représentativité de la grille des loyers

Le groupe DéFI partage l'analyse du SNPC, selon laquelle il conviendrait de renforcer la représentativité et la fiabilité de la grille indicative des loyers.

Pour rappel, la grille se fonde sur un échantillon de 8 400 loyers (soit 2,5 % seulement de l'ensemble des baux du marché locatif privé), qui ont été collectés dans le cadre des enquêtes réalisées par l'Observatoire des loyers en 2012, en 2013 et en 2015.

A la grande satisfaction du groupe DéFI, le Plan d'Urgence pour le Logement prévoit qu'à la fin de l'année 2021, le gouvernement bruxellois procédera à **une mise à jour complète de la grille** afin que celle-ci puisse reposer sur un nouvel échantillon d'environ 15 000 loyers (soit près de 5 % du marché locatif privé) collectés dans le cadre d'enquêtes plus récentes menées par l'Observatoire des loyers en 2017, en 2018 et en 2020. En outre, la méthode d'élaboration de la grille sera améliorée et de nouvelles variables y seront intégrées afin de pouvoir estimer de façon plus fine la hauteur du loyer.

**Les articles 8 à 13 ne pourront produire leurs effets que lorsque la grille indicative de référence des loyers aura atteint un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité.** Et les auteurs de préciser que, pour atteindre un seuil minimal de représentativité, la grille indicative devrait se fonder sur un échantillon contenant environ 10 % des loyers de l'ensemble du marché locatif privé bruxellois.

## La Commission paritaire locative : un organe de conciliation non judiciaire

Dans son communiqué de presse, le SNPC exprime des inquiétudes quant au statut de la Commission paritaire locative. De toute évidence, il craint que la CPL puisse s'ériger en véritable organe juridictionnel et qu'elle puisse se substituer, à terme, à la justice de paix.

La CPL n'est pourvue d'aucun des attributs d'une juridiction. Il s'agira bien d'un simple organe de conciliation dont la mission principale consistera **non pas à trancher des litiges, mais bien à prévenir des contentieux locatifs** devant le juge de paix en tentant d'établir (ou de rétablir) un dialogue entre les parties à propos du montant du loyer.

Au risque de nous répéter, nous attirons votre attention sur le fait que la CPL sera habilitée à rendre non pas des décisions de justice, mais bien des **avis non contraignants** sur le plan juridique. A cet égard, il convient également de souligner que le juge de paix ne sera nullement tenu de solliciter l'avis de la CPL à propos de la justesse d'un loyer. Le juge pourra saisir la CPL lorsque l'avis de cette dernière lui semblera utile et pour autant (évidemment) que le loyer en question puisse être présumé abusif (au sens de l'article 7 de la proposition d'ordonnance). Qui plus est, les avis émis par la CPL ne lieront pas le juge de paix ; celui-ci pourra parfaitement décider de s'en écarter ou de ne pas en tenir compte.

Dans un autre ordre d'idées, le SNPC redoute que l'instauration de la CPL prive le propriétaire-bailleur de la possibilité d'exercer un recours en justice, et notamment une action en résiliation du bail pour cause de loyers impayés.

Nous pouvons cependant vous assurer que la mise en place de la CPL n'aura pas pour effet d'entraver l'accès des bailleurs à la justice de paix. La saisine de ce nouvel organe de conciliation ne constituera, en aucun cas, une étape obligatoire préalable à l'introduction d'une action en justice.

La grande majorité des bailleurs intentant une action en résiliation pour loyers impayés ne seront, dès lors, pas exposés à ce risque de léger allongement de la procédure.

## L'organisation et le fonctionnement de la Commission paritaire locative

Dans votre communiqué de presse, vous soulevez une série d'interrogations légitimes quant au mode d'organisation et de fonctionnement de la Commission paritaire locative.

Au cours des négociations, les négociateurs du groupe DéFI ont déjà pris soin de relayer la plupart de ces préoccupations auprès des différents partenaires de majorité.

En vertu du principe de la séparation des pouvoirs, **c'est plutôt au gouvernement régional qu'il appartient de régler ce type de questions par voie d'arrêt.**

Il nous semble en revanche très important de veiller à toute absence de conflit d'intérêts entre les associations qui aideront/représenteront, le cas échéant, le preneur/bailleur devant la commission paritaire locative et les associations qui y siègeront. Nous serons particulièrement attentifs aux remarques que le Conseil d'Etat serait amené à faire à cet égard, ainsi que sur l'ensemble du texte.



# LES MODES DE CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE DANS LES BAUX DE RÉSIDENCE PRINCIPALE



Par Aurélia SONJEAU,  
Juriste au SNPC-NEMS

## OU LE BAROMÈTRE DANS LES RELATIONS ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

La garantie locative peut être l'occasion de tensions dans les relations entre bailleurs et locataires. Initialement destinée à être une source de sécurité pour le bailleur qui se trouverait démuné à l'échéance du bail en cas de non-respect, par son locataire, de ses obligations contractuelles, la garantie locative est parfois source de conflit tout au long du bail.

**O**n la rencontre, en effet, à plusieurs périodes dans la relation contractuelle, que ce soit au moment de la signature du bail (choix quant au mode de constitution), au moment de la délivrance des lieux loués, mais aussi au moment de l'état des lieux de sortie (montant forfaitaire à retenir, le cas échéant, sur la garantie locative), etc. Cet article a pour but de rappeler les grands principes qui règlent cette matière.

### FAUT-IL LÉGALEMENT QU'UNE GARANTIE LOCATIVE SOIT CONSTITUÉE ?

La constitution d'une garantie locative dépend de la volonté des parties. Souvent, le bailleur demandera, dans une clause du bail, qu'une garantie locative soit constituée, sans laisser la possibilité au preneur de négocier ce point. Le seul point susceptible d'être discuté par le locataire porte sur son mode de constitution. Le (candidat-)preneur ne peut s'opposer à la présence d'une telle clause dans le bail. S'il n'est pas satisfait quant à l'existence de cette obligation, il peut tenter de convaincre le bailleur de ne pas en constituer une mais il ne pourra pas imposer à ce dernier sa solution. Le SNPC-NEMS déconseille

fortement aux propriétaires-bailleurs d'accepter une telle proposition car la garantie locative peut être comparée à une « **bouée de sauvetage** » pour le bailleur en cas de conflits avec son preneur - que ceux-ci portent sur des arriérés de loyers, des dégâts locatifs ou, de manière plus générale, en cas de non-respect des obligations issues du bail - . Dans les baux rédigés par le SNPC-NEMS, la clause prévoyant la constitution d'une garantie locative est bien évidemment présente. Bailleurs et propriétaires disposent du choix quant au mode de constitution de celle-ci.

### QUAND FAUT-IL CONSTITUER LA GARANTIE LOCATIVE ?

C'est généralement au moment de la conclusion du bail que le bailleur exige la constitution de la garantie locative. Celle-ci peut, au plus tard, être constituée au moment de l'entrée dans les lieux loués. Toutefois, la pratique nous force à constater que dans ce cas, il faut être très prudent et veiller à ce que son locataire constitue la garantie locative le plus rapidement possible.

Le SNPC-NEMS conseille au bailleur d'indiquer dans le bail que les clés ne seront remises au locataire qu'après constitution de

la garantie locative. Souvent, les locataires entrent dans les lieux loués sans constituer celle-ci. Le bailleur se trouve alors démuné et n'est pas bien armé pour contraindre son locataire à constituer la garantie locative, une fois ce dernier entré dans les lieux. La constitution d'une garantie locative, dès qu'elle est convenue dans le bail, constitue une véritable obligation contractuelle dans le chef du locataire. A défaut pour ce dernier de s'exécuter, le bailleur ne procédera pas à la remise des clés<sup>1</sup>.

Ce type de clause suspend l'exécution de l'obligation du bailleur (en l'espèce, l'obligation de délivrance) à l'exécution par l'autre partie, le locataire, des obligations contractuelles (en l'espèce, la constitution de la garantie locative). Cette clause constitue une application de l'exception d'inexécution, applicable dans les contrats synallagmatiques (contrats dans lesquels des prestations/obligations sont prévues dans le chef de chacune des parties).

Même si le locataire procède au paiement du premier loyer, il n'est pas abusif de la part du bailleur de suspendre l'exécution de son obligation de délivrer les lieux loués jusqu'au moment où la garantie locative aura été constituée par le preneur<sup>2</sup>.

La clause suspendant la remise des clés, par le bailleur au locataire, à la constitution de la garantie locative par ce dernier ne doit pas être confondue avec la clause selon laquelle « en cas de non-constitution de la garantie locative, le bail est nul et non avenue ». Cette dernière constitue un pacte résolutoire exprès et, est expressément interdite en matière de baux de résidence principale. De plus, un bail déclaré nul ne peut être résolu puisqu'il n'a, en réalité, pas reçu un commencement d'exécution.

Si une garantie locative est prévue en vertu du contrat, il s'agit d'une obligation contractuelle dont le non-respect constitue un manquement contractuel et pour lequel il est possible de demander la résolution du bail aux torts

du preneur<sup>3</sup>. Toutefois, certains juges de paix sont réticents à prononcer la résolution du bail aux torts du preneur pour non-constitution de la garantie locative s'il s'agit du seul manquement qui peut lui être reproché et que le locataire est déjà dans les lieux loués. La pratique nous dévoile que souvent, le juge de paix accorde un délai pour que le locataire s'exécute. A défaut d'avoir constitué celle-ci dans le délai imposé, le juge de paix prononce soit la nullité du bail, soit la résolution de celui-ci si le locataire est entré dans les lieux. L'entrée dans les lieux du locataire et la non-constitution de la garantie locative n'empêche pas "ipso facto" le prononcé de la nullité.

### QUE FAIRE SI MON LOCATAIRE OCCUPE LES LIEUX LOUÉS MAIS QU'IL N'A PAS CONSTITUÉ LA GARANTIE LOCATIVE ?

C'est, dans cette situation précisément, que le bailleur se trouve fort démuné. Comme dit *supra*, les juges de paix sont réticents à prononcer la résolution du bail aux torts du preneur si le manquement invoqué consiste uniquement en la non-constitution de la garantie locative et que le reste des obligations issues du contrat sont remplies.

Depuis la régionalisation du bail, les régions ont chacune adopté des règles portant sur le mode de constitution de la garantie locative. ▶

1 J.P. Jodoigne-Perwez (section Jodoigne), 4 juin 2015, *J.J.P.-T.Vred.*, 2016/3-4, p.76-80.

2 J.P. Jodoigne-Perwez (section Jodoigne), 4 juin 2015, *J.J.P.-T.Vred.*, 2016/3-4, p.76-80.

3 B. LOUVEAUX, *Titre I - La garantie locative in Droit du bail*, Bruxelles, Editions Larcier, 2018, p. 645.

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



IMMOBILIÈRE  
**LE COL-VERT**

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

Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...

Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine... En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.

**NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !**

**WWW.COL-VERT.BE**

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

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

**VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC**



# ZOOM SUR LES POSSIBILITÉS OFFERTES AU LOCATAIRE POUR LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE (BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE)

Petit zoom sur les dispositions applicables dans chaque Région :

> **La Région Wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale** prévoient<sup>4,5</sup> que la garantie locative, lorsqu'elle est reprise dans le bail, ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative choisie par le preneur. Elle peut être constituée de trois manières:

- > soit sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière (dans ce cas, la garantie locative est équivalente à 2 mois de loyer) ;
- > soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie (dans ce cas, la garantie locative est équivalente à 3 mois de loyer maximum) ;
- > soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière (dans ce cas, la garantie locative est équivalente à trois mois de loyer maximum).<sup>6</sup>

> **La Région Flamande**<sup>7</sup> prévoit que pour assurer le respect de ses obligations, le preneur ne peut donner qu'une des formes de garantie prévue dans le décret. La Région flamande a opté pour un montant identique sans avoir égard au mode de constitution de la garantie locative. Désormais, pour les baux conclus en Flandre à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la garantie

locative est équivalente à 3 mois de loyer maximum. La garantie locative peut être constituée :

- > soit sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur ;
- > soit en offrant une sûreté réelle<sup>8</sup> ;
- > soit en vertu d'un contrat-type entre le CPAS et l'institution financière.

### CONSTITUTION DE LA GARANTIE SUR UN COMPTE BLOQUÉ AU NOM DU PRENEUR

Le bailleur doit être prudent car s'il garde entre ses mains les sommes d'argent versées par son locataire à titre de garantie locative, il se place dans l'illegalité et la sanction de celle-ci n'est pas légère. En effet, si la garantie locative n'a pas été placée sur un compte bancaire, le locataire peut, après mise en demeure préalable en cours de bail, demander en fin de bail le remboursement de la garantie locative majorée des intérêts aux taux légal<sup>9</sup>. La loi du 20 février 1991 avait introduit cette sanction pour lutter contre les abus de certains bailleurs qui conservaient les fonds sur leur compte personnel sans faire bénéficier les locataires des intérêts qui à l'époque pouvaient être élevés<sup>10</sup>. Le SNPC-NEMS conseille vivement à ses membres, propriétaires-bailleurs, d'être vigilants sur ce point. Les Régions ont maintenu cette sanction.

4 Article 62 du Décret wallon sur le bail d'habitation

5 Article 248 du Code bruxellois du Logement

6 Nous verrons que ce mode de constitution de la garantie locative n'a pas été repris dans la Région Flamande.

7 Article 37 du Décret flamand

8 La sûreté réelle est le mécanisme par lequel, le preneur met un bien déterminé de son patrimoine à la satisfaction des intérêts du bailleur. La sûreté protégera le bailleur contre l'insolvabilité du locataire.

9 L. THOLOME, *Les sanctions en cas de non-placement de la garantie locative sur un compte bancaire*, Echos log., 1996, p.63-65.

10 B. LOUVEAUX, *Titre I - La garantie locative in Droit du bail*, Bruxelles, Editions Larcier, 2018, p. 650.

# IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**EPUISÉ 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

## LA GARANTIE BANCAIRE CONSTITUÉE PROGRESSIVEMENT PAR LE PRENEUR

Ce type de garantie locative a fait couler beaucoup d'encre, notamment celui de la plume de la Cour constitutionnelle en 2008<sup>11</sup> à l'occasion d'un recours en annulation introduit par certaines banques contre ce type de garantie locative. Les banques n'ont pas réussi à mettre en échec ce mode de constitution de la garantie locative. Les banques ne l'apprécient pas car elle impose, en fait, aux banques de consentir un prêt sans intérêt. Pour constituer cette garantie, les banques doivent mettre à disposition des locataires, des fonds/une somme d'argent (équivalente à 3 mois de loyer maximum), sans recevoir un

euro du preneur et sans pouvoir porter en compte des intérêts. La réticence des banques face à cette garantie locative bancaire peut également se justifier par le fait qu'elles ne peuvent refuser de consentir celle-ci en raison du peu de solvabilité du locataire.

Nous terminerons ce point en affirmant que ce type de garantie locative est très rare dans la pratique. La Région flamande a peut-être également fait ce constat en supprimant ce type de garantie locative. En effet, la Flandre a supprimé la garantie bancaire et a remplacé celle-ci par le mécanisme des sûretés réelles. ▶

11 C. Const., 1 septembre 2008, J.L.M.B., 2009/31, p.1446.



### ► LA GARANTIE LOCATIVE CONSTITUÉE EN VERTU D'UN CONTRAT-TYPE ENTRE LE CPAS ET UNE INSTITUTION FINANCIÈRE, GARANTIE LOCATIVE AVEC CAUTIONNEMENT DU CPAS

Cette garantie constitue une variante de la garantie bancaire. La banque intervient à la demande du CPAS, lui-même préalablement sollicité par le locataire. Dans ce cas, la banque procure une garantie équivalente à 3 mois de loyer au bailleur. Le CPAS se porte caution du preneur, par le biais d'un contrat-type entre banque et CPAS. Ce dernier s'engage vis-à-vis de la banque en cas de non reconstitution de la garantie bancaire par le preneur<sup>12</sup>.

Le SNPC-NEMS conseille aux bailleurs d'être vigilants au degré d'intervention financière du CPAS. Il faut rester attentif à l'étendue des obligations souscrites. Certaines garanties-CPAS ne couvrent que les dégâts locatifs, sans avoir égard à la violation d'autres obligations contractuelles (arriérés de loyers, etc.).

### UNE AUTRE VOIE OFFERTE AUX LOCATAIRES POUR CONSTITUER LA GARANTIE LOCATIVE

Pour de nombreux locataires, rassembler les montants nécessaires à la garantie locative constitue une étape difficile. Cette dernière requiert, en effet, une importante mobilisation de moyens, comme le soulignent les développements de l'avant-projet de décret wallon instituant une aide à la constitution de la garantie locative, déposée par le CDH et adopté en première lecture par le gouvernement wallon le 2 juin dernier.

Conscient de cette difficulté, le CDH, initialement contre, a déposé l'avant-projet de décret wallon, notamment pour se mettre en conformité avec les deux autres régions du pays qui avaient déjà agi dans ce sens mais notamment parce qu'à l'inverse de la proposition introduite, il y a

quelques années, le mécanisme n'est pas obligatoire.

### > La Région de Bruxelles-Capitale offre deux solutions :

#### I. Le prêt du Fonds du logement

Le Fonds du Logement bruxellois peut, moyennant le respect de certaines conditions, accorder des prêts à taux zéro pour constituer une garantie locative. Le Fonds du Logement peut prêter 100% du montant<sup>13</sup>. Le locataire peut demander un prêt à tempérament à 0% aussi bien pour la totalité du montant de la garantie locative que pour un montant inférieur. Le locataire, s'il le souhaite, peut donc emprunter moins de 100% de la garantie locative

A présent, nous allons analyser les conditions d'octroi pour qu'un locataire bénéficie de ce prêt à taux 0% :

#### a. Condition d'âge

Le locataire doit être âgé de 18 ans au moment de l'introduction de sa demande.

#### b. Revenus maximums du ménage

Les revenus du ménage ne peuvent pas dépasser certains montants. La condition relative aux revenus du ménage peut varier en fonction de l'âge du locataire-demandeur (+ ou - de 35 ans).

Pour plus d'informations, nous vous conseillons de contacter le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de consulter leur brochure d'information sur l'aide régionale à la constitution d'une garantie locative.

#### c. Détention d'un droit réel sur un autre immeuble

Le locataire-demandeur ne peut être propriétaire d'un immeuble ou disposer d'un droit d'emphytéose ou d'usufruit sur un immeuble<sup>14</sup>.

12 A-S. GIGOT, *La garantie locative dans le cadre du bail de résidence principale*, J.T., 2010/36, n°6412, p. 621-628.

13 Avant, le Fonds du Logement bruxellois pouvait prêter 90% du montant de la garantie locative.

14 La brochure d'information du Fonds du Logement Bruxellois prévoit que « dans des cas individuels et dans des circonstances particulières » il peut être déroger à cette condition. Par conséquent, il est possible que des détenteurs d'un titre de propriété ou d'un droit d'usufruit ou d'emphytéose se voit accorder l'aide pour la constitution d'une garantie locative.



ISTOCKPHOTOS

#### d. Obligations relatives au logement

Le bail doit :

- > être conclu pour une durée minimale d'un an ;
- > être situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- > être conforme à la loi ;
- > être consenti pour un logement qui répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'équipement, définies dans le Code bruxellois du Logement (le Fonds du Logement prévoit qu'il refuse l'octroi d'une aide si le bail est consenti pour un logement qui ne répond pas à ces exigences).

#### e. Le cas particulier de la colocation

En cas de colocation, le Fonds du Logement bruxellois limite le capital prêté.

## II. Le Fonds BRUGAL

La Région de Bruxelles-Capitale a prévu une autre possibilité pour les personnes qui ne seraient pas capables de rembourser un prêt, même si ce dernier est consenti à taux 0%. Dans ce cas, le fonds BRUGAL versera, anonymement, la somme nécessaire à la constitution de la

garantie locative, sur un compte bloqué au nom du locataire.

### > La Région Wallonne

L'avant-projet de décret, déposé par le CDH pour la Région Wallonne, s'est largement inspiré du système mis en place à Bruxelles. En Wallonie, c'est Fregal (Fonds de logement de Région Wallonne) qui est l'autorité compétente.

Il s'agit en réalité d'un crédit sans intérêt dont la durée ne peut être supérieure à la durée du bail.

Pour être éligible au fonds Fregal, le locataire-demandeur doit :

- > être âgé de 18 ans (et être capable de contracter) ou être émancipé ;
- > avoir conclu un bail d'une durée minimale d'un an pour un bien située en Wallonie ;
- > se domicilier dans les lieux loués.

Le but de cet avant-projet est d'aider les CPAS wallons, lesquels constituent ►



### ÊTRE FACE À UN LOCATAIRE QUI CONNAIT SES DROITS ET QUI FAIT LE NÉCESSAIRE POUR ASSURER LES INTÉRÊTS DE SON BAILLEUR EST UN GAGE DE SÉCURITÉ.

► la seule autorité publique aidant les bénéficiaires d'un revenu d'intégration sociale. Il est donc logique qu'une condition relative aux revenus soit également imposée. La condition de revenus est la suivante :

- > Une personne seule peut bénéficier d'un prêt à 0% pour constituer sa garantie locative si ses revenus annuels imposables ne dépassent pas 41.000 € majorés de 1860 € par enfant à charge ;
- > Plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté, qui vivent habituellement ensemble et dont les revenus annuels imposables ne dépassent pas 50.000 € majorés de 1860 € par enfant à charge peuvent en bénéficier également.

Le demandeur peut demander un prêt pour un montant inférieur à celui de la garantie locative mais Fregal prête généralement le montant correspondant à celui de la garantie locative.

En cas de colocation, le montant du capital prêté correspond à la partie de la garantie locative fixée dans le pacte de colocation.

#### > La Région Flamande

La Région flamande a également prévu la possibilité d'obtenir un prêt de garantie locative au Fonds flamand pour le logement (Vlaams Woningfonds). Pour bénéficier de cette aide, il faut que :

1. Le demandeur soit inscrit dans les registres de la population ;
2. Le demandeur ne doit pas disposer de revenus dépassant les limites fixées par l'arrêté du Gouvernement flamand du 18 octobre 2013 réglant la location de logements locatifs modestes des sociétés de logement social ;
3. Le demandeur n'a pas d'habitation ou ne dispose pas d'un titre en pleine propriété ou d'un droit de bail emphytéotique, de superficie ou d'usufruit ;
4. Le demandeur ne doit pas être enregistré avec un retard de paiement à la Centrale des crédits aux particuliers
5. Le demandeur est locataire d'un bien loué situé en Région flamande ou présente un projet de bail pour un bien situé en Région flamande ;
6. Le bien loué n'est pas un logement locatif social sauf si l'habitation est sous-louée par une agence de location sociale ;
7. La demande doit être introduite dans les 3 mois de la signature du bail.

Il existe des dérogations à ces règles. Pour une analyse plus détaillée de cette réglementation, nous vous invitons à contacter nos services juridiques.

### PRÊT À TAUX 0%, OÙ LE RENCONTRE-T-ON ÉGALEMENT ?

#### > La Région Wallonne<sup>15</sup>

La Région wallonne prévoit, désormais, la possibilité pour certains locataires d'obtenir un prêt à un taux de 0% pour aider les locataires en difficulté. La Wallonie a mis cette possibilité en avant en prévoyant expressément sur leur site internet qu'il s'agit notamment d'une aide en faveur des

<sup>15</sup> [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/aides/aide?aide=garantie](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=garantie)

locataires en difficulté en cette période de pandémie liée au COVID-19.

La Région Wallonne a décidé de créer un **prêt à taux zéro en faveur des locataires qui rencontrent des difficultés à payer leur loyer**. Le Gouvernement wallon a confié cette mission à la Société wallonne du crédit social.

Cette aide est accordée aux locataires wallons qui sont financièrement impactés par la crise actuelle. Ce prêt est prévu pour couvrir 6 mois de loyer maximum et doit être remboursé en 3 ans.

### DE L'INTÉRÊT DU BAILLEUR, VRAIMENT ?

Conscient que ce qui précède ne touche pas le bailleur proprement dit, nous tenions néanmoins à informer ces der-

niers des possibilités qui sont offertes à leurs interlocuteurs. Connaître celles-ci peut constituer un premier filtre pour le bailleur qui, après avoir informé le locataire, de son souhait qu'une garantie locative soit constituée, peut ainsi anticiper les fonds que détient son locataire.

Attention, le SNPC-NEMS n'est pas occupé à inciter ses membres à refuser de signer un bail avec des locataires qui font appel à ce type de prêt. Au contraire, être face à un locataire qui connaît ses droits et qui fait le nécessaire pour assurer les intérêts de son bailleur est un gage de sécurité. Mieux vaut un candidat-locataire honnête, qui avoue avoir des démarches à accomplir pour constituer sa garantie locative que de courir derrière un locataire qui est entré dans les lieux loués et qui, *in fine*, ne constitue pas sa garantie locative. ■



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](http://era.be/chatelain)

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



# LA GARANTIE LOCATIVE : ATTENTION AUX ARNAQUES ET AUTRES RISQUES



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

Dans un précédent CRI nous avons parlé des fausses fiches de salaire que certains (rares heureusement) candidats-locataires fournissent à leur futur bailleur. Nous n'y reviendrons donc pas. Dans le même genre, nous avons déjà été confrontés à de fausses garanties locatives ou à des garanties locatives qui se sont avérées inopérantes en cas de problème.

### LA GARANTIE BANCAIRE

Le système de la garantie locative bloquée en banque sur le compte ouvert au nom d'un locataire est bien connu et entré dans les mœurs depuis plusieurs dizaines d'années.

Rappelons cependant que ce type de garantie ne concerne que les baux de résidence principale.

Depuis que les comptes bancaires, qu'ils soient courants ou d'épargne, ne rapportent plus rien en intérêts, le montant récupérable par un bailleur en cas de défaut de paiement de loyers ou de dégâts locatifs ne varie pratiquement pas par rapport à la garantie initiale.

Auparavant, cette garantie augmentait régulièrement et permettait au minimum de pallier la dépréciation de la monnaie, suite à l'inflation.

En réalité, en véritable valeur, la garantie locative initialement déposée diminue d'année en année, sans compter les frais bancaires qui peuvent rogner le montant déposé.

Certes, les baux, notamment du SNPC, prévoient que la garantie doit être adaptée proportionnellement à l'augmentation du loyer.

Bien peu de propriétaires l'exige, comme ils renoncent parfois à réclamer l'indexation elle-

même. Cela entraînerait pas mal de formalités fastidieuses pour peu de chose.

Ce type de garantie fonctionne plutôt bien et, en cas de litige, les banques libèrent assez facilement cette garantie, soit sur production de l'accord formel du locataire, soit sur base d'un jugement statuant sur cette libération.

Signalons cependant que la libération volontaire de la garantie par le locataire, en faveur du bailleur, amène malgré tout certaines formalités, le plus souvent un déplacement des parties en cause à la banque, d'ailleurs difficilement accessible en cette période de pandémie.

N'oublions pas qu'il y a une différence entre l'ouverture d'un compte garantie locative et son approvisionnement effectif par le locataire. Il arrive que certains d'entre eux ouvrent le compte, mais n'y versent pas la garantie, alors que le bailleur croit que cela a été fait et n'examine pas attentivement le document qui lui est remis in fine par la banque elle-même ou le locataire.

Le pot aux roses n'est découvert que quand la garantie locative doit être récupérée, souvent en fin de bail.

Avant l'entrée du locataire dans les lieux, le bailleur doit donc s'assurer que la garantie locative a bien été constituée et ne pas hésiter à s'adresser à la banque pour vérification.

Rappelons qu'un aval, personne physique (ou caution), s'il est toujours très utile, n'est pas à confondre avec une garantie locative, l'un n'excluant pas l'autre.

Le bailleur doit, même en présence d'un document qui a l'air valable, s'assurer de l'ouverture du compte et de son approvisionnement effectif.

A l'occasion de notre pratique professionnelle, nous avons déjà rencontré une fausse garantie locative. Le locataire avait fait fabriquer un faux cachet de la banque et un faux cachet de la signature de l'employé de banque.

Le bailleur n'y avait vu que du feu, n'avait rien vérifié et n'avait constaté ce faux en écriture qu'au moment où il a voulu libérer cette garantie, tout à fait inconnue de la banque.

L'infraction de faux et usage de faux était manifestement établie et plainte a été déposée auprès du Procureur du Roi.

En très peu de temps, celui-ci a classé l'affaire sans suite, justifiant sa décision par un manque d'enquêteurs en nombre suffisant.

Le bailleur grugé s'est donc retourné vers le Ministre de la justice de l'époque pour lui demander de veiller à ce que le Procureur du Roi de Bruxelles dispose de suffisamment d'enquêteurs pour poursuivre les faussaires.

Cette lettre resta sans réponse.

## LES AUTRES TYPES DE GARANTIE

Pour les baux autres que ceux de résidence principale, la garantie qui, rappelons-le, ne doit pas être constituée si le bail ne l'impose pas, peut consister en une remise de son montant entre les mains du propriétaire. Elle doit être restituée par ce dernier au locataire, si rien n'est dû par celui-ci à la fin du bail.

L'aval bancaire est souvent de mise pour les baux commerciaux ou professionnels.

Les délais pour faire appel à cette garantie sont souvent assez courts et, s'ils sont dépassés, la banque n'est plus tenue à l'égard du bailleur.

Très souvent, la garantie n'est maintenue que

pendant trois mois. S'il y a des arriérés et des dégâts locatifs, il faut tout de suite faire appel à la banque, de même que si des décomptes de charges sont attendus.

Plusieurs banques limitent leur garantie et indiquent dans le document qu'ils délivrent qu'elles peuvent mettre fin à la garantie à tout moment avec un préavis de X mois, souvent 3.

Elles le font généralement si elles constatent que la situation financière du locataire, qui est leur client, se dégrade.

S'il n'y a pas d'arriérés de loyer quand la banque annonce cette mauvaise nouvelle, le bailleur ne peut rien faire et n'aura plus du tout de garantie après trois mois. Si à ce moment, les loyers sont impayés ou à la fin du bail des dégâts locatifs, il n'a rien en main. Les bailleurs ne doivent donc pas accepter une garantie permettant à la banque d'y mettre fin en cours de bail.

Qu'ils soient attentifs également à la limitation de l'appel à la garantie à la fin du bail.

Rappelons enfin un écueil à éviter, lequel est d'ailleurs peu connu :

Si une garantie locative est constituée par un professionnel, par exemple un commerçant, et que le compte est ouvert au nom du locataire, il n'y a, en cas de faillite, aucun privilège pour le bailleur.

L'argent déposé sur ce compte est par conséquent entré dans le patrimoine du futur failli et le bailleur se trouve en pareil cas au même rang que tous les autres créanciers ordinaires.

L'argent de la garantie est ainsi tombé dans la masse de la faillite et n'est pas réservé par un privilège au propriétaire.

Il est donc préférable d'avoir comme garantie un aval de banque plutôt qu'une somme bloquée sur un compte ouvert au nom du locataire, même si cette somme ne peut être débloquée que de l'accord du bailleur. ■



# HABITAT LÉGER EN RÉGION WALLONNE : LES NOUVEAUX CRITÈRES D'HABITABILITÉ



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

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, le Code wallon du logement et de l'habitat durable est devenu le Code wallon de l'Habitation durable, en vue d'y englober l'habitat léger.

**C**e type d'habitat (habitations mobiles, yourtes, chalets, tipis, cabanes...) connaît un succès croissant ces dernières années, de sorte que cette notion est désormais consacrée dans différentes réglementations (Code du logement, décret sur le bail d'habitation, CoDT...), pour mieux les encadrer.

L'habitat léger nécessite un permis d'urbanisme préalable, et doit également répondre à des conditions d'habitabilité spécifiques en vertu du Code de l'Habitation durable.

En vertu d'un arrêté du 3 décembre 2020<sup>1</sup>, sont désormais définis les critères de salubrité et de surpeuplement spécifiques à l'habitat léger.

## 1. NOTION D'HABITAT LÉGER

Le Code de l'Habitation durable distingue le logement de l'habitation légère.

Le « **logement** » vise le « bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou plusieurs ménages ».

L'« **habitation légère** » est « l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démon-

table, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondations, qui n'est pas raccordée aux impétrants. » Seules les habitations ayant pour fonction le logement sont visées et non les hébergements touristiques ou ceux destinés à une activité professionnelle.

## 2. CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ ET D'HABITABILITÉ

L'habitat léger doit respecter les critères minimaux suivants en termes de:

### 1. Sécurité

- > Stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante
- > Sécurité des installations électriques et de gaz (notamment attestation de conformité, accès permanent au tableau électrique de l'habitation et au dispositif de coupure...)
- > Équipement permanent pour le placement d'un point de chauffage fixe
- > Circulation au niveau des sols et des escaliers

<sup>1</sup> Arrêté du 3 décembre 2020 du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22bis° du Code wallon du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères (publié au Moniteur belge du 25 janvier 2021).

**2. Equipement sanitaire :** obligation d'un point d'eau potable et d'un local toilette cloisonné.

**3. Etanchéité et ventilation :** ventilation forcée ou système d'ouverture sur l'extérieur.

**4. Eclairage naturel :** la surface totale des parties vitrées de la pièce de jour atteint au moins 1/4 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical ou 1/6 en cas de vitrage de toiture.

**5. Surpeuplement :**

- > le volume doit être supérieur à 18m<sup>3</sup>
- > la superficie doit être supérieure à 8m<sup>2</sup>
- > la hauteur sous plafond doit être supérieure à 1,9m sur une superficie supérieure ou égale à 4m<sup>2</sup>
- > chaque occupant doit disposer d'un espace personnel de couchage et il doit exister au moins une cloison de séparation, fixe ou mobile, entre les espaces de couchage des occupants de générations différentes et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.

Si l'habitat léger est **mis à disposition à titre onéreux**, outre les critères énoncés ci-avant, l'habitat léger devra également :

- > disposer d'un équipement sanitaire avec une douche ou une baignoire avec eau chaude



ISTOCKPHOTOS

- > respecter une superficie minimale habitable définie par rapport au nombre d'occupants, distincte selon que l'habitation sera individuelle ou collective.

Ces logements devront également faire l'objet d'un permis de location.

Cet arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2021.

Pour les habitations existantes à cette date ou celles en construction, mais dont la première occupation intervient dans les 6 mois à dater du 1<sup>er</sup> juin 2021 (soit avant le 1<sup>er</sup> décembre 2021), les critères doivent être respectés dans les 2 ans, soit pour le 1<sup>er</sup> juin 2023. ■

HABITATION LÉGÈRE INDIVIDUELLE		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable en m <sup>2</sup>	15	La superficie minimale de 15m <sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m <sup>2</sup> par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m <sup>2</sup>	10	La superficie minimale de 10m <sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m <sup>2</sup> par personne supplémentaire
HABITATION LÉGÈRE COLLECTIVE		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable par ménage en m <sup>2</sup>	15	La superficie minimale de 15m <sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m <sup>2</sup> par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable de l'unité d'habitation légère à l'usage individuel du ménage en m <sup>2</sup>	10	La superficie minimale de 10m <sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m <sup>2</sup> par personne supplémentaire



# MESURES PRISES PAR LE GOUVERNEMENT EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE



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

Plusieurs mesures ont été prises par le gouvernement en matière immobilière. Il nous a paru utile de les évoquer.

## RÉDUCTION DES IMPÔTS POUR LES LOYERS ANNULÉS

Une réduction d'impôt de 30% est prévue pour les propriétaires qui ont annulé le loyer des locataires qui ont été obligés de fermer leur activité en raison des mesures corona. La mesure est valable pour les loyers des mois de mars, avril et mai 2021. Un maximum de 5 000 € par mois par contrat locatif, 45 000 € maximum par bailleur, peuvent entrer en ligne de compte pour la déduction fiscale.

A l'impôt des sociétés, l'avantage est accordé sous la forme d'un crédit d'impôt non remboursable.

## REVENU CADASTRAL À L'ÉTRANGER

L'article 7 du CIR/92 a été modifié par une loi du 17/02/2021. Les propriétaires des biens situés à l'étranger devront spontanément les déclarer.

Ainsi, la loi prévoit dorénavant : « Le contribuable qui acquiert ou aliène un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger tel que défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans les 4 mois de l'acquisition ou de l'aliénation.

Le contribuable qui est titulaire au 31 décembre 2020 d'un droit réel sur un bien immobilier sis à l'étranger, tel que

défini à l'article 472, § 3, est tenu de le déclarer spontanément à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale au plus tard le 31 décembre 2021. »

A défaut de déclaration spontanée, une amende administrative de 250€ à 3000€ pourra être réclamée.

La détermination des revenus cadastraux à l'étranger se fera de la même manière qu'en Belgique, c'est-à-dire sur la valeur locative normale nette au 1<sup>er</sup> janvier 1975 du bâtiment ou d'une parcelle de comparaison.

La loi précise toutefois que lorsqu'il ne se trouve aucune référence permettant de déterminer la valeur vénale normale de la parcelle en 1975, cette dernière est fixée sur base de la valeur vénale normale actuelle à laquelle est appliqué un facteur de correction. Ce facteur de correction est fixé annuellement en multipliant le facteur de correction de l'année précédente par la moyenne des indices de référence J mensuels relative aux obligations linéaires à 10 ans, publiés par l'Agence fédérale de la Dette, de cette même année précédente, augmenté de 1.

Pour l'année 2020 le facteur de correction est fixé à 15,036%. Le Service public fédéral Finances fera connaître annuel-

lement le facteur de correction via un avis au Moniteur belge.

Les travaux préparatoires mentionnent que : « *L'objectif du présent projet est d'introduire une quatrième méthode qui est basée sur la troisième et qui consiste en une technique indiscutable permettant de reconstituer la valeur vénale de 1975 sur base de la valeur actuelle. En effet, il est difficile pour le contribuable d'imaginer la valeur vénale de son bien en 1975. Par contre, il connaît en général sa valeur actuelle (soit parce qu'il vient de l'acquérir, soit car il peut le comparer avec des prix actuels). La discussion porte alors sur la conversion de cette valeur actuelle à la valeur de 1975. Le gouvernement propose de définir de manière objective une technique par l'application d'un facteur de correction unique établi annuellement. L'idée est de déterminer quel montant fallait-il investir en 1975 pour obtenir un capital équivalent à la valeur vénale actuelle.*

Prenons un exemple, un immeuble a une valeur vénale de 400.000€. Le montant du revenu cadastral serait de  $(400.000/15,036) * 5,3\% = 1.410\text{€}$

Le revenu cadastral des immeubles non bâtis sis à l'étranger est fixé sur base de l'échelle de 2 euros par hectare. ■





# PEUT-ON DEMANDER UNE SUPPRESSION OU UN AMENAGEMENT D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE ?



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

Etre propriétaire d'un bien grevé d'une servitude de passage peut générer de nombreux inconvénients, parfois sous-évalués au moment de l'acquisition d'un bien. Les types de servitude sont nombreux mais celui qui fera l'objet de notre analyse sera la servitude de passage. La pratique nous montre que c'est celle qui, avec la servitude de vue, génère le plus de litiges.

**E**n effet, contrairement à d'autres servitudes (par exemple servitude d'écoulement des eaux), l'attitude du propriétaire du fonds dominant (celui qui en bénéficie) est déterminante pour celui qui doit la supporter (propriétaire du fonds servant).

Si votre fonds est grevé d'une servitude de passage et que votre voisin use de celle-ci une fois par mois, exclusivement au printemps pour évacuer le résultat de la taille des arbres de son jardin, la situation est bien différente de celle que vous pourriez subir si votre voisin traverse votre propriété en usant de cette servitude tous les weekends avec son quad particulièrement bruyant.

Et pourtant, la servitude utilisée peut se baser sur un même acte, avec des mentions identiques.

### DÉFINITION DE LA SERVITUDE

Selon l'article 637 du Code Civil (qui deviendra l'article 3.114 du nouveau Code applicable au 01/09/2021), la servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

Il faut donc l'existence de deux fonds appartenant à deux propriétaires différents, celui qui profite de la servitude, à savoir le fonds dominant et celui sur lequel porte la charge de la servitude, à savoir le fonds servant.

La servitude subsiste donc si les propriétaires des fonds deviennent différents après la transmission de leurs lots.

Se pose toutefois la question de savoir si la clause figurant dans l'acte d'achat indiquant le nom du bénéficiaire du droit est suffisant pour conclure à un avantage purement personnel et, partant, pour empêcher le propriétaire non désigné dans l'acte ayant acquis ultérieurement de bénéficier de ce droit de passage.

Certes, la Cour de Cassation a précisé que le Juge du fond dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer si une clause conférant un droit de passage génère un droit réel (c'est-à-dire un droit attaché au fonds et non à la personne) ou un droit de créance (exclusivement pour la personne désignée).

Mais de manière générale, même si les circonstances de fait permettraient de

conclure à un droit personnel de passage conféré par convention, encore faudrait-il que celui qui s'oblige établisse une cause d'extinction de son obligation selon les règles de droit commun pour en être délié.

### SERVITUDE DE PASSAGE : SERVITUDE DISCONTINUE

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme (conduite d'eau, vue, etc.).

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées tels que les droits de passage.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs telles une fenêtre, une porte.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, l'interdiction de bâtir sur un fonds.

La servitude de passage est manifestement une servitude discontinue et elle est non apparente si le passage est possible sans qu'une porte ni un chemin n'existent.

**Mais la classification entre « continue » et « discontinue » ne se trouve plus dans le nouveau code.**

Quel est l'intérêt du maintien de la classification entre apparente et non apparente dans le nouveau code ?

Pour qu'une servitude puisse être acquise par prescription à défaut d'acte authentique ou de titre reconnaissant, il faut qu'elle soit apparente, par exemple par l'existence d'une porte (voir article 3.118 du nouveau Code Civil).

**L'acquisition d'une servitude de passage par la prescription acquisitive devient donc possible** mais la démonstration du caractère apparent sera sans doute difficile.

## LE JUGE PEUT ORDONNER LA SUPPRESSION D'UNE SERVITUDE LORSQUE CELLE-CI A PERDU TOUTE UTILITÉ POUR LE FONDS DOMINANT.

### NON-USAGE PENDANT TRENTÉ ANS

Si l'acquisition d'une servitude de passage, par un usage étendu de trente ans, ne peut être revendiquée, par contre, le propriétaire du fonds servant peut, quant à lui, invoquer le non-usage pendant trente ans pour faire obstacle au droit de passage.

Ainsi, si votre nouveau voisin, fort de son acte d'achat qui renvoie à l'acte de son vendeur, entend voir appliquer le droit à un passage, vous, propriétaire du fonds servant, pourriez établir ce non usage pendant trente ans et faire donc obstacle à ce passage revendiqué (voir articles 706 et 707 C.C. anciens et 3.126 du nouveau Code Civil).

### PERTE D'UTILITÉ

Conformément à l'article 710bis du Code Civil (devenant dans le nouveau Code l'article 3.128), à la demande du propriétaire du fonds servant, le Juge peut ordonner la suppression d'une servitude lorsque celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant.

ATTENTION : la jurisprudence considère que le passage doit avoir perdu toute utilité actuelle et future.

*« La circonstance que le propriétaire du fonds dominant n'utilise actuellement que très occasionnellement le passage (par exemple pour amener du charbon et bonbonnes de gaz) est sans incidence pour décider de la suppression de l'accès » (J.P. Tournai, 2<sup>ème</sup> canton, 07.03.2020, JLMB 2001 - 35.1544).*

*« Un simple agrément, voire un avantage futur suffisent à justifier le maintien de la servitude sans que son titulaire puisse être taxé d'un usage »* ▶



- ▶ *abusif de son droit, sauf intention de nuire ou exercice manifestement excessif de l'usage de ce droit* » (Les relations de voisinage, 2<sup>ème</sup> Edition, J.P. VERGAUWE et S. LEONARD, p. 50).

« L'existence d'une autre voie d'accès au fonds dominant n'implique, en principe, pas une perte totale d'utilité, la servitude pouvant constituer un simple agrément » (S.A. BOUFFLETTE, Chronique du droit à l'usage des Juges de Paix et de Police, les Servitudes, Cahier 43, 2004, p. 17).

## POSSIBILITÉ DU DÉPLACEMENT DE L'ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Le Juge de Paix peut autoriser le déplacement d'une servitude de passage si elle est aussi avantageuse pour le bénéficiaire.

L'article 701, alinéa 3, précise que :

« Si l'assignation primitive de la servitude est devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti ou si elle empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire du lot de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser ».

L'article 3.124 du nouveau Code Civil a quelque peu modifié le texte en précisant ce qui suit :

« Il ne peut changer l'état des lieux ni déplacer l'exercice de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif.

En cas de déplacement, il doit, à ses frais, offrir au propriétaire du fonds dominant un endroit sur le fonds servant aussi commode pour l'exercice de ses droits ».

Le nouveau texte ne parle donc pas de l'assignation primitive devenue plus onéreuse ou de ce qu'il y a nécessité de faire des réparations avantageuses mais « d'intérêts objectifs ».

Manifestement, le législateur a voulu laisser ainsi au Juge de Paix un pouvoir d'appréciation plus grand.

Voilà une piste à laquelle les propriétaires du fonds servant peuvent avoir recours.

Certes, il n'est pas toujours aisé de pouvoir « présenter » un autre passage moins pénalisant.

Mais lorsque cette voie, par le biais de la configuration des lieux, est possible, le propriétaire du fonds servant a intérêt à choisir une telle piste.

La Justice de Paix de Tournai a ainsi été saisie d'un litige intéressant.

Le propriétaire du fonds servant avait aménagé l'assiette de cette servitude par la réalisation d'un égouttage, le placement de filets d'eau et la pose d'un revêtement hydrocarboné.

Il entendait éviter que le travail, qu'il avait ainsi réalisé, soit endommagé par le passage d'engins agricoles particulièrement lourds en provenance du fonds dominant et, dès lors, il avait sollicité le déplacement de l'assiette sur une parcelle voisine à celle identifiée dans l'acte authentique, parcelle dont il était également propriétaire.

Il se proposait même d'empierrer à ses frais cette parcelle sur une largeur importante afin que les propriétaires du fonds dominant puissent accéder, tout aussi aisément qu'auparavant, à leurs terres de culture.

Le Tribunal a fait droit à cette demande et a considéré que le déplacement de la servitude ne réduirait en rien l'accès qu'ont actuellement les propriétaires du fonds dominant. Ainsi, ce déplacement préservait l'intégrité des ouvrages réalisés par le propriétaire du fonds servant sur l'assiette de cette servitude.

## INTERDICTION DE VOIR LE PROPRIÉTAIRE DU FONDS DOMINANT AGGRAVER LA SITUATION DU FONDS SERVANT

L'article 702 du Code Civil précise : « De son côté, celui qui a un droit de servi- ▶



ON NE PEUT SE FIER  
EXCLUSIVEMENT AUX MODES  
D'UTILISATION DU PASSAGE  
AU MOMENT DE L'ACHAT  
DU BIEN.





- *tude, ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui est dans la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, le changement qui aggrave la condition du premier ».*

Cet article est modifié dans le nouveau Code et l'article 3.125 précise, sous la rubrique « conditions du fonds dominant » :

*« Le titulaire du fonds dominant peut apporter dans l'exercice de la servitude des changements tenant compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude, sous réserve du respect de la volonté des parties et de la finalité de la servitude ».*

Ainsi, alors que dans le Code Civil, il était présenté les obligations du titulaire du fonds servant de manière négative (« ne peut en user »), le nouvel article montre une plus grande souplesse puisqu'on peut apporter des changements, certes, sous réserve de la volonté des parties et de la finalité de la servitude.

Cet article va certainement générer de nombreux litiges.

Ainsi, imaginons une servitude concédée à des fins de passage pédestre pour une exploitation agricole, celle-ci pourra-t-elle être utilisée pour le passage de véhicules à des fins de loisirs ?

Lorsque les parties ont créé cette servitude, qu'ont-ils voulu et quelle était la finalité de celle-ci ?

Dans le cadre de la création de nouvelles servitudes, il conviendra donc que les notaires soient particulièrement vigilants pour bien cadrer l'exercice possible de celles-ci.

## **Prenons un autre exemple.**

Le titulaire d'une servitude de passage initialement constituée pour desservir une habitation, si celle-ci devient une salle de sports, la situation du fonds servant va s'aggraver dans la mesure où cette nouvelle affectation implique un grand nombre de passages. La finalité de la servitude n'était pas de permettre un tel passage et, au moment de sa création, les parties n'ont pas imaginé un changement de destination du fonds dominant aussi important.

Mais une servitude créée il y a 60 ans pour autoriser un passage au jardin avec les seules brouettes (mention que l'on retrouve dans certains actes), doit pouvoir permettre le passage avec d'autres instruments tels que tondeuse, voire même tracteur de coupe, etc...).

Nous pourrions simplifier en disant que la servitude peut être exercée pour les besoins du fonds dominant avec une interprétation de l'acte la constituant « en tenant compte des évolutions techniques et sociétales » sans pour autant, toutefois, qu'il y ait une aggravation déraisonnable ou sensible devant être subie par le propriétaire du fonds servant.

## **TRAVAUX SUR L'ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

Les articles 697 et 698 du Code Civil repris et légèrement modifiés par l'article 3.121 du nouveau Code précisent que le titulaire de la servitude peut faire tous les travaux ou ouvrages nécessaires pour exercer cette servitude et pour la conserver.

Ainsi, si un passage constant d'un charroi lourd justifie un empiérement, le coût de celui-ci, sauf autre disposition prise entre parties, serait à charge du propriétaire de ce charroi (fonds dominant) qui use de ladite servitude.

Certes, si la détérioration du passage est la résultante d'une faute du titulaire du fonds servant, ce principe ne pourra être retenu.

Et si les travaux ou ouvrages sont utiles tant pour le fonds servant que pour le fonds dominant, comme précisé à l'article 3.121 du Code nouveau, les frais sont partagés en proportion de l'utilité respective pour chaque fonds.

## **ABUS DE DROIT**

Rappelons la définition de l'abus de droit :

L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.

Tel est le cas spécialement lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit.

Dans l'appréciation des intérêts en présence, le Juge doit tenir compte de toutes les circons-

tances de la cause (Cassation, 1<sup>ère</sup> chambre, 23.05.2019, JLMB 2021/05)

Ainsi, passer et repasser de multiples fois avec des engins bruyants, par un passage proche des fenêtres de l'immeuble des propriétaires du fonds servant, alors qu'il serait aisé d'emprunter un autre passage hors servitude, pourrait être considéré comme abusif.

Mais il importe de rappeler que la sanction d'un abus de droit réside dans la réduction du droit à son usage normal mais non dans la suppression de celui-ci.

Ce droit doit être empreint de respect et de tolérance à l'égard des droits des tiers et, en particulier, ceux du voisin.

Aucun droit n'est arbitraire ou discrétionnaire et le Juge conserve toujours un pouvoir d'appréciation des situations qui lui sont soumises et des droits subjectifs qui en résultent.

## CONCLUSION

Acquérir un bien grevé d'une servitude de passage comporte des risques qu'il faut mesurer, risques en relation avec la personnalité et le caractère des voisins, propriétaires du fonds dominant, lesquels peuvent changer.

Cela justifie donc une projection dans l'avenir.

**On ne peut se fier exclusivement aux modes d'utilisation du passage au moment de l'achat du bien.**

Il faut pouvoir imaginer, sur base des clauses reprises dans l'acte authentique créant la servitude de passage, toutes les dérives possibles si le bénéficiaire ultérieur de celle-ci venait à l'utiliser « autrement ».

La prudence est donc de mise. ■

**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](http://www.eventimmo.be)  
Tous renseignements : [info@eventimmo.be](mailto: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



# DROITS DE SUCCESSION : PROTÉGER SES HÉRITIERS AVANT D'ENTAMER UNE PLANIFICATION SUCCESSORALE !



Par Olivier Rotsart,  
Courtier en  
assurances

A partir d'un certain âge, on envisage des donations, des démembrements mais que se passe-t-il en cas de décès prématuré ? L'assurance décès est une formule flexible qui convient particulièrement bien pour les patrimoines immobiliers.

**E**n Belgique, il existe de nombreuses manières de transmettre des biens à des taux avantageux. Ces solutions sont généralement mises en place par des personnes de plus de 65 ans.

Les statistiques démontrent qu'1 belge sur 6 n'atteint pas l'âge de 65 ans. Avant cet âge, la planification patrimoniale n'est souvent pas une priorité mais un décès soudain peut venir tout bouleverser et les droits de succession risquent d'amputer substantiellement le patrimoine.

L'assurance décès est la solution pour des clients de 40 à 65 ans qui veulent protéger leur capital contre les dégâts des droits de succession en cas de décès prématuré. Cette solution permet de laisser le patrimoine et sa gestion au niveau des parents en attendant que les enfants soient majeurs, lancés dans la vie (emploi, cohabitation / mariage, ...) tout en protégeant les héritiers en cas de décès prématuré.

### COMMENT ?

Sur base d'un calcul du montant des droits de succession, les enfants souscrivent un contrat d'assurance sur la tête de leur père/mère à concurrence du montant des droits de succession esti-

més. En cas de décès du père/mère, la compagnie d'assurance verse le montant assuré (non soumis aux droits de succession) aux héritiers qui pourront payer les droits de succession avec cette somme. Quelques formalités sont nécessaires pour la souscription de ce contrat (questionnaire médical, ...).

### FLEXIBILITÉ

En fonction de sa situation, le client peut choisir le montant assuré, la durée et la formule de paiement des primes (prime unique, prime régulière,...). Le preneur peut mettre fin à cette assurance à chaque échéance, après une donation, une vente ou un déménagement dans une région qui taxe moins lourdement les successions.

### PRIX

Le prix est fixé sur base de tables de mortalité. Cette assurance est donc peu coûteuse pour les très jeunes et augmente avec l'âge. A partir de 65 ans, le taux de mortalité augmente plus fortement ce qui rend cette solution beaucoup plus chère.

### Prenons un exemple :

Paul (50 ans) habite en Wallonie, possède une maison d'habitation de 500.000 € et deux appartements de 250.000 €. Paul est séparé et a une fille Oriane (22 ans) et

un fils Louis (20 ans). Il leur transmettra tous ses immeubles par tranches mais il souhaite attendre sa pension avant d'entamer des donations. Si Paul décède demain, Oriane et Louis devront payer chacun 75.875 € de droits de succession soit ensemble 151.750 €.

Oriane et Louis peuvent prendre chacun une assurance vie sur la tête de leur père pour un montant de 75.875 € (montant estimé des droits de succession) pour une durée de 15 ans. La prime annuelle par assurance sera de 646,38 €/an (tarif AG Insurance) soit 1.292,76 €/an pour les 2 enfants.

Si Paul décède avant ses 65 ans, Oriane et Louis ne devront pas vendre un apparte-

ment pour payer les droits de succession grâce à la somme (151.750 €) qu'ils recevront de la compagnie d'assurance.

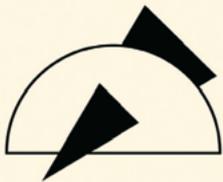
### DONATION

Cette solution est aussi utilisée en cas de donation afin de couvrir le délai de 3 ans car dans la majorité des cas, l'assurance sera beaucoup moins chère que les droits de donation.

En résumé, l'assurance décès est une solution flexible et peu onéreuse pour protéger les héritiers contre les effets dévastateurs des droits de succession en cas de décès prématuré. ■

> [olivier.rotsart@ldbroker.be](mailto:olivier.rotsart@ldbroker.be)

## Votre Crédit Hypothécaire



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



[www.segersassociés.be](http://www.segersassociés.be)

Agréé par :



Et d'autres...

## Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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



# LA NOUVELLE TAXE SUR LES COMPTES-TITRES : UNE GIFLE POUR LES FEMMES USUFRUITIÈRES ?



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

Les propriétaires de comptes-titres subiront un nouvel impôt sur leur épargne pour financer le déficit de la sécurité sociale. En résumé, ceux qui ont constitué leur propre épargne devront payer plus pour financer le déficit des pensions publiques, cause principale du déficit de notre Etat.

**C**es nouveaux contribuables sont en droit de se demander si la justification sociale de cet impôt est bien aussi « juste » que ce qu'en prétendent leurs auteurs, car ce sont les épargnants qui sont mis à contribution sans distinction entre ceux qui perçoivent une faible pension et ceux qui perçoivent une pension de l'Etat.

Voulant éviter les écueils de la précédente tentative qui a été recalée par la Cour Constitutionnelle, la nouvelle taxe sur les comptes-titres ne tient plus compte de la qualité des titulaires pour l'application de la taxe.

La taxe vise en effet les comptes titres eux-mêmes avec solidarité entre tous les propriétaires ou usufruitiers.

Ce qui pose problème est le fait que cette taxation frappe sans distinction aucune de l'état de nécessité du contribuable.

Ainsi un usufruitier, qui est généralement le conjoint survivant d'un épargnant, pourrait bien voir son revenu fondre comme neige au soleil avec cette taxation, alors que sa pension de survie est peut-être proche du revenu d'intégration sociale.

*« La manière dont les comptes-titres sont détenus, en pleine propriété, en indivision ou en propriété scindée (usufruit/nue-propriété), n'est pas non plus pertinente pour l'application de la taxe. Pour l'application de la taxe, il n'est en effet plus question d'un calcul de la part du titulaire dans la base imposable. La valeur totale du compte est prise en compte, peu importe le nombre de titulaires et les rapports sous-jacents de propriété. »* dit le rapport de la commission des finances de la Chambre des représentants.

Or, il est à peu près certain que les banques retiendront la taxation sur les revenus produits par les comptes-titres, en se servant sur le cash disponible, car il paraît invraisemblable qu'elles décideraient d'autorité de vendre des actifs pour payer la taxe.

De ce fait, c'est l'usufruitier qui payera la taxe car c'est lui qui perçoit les revenus de cette épargne.

Comme il y a un veuf pour deux veuves en Belgique, on sait déjà que cette taxe frappera essentiellement les femmes.

De nombreuses discussions en perspective dans les successions ! ■



Par Raphaël de Witte,  
Gestimax

# TVA À 6% SUR LA DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION : UNE NOUVELLE LÉGISLATION TEMPORAIRE À PARTIR DE 2021

Vous souhaitez acheter une maison pour la démolir et reconstruire ensuite sur la même parcelle ? Jusqu'à présent, le taux de TVA de 6% était seulement applicable dans 32 zones urbaines\* et la TVA à 21% s'appliquait pour le reste du territoire belge.

**D**epuis ce 1<sup>er</sup> janvier 2021, une disposition temporaire est d'application pour l'ensemble du pays et ce jusqu'au 31 décembre 2022, permettant un taux réduit à 6%.

Pendant, afin de bénéficier de ce taux de TVA favorable de 6%, certaines conditions strictes doivent être respectées.

- > Il doit y avoir **démolition** d'un bâtiment et **reconstruction** d'une habitation. Le bâtiment démolé ne doit pas obligatoirement avoir été une habitation auparavant, mais doit se situer sur la même parcelle cadastrale ;
- > La reconstruction et la démolition doivent porter sur une **habitation propre et unique**, c'est-à-dire que le bâtiment doit servir de résidence principale et que le propriétaire doit y vivre pendant au minimum 5 ans après l'achèvement des travaux.
- > Les travaux de démolition et de reconstruction doivent avoir été **effectués par le demandeur** qui peut être une personne physique mais également une société.
- > La **superficie totale habitable ne peut excéder 200m<sup>2</sup>** et ce quelque soit le type d'habitation.
- > Tant la condition d'habitation propre et unique que celle de la surface habitable maximale doivent être respectées, faute de quoi l'avantage fiscal devra être remboursé pour l'année du déménagement et les années précédant l'échéance de la période de 5 ans.
- > Dans le cas d'une démolition et reconstruction d'un bâtiment destiné à être loué à une **agence immobilière sociale** ou dans le cadre d'un mandat de gestion accordé à un bureau de location sociale, le bien doit être mis à disposition pendant au moins 15 années.
- > Le taux réduit à 6% est également applicable si vous êtes copropriétaire d'un logement acquis par héritage ou donation mais également si vous occupez une maison que vous avez l'intention de vendre. Dans cette dernière situation, afin de bénéficier de la réduction, la vente devra obligatoirement être réalisée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant l'année ▶

\* Centres urbains de Charleroi, Mons, La Louvière, Seraing, Liège mais également à Mouscron, Tournai, Verviers, Namur, Bruxelles, Anderlecht, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Molenbeek, Schaerbeek, Forest, Ixelles, Uccle, Etterbeek, Louvain, Bruges, Courtrai, Roeselare, Alost, Termonde, Genk, Hasselt, ainsi que les centres urbains d'Anvers, Gand, Ostende, Malines et Saint-Nicolas.



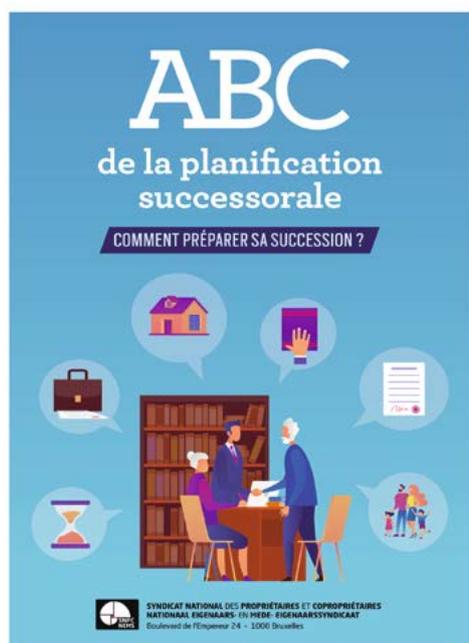
- ▶ de la 1<sup>ère</sup> occupation ou de la 1<sup>ère</sup> utilisation de votre nouveau logement. Les couples mariés ou cohabitants sont considérés comme une seule entité et si l'un possède déjà un bien immobilier, le taux réduit de TVA ne pourra alors pas être appliqué.

L'objectif de cette mesure est d'offrir au secteur de la construction ainsi qu'aux citoyens un incitant fiscal. En effet, la crise sanitaire de la COVID19 eu un impact économique important sur les ménages belges et ce taux réduit permettrait donc de favoriser l'acquisition à moindre coût d'un logement neuf en augmentant le pouvoir d'achat des belges.

Cette situation inédite a également fait drastiquement chuter les commandes des entrepreneurs et les nouvelles commandes en sont également impactées avec de nombreux retards. La Confédération Construction et

l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI) se réjouissent de cette décision prise au niveau fédéral. La mesure est importante car elle « permet de remplacer des bâtiments anciens, délabrés et à faible performance énergétique par de nouveaux bâtiments qui - d'un point de vue juridique - doivent répondre aux exigences les plus strictes en matière de performance énergétique », expliquent les deux organisations. « C'est d'autant plus important que l'Europe dressera désormais des amendes pour les états membres qui n'atteignent pas leurs objectifs climatiques », souligne Robert de Mûlenaere, administrateur délégué de la Confédération Construction. Une mesure fiscale qui semblerait donc avoir un impact positif tant sur le plan économique qu'écologique. ■

## Publications du SNPC



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

## ABC de la planification successorale

### Comment bien préparer sa succession ?

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

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

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

## BAIL ÉTUDIANT - Région Wallonne



Bonjour,

Je vous contacte car le bailleur -propriétaire de mon fils, prétend que nous ne sommes pas liés par un bail étudiant. Après avoir argumenté un certain temps quant au régime applicable à la convention par le biais de lettres recommandées, il m'informe que mon fils n'est pas lié par un bail étudiant, à défaut d'avoir communiqué la preuve de son inscription dans un établissement. Est-ce vrai ? Que puis-je faire ? Je trouve ça abusif si tel est le cas car mon fils a bien communiqué la preuve de l'arrêt de ses études pour ne pas devoir payer l'indemnité de résolution du bail, comme cela est précisé dans la convention. Quel régime s'applique à la location de ce kot à Mons ? Merci d'avance pour votre réponse.  
Bien à vous.

A.M., Wavre



Chère Madame,

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

Nous regrettons fortement cette situation mais effectivement, si votre fils n'a pas apporté la preuve de son inscription dans les délais prévus par le décret wallon, le régime du bail étudiant ne s'applique pas et, c'est le droit commun qui s'applique. L'étudiant doit communiquer lors de la signature du bail une attestation d'inscription régulière dans un établissement secondaire ou supérieur ou, à défaut une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de sa demande.

A défaut, le bail est régi par les règles applicables au bail d'habitation.

Au plus tard, dans les trois mois de son entrée dans les lieux loués, l'étudiant doit prouver sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. (Article 79,§2 du décret wallon relatif au bail d'habitation).



ISTOCKPHOTOS

Vu que votre fils n'a pas apporté la preuve de son inscription régulière dans un établissement secondaire ou supérieur dans les délais requis, il s'agit donc d'un bail d'habitation. Votre fils ne peut prétendre à l'application de l'article 81 du Décret Wallon lui permettant de mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et le paiement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer. Le bail d'habitation de droit commun doit se poursuivre jusqu'à l'échéance du bail.

Vous pouvez tenter de mettre fin à celui-ci par le biais d'une convention de résiliation amiable du bail. Toutefois, ce type de convention, comme son nom l'indique requiert le consentement de l'ensemble des parties.

N.B. : le SNPC-NEMS dispose de modèle-type de convention de résiliation amiable du bail.

Une autre solution est de soit sous-louer le bien, soit céder le bail mais dans les deux cas l'autorisation expresse du bailleur est requise.

Le SNPC-NEMS est disposé à vous aider dans cette démarche. 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**

## MERCI au SNPC !



Bonjour,

Je tenais à vous remercier et à vous encourager dans votre action de défense des propriétaires !

J'ai pris connaissance de vos newsletters sur le Plan d'Urgence Logement à Bruxelles et sur la mise en place de commissions paritaires pour lutter contre les loyers (prétendus !) abusifs.

C'est tout à fait révélateur de l'image caricaturale qu'ont les politiciens des propriétaires et je me réjouis de votre réaction ferme !

Merci de continuer à nous défendre !

C.H., de Schaerbeek



Chère Madame,

Merci pour votre courriel et vos mots d'encouragement.

Nous pensons effectivement que notre action de défense, bien que souvent invisible, est un des services les plus importants rendu par notre association aux propriétaires et copropriétaires.

Elle a en tout cas permis d'éviter aux propriétaires d'avaloir pas mal de couleuvres ces dernières années et vous pouvez compter sur notre engagement pour la poursuivre.

Merci de votre confiance.

**Patrick Willems,**  
*Secrétaire général*

## VENTE



Bonjour,

Je suis pour le moment à la recherche d'un immeuble de rapport. Je me questionne sur l'opportunité d'acquérir un bien. Pouvez-vous m'éclairer sur les points qui doivent relever mon attention? Je vous remercie d'avance pour vos éclaircissements et vous prie d'agréer mes sincères salutations.

P.T., Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Mis à part l'état du bien, il faut entre autre vérifier que les lieux ne soient pas affectés d'une infraction urbanistique ou environnementale. Pour ce faire, il peut être utile de se renseigner sur le statut du bien. S'agit-il d'une maison unifamiliale, d'un immeuble plurifamilial ou encore d'un rez commercial avec à l'étage des habitations.

Face à un immeuble à appartements, il faut vérifier que chaque lot soit déclaré comme un logement et non pas comme un grenier ou un espace commercial.

Diverses informations relatives à l'état du bien doivent entre autre être données au moment de la mise en vente d'un bien immobilier. Il s'agit notamment

- > d'un certificat PEB,
- > d'une attestation de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé
- > ....

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

Bien à vous,

*Le service juridique*

# Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les baux</b>				
<b>RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</b>				
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 €
<b>RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE</b>				
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 €				
<b>DIVERS</b>				
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 €
<b>Les affiches</b>				
A louer/Te huur	Membre SNPC Non-membre	1,70 € 2,20 €	3,54 € 3,54 €	5,24 € 5,74 €

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

<b>Les ouvrages</b>	
 <p><b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles</b> Membre SNPC : 45,40 € Port : 6,90 € Total : 52,30 € Non-membre : 72,60 € Port : 6,90 € Total : 79,50 €</p>	 <p><b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie</b> Membre SNPC : 47,90 € Port : 6,90 € Total : 54,80 € Non-membre : 75,90 € Port : 6,90 € Total : 82,80 €</p>
 <p><b>Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation</b> Membre SNPC : 18,20 € Port : 3,54 € Total : 21,74 € Non-membre : 29,20 € Port : 3,54 € Total : 32,74 €</p>	
 <p><b>ABC de la planification successorale</b> Membre SNPC : 35 € Port : 4,60 € Total : 39,60 € Non-membre : 53 € Port : 4,60 € Total : 57,60 €</p>	 <p><b>La copropriété en poche</b> Membre SNPC : 19,90 € Port : 3,54 € Total : 23,44 € Non-membre : 29,90 € Port : 3,54 € Total : 33,44 €</p>
	 <p><b>Devenir syndic bénévole avec le SNPC</b> Membre SNPC : 28,90 € Port : 3,54 € Total : 32,44 € Non-membre : 41,90 € Port : 3,54 € Total : 45,44 €</p>
 <p><b>ABC du viager</b> Prix unique : 29,00 € Port : 3,54 € Total : 32,54 €</p>	 <p><b>ABC des dégâts locatifs</b> Membre SNPC : 34,00 € Port : 3,54 € Total : 37,54 € Non-membre : 54,40 € Port : 3,54 € Total : 57,94 €</p>
	 <p><b>ABC de la répartition des charges</b> Membre SNPC : 36,00 € Port : 4,60 € Total : 40,60 € Non-membre : 54,00 € Port : 4,60 € Total : 58,60 €</p>

## Comment les obtenir ?

- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne [www.snpc-nems.be](http://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 <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
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	147,92*	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*	182,87*										

## 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*	151,68*										

## 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*	133,32*										

## 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*	110,39*										

Utilisez notre module de calcul automatique sur notre site internet [www.snpc-nems.be](http://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<sup>ER</sup> FÉVRIER 2021

CHANGEMENT D'ADRESSE À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> 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.

Paie 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](http://www.snpc-nems.be)

Adresses e-mail : [jurid@snpc-nems.be](mailto:jurid@snpc-nems.be)  
[info@snpc-nems.be](mailto: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 de 4,60 €)

### > Comment obtenir cet ouvrage ?

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



## 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<sup>e</sup> 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