

le cri

N°454
MAI
2021

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

PROPRIÉTAIRES, INDEXEZ, INDEXEZ, INDEXEZ !

UN EXEMPLE CONCRET ET FRAPPANT !

> p. 28



DOSSIER SPÉCIAL

**Encadrement
des loyers**

> p. 6

**Copropriété :
bornes de
recharge**

> p. 16

**Droit de propriété :
un droit absolument
relatif**

> p. 24



ERA Châtelain partenaire de vos projets immobiliers

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



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

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



LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS À BRUXELLES,
DE PROLONGATION EN PROLONGATION.

LE SNPC RÉAGIT ET DE NOUVEAUX RECOURS SONT INTRODUITS. IL NE COMPTE PAS EN RESTER LÀ.

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

Le SNPC n'a jamais contesté le principe de moratoire sur les expulsions dans le cadre de la pandémie que nous connaissons (et avons connu), la situation sanitaire l'exigeant. Question préalable, qui était l'autorité compétente pour prendre les mesures voulues ? L'Etat fédéral ou les Régions ? Il appartiendra aux juridictions saisies de trancher suite aux recours du SNPC.

Mais plus fondamentalement, le SNPC ne peut accepter les prolongations faites par la Région de Bruxelles-Capitale qui manifestement ne s'inscrivent plus dans un cadre sanitaire mais plutôt dans l'optique de faire payer les bailleurs.

Lors du premier confinement, les moratoires ont pris fin en Wallonie et en Flandre respectivement les 8 juin et 17 juillet 2020. A Bruxelles, ce fut jusqu'au 31 août, deux mois de perdu pour les bailleurs concernés en sachant que s'ils ont obtenu la résiliation du bail avec expulsions (quelques fois depuis de nombreux mois) c'est en raison du non règlement des loyers. Leur préjudice s'est donc accru sans compter le risque évident de ne jamais rien récupérer.

Lors du second confinement, la Flandre n'a pris aucune mesure et la Wallonie y a

mis fin le 8 janvier 2021. Bruxelles, par contre, a prolongé de mois en mois et la dernière prolongation connue est jusqu'au 24 avril. Il faut craindre qu'elle prolonge à nouveau.

Le SNPC n'est pas resté sans réagir. Depuis le premier confinement, il a déjà introduit plusieurs recours devant le Conseil d'Etat et en introduira encore d'autres pour garantir les droits des bailleurs à tout le moins en dommages et intérêts (loyers et charges non perçus) pour les périodes de prolongation excessives. ►

LE SNPC S'ÉTONNE
DES ATTAQUES INCESSANTES
ET RÉPÉTÉES CONTRE
LES PROPRIÉTAIRES DE BIENS
À BRUXELLES.

▶ Par ailleurs, il a, avec plusieurs bailleurs lésés, introduit plusieurs procédures devant le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles siégeant en référé contre les arrêtés du Ministre-Président du Gouvernement bruxellois prorogeant le moratoire jusqu'au 31 mars et ensuite jusqu'au 24 avril. Nous avons été déboutés pour une question de procédure dans le cadre de la première procédure en référé. Nous aurions dû agir contre l'Agglomération, structure juridique « vide » comme tout le monde le sait. Le SNPC subodore que ce soit pour éviter, demain, des actions en dommages et intérêts en cas d'annulation des arrêtés litigieux pris, l'Agglomération n'ayant plus aucun patrimoine.

Une nouvelle action en référé a été introduite contre l'arrêté prorogeant le moratoire jusqu'au 24 avril par nos conseils Jean Laurent, Jean-Marc Rigaux et Charlotte Verrier. Sont visés non seulement l'Agglomération mais aussi la Région et le Ministre Président.

Enfin, le SNPC va mobiliser les propriétaires concernés par ces moratoires (juillet et août 2020 et janvier à avril 2021) pour diligenter des actions collectives contre la Région de Bruxelles-Capitale. Il n'exclut pas non plus une plainte au pénal pour organisation d'insolvabilité si sa thèse à propos de l'Agglomération venait à se confirmer. Cette approche est d'autant plus surprenante quand on prend connaissance d'un communiqué Belga de ce jeudi 1^{er} avril mentionnant : « *L'exécutif bruxellois réuni jeudi a décidé de la prolonger une nouvelle fois.* »

Le SNPC ne peut que regretter à nouveau que Defi et l'Open VLD – même s'il nous est revenu que tant au Gouvernement qu'au Parlement bruxellois, ils avaient réagi contre – aient laissé faire. Nos membres comprendront qu'avec en outre le Plan d'urgence Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Commission paritaire locative (voir CRI de mars et avril 2021), le SNPC s'étonne des attaques incessantes et répétées contre les propriétaires de biens à Bruxelles. On voudrait les faire fuir ou ne plus les attirer que le Gouvernement bruxellois ne pourrait pas mieux s'y prendre. Une politique du logement se construit et se met en place AVEC les propriétaires et non pas CONTRE les propriétaires. ■

ÉDITORIAL

> Moratoire sur les expulsions à Bruxelles, de prolongation en prolongation. Le SNPC réagit et de nouveaux recours sont introduits. Il ne compte pas en rester là. **3**

DOSSIER ENCADREMENT DES LOYERS EN RÉGION BRUXELLOISE

- > Les loyers augmentent à Bruxelles ? Quelques considérations et précisions utiles. **6**
- > Les loyers augmentent à Bruxelles ?
Merci aux grilles indicatives des loyers. N'oubliez pas de les consulter avant de placer votre annonce **10**
- > L'effet inverse du blocage des loyers à Berlin : il freine l'accès au logement en réduisant l'offre. **12**
- > BREAKING NEWS : La loi sur le plafonnement des loyers à Berlin jugée inconstitutionnelle ! **14**

COPROPRIÉTÉ

- > Bornes de recharge pour véhicules électriques : un paradis minné ! **16**

COPROPRIÉTÉ

- > L'arrêté d'inhabitabilité dans une copropriété **22**

PROPRIÉTÉ

- > Le droit de propriété : un droit absolument relatif ! **24**

DROIT DE PROPRIÉTÉ

- > Les gens ont-ils le droit de passer sur votre propriété privée ? **26**

BAIL À LOYER

- > Propriétaires: indexez, indexez, indexez... Un exemple concret et frappant ! **28**

PROPRIÉTÉ

- > Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R (Société Immobilière Réglementée) **30**

DROIT DES BIENS

- > Troubles de voisinage : suite **34**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS **38****LES FORMATIONS DU SNPC **39******NOS PUBLICATIONS **41******INDICES-SANTÉ **42******LES SERVICES DU SNPC **43******CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **44****

LES INCONTOURNABLES DE LA COPRO



La copropriété en poche (4^{ème} édition)

La nouvelle loi est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

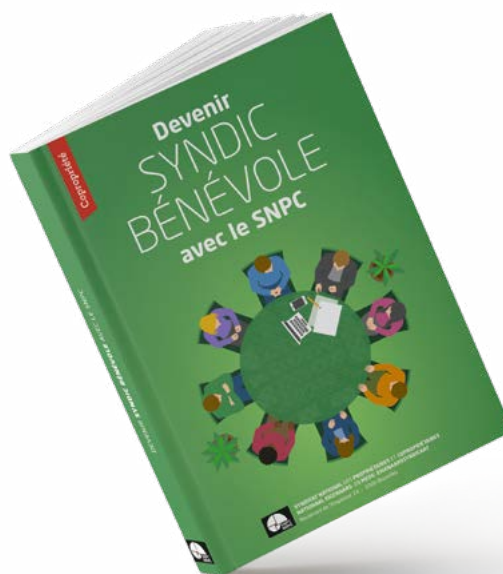
Depuis cette date, les associations de copropriétaires, les syndics et les copropriétaires sont obligés de l'appliquer dans leurs actions quotidiennes et lors des assemblées générales qui seront convoquées.

Quelles sont les modifications apportées par le législateur ? Quelles sont les missions du syndic ? Comment réagir en cas de blocage dans le fonctionnement de l'association ?

La 4^{ème} version de « La Copropriété en poche » mise à jour et actualisée fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994 avec des commentaires et une coordination officielle complète en intégrant aussi les lois parues entre 2011 et 2013.

Cet outil actualisé et abrégé donnera aux copropriétaires **une meilleure compréhension de la loi** et les confortera dans le fait que la gestion quotidienne de leur copropriété sera conforme à la loi.

> Prix : 19,90 €
Non membres : 29,90 €
Frais expédition : 3,54 €



Devenir Syndic Bénévole avec le SNPC

Pour des raisons d'économie et pour bénéficier d'un service de proximité, nombreux sont les copropriétaires qui souhaitent s'investir dans leur copropriété et prendre en charge la gestion. Mais, tous, vous souhaitez une gestion de qualité et professionnelle.

Pour ce faire, il est indispensable d'acquérir, dès le départ, les bons réflexes en respectant les règles de plus en plus nombreuses et à jour de la loi du 18 juin 2018 qui régissent ces activités de gestion.

C'est l'objet de ce guide pratique. Il répond aux multiples questions qui se posent avant de décider d'accepter un mandat et aux questions qui se posent en cours de gestion, avant, pendant et après une assemblée générale. **Il permet aussi aux copropriétaires de mieux appréhender les problèmes de la gestion** en proposant guidance et conseils pratiques.

> Prix : 28,90 €
Non membres : 41,90 €
Frais expédition : 3,54 €

OFFRE DUO



> ~~PRIX : 48,80 €~~ **38,80 €**
~~NON MEMBRES : 71,80 €~~ **54,80 €**
Frais expédition : 3,54 €

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



LES LOYERS AUGMENTENT À BRUXELLES ? QUELQUES CONSIDERATIONS ET PRECISIONS UTILES

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

« **D**ébut octobre 2019, l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale a rendu publique son « enquête 2018 ». Celle-ci s'est focalisée sur 5000 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise, soit 1,5% de l'ensemble des logements locatifs bruxellois.

Indépendamment de l'indexation légale des loyers tous les ans, les loyers des logements bruxellois ont augmenté de près de 20% depuis 2004. Cette croissance des prix est plus élevée dans certaines communes comme Schaerbeek ou Evere ». (Extrait provenant du site Logement.Brussels)

Fort de ce rapport, le Gouvernement bruxellois et les partis de gauche PS, ECOLO, PTB ont fustigé bien entendu l'augmentation hors indexation légale de 20 % entre 2004 et 2018.

Les propriétaires-bailleurs sont leur cible privilégiée, eux qui – ils semblent l'oublier – ont investi leurs économies dans l'immobilier et permettent à des centaines de milliers de ménage d'avoir un logement.

Tentons un peu de remettre l'église au milieu du village.

1. AUGMENTATION DE L'INDEX SANTÉ ENTRE 2004 ET 2018

En prenant comme référence le mois de juin (milieu de l'année), l'index santé a évolué comme suit :

	JUIN-04	JUIN-18	ECART EN %
INDEX SANTÉ	113,65	147,03	29,4%

En d'autres termes, les loyers entre 2004 et 2018 auraient augmenté de 49,4 % (hors index 20% + index 29,4%).

2. AUGMENTATION DE L'INDICE ABEX ENTRE 2004 ET 2018

L'indice ABEX (indice des prix dans le secteur de la construction) a lui évolué comme suit :

	JUIN-04	JUIN-18	ECART EN %
INDEX SANTÉ	579	789	36,3%

• Première considération

L'indice ABEX a évolué de 36,30 % mais par rapport à l'index santé qui n'a évolué que de 29,4%, nous sommes donc à **une progression de 23,50 % en plus que l'index santé**. Soit plus de 1,5% de plus **par an** que l'index santé sur la période considérée de 15 ans.

3. EVOLUTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER ENTRE 2004 ET 2018

Pour les 19 communes bruxelloises, nous prenons les centimes additionnels au précompte immobilier de 2004 et de 2018 (voir tableau séparé).

La moyenne des 19 communes pour 2004 s'élève à 2.683

La moyenne des 19 communes pour 2018 s'élève à 2.917

Et il ne faut pas oublier non plus l'augmentation depuis 2016 des centimes « Agglomération » qui sont passés de 589 à 989 (+ 68%).

Ce qui nous donne une augmentation du précompte immobilier entre 2004 et 2018 **(HORS INDEXATION) de 19%** comme le démontre l'exemple dans le tableau ci-dessous :

EN 2004				
RC non indexé		1000		
Région		1,25%	12,50	
Agglomération	589/100	7,363%	73,63	
Commune (moyenne région)	2683/100	33,538%	335,38	
Précompte immob à payer		42,15%	421,50	100%
EN 2018				
RC non indexé		1000		
Région		1,25%	12,50	
Agglomération	989/100	12,363%	123,63	
Commune (moyenne région)	2917/100	36,463%	364,63	
Précompte immob à payer		50,08%	500,75	119%

Si nous prenons comme exemple la Commune d'EVERE (son bourgmestre étant l'actuel Ministre Président de la Région bruxelloise), l'augmentation du précompte immobilier hors index est de 28% entre 2004 et 2018.

EN 2004				
RC non indexé		1000		
Région		1,25%	12,50	
Agglomération	589/100	7,363%	73,63	
Commune EVERE	2650/100	33,125%	331,25	
Précompte immob à payer		41,74%	417,38	100%
EN 2018				
RC non indexé		1000		
Région		1,25%	12,50	
Agglomération	989/100	12,363%	123,63	
Commune EVERE	3200/100	40,000%	400,00	
Précompte immob à payer		53,61%	536,13	128%



► Seconde considération

Le précompte immobilier a augmenté en moyenne de 19 % hors index en Région Bruxelloise mais pour certaines communes, on est bien au-delà .

4. INVESTISSEMENTS, TRAVAUX DE RÉNOVATION, ETC. ENTRE 2004 ET 2018

Il ne faudrait pas oublier non plus qu'en 15 ans de temps, les propriétaires ne sont pas restés les mains dans les poches.

Au contraire, ils ont mis la main à la poche pour réaliser des investissements, des travaux de rénovation et d'entretien que l'on peut chiffrer **en milliards d'euros**.

Pensons à la mise en conformité des ascenseurs, aux travaux d'isolation (remplacement de châssis, de double vitrage, d'isolation des murs, des toits), aux travaux d'électricité (mise en conformité), des travaux aux installations de chauffage (nouvelle chaudière, appareil de chauffe, radiateurs, panneaux solaires, et.) aux travaux de rénovation (salle de bains, cuisine, plomberie, peinture, revêtement des sols), etc., etc., etc.

Et ces travaux, ils sont réalisés par qui ? Par de la main d'œuvre locale, des hommes et des femmes qui doivent aussi travailler pour vivre, se loger, créer une famille etc. et qui généralement habitent en Région Bruxelloise.

► Troisième considération

Quand un propriétaire engage de tels frais, il en tient forcément compte lors de la fixation de son prochain loyer.

EN CONCLUSION

Le rapport de l'Observatoire des Loyers n'aborde nulle part l'augmentation de la fiscalité sur l'immobilier ni l'importance des investissements dans les biens immobiliers. On peut bien sûr le regretter.

Il est frappant d'observer que l'augmentation des loyers de 20 % hors index entre 2004 et 2018 correspond à une augmentation du précompte immobilier de 19%

hors index pendant la même période. Il y a donc une corrélation quasi parfaite de 1 sur 1 entre ces deux facteurs de mesure.

En d'autres termes, quand la fiscalité immobilière augmente de 1% , les loyers vont augmenter de 1%. Hors index bien entendu.

Domage que nos éminences grises des Gouvernements bruxellois successifs et leurs conseillers ne s'en rendent pas compte. Vraiment dommage !

Car une politique du logement bien pensée à Bruxelles (ou dans toute autre région) se construit et se met en place **AVEC** les propriétaires et non **CONTRE** les propriétaires. ■

CENTIMES ADDITIONNELS AU PRÉCOMPTÉ IMMOBILIER	2004	2018	ECARTS 2004/2018
			EN %
Anderlecht	2 600	3 000	15,4%
Auderghem	1 900	1 990	4,7%
Berchem-Ste-Agathe	2 650	2 750	3,8%
Bruxelles	2 950	2 950	0,0%
Etterbeek	2 966	2 966	0,0%
Evere	2 650	3 200	20,8%
Forest	2 720	3 120	14,7%
Ganshoren	2 990	2 990	0,0%
Ixelles	2 760	2 760	0,0%
Jette	2 990	3 290	10,0%
Koekelberg	2 490	3 090	24,1%
Molenbeek-St-Jean	2 848	3 350	17,6%
Saint-Gilles	2 680	2 960	10,4%
St-Josse-Ten-Noode	2 980	2 980	0,0%
Schaerbeek	3 225	3 390	5,1%
Uccle	2 300	2 940	27,8%
Watermael-Boitsfort	2 635	2 800	6,3%
Woluwe-Saint-Lambert	2 450	2 700	10,2%
Woluwe-Saint-Pierre	2 200	2 200	0,0%
Moyenne des 19 communes	2 683	2 917	8,7%
Agglomération	589	989	68%



LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER
A AUGMENTÉ EN MOYENNE
DE 19 % HORS INDEX EN
RÉGION BRUXELLOISE.





LES LOYERS AUGMENTENT À BRUXELLES ? MERCI AUX GRILLES INDICATIVES DES LOYERS N'OUBLIEZ PAS DE LES CONSULTER AVANT DE PLACER VOTRE ANNONCE

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

Le Gouvernement bruxellois (PS, ECOLO etc.) n'a de cesse de stigmatiser l'augmentation des loyers à Bruxelles. Pour lui et les partis de gauche qui le composent, c'est évidemment scandaleux.

Les grilles indicatives des loyers à Bruxelles qui ont vu le jour en 2017, auraient dû contribuer à une diminution des loyers. C'était le but avoué du Gouvernement de l'époque qui, pour ce faire, avait volontairement minimisé les loyers.

La réalité est tout autre. Le Professeur Nicolas BERNARD de l'Université St Louis, membre et administrateur des associations RBDH, FEBUL et autres qui défendent les locataires et le droit au logement, écrivait déjà en 2014 dans la perspective de l'adoption des grilles indicatives qu'elles ne devaient pas faire l'objet d'une grande publicité « car des propriétaires âgés et/ou peu instruits pourraient se rendre compte qu'ils louent trop bon marché ! »

Pour une fois, le SNPC peut donner entièrement raison à M. BERNARD. Il en sera certainement ravi.

Parce que les propriétaires âgés et/ou peu instruits mais aussi tous les autres propriétaires se sont renseignés et ont consulté les fameuses grilles indica-

tives des loyers pour apprécier la valeur locative d'un bien donné en location à Bruxelles et pour comparer ensuite cette valeur indicative avec ce qu'ils demandent ou ce qu'ils pourraient demander en cas de remise en location de leur bien.

RIEN DE MIEUX QU'UN EXEMPLE !

Un propriétaire membre du SNPC vient d'en faire l'heureuse expérience. Son appartement 3 chambres de 120m² situé à Schaerbeek, remis à neuf il y a 3 ans, offrant une cuisine super équipée et 2 nouvelles salles de bains, était loué jusqu'à fin mars à 980 € par mois (hors charges). Le bail se terminait et il souhaitait le remettre en location. En consultant les grilles indicatives, il observe que le loyer indiqué se loge dans une fourchette comprise entre 1.120 € et 1.220 €. Il place son annonce sur un site d'annonces immobilières bien connu et **en moins de 10 jours, l'appartement est loué pour 1.100 € ! (hors charges).**

Moralité, les grilles qui sont – rappelons-le – purement indicatives, auront

permis à ce propriétaire de se conformer au marché immobilier bruxellois. L'augmentation de 980 € à 1.100 € par mois, soit 120 € représente une augmentation de + 14 %. En d'autres termes, pendant plusieurs années, il louait bien trop bon marché au bénéfice entier de ces précédents locataires.

Alors, MERCI aux grilles indicatives qui permettent aux propriétaires - qu'ils soient « baudets ou pas » de louer à des loyers bien supérieurs.

Mentionnons que dans la Déclaration de Politique Régionale (DPR) de 2019, le Gouvernement bruxellois écrit que les grilles indicatives doivent être revues car incorrectes et non représentatives du marché. L'étude à ce sujet est en cours et devrait être finalisée au 4^{ème} trimestre 2021. On peut déjà affirmer que les loyers continueront à progresser inexorablement.

IL EXISTE DES SOLUTIONS !

Loin de vouloir s'opposer à tout, le SNPC rappelle qu'il existe des pistes pour répondre à la préoccupation de la hausse des loyers.

Rappelons d'abord que **le système des AIS (Agences Immobilières Sociales) fonctionne et permet de proposer à la location des logements à des prix maîtrisés par les pouvoirs publics. Il serait peut-être utile de la renforcer et de lui donner plus de moyens pour augmenter l'offre de logements.** Il a par ailleurs l'avantage de ne pas opposer les locataires et les propriétaires mais de répondre aux intérêts des uns et des autres. Les locataires se voient faciliter l'accès au logement et les propriétaires démontrent ainsi qu'ils sont prêts à faire des efforts sur les loyers quand les soucis de la gestion locative sont diminués.

Si l'on tient compte du nombre de logements publics qui ont vu le jour sur la Région Bruxelloise ces dernières années - c'est-à-dire bien trop peu et largement en dessous des objectifs ! - on peut dire que les Agences Immobilières Sociales constituent également la réponse la

plus rapide à la demande de logements publics.

Autre piste dont on ne peut que regretter qu'elle ne soit jamais envisagée : favoriser l'investissement privé dans le logement. Un grand nombre de logements sur le marché locatif sont la propriété de personnes qui ont choisi de placer leurs économies dans un ou deux biens afin de les louer. C'est une chance pour la politique de logement. Cette situation équilibre le marché et évite les monopoles aux mains de quelques sociétés immobilières. **Au lieu de décourager l'investissement immobilier par les particuliers, au lieu de remettre sans cesse sur le tapis la question de la taxation des loyers (déjà bien taxés, voir notre CRI n°450 du mois de janvier 2021), au lieu de vouloir progressivement arriver à des grilles contraignantes de loyer, au lieu de vouloir enfoncer les propriétaires avec des moratoires à répétition sur les expulsions, ne pourrait-on imaginer de créer un contexte favorable pour les propriétaires ?**

Et de rappeler ici une nouvelle fois, la loi de l'offre et la demande. Quand l'offre est faible (peu de biens à louer) et que la demande est forte (énormément de candidats locataires), il y a une augmentation des prix. A l'inverse, si l'offre est abondante et la demande plus modérée, les prix s'équilibrent ou baissent tout simplement.

Certains ont des difficultés à comprendre cette loi qui est bien la première à être enseignée dans les cours d'économie politique. Or il est évident que la solution pour répondre à la demande ne viendra pas de la création de logements sur fonds publics.

EN CONCLUSION

Il est non seulement injuste de faire porter l'échec de la politique de logements publics par les propriétaires mais c'est en plus une grosse erreur de stratégie puisqu'en faisant fuir ces investisseurs privés, on appauvrit l'offre et la qualité des logements. ■



L'EFFET INVERSE DU BLOCAGE DES LOYERS À BERLIN : IL FREINE L'ACCÈS AU LOGEMENT EN RÉDUISANT L'OFFRE.



Par Louis de Clippele,
rédacteur

Au moment où le gouvernement Bruxellois met à l'étude la possibilité d'instaurer un encadrement des loyers, il est intéressant d'analyser la situation à Berlin où les pouvoirs publics ont décidé de mettre en œuvre une mesure équivalente. Le 15 avril 2021, la Cour Constitutionnelle allemande a cassé la disposition du gel des loyers à Berlin, jugeant que cette mesure ne pouvait pas être imposée de manière isolée à la seule ville de Berlin.

La ville de Berlin était connue pour ses bas loyers en comparaison avec d'autres capitales européennes du même statut.

Grâce à son statut de capitale du côté de l'Allemagne de l'Est (les logements à Berlin-Est étaient subsidiés à un point qui contribua à la faillite de l'Etat Est-Allemand à la fin des années 80), les loyers y étaient anormalement bas.

Durant les années 90 la population Berlinoise baissait d'année en année et les urbanistes de la ville pensaient que cela allait continuer.

Cependant, bon nombre de nouveaux arrivants et de jeunes allemands furent attirés par leur nouvelle capitale, grâce à une scène artistique florissante et un marché du travail dynamique. En moyenne, chaque année 30 à 40.000 nouveaux Berlinois se sont dès lors installés dans la ville.

Ce qui changea également la donne en matière de prix de l'immobilier et de loyers.

Au lieu d'inciter à l'investissement pour répondre aux besoins de nouveaux logements, le gouvernement Berlinois décida un gel des loyers ciblé.

Ce blocage s'est distingué en deux phases :

La 1^{ère} phase (depuis le 23 février 2020) a instauré un gel des loyers des appartements construits avant 2014 (1,5 millions de logements furent concernés).

La 2^{ème} phase (depuis le 23 novembre 2020) obligea les propriétaires à réduire tout loyer qui dépassait de 20% la grille indicative des loyers fixée par les pouvoirs publics avec des catégories allant de 3,92€ à 9,80€ le m² dépendant de différents critères.

Le gel des loyers avait de plus un caractère rétroactif puisque les loyers de référence étaient antérieurs à la date d'entrée en vigueur. Les propriétaires ont ainsi été obligés de réduire les loyers à leur niveau au 18 juin 2019, et cela pour une période figée de 5 ans.

UNE FAUSSE BONNE NOUVELLE POUR LES LOCATAIRES.

Les initiateurs de ce type de mesure seront certainement ravis d'apprendre qu'à court terme, la hausse des loyers est freinée. L'Institut Allemand de la recherche économique indique que les loyers des appartements construits avant 2014 accusent une baisse relative de 11%. Toutefois, cette information porte à confusion car il s'agit d'une baisse des

loyers en comparaison des autres appartements non-régulés qui eux ont connu une hausse provoquée par cette mesure.

On parle donc bien d'un changement relatif aux autres appartements et non pas d'une baisse absolue des loyers.

MAIS À QUEL PRIX ?

Ce qui pouvait largement être prévisible est que cette mesure a eu un impact direct et a fortement aggravé la situation du manque d'offre de logements au sein de la ville !

Premier constat, le nombre d'annonces de logements à louer a baissé de plus de moitié (!), les propriétaires décidant d'occuper le bien, de le vendre ou de le laisser libre en attendant une révision de la mesure.

Deuxième constat, vu que les personnes cherchant un logement en trouvent moins, elles se déportent sur ce qui est disponible. Le marché non-régulé ainsi que les villes avoisinantes telles que Potsdam ont vu une hausse plus forte des loyers que les autres villes d'Allemagne.

214 candidats locataires par logement mis en location. Le gel des loyers a fait exploser la concurrence entre locataires. Le nombre moyen de candidatures par annonce pour un logement mis en location est du coup passé de 128 en janvier 2020 à 214 un an plus tard.

Troisième constat, suite à cette mesure les professionnels de l'immobilier ont mis en pause leurs projets de construction.

Peut-on dès lors parler d'une mesure sociale ? La réponse dépendra fortement de la personne à qui vous le demandez. Si vous êtes déjà occupant d'un logement, le gel du loyer sera à court terme le bienvenu, mais le risque est grand que le propriétaire décide de ne plus investir dans la qualité du logement pour recouper ses pertes.

Quant aux personnes à la recherche d'un nouveau logement ? Cette mesure s'apparente à une catastrophe, car elles font face à une raréfaction de l'offre et à une hausse des prix.

Quel est donc l'intérêt d'avoir un loyer gelé si l'on n'arrive pas à se procurer un logement ?

Ce qui est certain c'est que la décision de bloquer les loyers a aggravé le manque de logements à Berlin et a envenimé à grande échelle les relations entre locataires et propriétaires.

ENCOURAGEONS PLUTÔT QUE DE DÉCOURAGER L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

A ce sujet, la plupart des professionnels de l'immobilier sont clairs, la tendance à l'augmentation des loyers arrive lorsque la demande de logements croît plus que l'offre. Le meilleur moyen de conserver des loyers à des prix raisonnables restera toujours l'augmentation de l'offre de logements de qualité. ■

COMMANDEZ VOTRE MAZOUT AU MEILLEUR PRIX

24H/24, 7J/7

Sur **MAZOUT.COM**, comparez les prix du mazout et profitez de tarifs préférentiels pour les propriétaires et copropriétaires.

- ✓ Vous comparez les meilleurs prix en Belgique
- ✓ Vous bénéficiez de ristournes aux professionnels
- ✓ Vous sélectionnez sans engagement le fournisseur de votre choix à chaque commande
- ✓ Vous passez simplement votre commande en ligne
- ✓ Vous êtes livré rapidement
- ✓ Vous faites d'importantes économies sur votre budget mazout

ACHETEZ VOTRE MAZOUT AU MEILLEUR PRIX
COMPAREZ SUR MAZOUT.COM/LECRI

 **MAZOUT.COM**
by CARBU.COM



Par Emmanuelle Causse
Secrétaire générale
de l'UIPI

BREAKING NEWS : LA LOI SUR LE PLAFONNEMENT DES LOYERS À BERLIN JUGÉE INCONSTITUTIONNELLE !

A l'heure de boucler cette édition du CRI qui vous fait part de l'exemple d'encadrement des loyers à Berlin, nous apprenons que, le 15 avril 2021, un an après son entrée en vigueur, la loi sur le plafonnement des loyers à Berlin (*Mietendeckel*) a été jugée inconstitutionnelle par la Cour constitutionnelle fédérale allemande (*Bundesverfassungsgericht*).

Cette décision de la plus haute juridiction allemande fait suite à une plainte déposée par 284 membres du Bundestag allemand, issus des partis libéraux et conservateurs, qui mettaient en doute la compétence du Land de Berlin à légiférer sur la politique des loyers.

La Cour constitutionnelle fédérale a statué que : « Les États ne sont autorisés à légiférer que tant que le gouvernement fédéral n'a pas fait usage de ses pouvoirs législatifs ». En l'état, la réglementation des loyers relève du champ d'application d'une

législation fédérale concurrente, puisque le gouvernement fédéral a adopté le *Mietpreisbremse* (frein aux loyers - forme atténuée de contrôle des loyers), qui permet aux municipalités de limiter les prix dans les endroits exigus à dix pour cent au-dessus du loyer comparatif local pour les nouveaux baux. Selon le tribunal de Karlsruhe, le plafonnement des loyers à Berlin régit essentiellement la même situation que le frein à loyer, mais interviendrait encore plus fortement dans la liberté contractuelle des locataires et des propriétaires que la réglementation fédérale.



PROCHAINES ÉTAPES APRÈS LA DÉCISION DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE FÉDÉRALE

La décision de la Cour constitutionnelle fédérale est effective *ex tunc* et non *ex nunc*. Cela signifie que la loi est déclarée nulle et non avenue dès son entrée en vigueur et que, dans de nombreux cas, les propriétaires devraient avoir un droit de recours. En d'autres termes, les propriétaires dont le loyer a été abaissé de manière inconstitutionnelle ont désormais le droit de récupérer leur argent auprès des locataires et une grande partie des loyers qui ont été abaissés en violation de la loi fondamentale doivent être payés à terme échu de manière rétroactive – pour la période comprise entre novembre 2020 et maintenant. Si certaines grandes sociétés immobilières ont déjà commencé à annoncer qu'elles ne demanderont pas de différences de loyer rétroactives, une décision qui pourrait également être suivie par de plus petits propriétaires au cas par cas, cette situation malheureuse démontre l'irresponsabilité d'une mesure en quelque sorte populiste. Les autorités berlinoises au pouvoir ont littéralement placé une épée de Damoclès au-dessus de la tête de leurs électeurs, en appelant à plusieurs reprises les locataires berlinois à garder de côté l'économie de loyer effective en cas de décision de la plus haute juridiction.

CONCLUSION

La décision du 15 avril ne concerne que le gel des loyers à Berlin, alors que le système fédéral de contrôle des loyers

s'applique toujours en Allemagne et que d'autres mesures, telles que l'interdiction de faire passer l'usage des logements de la location à l'occupation par le propriétaire, ont toujours un impact sur le marché du logement. En outre, la décision ne porte que sur la compétence législative fédérale et non sur le fond du dispositif. Les partisans de cette forme sévère de contrôle des loyers appellent déjà à un type de gel des loyers basé sur le niveau fédéral avant les prochaines élections fédérales. Pourtant, s'il n'est pas possible de tirer des preuves et des conclusions solides dans un laps de temps aussi limité, les schémas traditionnels des effets pervers du contrôle des loyers apparaissent déjà, suggérant que de telles mesures, loin de constituer un remède aux problèmes de logement à Berlin et potentiellement en Allemagne, pourraient au contraire les aggraver.

Pire, de telles politiques et leurs résultats créent un niveau de défiance et de ressentiment parmi les acteurs du logement au lieu de promouvoir une politique bien planifiée et équilibrée de la part du gouvernement, qui permettrait à toutes les parties concernées de jouer à armes égales. Ce qui reste à voir, c'est si des leçons sont effectivement tirées.

Voilà qui démontre en tout cas l'intérêt pour les propriétaires de se fédérer et de faire valoir leurs droits par toutes les voies possibles. C'est ce que font le SNPC au niveau national et l'UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière) au niveau européen ! ■





BORNES DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES : UN PARADIS MINNÉ !



Par Marianne Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS

Les objectifs européens en matière d'efficacité énergétique poussent à la décarbonation. Quoi de mieux pour y parvenir que d'agir sur l'électrification des modes de transport ! Pourquoi donc individuellement ne pas y contribuer et conduire propre, avec une voiture électrique ?

Encore faut-il que les infrastructures de recharge électrique suivent... Pour remédier aux limites de la recharge publique en voirie, pourquoi pas installer une borne à recharge chez soi ? C'est écologique, c'est efficace et sûr, c'est économique mais c'est sans compter avec les contraintes techniques et juridiques. C'est ce que nous allons voir.

TECHNIQUEMENT, COMMENT ÇA FONCTIONNE ? QUELQUES INDICATIONS

Toutes les voitures électriques ne sont pas égales face au chargement. Il faut prendre en considération trois paramètres :

- > le choix du véhicule en fonction de son utilisation et de sa batterie, deux éléments dépendant des choix du constructeur.
- > le système de chargement et le câble de chargement fournis également par le constructeur. Si le câble ne délivre qu'un courant de 10 ampères, avec la conséquence que la puissance de charge ne dépasse habituellement pas 2.5 kW, le gain en autonomie sera de quelque 10 km en une heure.
En ce sens, une simple prise domestique (délivrant 16 ampères) pourrait suffire sans exiger d'installation particulière. MAIS la lenteur et la durée de chargement ainsi que les risques de plombs qui sautent, de surchauffe et partant d'incendie imposent en tous cas que la prise

de charge, obligatoirement de type 2 (Mennekes) et comprenant un adaptateur spécial, indique l'intensité de courant qui sera délivrée.

Toutefois, la limitation de l'intensité de courant est relativement artificielle pour éviter les surchauffes.

Aussi, pour atteindre des vitesses de chargement plus raisonnables en toute sécurité, il faut bien installer une borne fournie avec un câble compatible.

- > enfin, l'installation électrique du lieu de chargement (l'entreprise ou la maison) qui est raccordée à un réseau électrique domestique qui n'est pas le même partout. Il faut nécessairement interroger le Gestionnaire du réseau de distribution. Le lieu de chargement doit en effet disposer d'une puissance suffisante pour supporter en outre les besoins quotidiens et normaux de notre logement. Alors que la recharge d'une voiture exige un minimum de 3.7 kW à 16 ampères, se poser la question de savoir si la maison ou l'entreprise pourra supporter le pic supplémentaire pour un ou plusieurs véhicules est basique.

Selon que la maison est connectée à un réseau 230 V monophasé sans neutre ou à un réseau 400 V triphasé avec neutre, encore limité, les travaux d'installation d'une borne de recharge seront différents et d'un coût différent.

OÙ CHARGER ? EN VOIRIE ?

En voirie ou hors voirie, selon la puissance offerte, selon les besoins et du temps d'occupation de la voiture dans l'espace public ou privé ou selon la fonction qu'elle assure avec de longues ou de courtes périodes de stationnement.

Les Régions s'y attellent.

Des partenariats avec des entreprises sont mis en place pour des services d'installation, de gestion et d'exploitation des bornes de recharge placées sur le domaine public, des conditions d'agréments pour les opérateurs sont définies, la mise en concurrence d'opérateurs agréés est organisée, des prescriptions minimales sont définies pour une utilisation raisonnée de l'espace public, des règles sont adoptées pour des concessions, des agréments, des permissions de voirie, des obligations et responsabilités des opérateurs agréés, ...

TECHNIQUE

La recharge publique occupe l'espace public et suppose la disponibilité de nombreuses bornes pour satisfaire tous les conducteurs quasi simultanément. Elle a aussi un coût plus important du fait des complexités et difficultés de l'installation. Selon le type de courant, la recharge sera différente.

A noter en effet que la recharge en courant continu permet une recharge plus puissante des batteries (supérieure à 22 kW) mais elle requiert des coûts d'installation, de raccordement et de fonctionnement plus importants et a un grand impact sur le réseau. Cette borne permet une recharge rapide (30 à 50 kW) voire ultra-rapide (de 100 à 350 kW) et elle est alors généralement raccordée au réseau haute tension du Gestionnaire du Réseau de Distribution.

La recharge en courant alternatif ne permet de la recharge que jusqu'à 22 kW avec un onduleur (alternatif/continu) dans le véhicule dont la batterie fonctionne en courant continu. Elle est moins coûteuse à installer et à raccorder au réseau. De plus, jusqu'à 7,4 kW, le réseau 230 V est suffisant pour alimenter les bornes. Au-delà, du 400 V est indispensable.

Ce sont les bornes en courant alternatif qui permettent une recharge normale (de 3,7 à 7,4 kW) et semi-rapide (11 à 22 kW).

Donc, le coût de la recharge publique est plus important en raison des exigences définies (grande complexité d'installation, permis à délivrer, communication bidirectionnelle, système d'identification et de paiement, raccordement électrique extérieur, protection contre le vandalisme, coût de stationnement dit, etc.) et par ailleurs, le déploiement d'une telle infrastructure a un impact certain sur divers domaines (environnement, mobilité, énergie, sécurité, économie partagée...).

Le paradoxe est manifeste : d'une part, l'utilisation et l'usage des voitures électriques, idéales en circulation urbaine, est favorisée mais d'autre part, les difficultés techniques sont de tous ordres.

De l'aveu du politique « (*Vision sur le déploiement d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques* », 1/7/20, *be.brussels*) d'ailleurs, pour véritablement poursuivre les objectifs de réduction de l'emprise de l'automobile sur l'espace public, il faudrait idéalement limiter drastiquement le déploiement de bornes en voirie et leur préférer les bornes hors voirie » ! Et du point de vue des coûts sociaux, l'ordre de priorité pour de nouvelles bornes et leur utilisation devrait être : privé > semi-public > public.

Certaines études laissent apparaître que la recharge à domicile représente de 60 à 70 % des sessions de recharge, la recharge sur le lieu de travail représente de 20 à 30% et la recharge sur les bornes publiques de 10 à 20 %.

OÙ CHARGER ? HORS VOIRIE ?

C'est La bonne idée, pratique de surcroît, du conducteur sensé d'un véhicule électrique : recharger chez soi à la maison ou au travail.... d'autant que la recharge privée a globalement moins d'impact et utilise un espace réservé déjà existant. Elle ne nécessite pas d'investissements importants puisqu'une wallbox (borne de recharge de version basique, fixée sur un mur dans un espace couvert et donc avec circuit électrique mieux protégé) voire une simple prise industrielle protégée par un différentiel peut suffire.

C'est la forme d'une recharge normale, avec peu d'impact sur le réseau et un tarif d'électricité bas.

- **1. En maison unifamiliale**, les choses sont relativement simples. Le conducteur enthousiaste suit la check-list quant aux prescriptions du constructeur du véhicule pour l'utilisation du véhicule et le type de batterie, quant au câble de chargement disponible, quant à la vitesse du chargement, et surtout, quant à la puissance du réseau électrique de son chez-soi et/ou de son entreprise en interrogeant et en avertissant le Gestionnaire de réseau de distribution, pour s'assurer que le réseau auquel l'immeuble est raccordé est capable de supporter la charge d'un ou plusieurs véhicules.

In fine, dès lors qu'il exécute les travaux nécessaires pour disposer d'un circuit dédié à la borne de recharge avec son propre disjoncteur et son propre interrupteur différentiel de 30 mA, il faut nécessairement faire contrôler son installation électrique par un organisme

agréé afin d'en vérifier sa nouvelle conformité.

2. En copropriété forcée, ça se corse ! quid de la recharge électrique dans les parkings privés résidentiels, c'est-à-dire dans les garages d'habitations et des emplacements de stationnement dans les immeubles de logements ?

Le copropriétaire qui veut installer une borne de recharge pour son véhicule électrique, doit demander au syndic de mettre le point à l'ordre du jour d'une assemblée générale et préparer son dossier argumentaire.

a. Techniquement

Dans ces immeubles accueillant des véhicules pour de longues périodes, il faut, monitoring et/ou pilotage éventuel oblige(nt), raccorder la borne de recharge sur un compteur distinct. Une recharge normale (< 7.4 kW) paraît suffisante. Le coût et l'impact sur le réseau en sont limités. S'il s'avère trop onéreux ou complexe d'installer une borne dans un bâtiment résidentiel existant, d'autres solutions existent.

Dans les nouveaux bâtiments résidentiels et ceux faisant l'objet d'une rénovation lourde, diverses obligations apparaissent pour prévoir des gainages et des espaces pour les postes de transformation.

b. Fondement juridique : CC. 3.82 (à partir du 1/9/21) ou CC. ancien 577-2, § 10

Le copropriétaire a légalement le droit, pour son propre compte et à ses frais exclusifs, d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles et équipements y associés **dans ou sur** les parties communes, si ces travaux ont pour but, dans le domaine de l'énergie, d'optimiser l'infrastructure pour ses parties privatives.

Il est indiscutable qu'il s'agit de travaux privés, même si cette infrastructure se trouve dans les parties communes. Il supporte les frais d'achat et d'installation de l'équipement ainsi que les

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

**AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES**

**DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE**

**SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL**

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



**Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA**

 RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

 +32 (0) 81/44.13.21

 SOGESA@SOGESA.BE

 WWW.SOGESA.BE



ISTOCKPHOTOS

dépenses d'électricité. Il choisit lui-même son prestataire de services et son fournisseur d'énergie.

Il doit toutefois en informer l'assemblée générale, même si aucun autre travail n'est exécuté hors du lot privatif, dans les parties communes, ce qui serait rare. Non seulement la prise ou la borne est installée dans un box privatif, mais le lot dispose de son installation électrique privative laquelle est liée à son compteur privatif d'électricité, lequel est exceptionnellement situé dans son box de garage privatif.

c. Procédure d'information et position de principe de l'association des copropriétaires ou de copropriétaires individuels

Par envoi recommandé, il doit envoyer au syndic, au moins 2 mois avant le début de ses travaux, un dossier complet avec une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Bien que la loi reconnaisse à ce copropriétaire le droit d'exécuter les travaux envisagés, tant l'association des copropriétaires en assemblée générale que des copropriétaires individuels ont le droit de :

- > soit décider d'effectuer eux-mêmes dans les 6 mois les travaux d'optimisation de l'infrastructure,
- > soit, à peine de déchéance, former opposition, par envoi recommandé dans les 2 mois de la réception du dossier, contre les travaux envisagés.

Pour ce faire, ceux-ci doivent justifier d'un intérêt légitime. Leur intérêt est légitime si :

- > une telle infrastructure dans les communs existe déjà, ou
- > l'infrastructure ou les travaux de réalisation provoquent d'importants dommages à l'apparence de l'immeuble ou des communs, à l'usage des parties communes, ►



- ▶ à l'hygiène ou à leur sécurité sur laquelle nous reviendrons ci-après, ou
- > aucune optimisation n'est apportée à l'infrastructure, ou
- > les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

d. Travaux soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires

Malgré la reconnaissance légale, il faut être réaliste : en effet, sinon les travaux d'installation, en tous cas les travaux de raccordement doivent d'une manière ou d'une autre « traverser » les parties communes, du box privatif vers un local commun spécifique et extérieur au box (privatif) dans lequel sont réunis tous les compteurs privés d'électricité.

Les travaux requis par ce type de projet affectent d'une manière ou d'une autre les parties communes et doivent être votés à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

e. Quid en cas d'opposition de l'assemblée générale aux travaux privatifs affectant les parties communes ?

Le copropriétaire doit saisir le juge de paix dans les 4 mois de l'assemblée générale. L'un fera valoir le caractère abusif de la décision qui lui cause un préjudice propre voire même l'absence d'un juste motif, l'autre, c'est-à-dire l'association des copropriétaires, conjointement ou non, avec des copropriétaires individuels, l'intérêt légitime qui aura été évoqué pour s'y opposer.

C'est le juge de paix qui règle le litige en examinant les arguments en présence.

f. La sécurité de la recharge électrique et l'intérêt légitime

La question de la sécurité des bornes est cruciale.

Le **risque électrique** existe. Il est inhérent aux risques liés à toute installation électrique. Il faut donc veiller à la conformité de la borne, à la certification de l'installation et

IL REVIENT AUX POUVOIRS PUBLICS DE PROPOSER DES SOLUTIONS ACCEPTABLES PAR LE PLUS GRAND NOMBRE.

au bon entretien de toute l'installation électrique, le cas échéant, fût-ce pour remplacer des pièces éventuellement endommagées.

Au contraire, le **risque d'incendie** concernant des bornes hors voirie dans des endroits confinés que sont les parkings fermés existe réellement.

Pratiquement, il est lié non pas à la recharge même du véhicule mais bien à la présence de la batterie qui équipe le véhicule électrique. Divers sinistres ont été mis en évidence ces dernières années : une surcharge ou un choc est susceptible d'entraîner un court-circuit totalement indétectable qui amène un échauffement progressif de l'élément de batterie affecté. Les cellules proches affectées explosent à leur tour et l'incendie se propage. L'expérience a également établi qu'il est très difficile à combattre et à éteindre, sans compter l'échauffement des bétons de structure entraînant des catastrophes.

Le risque est donc d'une importance. Et l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires est tout trouvé.

Parmi les autres éléments établissant l'intérêt légitime figure le fait que lesdits travaux n'alourdissent pas la charge financière des autres copropriétaires.

Vu le risque d'incendie évoqué, l'assureur de la copropriété pourrait conditionner le maintien de la police d'assurance à la réalisation d'autres conditions de travaux de sécurisation par exemple. En outre, il pourrait augmenter considérablement le montant des primes dues par la copropriété, voire refuser de couvrir le risque d'incendie ou de la responsabilité civile de l'immeuble en copropriété forcée et des copropriétaires individuels. C'est dire que ce projet alourdirait considérablement la charge financière des autres copropriétaires.

En tous cas, les assureurs annoncent déjà leur intention d'introduire ces paramètres dans la description des sinistres et d'ajuster ainsi leur politique de couverture et d'indemnisation.

Et, une législation est d'ailleurs en discussion pour tenir compte de l'avis concerné des Services d'Incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) et pour limiter l'installation de bornes et partant des voitures électriques à proximité des entrées des parkings couverts et au 1^{er} sous-sol et au 1^{er} étage et sans doute pour interdire les installations de recharge rapide à l'intérieur des bâtiments.

Si les normes de sécurité imposées induisent in fine un surcoût trop important pour permettre le stationnement de véhicules électriques, leur recharge (et même leur simple stationnement) dans des parkings couverts deviendra de facto interdite.

Et, au-delà de la pertinence de ces règles, c'est un risque réel qui pèse sur la possibilité d'accueillir des véhicules électriques dans ces parkings fermés qui rendrait alors obligatoire le développement de bornes en voirie ou dans des parkings à ciel ouvert.

EN CONCLUSION

Ni l'attractivité des voitures électriques ni la nécessité de déployer des infrastructures de recharge électrique ne sont mises en doute. Au contraire, l'effort mérite d'être poursuivi. Mais il est injuste de vouloir faire supporter la charge du déploiement des infrastructures de recharge électrique à l'initiative privée individuelle et collective. Il revient aux pouvoirs publics de proposer des solutions acceptables par le plus grand nombre, en ce compris les citoyens ne possédant aucun moyen de locomotion mais concernés de facto par cette problématique. ■

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS BRUXELLOISES

Vous êtes en copropriété de 6 logements ou plus en région bruxelloise ?
Vous voulez gagner en confort et faire des **économies d'énergie** ?
Vous ne savez pas comment faire et par quoi commencer ?

Demandez votre Quickscan !

Grâce à cet **audit simplifié, gratuit** et indépendant, réalisé par le Facilitateur Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement, vous disposerez d'un diagnostic détaillé des économies d'énergie possibles pour votre **copropriété** et des mesures à prendre en priorité.



Contactez-le au 0800 85 775
facilitateur@environnement.brussels
Facilitateur Bâtiment Durable





L'ARRÊTÉ D'INHABITABILITÉ DANS UNE COPROPRIÉTÉ



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

Les dispositions législatives au sujet de la salubrité et de la sécurité des habitations n'ont cessé de se multiplier et de se complexifier. De nombreux propriétaires et copropriétaires négligent de faire les travaux essentiels pour garantir à l'immeuble un avis favorable du service de prévention de l'incendie.

Or, en cas d'avis défavorable, le Bourgmestre dispose du pouvoir de prononcer un arrêté d'inhabitable pour l'immeuble dans son ensemble, et ce même si les communs et certains copropriétaires sont en ordre. Ces derniers sont alors tout autant pénalisés que les copropriétaires en défaut.

LA SITUATION FRÉQUEMMENT VÉCUE

Le cas habituellement vécu est celui d'un immeuble où des travaux importants pour garantir la sécurité et la salubrité ont été négligés depuis longtemps par la copropriété, que ce soit dans les communs ou les parties privatives. Par exemple : les portes des appartements ne sont pas des portes coupe-feux, l'installation électrique n'a plus été vérifiée depuis très longtemps, etc. Il arrive également que l'Association des copropriétaires soit consciente du problème mais n'obtienne pas les majorités requises pour entreprendre des travaux dans les communs lors des Assemblées Générales.

LE POUVOIR DU BOURGMESTRE

En vertu de son pouvoir de police administrative, le Bourgmestre peut ordonner que des mesures de sécurité et de salubrité soient mises en place par la copropriété (comme pour un propriétaire seul également). Si les injonctions ne sont pas respectées, le Bourgmestre peut alors décider de prononcer un arrêté d'inhabitable sur tout ou partie de l'immeuble, et ce, jusqu'à ce que les travaux soient réalisés et contrôlés par le service prévention des pompiers.

LES CONSÉQUENCES D'UN ARRÊTÉ D'INHABITABILITÉ

Cette mesure administrative est évidemment très contraignante pour plusieurs aspects.

Le premier concerne l'occupation régulière de l'immeuble. En effet, une fois la mesure ordonnée, l'immeuble ne peut en principe plus accueillir d'occupant de quelque nature que ce soit. Un propriétaire en ordre est pénalisé au même titre que le copropriétaire négligeant. Nous imaginons également les conséquences potentiellement catastrophiques d'un arrêté d'inhabitable ou d'un arrêté de fermeture pour des locaux accueillants du public. Exemple : un rez-de-chaussée commercial obligé de subir un arrêté de fermeture alors qu'il est en ordre mais que les communs et/ou les étages ne le sont pas.

Un deuxième point d'attention concerne la situation administrative des occupants. En effet, l'immeuble n'étant plus autorisé à accueillir des occupants, il n'est en principe plus possible de se domicilier dans l'immeuble et d'obtenir un permis de location le cas échéant. De plus, l'immeuble étant supposé vide, une taxe pour immeuble inoccupé pourrait également être réclamée au propriétaire.

Un troisième aspect non négligeable concerne les locations, à savoir la nullité des baux qui sont signés après la prise de l'arrêté d'inhabitable ainsi que la possibilité pour le locataire d'obtenir le cas échéant un trouble de jouissance pour les baux en cours.

Une quatrième conséquence qui vient à l'esprit est qu'il sera probablement très difficile de réussir à vendre un bien frappé d'inhabitabilité, nonobstant le fait que les parties privatives soient en ordre.

Enfin, le fait que l'immeuble ne soit pas en conformité par rapport aux normes de sécurité et de salubrité pourrait constituer une aggravation du risque et entraîner des conséquences au sujet de la couverture d'un sinistre par l'assureur de l'immeuble. Nous songeons sans peine au tragique événement de la catastrophe de la rue Léopold à Liège.

LES SOLUTIONS

La première solution est évidemment de s'assurer, par l'intermédiaire du syndic, du suivi et du contrôle des mesures de sécurité et de salubrité imposées par les autorités sur l'immeuble. Il est tout sauf avisé de ne pas prendre ces règles au sérieux ou reporter indéfiniment les travaux essentiels à cet égard.

De nombreuses (co)propriétés contestent le bien fondé des mesures imposées par le Service de salubrité et sécurité publiques. Toutefois, le service prévention des pompiers dispose d'un pouvoir d'appréciation difficilement contestable.

En cas de contrôle préventif incendie défavorable, il est primordial de solliciter que ce point soit porté à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire (ou extraordinaire si l'urgence s'impose) pour d'une part aborder cette question avec tous les copropriétaires ainsi que de prendre les dispositions qui s'imposent, notamment par l'établissement de liste de travaux à réaliser et par la sollicitation de devis. Le concours de l'architecte de la copropriété sera très certainement indispensable pour assurer le suivi et coordonner les travaux.

QUE FAIRE SI CERTAINS COPROPRIÉTAIRES REFUSENT DE RÉALISER LES TRAVAUX DANS LEURS QUOTITÉS PRIVATIVES ?

Il est malheureusement très compliqué d'obliger un copropriétaire à réaliser des travaux dans ses parties privatives. La difficulté est que par exemple dans de grandes copropriétés, leur coopération va s'avérer indispensable pour obtenir un avis favo-

rable du service prévention de l'incendie et ainsi éviter ou faire lever un arrêté d'inhabitabilité. Seule une procédure judiciaire introduite par l'Association des copropriétaires ou un propriétaire directement est de nature à obtenir un titre afin de contraindre le propriétaire récalcitrant.

EN CONCLUSION

La problématique des règles de sécurité et salubrité publiques ne doit pas être prise à la légère. Lorsqu'un rapport défavorable est établi, il est indispensable pour le propriétaire de réagir et prendre rapidement les mesures adéquates. A défaut, des sanctions administratives aux conséquences lourdes et contraignantes sont prises. Lorsque les travaux indispensables impliquent une copropriété, il faut évidemment composer avec les autres copropriétaires, ce qui s'avère souvent un réel défi. ■



David Roelandt
GSM : 0475/51.34.05
lift.expertise@skynet.be

Lift Expertise

**Vous devez rénover
votre ascenseur
et/ou le mettre en conformité ?**

**Confiez vos dossiers à des experts !
Vos meilleurs partenaires**

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

35 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

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



LE DROIT DE PROPRIÉTÉ : UN DROIT ABSOLUMENT RELATIF !



Par Séverine
Van Waeyenberge,
Secrétaire Générale
NTF-Propriétaires
Ruraux de Wallonie

Ces derniers mois, de nombreux propriétaires se sont inquiétés de lire que **le prochain Code Civil modifie le droit de la propriété privée**, donnant ainsi peut-être raison au complot des opposants à la propriété. Oui, il y a des mouvements contre la propriété privée et on les connaît. Mais, avant de s'énerver, revenons un instant sur les bases de la propriété privée.

LE CONCEPT D'HIER

Vous ne le saviez probablement pas, le droit de la propriété privée n'est pas directement consacré par notre Constitution belge. Cette dernière ne parle que du droit à une juste indemnité en cas d'expropriation. En 1804, lors de la rédaction du Code Civil français, plusieurs versions de la définition de la propriété privée ont circulé avant d'adopter l'article 544 du Code civil que nous avons connu jusqu'ici : « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». Derrière le mot absolu, il s'agissait de vouloir consacrer le caractère inviolable et sacré de la propriété que les révolutionnaires français avaient inscrit 15 ans plus tôt dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. « Absolu » exprimait l'idée d'une protection renforcée du droit de la propriété **contre des agissements extérieurs**, tout en accordant à l'Etat la possibilité de prévoir des règles de propriété permettant d'assurer la paix sociale (respecter des distances de plantation, de clôture, etc.). N'oublions pas qu'à cette époque, le contexte européen était à l'organisation de nombreuses rébellions contre l'appropriation de terres par les autorités locales voire étrangères (cas de l'Irlande) ... Autrement dit, contrairement à ce que



ISTOCKPHOTOS

beaucoup de gens pensent en disant que la propriété est un droit absolu (par opposition à un droit relatif), le législateur de l'époque comme celui d'aujourd'hui n'a jamais eu l'intention de faire de la propriété privée le droit de faire tout ce qu'on veut dans sa propriété, elle n'a donc jamais été vraiment un droit « absolu » au sens strictement juridique du terme. L'idée est de pouvoir jouir paisiblement de sa propriété sans agressions extérieures. Un exemple concret contemporain : il y aura abus du droit de la propriété ou trouble de voisinage anormal lorsque votre voisin d'habitation installera son compost en face de votre porte fenêtre dans la seule intention de vous ennuyer et alors qu'il a bien d'autres choix de le mettre ailleurs. Et

inversement, de fait, votre voisin en tant que propriétaire n'a donc pas le droit de faire tout ce qu'il veut... Tout est donc... « relatif ».

LE CONCEPT D'AUJOURD'HUI

Alors que nous étions sans Gouvernement et que la presse se préoccupait du dossier de l'avortement au Parlement fédéral, ce dernier a adopté le 4 février 2020 quasi à l'insu et au désintérêt de tout le monde une refonte complète du chapitre relatif au droit des biens du Code Civil, dont la définition de la propriété privée. Il faut dire que la matière est technique et que l'objectif de la révision est d'organiser une informatisation du Code Civil afin d'accélérer les décisions des Cours et Tribunaux. Le nouvel article prévoit désormais que « **Art. 3.50. Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers.** »

Si on comprend l'objectif de la révision du Code Civil et si on retourne en arrière dans l'Histoire, il n'est donc pas question de retirer des droits à la propriété ni de la diminuer de quelque manière que ce soit. Il s'agit de **dire la même chose mais autrement** afin

qu'un logiciel informatique puisse sélectionner plus facilement des articles de loi. Le retrait de l'adjectif « absolu » n'a donc pas vraiment d'importance...

CONCLUSION

A celui qui vous jetterait au nez que « *La propriété privée n'est plus un droit absolu* », vous pourrez ainsi répondre non-chalamment par exemple « *Vous n'avez absolument rien compris !* ». ■

NTF est l'association qui représente les propriétaires privés de territoires ruraux en Wallonie.



Elle défend leur liberté de choisir, décider et agir pour la gestion de leurs biens.

NTF défend donc leurs droits patrimoniaux et les représente d'une seule voix devant les organes politiques de décision et de consultation, ainsi qu'auprès de tous les acteurs de la ruralité en Wallonie.

Si vous voulez découvrir leur travail, demandez gratuitement un exemplaire de leur magazine *Ma Terre, Mes Bois* : info@ntf.be – 081/26 35 83

www.ntf.be

WEBINAIRE

Avec **Séverine Van Waeyenberge**
Juriste et Secrétaire générale de NTF
Association des Propriétaires ruraux de Wallonie



Vous êtes propriétaires de terres agricoles ou de forêt en Wallonie ?

Bail à ferme, servitude, zones Natura, coefficient de fermage...

Séverine Van Waeyenberge répond à vos questions.

GRATUIT
Réservé
aux membres

Jeudi 20 mai, à 13h30

► Inscriptions sur www.snpc-nems.be



LES GENS ONT-ILS LE DROIT DE PASSER SUR VOTRE PROPRIÉTÉ PRIVÉE ?

Par Séverine Van Waeyenberge, Secrétaire Générale NTF-Propriétaires Ruraux de Wallonie

Toujours dans le cadre de la modification du Code Civil, certains voudraient laisser croire que demain, ils auront (encore) plus de droit sur votre propriété privée qu'aujourd'hui... et ce, grâce à un nouvel article Art. 3.67. § 3, intitulé « Simples tolérances du propriétaire ».

Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation... ».

On explique !

LA VIOLATION DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE N'EXISTE PAS EN DROIT !

La violation de propriété privée en tant que telle n'est pas prévue par le droit ! Pénétrer, traverser une propriété privée n'a jamais été un acte puni par la loi. En effet, le droit pénal protège en priorité l'individu et non les biens. C'est la violation du domicile privé qui est pénalisée au motif qu'il protège l'individu, ses affaires personnelles et sa vie privée. Il ne sert par conséquent à rien de vouloir porter plainte à la police lorsqu'un intrus s'est introduit sans heurt sur votre propriété. Cela n'est possible que pour votre domicile et, il faut que cette intrusion se soit faite avec manœuvres, menaces ou contraintes...

Mais, ce n'est pas parce que la violation de la propriété privée n'est pas prévue par le Code Pénal qu'on peut en déduire que le propriétaire ne peut pas interdire que l'on passe chez lui... c'est une croyance populaire ! Etant donné que l'objectif de la révision du Code Civil est de numériser les articles pour préparer les décisions des Cours et Tribunaux, les rédacteurs parlementaires ont dû

penser à mettre noir sur blanc ce qui n'était pas explicitement écrit. Le Parlement fédéral a donc prévu un article 3.67 qui permet aux tiers de se « rendre » sur une propriété privée mais... pour autant qu'ils n'enfreignent pas des règles désormais écrites.

METTONS CET ARTICLE 3.67 EN FRANÇAIS...

1/ Si la propriété est bâtie, cultivée ou clôturée, il est interdit d'y circuler librement.

- > On ne traverse pas les jardins, ni la cour d'un château ou d'une ferme.
- > On n'abîme pas le travail de l'agriculteur.
- > La clôture peut aussi protéger les promeneurs (les carrières peuvent comporter des zones dangereuses, des taureaux peuvent se trouver en prairie, etc...).

2/ Si la propriété n'est ni bâtie, ni cultivée, ni clôturée,

- > Il est interdit d'y circuler si le propriétaire indique cette interdiction, par exemple par des panneaux. Il est donc interdit d'arracher des panneaux !
- > S'il n'y a pas d'interdiction, il est permis/toléré d'y circuler à condition de ne commettre aucun dommage ni nuisance pour le propriétaire. Il faut donc demander l'autorisation du propriétaire si le passage ou la présence risque de déranger le propriétaire ou d'abîmer sa propriété.

FINIE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE !

La « simple tolérance » n'est pas une nouveauté. Elle se trouvait discrètement logée notamment dans l'ancien article concernant la prescription acquisitive en permettant de l'empêcher. Le nouveau Code Civil met les choses au point : « *Celui qui fait usage de la simple tolérance ne peut invoquer l'article 3.26...* », c'est-à-dire la prescription acquisitive. Donc, vous ne devez plus vous inquiéter de voir des gens passer, au risque qu'ils réclament un jour un droit de passage public. Vous ne risquez plus de subir juridiquement la création de voiries innommées en dehors du cadre légal des créations officielles de voiries publiques, communales en l'occurrence. Et ça, c'est une très bonne nouvelle !

FINIE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROPRIÉTAIRE ?

Concrètement, il sera toujours difficile d'empêcher les gens de passer, faute de pouvoir toujours être là au bon moment. L'interdiction est civile, ce qui ne vous permet toujours pas de porter plainte à la police et, seule une action en justice au civil peut vous permettre de faire valoir vos droits, qui se résument en général à réclamer des dédommagements en cas de dégradations/accidents. Faut-il penser alors que les gens s'approprient toujours cette fausse croyance de pouvoir circuler impunément chez autrui ?

Le droit d'interdire d'accéder à sa propriété suppose un dégagement de la responsabilité du propriétaire en cas de dommages causés aux tiers/promeneurs. Cette information importante devrait suffire à tout le moins aux promeneurs « avertis » / organisateurs de promenade pour respecter la loi. En revanche, sur les espaces non clôturés sans interdiction expresse, la responsabilité du propriétaire qui tolère donc la présence de tiers pourrait par contre toujours être engagée de telle sorte qu'il devrait prendre « un minimum » de précautions pour empêcher les accidents, ... la jurisprudence pourrait nous donner plus de précisions ultérieurement.

LE NOUVEAU CODE CIVIL VOUS DONNE EXPLICITEMENT LE DROIT D'INTERDIRE L'ACCÈS À VOTRE PROPRIÉTÉ PRIVÉE.

CONCLUSION

Le nouveau Code Civil, qui entre en vigueur le 1^{er} septembre prochain, vous donne explicitement le droit d'interdire l'accès à votre propriété privée.

Vous n'avez pas besoin de tout clôturer, vous avez le droit de mettre des panneaux si vous voulez interdire l'accès à votre propriété privée.

Si vous ne mettez pas de panneaux, les gens peuvent se rendre sur votre propriété uniquement de manière paisible et surtout sans que cela crée un passage public.

Bien sûr, ces règles concernent la propriété privée et ne remettent pas en cause les règles qui s'appliquent sur le domaine public et donc, les voiries publiques. ■

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE
Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42
VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC



PROPRIÉTAIRES: INDEXEZ, INDEXEZ, INDEXEZ... UN EXEMPLE CONCRET ET FRAPPANT !

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

C'est un cas bien concret et réel que notre service juridique a eu à connaître. Jean (nom d'emprunt) est venu consulter l'une de nos juristes qui s'est vite rendue compte que notre membre n'avait jamais indexé le loyer de son locataire alors que le bail le prévoyait bien. Il s'agit d'un appartement 2 chambres loué en 2001 pour 825 € par mois, hors provisions de charges.

NOUS AVONS FAIT LES CALCULS POUR LUI ET VOICI LE RÉSULTAT :

LOYER DE BASE : 825 (LB)							
INDEX DE BASE 01/2011 : 114,38							
indexation au 1 ^{er} mars de chaque année							
Nouvel index: celui de février de chaque année							
		INDEX DE BASE	NOUVEL INDEX	NOUVEAU LOYER	ECART	EN € / AN	CUMUL
		A	B	C = LB x B / A	D = C - LB	E = D x 12	
Année 1	01/03/2011 au 28/02/2012	114,38		825,00			
Année 2	01/03/2012 au 28/02/2013	114,38	118,97	858,11	33,11	397,32	397,32
Année 3	01/03/2013 au 28/02/2014	114,38	120,27	867,48	42,48	509,76	907,08
Année 4	01/03/2014 au 28/02/2015	114,38	121,58	876,93	51,93	623,16	1 530,24
Année 5	01/03/2015 au 28/02/2016	114,38	121,84	878,81	53,81	645,72	2 175,96
Année 6	01/03/2016 au 28/02/2017	114,38	123,83	893,16	68,16	817,92	2 993,88
Année 7	01/03/2017 au 28/02/2018	114,38	126,88	915,16	90,16	1 081,92	4 075,80
Année 8	01/03/2018 au 28/02/2019	114,38	128,67	928,07	103,07	1 236,84	5 312,64
Année 9	01/03/2019 au 28/02/2020	114,38	131,37	947,55	122,55	1 470,60	6 783,24
Année 10	01/03/2020 au 28/02/2021	114,38	132,69	957,07	132,07	1 584,84	8 368,08



VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUISÉ 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

En 10 ans, notre membre a donc fait un « cadeau » de **8.368 €** à son locataire qui, probablement, ne réalise même pas son importance. Et c'est bien là un véritable problème ! Si d'aventure le propriétaire souhaitait réajuster le loyer après quelques années, il susciterait la colère de son locataire qui ne prendrait pas en considération l'avantage dont il a bénéficié gracieusement jusque-là.

Ceci démontre qu'en tant que propriétaire-bailleur, n'oubliez jamais d'indexer. Vous avez l'impression que cela ne représente que quelques euros par mois mais au final, année après année, ce sont des dizaines d'euros par mois et puis plus de cent euros par MOIS.

Pendant ces années, vos charges augmentent et pas un peu. Pensez au précompte immobilier, aux primes d'assurances, coûts des différents corps de métier, etc.

CONCLUSION

INDEXEZ, INDEXEZ, INDEXEZ. Vous vous rendez un très mauvais service en ne le faisant pas.

Le SNPC publie les index dans son journal LE CRI (page 42), mais vous pouvez aussi consulter le site du SPF Economie à l'adresse suivante: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#figures>

Et si vous voulez vous faciliter la vie, nos services peuvent s'en charger. Prenez contact avec nous au 02/512.62.87 (choisir « indexation ») pour en savoir plus .

Si vous souhaitez obtenir le tableau ci-avant en format excel, prenez également contact avec nous. Nous vous le communiquerons bien volontiers. A bon entendeur.... ■



UNE FORME ALTERNATIVE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER : **LES S.I.R.** (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE)



*Par Francis Petitfrère,
Administrateur-Trésorier
Union Royale des Propriétaires de
l'Arrondissement de Verviers ASBL
Cadre bancaire retraité.*

UNE ANNÉE APRÈS LA SURVENANCE DE LA CRISE SANITAIRE...

Déjà une année depuis l'arrivée imprévisible d'un virus qui aura profondément modifié nos sociétés et notre économie.

Les conséquences sur l'immobilier et sur les SIR, développées dans le CRI de novembre 2020, restent parfaitement valables et l'évolution constatée est le reflet du secteur dans lequel la SIR pratique ses investissements.

Si les exercices comptables 2020 ont été chamboulés par les conséquences sanitaires du virus, le moment est venu de faire le point sur les conclusions présentées par les différentes SIR via les publications de leurs données annuelles.

Nous allons parcourir ces données dans cet article et dans celui du mois prochain, et nous attarder sur les prospectives annoncées par les différentes directions.

Avant ce passage en revue, intéressons-nous à une nouvelle SIR introduite en bourse de Bruxelles sous la dénomination INCLUSIO. Cette nouvelle SIR est spécialisée dans le résidentiel social.

Une nouvelle SIR en bourse de Bruxelles n'est pas un événement fréquent. La dernière introduction en bourse remontait à 2015 avec l'arrivée de la SIR XIOR spécialisée dans le logement des étudiants (kots).

INCLUSIO a été introduite en bourse au prix de 21,40€. C'est une toute petite SIR puisqu'elle détient actuellement un porte-

feuille de 141 millions d'euros. Sa mise en bourse s'est réalisée par l'émission de nouvelles actions (pour 60 millions d'euros) ce qui lui permettra d'envisager de nouveaux achats.

Comme Aedifica, elle a été promue par la Banque Degroof. Sa direction est assumée par d'anciens responsables de Home Invest (Xavier Mertens et Jean-Luc Colson).

Elle s'inscrit dans une nouvelle tendance qui est de favoriser des placements aux conséquences sociales positives. On parle d'investissements socialement responsables (ISR). Cette manière de placer (une partie de) ses investissements permet, en contrepartie d'un rendement souvent moindre, d'être acteur d'une action positive.

Dans la pratique, INCLUSIO loue des biens à des populations « fragilisées ».

Son secteur sera limité à trois segments : les logements à loyer abordable (logements sociaux), les structures pour les handicapés et les infrastructures sociales (écoles, crèches, centres d'accueil pour demandeurs d'asile, etc.).

Dans l'état actuel des choses, l'investisseur doit être conscient qu'une partie de son rendement sera atteint sous forme de participation à un secteur socialement responsable. Le rendement purement financier sera lui limité à une attente de 2,04% brut avec un premier dividende (0,43€) versé à l'issue de l'exercice 2021, donc en 2022. Le rendement devrait être porté à 2,72% en 2023 et à 3,14% en 2024. Le très faible taux d'endettement de cette SIR

devrait lui permettre des investissements conséquents dans les années à venir.

On peut regretter que les autorités fédérales ne prévoient pas un précompte mobilier réduit (comme pour les SIR investies dans l'immobilier de santé) afin de favoriser une activité qui, après tout, relève de sa compétence.

LES PRINCIPALES INFORMATIONS À RETENIR DE L'ANNÉE 2020 ET DES PROSPECTIVES 2021.

AEDIFICA

Cette SIR investie dans l'immobilier de santé a publié ses résultats annuels. Attention : la société a décidé de passer d'un exercice décalé (clôture au 30 juin) à un exercice classique (clôture au 31 décembre). Son exercice comptable porte donc sur une période de dix-huit mois.

La SIR réalise un bénéfice de 6,14€ par action, ce qui lui permet de confirmer un dividende de 4,60€ comme anticipé. Un acompte sur le dividende a été versé en octobre 2020, un solde de 1,60€ sera encore à verser cette année.

Aedifica continue son programme d'investissement dans l'immobilier de santé avec un portefeuille qui atteignait 3,8 milliards d'euros à fin 12/2020. Depuis le 1^{er} janvier 2021, la SIR a annoncé différentes acquisitions, dont un premier investissement en Irlande qui devient ainsi le septième pays où la SIR est active.

Pour 2021, la Direction anticipe un bénéfice de 4,16€ avec un dividende correspondant au minimum légal de 80% soit 3,30€ par action, en progression de 3,12% par rapport au dividende de 2020.

ASCENCIO

Est une SIR investie dans les magasins, surtout des supermarchés et des parcs commerciaux. Son exercice est décalé (clôture au 30 septembre). Bonne surprise : malgré la crise sanitaire, le résultat 2020 est en progression ce qui permet le paiement d'un dividende en augmentation de 4,3% pour atteindre 3,65€.

Le dividende a été payé en date du 5 février 2021.

Les données du 1^{er} trimestre du nouvel exercice restent rassurantes puisque le bénéfice

est de 1,08€ à comparer à 1,10€ sur la période précédente. Le taux d'endettement est de 47,60% et le taux d'occupation atteint 97,30%.

Compte tenu des incertitudes liées à la crise sanitaire, la Direction préfère ne pas livrer des perspectives chiffrées pour l'exercice en cours.

BEFIMMO

La SIR investie dans les bureaux connaît une période difficile. Outre les conséquences de la crise sanitaire (surtout avec l'extension, à terme, du télétravail), Befimmo souffre d'un planning concernant ses investissements tombant au plus mauvais moment. En effet, de lourds investissements sont en cours de développement alors que le rendement ne sera au rendez-vous que dans quelques années. En attendant, les données financières sont mauvaises pour les actionnaires puisque le dividende 2020 (2,25€) est en diminution de 35% par rapport à 2019. Attention : un acompte de 1,68€ a été payé en décembre 2020. La Direction, qui versait un dividende proche de la globalité du bénéfice a décidé, par prudence, de limiter le dividende à 80% du bénéfice (minimum légal).

Les perspectives dégagées par la Direction (très transparente dans sa communication) anticipent un dividende 2021 basé sur 80% du bénéfice attendu à 2,10€. Cela donnerait un dividende de 1,68€ auquel pourrait s'ajouter les éventuelles plus-values dégagées par la vente d'une partie du portefeuille qui ne s'inscrit plus dans les normes de la SIR.

A l'horizon 2025, l'estimation de bénéfice se situe dans une fourchette de 3,00€ à 3,20€.

Le taux d'endettement est heureusement limité à 36,8%. Notons au passage que la valeur des immeubles représente 60,93€ par action, ce qui donne une idée de l'importante décote boursière (44%).

CARE PROPERTY INVEST

L'année reste excellente pour cette SIR investie dans l'immobilier de santé. Après avoir augmenté ses attentes de bénéfices de 0,93€ par action à 0,96€, le résultat final atteint 0,99€. Le dividende 2020 est fixé à 0,80€. Attention : le dividende a déjà été détaché en cours d'année lors d'opérations d'apports en nature (coupon 12 de 0,32€ et coupon 13 de 0,48€). Date de mise en paiement = 28 mai 2021.



- La Direction anticipe de manière prudente pour 2021 un bénéfice d'au moins 1,00€ par action et un dividende minimum de 0,82€. Toujours 100% d'occupation du portefeuille et une visibilité à très long terme (baux avec une durée moyenne résiduelle de 20 ans).

COFINIMMO

Cette SIR diversifiée (immobilier de santé, bureaux et réseaux), a bien respecté ses prévisions puisque le bénéfice annuel représente 6,85€ par action ce qui permettra de payer un dividende de 5,80€. Le précompte mobilier à 15% est en vue puisque le portefeuille de santé atteint 59% (60% nécessaire en moyenne trimestrielle).

La Direction anticipe un bénéfice annuel pour 2021 de 7,00€ par action et un dividende de 6,00€ (en progression de 3,44%).

Début 2021, la SIR a annoncé une augmentation de capital (directement sur le marché) et une filialisation de son portefeuille de bureaux – ce qui devrait permettre une cession partielle à un ou des investisseurs et, par là même, de dégager des moyens pour continuer les investissements en immobilier de santé.

Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement était de 46,10%, le taux d'occupation de 97,40% et la VNI de 102,22€ par action.

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 01/04/2021	Dividendes bruts versés en 2021	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2020	Rendements nets par rapport au cours de fin 2020	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 01/04/2021
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	100,20 €	3,20 €	3,26%	2,77%	64,30 €	55,83%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	47,35 €	3,65 €	7,61%	5,33%	55,80 €	-15,14%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	35,10 €	2,25 €	6,20%	4,34%	60,93 €	-42,39%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	24,65 €	0,80 €	2,97%	2,53%	20,00 €	23,25%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	125,50 €	5,80 €	4,76%	3,33%	101,70 €	23,40%
HOME INVEST BE.	114,00 €	115,50 €	112,00 €	4,95 €	4,29%	3,00%	96,59 €	15,95%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	46,80 €	2,13 €	4,47%	3,13%	49,50 €	-5,45%
INCLUSIO			20,70 €				20,60 €	0,49%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	21,35 €	1,53 €	6,78%	4,75%	22,40 €	-4,69%
LEASINVEST	113,00 €	77,80 €	74,10 €	5,25 €	6,75%	4,72%	91,30 €	-18,84%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	91,30 €	2,82 €	3,03%	2,12%	52,80 €	72,92%
QRF	16,25 €	11,35 €	12,05 €	0,80 €	7,05%	4,93%	16,50 €	-26,97%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	60,10 €	4,40 €	7,45%	5,21%	64,90 €	-7,40%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	27,20 €	2,05 €	8,54%	5,98%	46,30 €	-41,25%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	42,90 €	3,15 €	7,43%	5,20%	50,10 €	-14,37%
WDP	23,17 €	28,26 €	28,52 €	0,80 €	2,83%	1,98%	14,30 €	99,44%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	44,30 €	4,00 €	10,18%	7,12%	78,20 €	-43,35%
XIOR	50,50 €	49,10 €	45,90 €	1,36 €	2,77%	1,94%	34,00 €	35,00%

HOME INVEST BELGIUM

Est investie dans le résidentiel (appartements) à hauteur de 90%.

Les résultats 2020 restent bons puisque les revenus de location atteignent 4,44€ par action et les plus-values réalisées sur la vente des anciens appartements sont de 1,53€ par action ce qui donne un résultat distribuable de 5,97€. Le dividende 2020 est fixé à 4,95€ (en progression de 2,06%). Pour Home Invest, c'est la 21^{ème} année que le dividende progresse... Un acompte sur dividende de 4,25€ a déjà été payé en décembre 2020. Le solde payable en mai 2021 sera donc de 0,70€.

La VNI est de 96,59€ par action en légère progression par rapport à fin 2019 (96,00€). Le taux d'endettement est de 52,40%. Pour 2021, la Direction estime que la progression du dividende sera égale ou supérieure au taux d'inflation.

IMMO MOURY

Cette micro SIR, essentiellement active dans la région liégeoise, a publié ses résultats semestriels de l'exercice décalé 2020/21 au 30 septembre 2020.

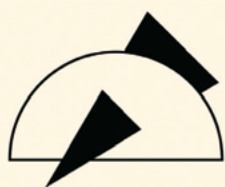
Le résultat est de 1,79€ par action en hausse par rapport à la période précédente (1,06€). Cette hausse provient en partie d'une plus-value (0,55€) sur la vente d'un immeuble à Liège.

Un achat d'un immeuble à appartements à Herstal a été réalisé. L'immeuble sera loué à la Société Régionale du Logement de Herstal. Les entreprises Moury ont quitté le siège social appartenant à la SIR à Bressoux. Cette location représentait 10% des loyers, il conviendra de trouver rapidement une alternative à cette location (l'immeuble est destiné à être vendu).

La Direction ne donne pas d'éléments prospectifs sur l'ensemble de l'exercice en cours.

(Suite des informations le mois prochain) ■

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

delta lloyd
LIFE



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



LES TROUBLES DE VOISINAGE SUITE



Par **Pierre ROUSSEAU**,
avocat, Président du
SNPC-NEMS
CHARLEROI

Notre article paru dans le CRI de mars 2021, sur les troubles de voisinage, a suscité de nombreuses questions dont certaines ont été posées dans le WEBINAIRE qui fut organisé.

Aussi, croyons-nous utile de poursuivre l'analyse, en partant de deux décisions récentes parues dans la dernière parution du J.L.M.B. (jurisprudence de LIEGE, MONS et BRUXELLES) ; nous les commenterons dans leurs parties qui nous intéressent et tenterons d'en tirer quelques enseignements utiles.

1- JUGEMENT DU TRIBUNAL CIVIL DE BRUXELLES DU 23.11.2018.

Les faits de la cause pourraient être résumés comme suit :

Monsieur X demandait une indemnisation pour les dommages subis du fait de l'installation d'un projecteur de lumière sur une Place publique.

Les données présentées par Monsieur X montraient que le projecteur de lumière diffusait une lumière si forte que le faisceau lumineux atteignait également l'arrière des maisons et était susceptible de perturber son sommeil tant la chambre à coucher était inondée de lumière.

Le gestionnaire du réseau d'éclairage public relevait que ce projecteur de lumière poursuivait un objectif légitime de dissuasion du vandalisme et d'expulsion des toxicomanes afin de protéger la paix et la tranquillité publique dans ce lieu.

Que dit le Tribunal ?

Il ne conteste nullement l'application de la théorie des troubles de voisinage et, en sa motivation, précise :

« Conformément à la doctrine des nuisances anormales causées au voisinage,

qui découlent de l'article 544 du Code Civil, le maître d'ouvrage des travaux publics causant des nuisances excédant les inconvénients que les riverains doivent subir dans l'intérêt général, doit offrir une compensation pour rétablir l'équilibre rompu par les chantiers voisins...

Les données présentées montrent à suffisance que le projecteur de lumière de la Place était placé si haut et diffusait une lumière si forte que le faisceau lumineux atteignait également l'arrière des maisons...

Il est suffisamment démontré qu'il y avait donc de la lumière dans les pièces arrières de la maison de Monsieur X, ce qui peut être une nuisance ».

Nous reprenons cette décision car elle permet d'expliquer que la théorie des troubles de voisinage ne s'applique pas exclusivement entre des propriétaires de fonds voisins **mais peut aussi s'appliquer dans de multiples autres situations.**

La construction peut aussi causer un trouble de voisinage.

Ainsi, si, à cause de l'implantation d'un immeuble construit ou à construire, il en résulte ou résultera une perte notable d'ensoleillement, il pourrait être imaginé que le propriétaire du fonds « obscurci » invoque justement cette théorie.

Il a bien naturellement intérêt à l'invoquer, avant que la construction ne démarre, sur base des renseignements qu'il peut obtenir.

Il sera rappelé à cet effet la possibilité d'agir « préventivement », ce qui est très heu-

sement repris dans la nouvelle disposition applicable à partir du 1^{er} septembre 2021.

Si cette conception générale de l'immeuble à construire peut être une cause d'un trouble de voisinage, une utilisation technique particulière, dans la construction, peut aussi justifier une action sur base de ladite théorie.

Nous pensons à l'apparition de fissures ou un risque de phénomène de déstabilisation du fonds voisin.

Et l'activité de construction, elle-même, peut excéder les inconvénients normaux de voisinage.

Pensons aux passages de véhicules lourds de chantier sur une route d'accès étroite et fragile endommageant celle-ci et permettant un accès difficile pour les riverains.

Un cas malheureux plaidé devant la Cour d'Appel de Mons peut aussi illustrer toutes les applications possibles de cette théorie.

Une Dame Z, pour des travaux de rénovation importants en son immeuble, a recours à un entrepreneur.

Ces travaux, suite à l'absence d'étaionnement suffisant, occasionnent non seulement des dommages à son immeuble appelé à être rénové mais aussi à l'immeuble voisin.

Le propriétaire de celui-ci agit alors en récupération de son dommage en demandant condamnation tant de l'entrepreneur fautif (1382 du C.C.) que du malheureux propriétaire de l'immeuble dans lequel les travaux ont été exécutés.

La Cour a retenu la responsabilité des deux parties, celle du malheureux propriétaire ayant été retenue sur base de cette théorie des troubles de voisinage.

Certains auteurs considèrent que le trouble de voisinage ne pourrait être dirigé contre les constructeurs qui ne sont pas titulaires d'un attribut du droit de propriété, condition indispensable pour permettre l'application de cette théorie.

En effet, l'entrepreneur ne dispose pas d'un droit de jouissance du bien sur lequel s'érige



la construction. Il intervient pour compte du maître de l'ouvrage.

Mais la question reste controversée car il pourrait être considéré que l'entrepreneur reçoive la disposition des lieux pendant les travaux et qu'il exerce dès lors sur ceux-ci le contrôle, le gardiennage et aussi la police de chantier.

Comme paraît le reconnaître la jurisprudence française, on pourrait considérer que les constructeurs sont « les voisins occasionnels des propriétaires lésés » durant toute la durée du chantier.

Avec la nouvelle loi applicable dès le 01/09/2021, on peut se poser la question de l'intérêt de cette controverse puisque cette théorie est intégrée dans les textes, et partant, le détour pour l'expliquer, par l'analyse des attributs du Droit de Propriété, serait superflu.

Revenons à la décision commentée. Malgré que le Tribunal Civil de Bruxelles ait retenu l'application de la théorie des troubles de voisinage dans le cas lié à cette projection de lumière excessive, il n'a toutefois pas fait droit à la demande. ►



► Pourquoi ?

Le Tribunal a considéré qu'il n'y avait pas « d'informations claires sur l'intensité du faisceau lumineux et les pièces qui en seraient affectées ».

Le Tribunal considère, d'une manière quelque peu sévère, que « les photos soumises ne sont pas très fiables car on ne sait pas d'où elles ont été prises et si elles ont été agrandies ».

Elles « ne montrent pas que l'incidence de la lumière atteint une chambre à coucher et que l'installation de rideaux occultant spéciaux (le demandeur sollicitait le paiement de ses rideaux) était nécessaire afin de pouvoir assombrir la chambre ».

Cela nous permet d'aborder la seconde décision commentée portant principalement sur le mode de preuve des troubles de voisinage.

2- JUGEMENT DU TRIBUNAL CIVIL DU HAINAUT – DIVISION CHARLEROI DU 6 NOVEMBRE 2019

Les faits de la cause

« Le litige a pour contexte un voisinage difficile entre les parties, Monsieur X imputant à Madame Y les troubles de voisinage qu'il subit (et la responsabilité de ceux-ci) du fait de la présence intempestive de dizaines de pigeons dont il subit les conséquences nuisibles et dont, selon lui, la présence est liée au fait que Madame Y les nourrit ».

Le Tribunal, comme le précise le commentateur de la décision, va raisonner en deux temps :

Il sanctionne le comportement de Madame Y sur base de la théorie des troubles de voisinage pour, ensuite, également relever la faute au sens de l'article 1382 du Code Civil et justifier ainsi la réparation intégrale du dommage subi par le demandeur.

Le Tribunal, dans sa motivation, reprend des principes de base que nous croyons utile d'évoquer :

1. L'article 544 du Code Civil (d'où dérive actuellement la théorie des troubles de voisinage) doit compenser une rupture

d'équilibre mais ne permet pas d'indemniser ce qui excède la limite des inconvénients normaux.

2. La demande résultant des troubles de voisinage suppose un trouble anormal et la circonstance que ce fait, cette omission ou ce comportement puissent être qualifiés de fautifs, ne fait pas obstacle à l'application de l'article 544 du Code Civil (théorie des troubles de voisinage).
3. Enfin, la circonstance que le demandeur, qui subit la présence intempestive des dizaines de pigeons, soit locataire de son bien ne l'empêche pas d'agir sur base de cette théorie.

Retenons d'emblée qu'un locataire est en droit d'agir.

Ces principes étant rappelés, voyons comment le Tribunal a pu « asseoir » sa décision.

Rappelons qu'il ne suffit pas d'avoir « un droit », encore faut-il pouvoir le prouver et telle est la principale difficulté lorsqu'on veut voir retenue cette théorie.

Nous avons déjà relevé que diverses attestations concordantes et précises rédigées par des témoins sur base de l'article 961/1 du Code Judiciaire, peuvent entraîner la conviction du Tribunal.

Il en est de même, lorsqu'il y a des éléments infractionnels, d'un rapport de Police qui serait déposé.

Mais d'autres voies peuvent être explorées et le Tribunal les a utilisées.

Nous espérons vivement que cette approche pragmatique du Tribunal de Charleroi puisse être suivie dans l'avenir.

Reprenons la motivation liée aux modes de preuves choisis.

« Les photographies produites et les vidéos que le Tribunal a été amené à visualiser et qui se trouvent sur la clé USB figurant au dossier de Monsieur X établissent la réalité du trouble qu'il invoque ».

*Tel est également le cas des photographies et **vidéos** visualisées à l'audience du 9 octobre 2019, dont la relation du contenu est faite au procès-verbal d'audience ...*

Les mentions de ce PV d'audience sont d'ailleurs reprises dans le jugement, celui-ci relevant :

« Le Tribunal visionne avec les parties les images de la situation actuelle et quotidienne parmi celles mises sur une clé USB de Monsieur X, clé qui lui est restituée.

Madame Y confirme que la situation visualisée correspond à ce qui se passe actuellement.

Le Tribunal a pu constater des dizaines de pigeons qui se dirigent et sortent de la cour de Madame Y.

Figurent également des photos qui auraient été prises dans la propriété de Monsieur X et qui illustrent des déjections d'oiseaux et plumes de pigeons... ».

Voilà une démarche active d'un Tribunal qu'on ne peut que louer.

Il est accepté le mode de preuve qu'est la vidéo, mode très justement bien cadré puisque celle-ci a été visionnée par le Tribunal avec les parties, le Greffier se chargeant ultérieurement de consigner, dans son procès-verbal, ce que le Tribunal et les parties ont pu visionner.

Gageons que les plaideurs, dans l'avenir, forts de cette avancée dans le mode de preuve ainsi autorisé, pourront mieux expliciter les troubles subis par leurs clients.

Trop de litiges sont « *mal* » résolus à cause d'une approche trop raide du droit de la preuve, ce qui peut entraîner des jugements peu équitables.

Et c'est dans cette optique que le droit de la preuve a été modifié sur base de l'idée suivante :

« L'art d'un bon système de répartition de la charge de la preuve est de parvenir à une interaction équilibrée entre la sécurité juridique en général et un **procès équitable in concreto** ».

Et, pour ce faire, on ne peut que louer le fait que les vidéos puissent être visualisées par le Tribunal avec les parties (le principe du contradictoire doit toujours être respecté).

Il serait certes intéressant de voir comment un Tribunal réagirait si une partie défendresse venait à rejeter et refuser ce système de preuve (vidéo).

Le Tribunal devrait-il alors l'écarter ?

Il faut rappeler que le nouvel article 8.4 alinéas 1 et 2 du Nouveau Livre VIII du Code Civil a inséré un alinéa précisant :

« Toutes les parties doivent collaborer à l'administration de la preuve »,

ce qui a déjà été retenu comme principe général de droit par la Cour de Cassation.

Ainsi, une obstruction systématique à voir des faits produits par une vidéo, pourrait être utilement interprétée par le Tribunal.

CONCLUSION

Si nous avons poursuivi cette analyse sur la théorie des troubles de voisinage, c'est parce que nous sommes bien conscients, au vu des multiples questions posées, que des troubles « *anormaux* » peuvent être grandement pénalisant pour bon nombre de justiciables.

Il ne faut certes pas se ruer immédiatement vers un Tribunal dès qu'on les subit.

Il faut encore rappeler qu'ils doivent être « *anormaux* » et rompre l'équilibre entre fonds voisins.

D'autres voies que judiciaires, pour autant qu'elles soient possibles, doivent être préalablement tentées.

Mais il est important de relever que cette théorie est utile dans bon nombre de cas, parfois supérieurs à ceux initialement envisagés, et que la preuve de ceux-ci peut être présentée par des voies autres que les voies classiques que sont l'écrit et le témoignage. ■



Réparations locatives – Région bruxelloise



Madame, Monsieur,

Mon locataire m'envoie une lettre m'informant de diverses réparations à effectuer dans la salle de bains de la maison que je lui donne en location à Bruxelles. Je me demande si ces réparations sont réellement à ma charge. Il se plaint de l'état de la baignoire et des joints entourant l'évier. Par ailleurs, le robinet de l'évier doit être remplacé à cause de l'accumulation du calcaire, alors que je l'avais déjà remplacé en 2019. Est-ce que je pourrai mettre cette réparation/remplacement à charge de mon locataire ?

Cordialement,

J-L. E., Bruxelles



Cher Monsieur,

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

La liste des réparations à charge du bailleur et du preneur est différente en fonction de la région dans laquelle le bien est situé. La Région de Bruxelles-Capitale met à charge du preneur l'entretien et la réparation des joints entourant les éviers, les robinets et la baignoire. En revanche, le bailleur doit procéder aux réparations causées par la vétusté ou l'usure normale. Il est, en effet, interpellant de devoir à nouveau remplacer un robinet alors que ce dernier a été remplacé



ISTOCKPHOTOS

en 2019. Nous vous conseillons d'avertir le plombier des réparations qui ont déjà été effectuées et d'interroger celui-ci sur l'élément à l'origine du problème. Si le plombier énonce que le remplacement est devenu nécessaire suite à l'accumulation du calcaire, vous pouvez mettre ces frais à charge du locataire.

Une accumulation excessive de calcaire dans un robinet après une année d'utilisation est due à un manque d'entretien. Or, il appartient au locataire de jouir des lieux en bon père de famille et d'entretenir les lieux loués. L'entretien et le détartrage des robinets sont des obligations expressément mises à charge du locataire.

En cas de questions supplémentaires, nous vous invitons à 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

Taxation des comptes titres



Monsieur de Clippele,

Dans votre article « La nouvelle taxe sur les comptes-titres : une gifle pour les femmes usufruitières ? » publié dans le CRI du mois d'avril, il me semble qu'il ne s'agit que des compte-titres de 1.000.000€ et plus. Pas d'indication de montant dans l'article.

Si c'est exact, il serait judicieux et important de le préciser afin d'éviter des sueurs froides aux détenteurs des "petits" comptes, petits épargnants.

Merci.

A.B., Namur



Cher Monsieur,

Vous avez parfaitement raison si ce n'est que des épargnants modestes pourraient néanmoins subir cette taxation car il s'agit d'une « contribution sans contribuable » qui ne tient pas compte de la quotité personnelle de chaque propriétaire dans les comptes-titres totalisant plus d'un million d'euros.

Nous avons surtout voulu mettre l'accent sur le risque qui pèsera sur les usufruitières qui, en Belgique, sont plus nombreuses que les usufruitiers.

Bien à vous.

Olivier de Clippele

FORMATION DE VÉRIFICATEUR AUX COMPTES DE COPROPRIÉTÉ



Cycle de formation en 2 séances !

- > **Première partie** : mardi 25 mai de 17 :30 à 19 :30
- > **Seconde partie** : lundi 31 mai de 17:30 à 19:30

Lieu :

Cette formation sera donnée en **visioconférence**.
Un lien de connexion et un support écrit vous seront envoyés. Si vous êtes dans l'impossibilité de vous connecter, nous vous enverrons un lien pour regarder l'enregistrement de la séance au moment qui vous convient le mieux.

Public visé :

Les vérificateurs aux comptes, les membres de Conseils de copropriété et tout copropriétaire intéressé.

Tarifs :

- > Membre : 95€ TVAC par personne
- > Non-membre : 130€ TVAC par personne
À verser sur le compte de **LA PROPRIETE PRIVEE**
BE53 3101 0387 4053
Communication : Vérificateur aux comptes
+ n° de membre (si membre)

Intervenants et sujets :

> **Mardi 25 mai 2021 :**

M. Olivier Hamal, avocat et Président du SNPC-NEMS

La 1^{ère} partie de cette formation sera dédiée au rappel du statut juridique et du fonctionnement d'une copropriété et nous aborderons plus spécifiquement le rôle et la mission du vérificateur aux comptes.

> **Mardi 31 mai 2021 :**

M. Eric Mathay, réviseur d'entreprise, expert-comptable et Président de la section bruxelloise du SNPC-NEMS.
Cette 2^{ème} partie sera consacrée à l'aspect comptable à l'aide d'exemples de cas concrets.

Inscription :

- > Par email à isabelle.funken@snpn-nems.be en mentionnant votre numéro de membre (si membre) et votre numéro de téléphone.

Informations également sur notre site
www.snpn-nems.be

Bail à vie – Région Wallonne



Bonjour,

Je vous contacte car je suis en instance de divorce. Mon époux et moi-même souhaitons conserver notre maison familiale, sise à Namur, pour nos enfants. Nous ne souhaitons donc pas la vendre. Je souhaite rester dans les lieux et lui souhaite quitter ceux-ci. Mon futur ex-époux me propose de conclure un bail à vie, malgré que nous soyons en indivision. Cette situation serait avantageuse mais me paraît suspecte. Est-ce légal ? Si j'accepte est-ce que je ne risque pas d'être lésée dans mes droits ?

Merci d'avance pour votre réponse,

M-H. P., Namur



Chère Madame,

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

La conclusion d'un bail à vie peut, en effet, constituer une solution dans le cadre d'arrangements familiaux, notamment lors d'un divorce par consentement mutuel. Les conjoints peuvent, dans ce cas, convenir dans le règlement transactionnel que l'habitation n'est pas vendue mais reste en indivision, tout en étant occupée par l'un d'eux. L'article 815 du Code civil prévoit que le règlement transactionnel est valable pour 5 ans, bien que renouvelable. Si les conjoints décident, en parallèle, de conclure un bail à vie au profit de celui qui se maintient dans l'habitation, il assure de la sorte la sécurité du logement du conjoint qui s'est maintenu dans les lieux.

L'article 55, § 8, du décret wallon sur le bail d'habitation prévoit expressément qu'il est possible de conclure un bail à vie. Dans ce cas, le bail prend fin de plein droit au décès du preneur.

A défaut de dispositions contraires expressément prévues, le bailleur ne peut pas, dans un bail à vie, donner un congé. Cependant, le locataire peut résilier anticipativement le bail, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois.

Le loyer peut toutefois être revu sauf si les parties renoncent expressément à cette possibilité.

Rappelons à toutes fins utiles qu'un bail à vie doit être établi par acte notarié.

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

Bien à vous,

Le service juridique

Un CRI trop bruxellois ?



Bonjour,

En tant que membre wallonne, je voudrais souligner que les derniers CRI sont très fort portés sur l'actualité bruxelloise. Il y a par conséquent peu d'intérêt sur le sujet pour une grande partie de vos membres. Merci d'en tenir compte dans votre choix éditorial.

Et cela dit merci pour vos publications très intéressantes.

N.J., Herstal



Chère Madame,

Les articles sont pour beaucoup guidés par l'actualité. C'est le cas depuis 3 mois puisque l'actualité est très intense à Bruxelles pour les propriétaires. Les choix politiques qui sont opérés par le gouvernement bruxellois sont très dommageables pour les bailleurs : encadrement des loyers, Plan d'Urgence Logement, moratoires à répétition pour suspendre les expulsions...

Le gouvernement bruxellois a manifestement rompu l'équilibre qui existait entre bailleurs et locataires et le SNPC multiplie contacts et recours pour rétablir cet équilibre.

Il est dans l'intérêt des propriétaires en Wallonie de bien être conscients de cette vision des relations bailleurs-locataires que d'aucuns, nous n'en doutons pas, voudront étendre en Wallonie.

La lecture de ces articles doit éveiller l'attention et la vigilance des propriétaires wallons qui peuvent ainsi mieux percevoir les velléités de certains partis politiques en matière de logement. Mieux vaut prévenir que guérir et heureusement, un certain équilibre est maintenu en Wallonie et les mêmes lignes rouges n'ont pas été franchies. Le SNPC y veille et multiplie les contacts également.

Concernant la Flandre, la notion de propriété est encore respectée et nous nous en réjouissons.

En conclusion, nous ne pouvons que vous inviter à lire attentivement l'actualité bruxelloise pour être conscient des enjeux. Cela démontre également l'importance pour les propriétaires de se défendre et de soutenir le SNPC pour les représenter.

Patrick Willems

Secrétaire général

Nos publications

TVAC PORT TOTAL

Les baux

RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	3,54 € 3,54 €	14,84 € 23,84 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,00 € 21,00 €	3,54 € 3,54 €	15,54 € 24,54 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 4,60 € au lieu de 3,54 €				
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	3,54 € 3,54 €	14,84 € 23,84 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC Non-membre	8,70 € 13,90 €	3,54 € 3,54 €	12,24 € 17,44 €

RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE

Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,40 € 20,40 €	3,54 € 3,54 €	14,94 € 23,94 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,50 € 20,50 €	3,54 € 3,54 €	15,04 € 24,04 €

⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 4,60 € au lieu de 3,54 €

DIVERS

Bail commercial (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,10 € 19,40 €	3,54 € 3,54 €	15,64 € 22,94 €
Bail professionnel non commercial (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,70 € 20,20 €	3,54 € 3,54 €	16,24 € 23,74 €
Bail de garage/parking (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	6,10 € 9,70 €	3,54 € 3,54 €	9,64 € 13,24 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC Non-membre	2,00 € 3,20 €	3,54 € 3,54 €	5,54 € 6,74 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	9,90 € 16,30 €	3,54 € 3,54 €	13,44 € 19,84 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC Non-membre	21,30 € 34,10 €	3,54 € 3,54 €	24,84 € 37,64 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,10 € 16,20 €	3,54 € 3,54 €	13,64 € 19,74 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,20 € 16,40 €	3,54 € 3,54 €	13,74 € 19,94 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	20,70 € 33,00 €	3,54 € 3,54 €	24,24 € 36,54 €

Les affiches

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

TVAC PORT TOTAL

Les détecteurs

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

Les ouvrages



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

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



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie

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



Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

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



ABC de la planification successorale

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



La copropriété en poche

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



Devenir syndic bénévole avec le SNPC

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



ABC du viager

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



ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €
Port : 3,54 €
Total : 37,54 €
Non-membre : 54,40 €
Port : 3,54 €
Total : 57,94 €



ABC de la répartition des charges

Membre SNPC : 36,00 €
Port : 4,60 €
Total : 40,60 €
Non-membre : 54,00 €
Port : 4,60 €
Total : 58,60 €

Comment les obtenir ?

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

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

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

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*									

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*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137,65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142,17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145,20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149,19*	149,74*	149,77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*
2021	151,62*	151,68*	151,91*									

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*	133,52*									

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*	110,56*									

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence Crehan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 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 : snpmoms@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.

■ 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.

Païement 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	VENREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					suspendues provisoirement
Mons	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

Le service est accessible par mail comptant comme un appel téléphonique.

La demande doit être simple, générale dont la réponse ne dépasse pas 5 minutes. Les demandes peuvent être envoyées à jurid@snpc-nems.be, accompagnées de votre numéro de membre.

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

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

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

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

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

Le SNPC vous aide à remplir votre déclaration !

Toujours à vos côtés, le SNPC-NEMS s'adjoint chaque année les services d'un professionnel en la matière. N'hésitez pas y faire appel !



**LES MARDI MATIN ET JEUDI MATIN
au SNPC de Bruxelles
À PARTIR DU 25 MAI**

Le prix est fixé à 65 € TVAC par déclaration, sous réserve d'un supplément pour déclaration plus complexe

**PRENEZ RENDEZ-VOUS DÈS MAINTENANT
au 02 512 62 87**



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➡ Voir page 43