

le cri

N°455
JUN
2021

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

LES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ

**LE GRAND CLASSIQUE DES CONFLITS
LOCATAIRES/PROPRIÉTAIRES !**

> p. 8

**Péréquation
cadastrale
rampante**

> p. 3

**Urbanisme à Bruxelles:
les chantiers
sont ouverts**

> p. 16

**Copropriété gérée par
un acte de base simplifié:
une bonne idée ?**

> p. 20



**CONFIEZ LA GESTION
DE VOTRE IMMOBILIER
À UN PROFESSIONNEL !**

Nous vous déchargeons de vos problèmes
locatifs à tous niveaux :



ADMINISTRATIF

- ✓ Mise en location
- ✓ Signature du contrat de bail
- ✓ Organisation de l'état des lieux d'entrée
- ✓ Constitution de la garantie locative
- ✓ Check-up des assurances
- ✓ ...



TECHNIQUE

- ✓ Entretien du bâtiment
- ✓ Réparations locatives
- ✓ Travaux de rénovation
- ✓ ...



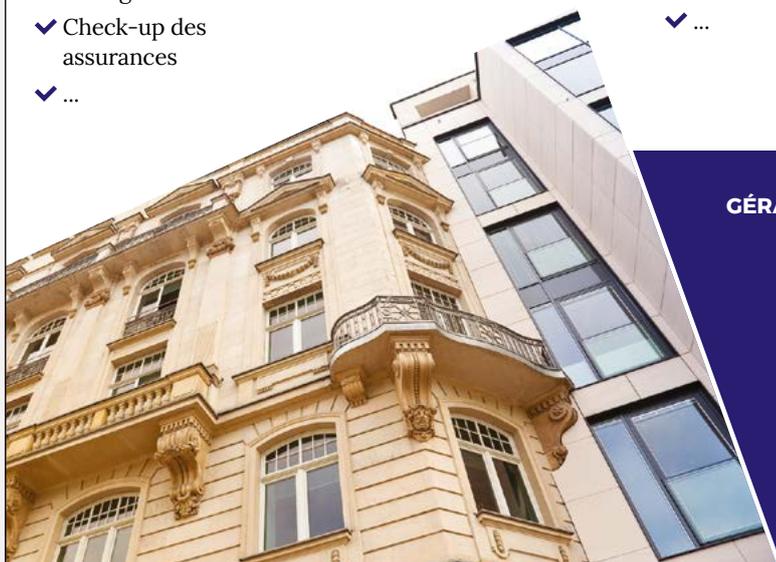
JURIDIQUE

- ✓ Respect du bail et du règlement d'ordre intérieur
- ✓ Suivi des dossiers contentieux
- ✓ Assistance et conseils juridiques
- ✓ ...



FINANCIER

- ✓ Paiement des factures
- ✓ Suivi des loyers
- ✓ Indexation annuelle
- ✓ Ventilation des charges
- ✓ Décompte de charges
- ✓ ...



GÉRANT : Raphaël de Witte
0479 433 022



Gestimax

Rue de Pervyse 37 bte 2
B-1040 Etterbeek
T. 02 318 67 26
info@gestimax.be

www.gestimax.be



PÉRÉQUATION CADASTRALE RAMPANTE EN WALLONNIE
ET À BRUXELLES

PROPRIÉTAIRES : INFORMEZ-VOUS ET DÉFENDEZ-VOUS

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Des propriétaires de plus en plus nombreux, en Région wallonne et en Région bruxelloise, interpellent le SNPC-NEMS suite aux courriers reçus de leur administration communale en vue d'obtenir des renseignements par application de l'article 475 du Code des impôts sur les revenus.

OBJECTIF POURSUIVI ?

L'objectif poursuivi par les communes est d'arriver à une majoration du revenu cadastral du bien ou des biens concernés, et par la même une augmentation des montants perçus à titre de précompte immobilier ou encore à l'impôt des personnes physiques.

Vu notamment l'ampleur du phénomène, il s'agit **d'une véritable péréquation cadastrale rampante.**

En effet, mener une péréquation cadastrale en bonne et due forme – la dernière remontant aux années 1975-1980 – ne serait pas fort populaire. En outre, le SPF Finances, l'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP), communément connue sous le nom d'Administration Fédérale du Cadastre, ne veut pas ou n'est plus à même de porter une telle opération.

DES DISCRIMINATIONS !

Le SNPC-NEMS entend dénoncer les discriminations que la méthode retenue entraîne :

- > Les communes « privilégient » leur action sur certaines rues, quartiers, etc. On peut donc s'interroger sur l'opportunité des endroits choisis et sur les motivations du choix de tel ou tel propriétaire, etc. Pourquoi l'ensemble des propriétaires n'est-il pas visé ?
- > La démarche est à sens unique, à savoir manifestement uniquement vers les lieux où les autorités concernées pensent qu'il pourrait y avoir matière à majorer les revenus cadastraux. En revanche, rien n'est envisagé quant aux rues ou ►

**POUR LE SNPC-NEMS,
LES DEMANDES ÉMANANT
DES COMMUNES NE SONT
PAS CONFORMES, JUSQU'À
PREUVE DU CONTRAIRE,
AUX DISPOSITIONS LÉGALES.**

- ▶ quartiers qui, depuis la dernière péréquation cadastrale de 1975-1980, ont perdu de la valeur et devraient ainsi voir une diminution des revenus cadastraux.

En d'autres termes, pour le SNPC-NEMS, il faudrait appliquer le principe du « tout ou rien » et permettre, comme dans le cadre d'une péréquation cadastrale en bonne et due forme, la possibilité pour les contribuables de se défendre utilement conformément aux dispositions légales.

Le SNPC-NEMS entend défendre les propriétaires concernés et les aider à faire valoir leurs droits.

Il faut rappeler quelques principes de la législation en vigueur afin d'éviter toute équivoque quant à ce qui peut et doit être fait :

- > entre deux péréquations cadastrales, le SPF Finances et son Administration générale de la documentation patrimoniale peuvent procéder à la réévaluation des revenus cadastraux des immeubles de toute nature agrandis, reconstruits ou notablement modifiés ;
- > tout propriétaire est tenu de déclarer spontanément à l'Administration générale de la documentation patrimoniale l'achèvement des travaux à des immeubles bâtis modifiés ;
- > l'Administration générale de la documentation patrimoniale peut exiger du contribuable ainsi que des locataires éventuels, la production, dans la forme et le délai qu'elle fixe, de tous renseignements utiles à la détermination du revenu cadastral, ainsi que la communication, sans déplacement, des livres et documents susceptibles de permettre de vérifier l'exactitude des renseignements fournis ;

Sont considérées comme des modifications notables (voir notamment l'obligation de déclaration de tout propriétaire) celles susceptibles d'entraîner une augmentation ou une diminution du revenu cadastral à concurrence de 15 % du revenu existant.

Ne constituent certainement pas des modifications notables, celles résultant de travaux

d'entretien (plafonnage, peinture, etc.) ou de maintenance (remplacement d'une chaudière à mazout par une chaudière au gaz), de mise en conformité en regard de certaines dispositions légales ou encore de mesures de sécurité exigées par les services de sécurité comme les pompiers.

Il en va de même de travaux effectués pour mettre un bien aux normes : nouvelle salle de bain, nouvelle cuisine ou encore renouvellement de l'installation électrique.

A l'inverse, constituent notamment des modifications susceptibles d'entraîner une majoration de revenu cadastral : la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements, l'ajout dans un immeuble d'une ou plusieurs salles de bain, la transformation d'une grange de ferme en loft.

Pour l'exécution de travaux visant à économiser l'énergie dans une habitation, il existe une circulaire de l'Administration suffisamment explicite à ce sujet (voir notre brochure à la page suivante). Ne sont ainsi pas visés les travaux d'isolation ou encore le placement de nouveaux châssis double vitrage.

Quelle doit être la réaction des propriétaires vis-à-vis de demandes d'information provenant des communes ?

Pour le SNPC-NEMS, les demandes émanant des communes ne sont pas conformes, jusqu'à preuve du contraire, aux dispositions légales.

En effet, en regard des dispositions légales applicables, si des demandes doivent et peuvent être envoyées, c'est par le SPF Finances, Administration générale de la documentation patrimoniale et non par les communes !

Ainsi, dans un premier temps, le SNPC-NEMS conseille aux propriétaires qui recevraient un courrier de leur Commune de répondre par recommandé sur base du modèle que nous tenons à leur disposition. Il s'agit par là même de remettre la démarche en cours dans la légalité. Il s'agit d'une question de principe !

Sur base de l'analyse juridique réalisée par le SNPC-NEMS, aucune sanction n'existe ▶

pour les propriétaires qui n'auraient pas rentré ou ne rentreraient pas le formulaire demandé, et ce d'autant plus que cette demande n'est pas formulée par la bonne administration. Le délai de 15 jours ne repose sur aucun texte légal. Toutefois, **la réponse par pli recommandé dans les 30 jours est souhaitable.**

Dans un second temps, et pour autant que la demande soit formulée par la bonne administration, il sera toujours temps pour les propriétaires concernés d'apprécier la réponse à donner en regard des dispositions légales existantes et rappelées ci-avant.

Enfin, il faut que les propriétaires soient conscients qu'ils peuvent – et doivent le cas échéant – faire les recours et user des modes de contestations possibles, ainsi que des répliques que l'Administration pourrait leur opposer ou non. ■

Aider et accompagner les propriétaires immobiliers

Le service juridique du SNPC est à la disposition de ses membres pour toutes questions sur cette thématique et vous aider le cas échéant dans les réponses à faire parvenir aux communes.

Le SNPC-NEMS a publié une brochure d'information sur cette problématique :

« Revenu cadastral : comprendre et contester sa revalorisation »,

au prix de 18.20 € TVAC + 3,54 € (frais de port) pour les membres et 29,20 € TVAC + 3,54 € (frais de port) pour les non membres.

Cette brochure est disponible dans notre boutique en ligne ou par virement. Voir modalités à la page 47 de ce Cri.



ÉDITORIAL

> Péréquation cadastrale rampante en Wallonie et à Bruxelles. Propriétaires : informez-vous et défendez-vous **3**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

> Fin du moratoire sur les expulsions à Bruxelles : les réactions du SNPC ont fini par porter leurs fruits ! **6**

BAIL À LOYER

> Les problèmes d'humidité : le grand classique des conflits locataires/propriétaires ! **8**

FISCALITÉ

> Stop à la désinformation : M. De callatay n'a toujours pas de calculette et ne sait toujours pas compter ! **12**

RÉGION BRUXELLOISE - URBANISME

> Urbanisme à Bruxelles, les chantiers sont ouverts. **16**

COPROPRIÉTÉ

> Une copropriété gérée par un acte de base simplifié : une bonne idée ? **20**

COPROPRIÉTÉ

> Cheminées collectives et chaudières individuelles – point de la situation **24**

PROPRIÉTÉ

> Investissement immobilier en chambres d'hôtels ! Le SNPC vient en aide aux copropriétaires préjudiciés par le groupe Cayman **26**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R (Société Immobilière Réglementée) **28**

FISCALITÉ

> Location immobilière et poids des impôts **32**

FISCALITÉ

> La taxation des multi-propriétaires ! Rappel des principes **36**

VENTE

> Le sort des dégâts locatifs en cas de vente du bien **38**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 39

NOS PUBLICATIONS 41

INDICES-SANTÉ 42

LES SERVICES DU SNPC 43

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 44



FIN DU MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS À BRUXELLES : LES RÉACTIONS DU SNPC ONT FINI PAR PORTER LEURS FRUITS !

Le SNPC ne compte pas en rester là et envisage des actions en indemnisation. Bailleurs lésés faites-vous connaître !

Le SNPC n'a jamais contesté le principe de moratoires 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'inscrivaient 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 perdus 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.



Article publié dans l'Echo du 21 avril, juste avant la suspension du moratoire.

Le SNPC n'est pas resté sans réagir. Depuis le premier confinement, il a déjà introduit plusieurs recours devant le Conseil d'Etat et la Cour constitutionnelle 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.

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 malheureusement été déboutés à deux reprises.

Il n'en demeure pas moins que le Gouvernement bruxellois décidait le jeudi 22 avril dernier de ne plus prolonger le moratoire.

La détermination et les réactions du SNPC ont porté leurs fruits. Les huissiers de justice étaient aussi sortis du bois interpellant sur les risques de troubles à l'ordre public, des bailleurs étant prêts à prendre personnellement les mesures voulues pour « vider » leurs locataires indécis.

Le journal l'Echo avait consacré à cette situation un important article avec une belle manchette en première page le 21 avril (voir ci-avant).

Enfin, le SNPC ne compte pas en rester là et 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 invite des bailleurs lésés par les prolongations des moratoires en Région de Bruxelles-Capitale pour juillet et août 2020 et pour janvier à avril 2021 à se faire connaître auprès de lui : jurid@snp-c-nems.be ■



Châtelain

ERA Châtelain
partenaire de vos
projets immobiliers

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



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



LES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ : LE GRAND CLASSIQUE DES CONFLITS LOCATAIRES/ PROPRIÉTAIRES !



Par Patrick Willems,
Secrétaire général
du SNPC-NEMS

Ils sont souvent la source d'un match de ping-pong entre bailleurs et locataires. Il est pourtant indispensable de sortir rapidement de cette logique de renvoi de responsabilité. Ils peuvent avoir des conséquences sur la santé des occupants et la dégradation du bâtiment lui-même. Il convient d'agir rapidement pour les identifier et mettre en œuvre les solutions.

Cloques, moisissures, salpêtre, mauvaises odeurs, murs perlants, champignons, sensation de froid, augmentation des factures de chauffage, etc., un problème d'humidité peut rapidement gâcher le quotidien dans un logement.

BIEN COMPRENDRE LES PROBLÈMES D'HUMIDITÉ

L'humidité ambiante s'exprime par un pourcentage : ce chiffre représente non pas le pourcentage d'eau dans l'air, mais le pourcentage d'humidité présente dans l'air par rapport au maximum que celui-ci pourrait absorber sans que des gouttelettes ne se forment par le phénomène de la condensation.

On estime l'air d'un logement sain à un taux d'humidité compris entre 40% et 55% pour une température ambiante moyenne de 20 °.

Au-delà de ce pourcentage, les symptômes d'une humidité trop élevée vont apparaître : salpêtre, mûre dans le bois, taches sombres ou auréoles sur les murs et les plafonds, odeur de renfermé, moisissures ou buée sur les vitres. Les joints se désagrègent ; la tapisserie, les revêtements et les enduits se décollent ; la peinture gonfle et forme des cloques en surface...

Lorsque vous constatez ces symptômes, il est impératif d'agir rapidement. Dans le cas contraire, votre logement va poursuivre sa lente dégradation et sera atteint dans ses parties structurelles.

DEUX CATÉGORIES DE PROBLÈMES

L'humidité liée au bâtiment.

Elle peut avoir plusieurs causes :

- > Les fuites des tuyaux et conduites d'écoulement : malheureusement, ce phénomène ne se constate généralement que plusieurs semaines, voire plusieurs mois après son commencement. Lorsque les taches d'humidité se forment, cela signifie que votre mur est déjà gorgé d'eau.
- > Des infiltrations d'eau de pluie : des joints d'étanchéité défectueux ou des tuiles déplacées peuvent laisser pénétrer l'eau de façon insidieuse. On ne s'en aperçoit que lorsque les dégâts sont bien visibles ! Le plâtre s'effrite, des taches s'étendent et le bâti se fragilise.
- > Les remontées capillaires. Si vous constatez des taches d'humidité au niveau du sol, il peut s'agir de remontées capillaires. L'eau, naturellement présente dans le sol, est absorbée par les fondations mal bâties.



DE NOMBREUX
LOCATAIRES TROUVENT
CONTRADICTOIRE
D'AÉRER ALORS QU'ILS
SOUHAITENT FAIRE DES
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE.





- ▶ et remonte dans les murs en causant des dommages importants mais heureusement réversibles.
- La pression hydrostatique : il s'agit de la pression exercée par l'eau sur les bâtiments. Tel est le cas si de l'eau de pluie mal évacuée s'est accumulée contre eux ou s'il y a une nappe phréatique très proche. Là encore, l'eau finit par s'infiltrer. Dans ce cas, il peut être nécessaire de drainer le terrain.

Dans ces 4 cas de figures, il appartient au propriétaire de résoudre le problème.

L'humidité liée à l'usage.

Elle est le résultat de la condensation et d'un défaut de ventilation

Ce type de phénomène, qui se présente très souvent, survient quand la ventilation est défectueuse ou lorsque le logement n'est pas convenablement aéré. Si vous constatez des taches d'humidité et des traces de moisissures dans les chambres, la cuisine et/ou la salle de bain, il s'agit très souvent de condensation.

En conséquence, cette vapeur d'eau se dépose sur les murs et forme des taches.

Quelques chiffres éloquentes :

- **0,6 à 0,8 litres de vapeur** : c'est ce que perd chaque jour une personne en vapeur d'eau à travers la peau et par le simple fait de respirer. Ce chiffre peut augmenter en cas de forte chaleur. Donc, un ménage composé de deux parents et deux enfants produit en moyenne 2,8 litres de vapeur d'eau par jour.
- **20 litres** : c'est la quantité de vapeur d'eau émise en moyenne par une famille de 4 personnes dans ses activités quotidiennes : douche, vaisselle, ménage. L'eau chaude coule souvent à flot et une partie s'évapore dans l'air ambiant.

Une aération quotidienne est donc essentielle, et parfois à plus forte raison dans les nouveaux bâtiments qui sont généralement très bien isolés !

Lorsque les problèmes d'humidité liés à l'usage apparaissent, il appartient au locataire

d'adapter ses comportements et de ventiler davantage les lieux, si toutefois le bâtiment dispose de moyens de ventilation suffisants (par exemple un extracteur d'air, des grilles d'aération dans les châssis, ...)

L'ÉTERNEL CONFLIT PROPRIÉTAIRE/LOCATAIRE !

C'est un grand classique dans les contentieux locatifs ! Le propriétaire assurera que le locataire ne ventile pas suffisamment et que les occupants ne ventilent pas correctement. Le locataire de son côté jurera qu'il aère tous les jours suffisamment et que le problème est structurel et vient du bâtiment.

Le propriétaire pourra déjà vérifier que les grilles d'aération n'ont pas été calfeutrées et que les piles ou l'alimentation des ventilateurs n'ont pas été retirées. De nombreux locataires trouvent en effet contradictoire d'aérer alors qu'ils souhaitent faire des économies d'énergie. Il est alors utile de leur expliquer qu'une aération de 10 minutes ne rafraîchira l'air que très provisoirement. En effet, l'enveloppe n'aura pas le temps de refroidir et la température intérieure sera rétablie très rapidement.

DES OUTILS POUR AVANCER

Il existe cependant des outils intéressants qui apportent des réponses et des solutions. Le SNPC a d'ailleurs choisi de vous les proposer dans sa boutique.

Un **HUMIDIMETRE** vous permettra de mesurer l'humidité mais surtout de déterminer si celle-ci est présente dans le matériau testé ou uniquement en surface. Cela a évidemment toute son importance puisqu'une humidité en surface démontrera à votre locataire que les murs sont sains et qu'il s'agit dès lors d'un problème de condensation lié à un défaut de ventilation. Si ce test n'aura pas de valeur légale, il donnera néanmoins une indication très précise aux parties et évitera très souvent un passage en justice de paix.

Un **HYGROMETRE**, placé au mur ou sur un meuble, permettra à l'occupant de connaître en permanence le taux d'humidité dans l'air ambiant. Il attirera ainsi l'attention de l'occupant sur la ventilation nécessaire, ceci dans l'intérêt conjoint du logement et de la santé de ses occupants ! ■

LA BOUTIQUE

HUMIDIMÈTRE DAMPCHECK



Le testeur d'humidité DampCheck est un appareil simplifié pour contrôler le taux de sécheresse dans le bois comme dans les matériaux de construction.

- > Indicateur à DEL mouillé/sec : les 3 DEL de couleur (vert = sec, jaune = humide, rouge = mouillé) donnent immédiatement une indication sur le taux d'humidité ou de sécheresse du matériau mesuré.
- > Contrôle du taux d'humidité dans des matériaux de construction et bois

- > Mesure de la température ambiante
- > Affichage numérique des valeurs mesurées
- > Piles fournies
- > Garantie 2 ans

Prix membres : 27,90 €

Prix non-membres : 35,90 €

Frais de port : 6,90 €

HUMIDIMÈTRE « PRO » DAMPFINDER



Appareil de mesure de précision pour évaluer l'humidité dans les matériaux de construction et pour des contrôles rapides de l'humidité d'éléments en bois

- > Echelle triple : pour deux groupes de bois et le mode index universel
- > Grand afficheur à cristaux liquides à affichage graphique à barres et affichage numérique
- > Boîtier stable, ergonomique et caoutchouté : un appareil qui se tient bien serré dans la main permet d'insérer de façon fiable les pointes de mesure.
- > Fonction de test automatique : grâce à une mesure de référence réalisée à l'aide des électrodes situées dans le capuchon de protection, on obtient un résultat de mesure uniforme et constant.
- > Capteur de température ambiante : une fois mis en marche, l'appareil indique la température ambiante actuelle.
- > Mise en marche et arrêt automatique
- > Affichage de l'état de charge des piles
- > Piles fournies
- > Garantie 2 ans



Prix membres : 56,90 €

Prix non-membres : 69,90 €

Frais de port : 6,90 €

HYGROMÈTRE « CLIMAHOME »



Hygromètre numérique pour la surveillance sur une période prolongée du climat ambiant

- > Fonctions : Température ambiante, Humidité relative de l'air
- > Affichage des valeurs Min/Max : la valeur mesurée minimale ou maximale s'affiche si besoin est.
- > Utilisable comme système de table avec béquille/ fixation escamotable ou pour l'adhésion à des surfaces métalliques avec un support magnétique intégré

Prix membres : 19,90 €

Prix non-membres : 26,90 €

Frais de port : 4,60 €



www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



STOP A LA DÉSINFORMATION : M. DE CALLATAY N'A TOUJOURS PAS DE CALCULETTE ET NE SAIT TOUJOURS PAS COMPTER !



Par Eric Mathay
Président de la
Régionale
Bruxelloise du SNPC

Rebelotte ! Le journal L'ECHO du 8 mai 2021 publie un article de M. Etienne de Callatay intitulé « Le patrimoine des belges bien taxé ? Non ».

Et comme il en a pris une habitude, M. de Callatay continue à affirmer que les revenus locatifs, notamment, ne sont pas assez taxés.

Nous avons déjà eu l'occasion de stigmatiser cette désinformation dans le CRI n°436 de septembre 2019.

Les propos de ce dernier en matière de fiscalité immobilière sont autant incomplets qu'incorrects. Selon M. de Callatay, l'imposition des revenus immobiliers est plus faible, basée sur un rendement fictif lui-même basé sur 140% d'un revenu cadastral indexé. Et d'ajouter que la fiscalité sur les loyers résidentiels est attractive et plus avantageuse que le précompte mobilier libératoire de 30 % sur les revenus mobiliers (dividendes, intérêts).

Cette antienne est répétée à l'envi par l'intéressé dans diverses publications et interviews dont les propos sont parfois généreusement repris par certains politiques qui voudraient taxer encore plus lourdement l'immobilier, qu'il s'agisse du loyer ou du capital.

MAIS LA VÉRITÉ EST AUTRE. PETITE DÉMONSTRATION.

Tout d'abord, **lors de l'achat d'un bien immobilier**, l'acheteur (l'investisseur) doit payer **soit** une TVA de 21 % pour un bien neuf acquis sur le marché primaire **soit** des droits d'enregistrement de 10 ou 12,5 % selon la Région pour un bien acquis sur le marché secondaire. Auquel il convient d'ajouter les honoraires et frais de notaire (en général, 1,5 à 2 % du prix d'achat).

Par rapport à cela, l'acquisition d'un portefeuille de valeurs mobilières (actions, obligations, fonds d'investissements, etc..) les taxes sur opérations de bourse (en abrégé TOB) sont insignifiantes : de 0 % à 0,35 %. Et aucun frais annexe tel les frais de notaire pour l'immobilier.

C'est donc déjà, au niveau de la comparaison, des chiffres éloquentes. Prenez un investissement immobilier de 250.000 €, vous payez des droits d'enregistrement de 25.000 € ou 31.250 € selon la Région ou de TVA de 52.500 €, auquel il convient d'ajouter les honoraires et frais divers du Notaire. Encore quelques milliers d'euros.

Par contre, pour l'acquisition d'un portefeuille titres de 250.000 €, les frais seront à peine de l'ordre de quelques centaines d'euros soit 875 € (0,35 % de 250.000 €).

QU'EN EST-IL DE LA TAXATION DES REVENUS IMMOBILIERS ?

Annuellement, le propriétaire doit payer un précompte immobilier. Ce précompte n'est plus une avance sur l'impôt final comme sa qualification de « précompte » pourrait le laisser penser. Il s'agit d'un vrai impôt pur et dur. Il est calculé sur le revenu cadastral indexé annuellement et multiplié par des centimes additionnels régionaux (Bruxelles), provinciaux (Flandre et Wallonie) et bien sûr communaux. A Bruxelles, pour un revenu cadastral de 1.500 € le précompte immobilier est égal ou supérieur à 1.500 € (selon la commune concernée).

Outre le précompte immobilier qui, lui, n'est pas libératoire, le propriétaire doit également déclarer dans sa déclaration fiscale à l'IPP (**Impôt des Personnes Physiques**) ledit bien immobilier. On considère ici un bien immobilier donné en location à une personne qui ne l'affecte pas à une activité professionnelle. Dans ce cas, le montant à déclarer est le revenu cadastral, **mais la base imposable** est égale à ce revenu cadastral **multiplié** par un coefficient d'indexation de 184,92 % et **remultiplié** par 140 %. Donc, pour un revenu cadastral de 1.500 €, la base imposable sera de 3.883 €. Considérant une taxation de 50 % (taux applicable pour des revenus globaux supérieurs à 40.480 €) et d'un impôt communal de 8 %, l'impôt à payer est de **54 %** soit 2.100 €.

Au total donc, le propriétaire immobilier aura décaissé des impôts (Pr Immob et IPP) de +/- 3.600 €.

Alors que dans l'esprit de certains (économistes ou hommes/femmes politiques), le

loyer encaissé par le propriétaire est un profit net. Quelle erreur, voire quelle horreur de raisonnement. C'est comme affirmer que le bénéfice d'une entreprise est égal à son chiffre d'affaires ! Aucune société ne paie un impôt des sociétés calculé sur son chiffre d'affaires.

Car, il ne faut pas avoir fait de grandes études ou être Professeur d'université pour savoir qu'un bien immobilier entraîne des dépenses annuelles et parfois exceptionnelles selon la nature des dépenses. Des dépenses d'entretien, de réparation, de rafraichissement, d'assurances, de travaux de mise en conformité (p.ex. les ascenseurs, l'électricité) des travaux de rafraichissement, des travaux de renouvellement des châssis, d'une chaudière, d'une toiture, d'un électroménager dans une cuisine équipée, d'un certificat PEB, etc, etc, etc.

Mais aussi, l'absence de revenus locatifs lorsque un locataire est en défaut de paiement auquel viennent s'ajouter des dépenses comme des frais d'avocat, d'huissiers, d'experts. ▶





► Et ajoutons encore, que le propriétaire paie aussi une commission à l'agent immobilier qui se charge de la recherche d'un nouveau locataire (en général 1 mois de loyer + TVA de 21 %), paie aussi des frais liés à l'établissement d'un état des lieux d'entrée (et de sortie). Ce sont des dépenses dont le propriétaire pourrait se passer en procédant lui-même à de telles recherches et état des lieux, mais l'expérience montre que de plus en plus, le propriétaire fait appel aux services d'agents immobiliers spécialisés, la matière étant devenue quand même assez complexe.

Et que dire aussi des propriétaires qui ont été totalement privés de revenus locatifs durant près d'un an du fait du moratoire sur les expulsions en Région bruxelloise ?

Enfin, last but not least, le chômage locatif entre 2 contrats de location n'est pas simplement une utopie mais bien une réalité vécue par beaucoup de bailleurs.

Dès lors, en fin de compte, si vous considérez un bien immobilier situé à Bruxelles, loué pour 1.000 € par mois (12.000 € par an) et que vous retirez toutes les dépenses et autre chômage locatif, vous obtenez **un loyer « net »** qui lui seul doit être mis en comparaison avec les impôts payés.

Sans vouloir noyer le lecteur avec une avalanche de chiffres, on peut raisonnablement affirmer que les charges liées à un bien représentent - bon an mal an - au moins 40 % du loyer annuel. Ce qui nous laisserait donc un loyer net de 7.200 € dans l'exemple ci-avant. Et sur lequel, vous auriez des impôts de 3.600 € (voir ci-avant) à payer, **soit donc une taxation de minimum 50 %**.

Vous disiez donc des loyers trop peu taxés, M. le Professeur ?

Par rapport à un précompte mobilier de 30 % sur les dividendes et autres intérêts de titres à revenus fixes, il n'y a pas « photo ».

Enfin, on ne fera pas non plus l'économie d'évoquer ici les droits de donation et de succession.

Alors que le bien immobilier ne peut être caché et échapper à l'administration fiscale, un portefeuille-titres peut aisément se trans-

mettre discrètement ou avec des droits de donation très raisonnables, de 3 à 7 % selon le degré de parenté. La personne qui donne un portefeuille-titres ou du cash de 500.000 €, verra la donation taxée à 15.000 € (3 % en ligne directe) ou de 35.000 € (7 % donation à d'autres personnes).

Pour la donation d'un bien immobilier d'une valeur équivalente de 500.000 €, les droits de donation s'élèveront à 63.000 € en ligne directe (en Région Bruxelloise) et à 115.000 € entre toutes autres personnes (en Région Bruxelloise).

Et en matière de **droit de succession**, les avoirs mobiliers et immobiliers sont logés à la même enseigne. Mais rappelons que les taux sont exorbitants pour atteindre 65 % au-delà de 250.000 € pour une succession entre frères et sœurs et de 80 % au-delà de 175.000 € entre personnes étrangères.....

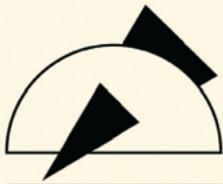
En conclusion, si l'investissement immobilier est un socle important et solide dans un patrimoine, prétendre qu'il n'est pas assez taxé est une complète hérésie et un manque de connaissance évident de la réalité économique de la gestion d'un tel investissement et des dépenses qu'il nécessite. Les propriétaires sont des agents économiques très importants qui contribuent chaque année à donner du travail à des milliers de travailleurs.

M. de Callatay, Economiste et Professeur, s'il vous plaît, prenez une calculatrice et apprenez à compter. Vous vous rendrez vite compte que les revenus locatifs ne constituent nullement une niche fiscale à supprimer ou dans laquelle vous y trouverez du « gras » à taxer.

Et cette démonstration s'adresse aussi aux patrons des organisations syndicales, M. Thierry Bodson (FGTB) et M. Marc Lemans (ACV) qui régulièrement et d'ailleurs encore tout récemment, répètent qu'il faut taxer les loyers. Bien évidemment, c'est une musique de « velours » pour les oreilles de celles et ceux qui les écoutent.....

Alors Messieurs, le SNPC va vous offrir une calculatrice, une feuille de papier et un crayon ! Examen fin juin... Seconde session en septembre ! ■

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

www.eventimmo.be

Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



URBANISME À BRUXELLES, LES CHANTIERS SONT OUVERTS



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

Le Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme, Pascal Smet, a fait savoir qu'il veut moderniser la législation sur l'urbanisme à Bruxelles, le fameux Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Depuis son adoption en 2004 cela fera la 25^{ième} modification de cette législation qui intéresse les propriétaires bruxellois.

Cette fois cependant, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) est consulté dès le départ au même titre que les architectes, les entreprises immobilières et les promoteurs immobiliers.

Le Secrétaire d'Etat semble vouloir s'appuyer sur trois axes :

- > faciliter l'investissement privé en logements à Bruxelles pour réduire la hausse des prix ;
- > envisager des constructions en hauteur pour libérer des espaces verts ;
- > délivrance plus rapide des permis d'urbanisme et des renseignements d'urbanisme en cas de vente immobilière.

COMMENT FAIRE ?

MYPERMIT

Le Secrétaire d'Etat veut étendre l'accès à la plateforme digitale, qui permet déjà le traitement des permis d'urbanisme par les pouvoirs publics, à tout le secteur privé.

Les demandes seront faites par les architectes mais le suivi de la procédure sera accessible sur la plateforme par le demandeur, l'administration, mais aussi « par tous les citoyens ».

Cette réforme devrait rentrer en vigueur en 2022 et 2023 et mettra fin aux dépôts de volumineux dossiers en sept exemplaires (à vérifier).

PASCAL SMET ENJOINT LES COMMUNES À NE PAS TROP EN RAJOUTER

Dans le même ordre d'idées, le Secrétaire d'État a fait savoir qu'il compte exiger des administrations communales qu'un dossier de demande de permis doit être considéré comme « complet » dès lors que tous les documents exigés par la loi s'y trouvent, de manière à mettre fin à la fâcheuse habitude de reporter sans cesse l'examen du dossier par la demande de documents supplémentaires non explicitement imposés par la loi.

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE
Immobilier LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

HARMONISATION ENTRE LES DIX-NEUF COMMUNES

Le Secrétaire d'État veut que les dix-neuf communes travaillent sur base d'une procédure unique et harmonisée pour mettre fin à l'incertitude qui dépendait trop du bon vouloir des administrations concernées.

La digitalisation est un élément qui obligera tant les demandeurs (architectes) que les administrations à suivre cette procédure harmonisée.

Il resterait encore la possibilité de déposer des dossiers « papiers » à l'ancienne, ce qui est un point discutable car il va jeter le trouble dans le fonctionnement des administrations.

DÉLIVRANCE DES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME EN CAS DE VENTE

Le Secrétaire d'État semble conscient du cauchemar actuel que vivent de nombreux propriétaires lors de la vente de leurs biens à Bruxelles.

La digitalisation de la délivrance des renseignements d'urbanisme, via les notaires,

va certainement accélérer le processus qui est actuellement beaucoup trop lent dans la quasi-totalité des communes mais ne résoudra pas le problème fondamental du passé.

La quasi-totalité des administrations n'a pas encore digitalisé les permis anciens et dans de très nombreuses situations, ces dossiers archivés sont incomplets et ne correspondent plus à la réalité des immeubles.

La digitalisation des anciens permis permettra certes de visualiser le dossier de l'administration sans déplacement mais ne résout absolument pas le problème fondamental qu'est l'absence généralisée de contrôle durant des années sur les travaux effectués la plupart du temps à la connaissance de l'administration communale.

Les administrations communales ont laissé aller les choses.

Les problèmes les plus courants rencontrés lors des ventes sont les suivants :

- Dossiers à l'urbanisme introuvables ou incomplets ;
- Remplacement des châssis de fenêtres en PVC sans permis ;

GRATUIT
Réservé
aux membres

WEBINAIRE



Vous voulez transformer, acheter ou vendre un immeuble ?
Attention aux problèmes et règles d'urbanisme !

Urbanisme en **Wallonie**

Mardi 15 juin, à 13h30

Avec **Vanessa PAUWELS**
Avocate et Vice-Présidente du SNPC

Urbanisme à **Bruxelles**

Jeudi 17 juin, à 13h30

Avec **Olivier DE CLIPPELE**
Notaire et Vice-Président du SNPC

▶ Inscriptions sur www.snpc-nems.be



- ▶ > Remplacement de la toiture par une autre couverture sans permis ;
- > Aménagement d'une cave ou d'un grenier sans permis ;
- > Remplacement des portes de garage pas tout à fait à l'identique ;
- > Aménagement d'une terrasse ou d'une véranda sans permis ;
- > Modification de la répartition des appartements d'une promotion, sans modification du permis en cours de chantier ;
- > Changement d'utilisation du bien sans permis ;

Ces questions font l'objet d'interminables discussions car il n'y a pas d'uniformité de vue sur la qualité d'infraction ou pas de ces actes et travaux.

En effet, l'arrêté du gouvernement bruxellois en date du 12 juin 2003 a établi la liste des actes et travaux qui sont dispensés de permis.

Dans cette liste se trouve les aménagements intérieurs ainsi que les remplacements de châssis, de porte d'entrée, porte cochère et porte de garage, mais avec certaines conditions qui font l'objet d'interprétations diverses et contradictoires.

A chaque fois, c'est le pot de fer contre le pot de terre : l'administration a trop tendance à vouloir appliquer le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui vise essentiellement les constructions neuves, sans tenir compte de l'historicité des immeubles existants.

Conscients des nombreuses difficultés, le SNPC organisera des conférences sous forme de « webinaires » pour passer en revue la liste des petites infractions les plus courantes et des moyens qu'ont les propriétaires pour y remédier. ■

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





LE SECRÉTAIRE D'ÉTAT VEUT
QUE LES DIX-NEUF COMMUNES
TRAVAILLENT SUR BASE
D'UNE PROCÉDURE UNIQUE
ET HARMONISÉE.





UNE COPROPRIÉTÉ GÉRÉE PAR UN ACTE DE BASE SIMPLIFIÉ : UNE BONNE IDÉE ?



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

Certains promoteurs ou propriétaires d'un ensemble immobilier de taille réduite, usent de la possibilité qu'offre l'article 577/3, §1^{er}. Cet article permet de voir un immeuble ne pas être soumis à la loi sur la Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

REPRENONS LEDIT ARTICLE :

« Les principes relatifs à la Copropriété forcée énoncés à l'article 577/2 §9 et les règles de la présente section sont applicables à tout immeuble ou groupes d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

Il peut être dérogé à la présente section si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes ».

Ainsi, la loi permet-elle de déroger aux articles régissant la copropriété forcée si deux conditions sont réunies :

1. **Première condition** : si la nature des parties communes le justifie.
2. **Deuxième condition** : aussi longtemps que les copropriétaires s'accordent.

1- PREMIÈRE CONDITION : SI LA NATURE DES PARTIES COMMUNES LE JUSTIFIE

Cette première condition nous satisfait très peu.

En effet, si, au début de la vie d'une Copropriété, on espère bien naturellement qu'entre

copropriétaires, aucun conflit majeur ne surgisse, il n'en reste pas moins que, dès qu'une partie commune est créée, peu importe « sa nature », un risque de conflit existe.

Ainsi, ce n'est pas parce que, pour un bloc de 4 appartements, il n'y a de partie commune existante, par exemple, que le chemin pour accéder à l'ensemble ou le jardin ou une zone de parking, qu'un litige ne peut survenir, que ce soit pour l'entretien de ce chemin, l'utilisation du jardin ou celui de la zone de parking.

Nous avons analysé un acte de base simplifié dérogatoire afin de voir quelles sont les règles applicables lors de l'application de cet acte de base simplifié, si un litige survient.

Ces règles sont celles concernant la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs copropriétaires.

Sous la rubrique « *gestion des parties communes* », dans l'acte de base simplifié que nous avons analysé, nous trouvons les dispositions suivantes et nous soulignerons les termes qui sont susceptibles d'entraver la bonne gestion de cette Copropriété.

« **L'unanimité** est requise pour toute décision relative aux choses communes.

Les propriétaires décideront annuellement, **de commun accord**, des modalités de gestion des choses communes et des comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

La gestion journalière pourra être confiée expressément **à l'un des propriétaires.**

Ce dernier sera seul habilité à prendre, **sans avoir à s'en référer préalablement aux autres**, toute décision relative à l'administration provisoire de l'immeuble ainsi que toute décision urgente ou conservatoire.

Pour toute autre décision, il doit s'en référer aux autres propriétaires et obtenir **leur assentiment.**

Le cas échéant, il leur proposera de se réunir pour en délibérer.

Les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection ou le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des **2/3 des voix.**

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Chaque propriétaire est tenu d'informer les copropriétaires gérants de toute nécessité ou utilité d'intervention.

Chaque propriétaire versera au **copropriétaire gérant** une provision pour faire face aux dépenses récurrentes ou autres ; le montant de ces provisions sera déterminé par les propriétaires **à l'unanimité.**

Le propriétaire qui refuse d'approuver une décision portant sur un acte d'administration nécessaire pourra y être contraint par le Juge, conformément aux termes de l'article 577/2 §6 du Code Civil ».

Pour nous, cet acte de base dit « simplifié », risque d'être compliqué.

Voyons les zones de complication.

- > Il faut une unanimité pour toute décision relative aux choses communes.

Est-ce réaliste ... ?

- > Rien n'est prévu quant à la tenue des Assemblées Générales, quant aux pro-

C'EST UNE VOIE À ÉVITER QUE DE VOULOIR FAIRE L'ÉCONOMIE D'UN ACTE DE BASE CLASSIQUE, MÊME POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS.

curations, quant à la prise en compte des abstentions, des votes nuls et blancs, quant au conflit d'intérêt possible au moment du vote.

- > On ne fait pas état de décision pouvant être prise à la majorité absolue.
- > On ne précise rien sur le mode de rédaction des procès-verbaux des décisions prises.
- > Certes, on fait état d'une gestion journalière conférée à un copropriétaire.
- > Que se passe-t-il s'il n'y a pas d'unanimité pour le choix de celui-ci ?
- > On ne décrit pas quelle est l'étendue de la mission du copropriétaire qui a la gestion journalière (ce qui est précisé à l'article 577/8 §4 de la loi sur la Copropriété pour le syndic).
- > On ne prévoit rien en cas de vente d'un appartement sur l'obligation de communication par le gérant des informations aux copropriétaires entrant.

Ce règlement, après avoir rappelé le principe de l'unanimité pour toute décision (notamment en ce qui concerne l'appel de fonds pour acquitter les charges courantes et aussi les investissements) reprend plus loin que les décisions à prendre concernant l'entretien, la réfection et le remplacement des parties communes se prennent à la majorité des 2/3 des voix...

Ainsi, cette critique de cet acte dérogatoire, nous pouvons la soutenir au vu de situations rencontrées.

Prenons un exemple d'une copropriété de 5 lots

Il est déjà surprenant qu'avec 5 lots, on considère que « la nature des parties communes » permette un acte dérogatoire.

Trois des copropriétaires, dans cet immeuble nouvellement construit, se ▶



ISTOCKPHOTOS

- ▶ plaignent de malfaçons tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

Ils entendent dès lors agir judiciairement, sur base de la responsabilité décennale, contre le promoteur et l'architecte.

Mais ledit promoteur, par une société tierce, est encore propriétaire d'un appartement et ne marque bien naturellement pas son accord pour voir cette action menée.

Ainsi, non seulement, l'unanimité ne pourra pas être atteinte et l'action judiciaire pour le préjudice subi aux parties communes ne pourrait être entreprise mais, de surcroît, à défaut de personnalité juridique reconnue à une Association des Copropriétaires qui n'est pas née, la procédure devra impérativement être introduite par les copropriétaires pour leurs parts indivises.

Certes, cet acte de base dit « simplifié » renvoie à l'article 577/2 §6 qui permet à un des copropriétaires de contraindre les autres

à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par les Juges.

Et voilà donc ce malheureux copropriétaire préjudicié par des malfaçons sur les parties communes contraint, avant même d'agir contre le promoteur et l'architecte, de commencer par une autre procédure mettant à la cause celui qui ne veut pas l'introduire pour être autorisé à mener sa procédure en réparation des malfaçons, et ce pour les parties communes sur lesquelles chaque copropriétaire a une part indivise...

2- DEUXIÈME CONDITION : AUSSI LONGTEMPS QUE LES COPROPRIÉTAIRES S'ACCORDENT

Heureusement, le législateur a permis qu'on sorte de ce système dérogatoire, la loi prévoyant « *aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation* ».

Ainsi, il suffit donc qu'un **seul** copropriétaire entende quitter ce système dérogatoire

pour qu'on puisse en revenir à un acte de base « normal », conforme à la loi sur la Copropriété forcée.

Mais ce n'est pas simple car le notaire appelé à rédiger cet acte de base « normal » n'officiera pas à la demande d'un seul copropriétaire.

Il tentera d'obtenir l'accord de tous.

Pour reprendre l'exemple ci-dessus, il risque fort de ne pas l'obtenir, la société téléguidée par le promoteur susceptible d'être mise à la cause par l'A.C.P. qui serait créée par cet acte de base, refusant de voir ladite Copropriété glisser vers un mode de fonctionnement que permet la loi sur la Copropriété forcée avec, notamment, une citation à la requête de cette A.C.P.

Il faudrait alors que le ou les copropriétaires désireux de voir la loi sur la Copropriété forcée s'appliquer, agissent devant le Juge de Paix pour faire désigner un administrateur provisoire avant de mener l'action judiciaire.

Ils agiront aussi ainsi s'il y a un blocage, notamment en ce qui concerne les votes à intervenir pour des appels de fonds puisque l'acte de base simplifié prévoit l'unanimité.

La compétence du Juge de Paix pour connaître d'une telle action ne nous apparaît pas contestable, celui-ci devant, en fonction des règles du Code Judiciaire, connaître « *les contestations ayant pour objet l'usage, la jouissance, l'entretien et la conservation ou l'administration du bien commun en cas de Copropriété* ».

Mais le Juge de Paix ne peut pas désigner un syndic puisque la loi sur la Copropriété forcée ne s'applique pas.

Le dispositif de la demande qui serait formée doit donc être assez particulier.

Nous proposerions donc que la demande formée au Juge de Paix soit proche de ce qui suit :

« *De bien vouloir désigner un administrateur provisoire nanti des pouvoirs identiques à ceux conférés au syndic*

suivant l'article 577/8 §4 de la loi sur la Copropriété, ledit administrateur pouvant, en lieu et place de tous les copropriétaires de la résidence, signer en l'étude du notaire choisi un acte de base non dérogatoire de la Copropriété préparé par ledit notaire et portant sur l'immeuble... ».

Nous voyons mal comment sortir autrement de cet imbroglio consécutif à cet acte de base que l'on appelle erronément comme « simplifié ».

Le lecteur du présent article aura rapidement compris que, pour nous, l'acte de base simplifié n'est pas une bonne idée.

C'est une voie à éviter que de vouloir faire l'économie d'un acte de base classique, même pour les petites Copropriétés.

Rien n'empêche que celles-ci soient gérées à moindre coût par un syndic qui peut être un copropriétaire.

En effet, même si les parties communes sont réduites ou si, au début de la Copropriété, tout a l'air simple parce que les copropriétaires se connaissent et s'apprécient, des approches différentes de situations à régler concernant les parties communes arriveront inmanquablement à un moment ou à un autre.

Et la loi sur la Copropriété forcée, par les règles existantes, est là pour permettre la résolution de litiges possibles. ■



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

Lift Expertise

**Vous devez réover
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

CHEMINÉES COLLECTIVES ET CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

POINT DE LA SITUATION

Par M. Massart & Ph. Deplasse

La disparition de certaines chaudières, dont certains appareils étanches, depuis le 26.09.2015¹ et l'interdiction² de certains remplacements « à l'identique » d'anciennes chaudières « ouvertes » (à coupe-tirage anti-refouleur) posent un problème sérieux aux copropriétaires.

En effet, les cheminées existantes (conduits maçonnés, systèmes CLV des années '90 ou réseaux d'extraction « VMC-GAZ ») sont inadaptées au fonctionnement des chaudières récentes.

Face aux aspects techniques et aux enjeux financiers d'une rénovation globale, beaucoup d'ACP optent pour le maintien regrettable d'un statu quo ou confient à leur syndic le soin de consulter des entreprises qui proposeront des solutions différentes et parfois fantaisistes.

Dans ce contexte, recourir à l'expertise d'un bureau d'études permet, après un état des lieux des installations « as-built » :

- > de cerner tout le potentiel de rénovation *dans la perspective d'un éventuel remplacement progressif des chaudières individuelles,*

¹ Eco-Design (RE 813/2013)

² le remplacement « à l'identique » des « appareils ouverts » installés dans un WC, une SDB, une SDD, une chambre n'est plus autorisé. Dans ces circonstances, un défaut irréparable d'une chaudière « ouverte » raccordée sur un conduit collectif posera dès lors un problème s'imposant à l'ensemble des copropriétaires y raccordés.



- > d'en apprécier objectivement les contraintes techniques pour en dégager la solution constituant *le meilleur équilibre technico-économique possible en toute neutralité*,
- > de s'affranchir de toute considération liée au « placement de produit ».

Le bureau d'études spécialisé en cheminées permet, aux syndicats d'immeubles, *d'externaliser la gestion de cette problématique* ainsi que :

- > lorsque cette thématique est abordée largement en aval d'une situation de crise, de confortablement planifier les investissements collectifs et/ou privatifs à consentir sur base de *budgets réalistes* estimés au départ *d'études de faisabilité probantes*,
- > lors d'A.G. ou de C.C., *d'être efficacement épaulés* face aux inévitables questionnements des copropriétaires et dès lors, mieux en mesure de désamorcer objections et scepticismes afin d'aboutir plus aisément à un consensus,
- > par le biais d'appels d'offres encadrés par des cahiers des charges, de *disposer de soumissions équivalentes et d'analyses comparatives objectives*,
- > *d'entreprendre d'importants travaux avec un maximum de sérénité* en tirant parti du très large retour d'expérience de terrain du bureau d'études (suivis de chantiers jusqu'aux réceptions des travaux).

En résumé, le bureau d'études vous assiste tout au long du processus, de l'étude de faisabilité à la réalisation des travaux en passant par la conception de rénovation et l'appel d'offres avec la garantie, pour la copropriété, d'une solution véritablement « sur mesure ». ■

WEBINAIRE

Avec **Michel Massart**,
directeur technique, consultant
-expert cheminées auprès du
bureau « Deplasse et associés »



Problématique des cheminées collectives en copropriété.

Règlement européen Ecodesign

pour les chaudières individuelles privatives.

Comment le bureau d'étude encadre le syndic pour mener à bien la rénovation des conduits de fumée dans les ACP ?

Judi 22 juin, à 13h30

GRATUIT
Réservé
aux membres

► Inscriptions sur www.snpc-nems.be

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

INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN CHAMBRES D'HOTELS !

LE SNPC VIENT EN AIDE AUX COPROPRIÉTAIRES PREJUDICIÉS PAR LE GROUPE CAYMAN

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Appâtés par des rendements annoncés de plus de 7 %, de nombreux propriétaires sont « tombés dans le panneau ». Ils ont acquis des chambres d'hôtel pour des prix supérieurs à 100.000 €. Mais ces investisseurs ont vite déchanté. Le rendement fut rapidement inférieur au taux présenté et est actuellement nul.

Un Arrêt de la Cour d'Appel de GAND a condamné « le Groupe CAYMAN » à rembourser 34 investisseurs qui avaient acheté des chambres de l'Hôtel IBIS d'ALOST avec la promesse d'un rendement annuel moyen de 7,4 % sur base d'un taux d'occupation de 80 %.

Mais, après cet Arrêt, voilà qu'on apprend que ce groupe a des difficultés de trésorerie importantes.

Une demande de procédure de réorganisation judiciaire (PRJ) est introduite par chacune des entités.

QUE SIGNIFIE CETTE PROCÉDURE ?

- > L'ensemble des obligations de l'entreprise en difficulté sont « mises au frigo », c'est-à-dire qu'elle dispose d'un moratoire de 2 à 6 mois (renouvelable une fois maximum) pour négocier un accord avec ses créanciers.
- > Cet accord peut soit prendre la forme d'une négociation à l'amiable, soit d'une négociation collective au Tribunal en vue d'alléger les créances de l'entreprise.

- > Si un accord est trouvé, l'entreprise peut reprendre ses activités tout en continuant à bénéficier de la période de sursis qui lui a été accordée.

Elle est alors tenue de respecter le plan d'arbitrage négocié.

Et si aucun accord n'est trouvé ou si le plan négocié ne parvient pas à relancer l'activité, l'entreprise devra en revanche se mettre en faillite, c'est-à-dire cesser définitivement ses activités.

Il y a actuellement 15 hôtels répartis dans les trois régions du pays, même s'ils sont plus nombreux en Wallonie.

Ceux-ci se trouveraient à WATERLOO, DINANT, BONCELLES, FLEURUS mais aussi à UCCLE, IXELLES, RAEREN, etc.

Certains d'entre eux opéreraient sous l'enseigne « IBIS », vraisemblablement franchisés.

Le Tribunal de l'Entreprise a ouvert pour chacune des sociétés d'exploitation, ainsi que pour 13 autres entreprises immobilières du groupe, une PRJ par accord amiable : l'objectif est donc de négocier un accord avec les créanciers dans le but

SI AUCUN ACCORD N'EST TROUVÉ OU SI LE PLAN NÉGOCIÉ NE PARVIENT PAS À RELANCER L'ACTIVITÉ, L'ENTREPRISE DEVRA SE METTRE EN FAILLITE.

d'assainir leur situation financière (voir L'ECHO, 23.04.2021).

Notre Syndicat, selon un système qui serait présenté aux copropriétaires préjudiciés se manifestant, entend être à leur service. Il propose de fédérer ceux-ci.

COMMENT ?

Par hôtel, il serait répertorié les copropriétaires désireux d'avoir une défense commune.

Une fois le groupe ainsi constitué, il pourrait être désigné par l'Association des Copropriétaires dont ces copropriétaires préjudiciés font partie, un administrateur appelé à les représenter dans les négociations futures, que ce soit avec la société gestionnaire ou avec l'éventuel repreneur.

Négocier de manière dispersée ne serait pas adéquat alors que, grâce à la loi sur la Copropriété, des outils existent.

Nous pensons à l'article 577/9 §1^{er}/1 permettant, si l'équilibre financier de la Copropriété est gravement compromis, de voir désigner, aux frais de l'Association des copropriétaires, un ou plusieurs administrateurs pour des missions qui peuvent être bien ciblées, telle qu'une négociation.

Le droit de propriété reconnu aux investisseurs, dans cette construction juridique très particulière, leur permet de pouvoir se défendre utilement.

Sans leur bien (chambre d'hôtel), la poursuite de l'activité est impossible.

La situation de ces investisseurs est donc bien distincte de celle d'autres créan-

ciers dans des PRJ ou dans des faillites qui doivent nécessairement venir en concours avec d'autres et respecter la loi des privilèges.

Nous demandons donc à nos membres ainsi préjudiciés de se manifester auprès de notre Syndicat à l'adresse mail suivante : jurid@snp-nems.be

Au moment de l'envoi de leurs coordonnées, qu'ils n'omettent surtout pas de communiquer les renseignements suivants :

1. Nom, prénom, numéro de registre national, adresse et adresse mail.
2. Nom et adresse de l'Hôtel dans lequel ils ont procédé à un investissement.
3. Envoi du dernier procès-verbal d'Assemblée Générale de cette Copropriété reprenant ainsi les données utiles pour un contact avec le syndic.

Nos membres peuvent aussi, sur base du présent article, contacter d'autres copropriétaires qui ne seraient pas affiliés à notre Syndicat.

Une fois récolté un maximum de données, nous envisagerions alors la manière de fédérer les copropriétaires et nous reprendrions contact avec vous.

Notre Syndicat entend ainsi être à la disposition de ces malheureux investisseurs. ■

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



**Immo
VIAGER**

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

Tél : 02/672 30 26

mn.demunter@immoviager.be

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.*

Comme annoncé dans la dernière édition du CRI, nous poursuivons l'analyse des données 2020 et des perspectives 2021 des différentes SIR.

INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES

Cette SIR, à l'origine investie dans les bureaux, se concentre de plus en plus vers les entrepôts et la logistique (63 % logistique au 31 décembre 2020).

Si la Direction anticipait un bénéfice compris entre 1,60 € et 1,65 €, le résultat final atteint 1,60 €. Par rapport à 2019 cela correspond à une baisse de moins de 5 %. Le dividende reste cependant fixé à 1,53 € par action (même niveau qu'en 2019). La valeur des immeubles a augmenté de 14 % à 1,018 milliard d'euros. Cette progression est en partie due à la revalorisation des immeubles liés à la logistique. Ce n'est pas le cas pour les immeubles de bureaux qui connaissent une baisse de 5 %. La Direction anticipe pour 2021 un résultat en légère hausse et un dividende qui restera fixé à 1,53 €.

LEASINVEST

SIR mixte (bureaux et centres commerciaux) investie pour 56 % au Grand-Duché de Luxembourg, en Autriche (16 %) et en Belgique (28 %). Le résultat par action passe de 6,83 € en 2019 à 6,01 € en 2020. Le dividende est maintenu à 5,25 €. Rappelons que plusieurs biens font actuellement l'objet de rénovations (surtout au Luxembourg) et ne sont pas disponibles à la location. La valeur du portefeuille passe de 93,4 € par action en 2019 à 91,3 € en 2020. Pour

les attentes de 2021, la Direction précise : « Nonobstant le portefeuille sain et diversifié et le potentiel de développement de certains sites, les actuelles circonstances liées au Corona nous obligent à être prudents par rapport aux prévisions financières. Il nous semble dans ce contexte peu probable que le dividende sur l'exercice 2021, payable en mai 2022, pourra se maintenir encore au niveau de 5,25 € brut par action ».

MONTEA

SIR investie dans le monde des entrepôts et de la logistique (même famille que WDP). La crise sanitaire a favorisé ce genre d'investissement et 2020 a été une bonne année. La valeur du portefeuille progresse de 18% pour atteindre 1,364 milliard d'euros. La Direction anticipait un bénéfice par action de 3,44 €, le résultat est finalement de 3,50 €. Le dividende est fixé à 2,83 € (en progression de 11 %). Le taux d'endettement est limité à 38 % et le taux d'occupation des immeubles est de 99,40 %.

La Direction anticipe une année 2021 où le bénéfice et le dividende seraient en augmentation de 5 %.

QRF

est une SIR spécialisée dans les magasins de centre-ville. La crise sanitaire a évidemment été difficile à encaisser pour cette SIR qui évalue l'impact sur ses revenus à 0,18 € par action, ce qui ramène le bénéfice 2020 à 0,91 € (baisse de 29,37 %). Le dividende final est fixé à 0,80 € (conforme aux prévisions). Le taux d'endettement est de 49,28 % et



ISTOCKPHOTOS

le taux d'occupation de 97,59 %. La VNI au 31/12/2020 est de 16,33 € par action.

La SIR a acquis le bâtiment abritant les Archives de l'Etat à Bruges pour 20,64 millions d'euros. Cela permettra de conforter les revenus futurs (loyer de 1,38 million d'euros) avec un bail courant jusqu'en 2037 sans possibilité de résiliation.

La Direction s'attend à une année 2021 permettant de verser le même dividende (0,80 €) pour autant que les données liées à la crise sanitaire n'empirent pas.

RETAIL ESTATES

SIR investit dans l'immobilier commercial (Retail Parks). L'exercice est décalé et la clôture est réalisée au 31 mars 2021. Seules les données à la fin du troisième trimestre 2020/2021 sont disponibles.

Le bénéfice au terme du troisième trimestre atteint 3,79 € par action (en baisse de 7,23 % par rapport à la même période de l'exercice antérieur). La Direction se montre confiante sur le fait de distribuer un dividende de 4,40 € par action (identique à celui versé l'année dernière).

Au 31 décembre 2020, le portefeuille immobilier est constitué de 993 immeubles, pour une surface locative globale de 1.188.253 m². Le taux d'endettement au 31 décembre 2020

s'élève à 52,93 %, contre 53,10 % au 31 mars 2020.

La Direction précise également qu'elle s'attend à ce que les incertitudes vécues par les consommateurs lors de leurs achats devraient rester favorables aux commerces de détail périphériques au moins jusqu'à la fin de 2021.

VASTNED RETAIL BELGIUM

SIR investit dans l'immobilier commercial de premier ordre dans le centre des villes importantes (surtout Anvers, Bruxelles, Bruges et Gand).

Des accords définitifs ont été conclus avec plus de 98 % des locataires touchés par le premier confinement. Pour le deuxième confinement, un accord définitif a été conclu avec plus de 97 % des locataires (hors Horeca). Le taux d'endettement reste faible à 28,5 % au 31 décembre 2020 (27,9 % pour l'exercice précédent).

Alors que la Direction tablait sur un bénéfice compris entre 2,30 € et 2,40 €, le résultat 2020 par action est finalement de 2,44 € et le dividende est fixé à 2,05 € par action (en baisse de 29 %).

La diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier est de 2,4 % par rapport au premier semestre 2020. ▶



- Pour 2021, le management se montre très prudent et n'est pas encore en mesure d'établir une prévision portant sur l'ensemble de l'exercice. En 2021, la SIR envisage également de céder des immeubles de moindre qualité et de procéder à un éventuel redéveloppement d'immeubles existants. A noter que la dénomination de Vastned Retail Belgium devient Vastned Belgium.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

Petite SIR mixte investie essentiellement dans la région de Charleroi.

Le portefeuille immobilier atteint 297 millions d'€ (68,6 % commerces, 18,5 %

entrepôts, 12,1 % bureaux et le solde en terrains). Finalement, 2020 se révèle fort identique à l'année 2019 malgré de nouvelles acquisitions.

Le taux d'occupation s'est un peu amélioré à 94,77 %. Le dividende à verser pour l'exercice 2020 atteint 3,15 € par action dont un acompte de 1,4 € a déjà été versé en décembre 2020. Le dividende est en baisse de 8,70 % (nous étions à 3,45 € pour le dividende versé en 2020).

Le taux d'endettement a progressé à 46,1 % à la suite de plusieurs achats (le taux des emprunts est limité à 1,57 %).

Comme à son habitude, la Direction de la

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 01/05/2021
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	102,70 €	3,20 €	3,26%	2,77%	64,30 €	59,72%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	46,30 €	3,65 €	7,61%	5,33%	55,80 €	-17,03%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	35,75 €	2,25 €	6,20%	4,34%	60,10 €	-40,52%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,30 €	0,80 €	2,97%	2,53%	20,00 €	26,50%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	128,60 €	5,80 €	4,76%	3,33%	103,30 €	24,49%
HOME INVEST BE.	114,00 €	115,50 €	114,50 €	4,95 €	4,29%	3,00%	96,50 €	18,65%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	48,00 €	2,13 €	4,47%	3,13%	49,50 €	-3,03%
INCLUSIO			21,10 €				20,60 €	2,43%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	22,35 €	1,53 €	6,78%	4,75%	22,40 €	-0,22%
LEASINVEST	113,00 €	77,80 €	73,00 €	5,25 €	6,75%	4,72%	91,30 €	-20,04%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	91,00 €	2,82 €	3,03%	2,12%	52,80 €	72,35%
QRF	16,25 €	11,35 €	12,10 €	0,80 €	7,05%	4,93%	16,50 €	-26,67%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	63,30 €	4,40 €	7,45%	5,21%	64,90 €	-2,47%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	30,00 €	2,05 €	8,54%	5,98%	46,30 €	-35,21%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	40,50 €	3,15 €	7,43%	5,20%	50,10 €	-19,16%
WDP	23,17 €	28,26 €	29,62 €	0,80 €	2,83%	1,98%	15,70 €	88,66%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	45,90 €	4,00 €	10,18%	7,12%	78,80 €	-41,75%
XIOR	50,50 €	49,10 €	47,45 €	1,36 €	2,77%	1,94%	35,60 €	33,29%

LA CRISE SANITAIRE A CLAIREMENT SOULIGNÉ L'IMPORTANCE DES ENTREPÔTS DANS L'ACTUEL SYSTÈME ÉCONOMIQUE.

SIR ne fournit pas de prévisions concrètes pour 2021.

WDP

SIR investie dans les entrepôts. Les résultats annuels de la SIR ressemblent au bulletin d'un premier de classe.

La crise sanitaire a clairement favorisé ce genre d'activité en soulignant l'importance des entrepôts dans l'actuel système économique.

Comme anticipé par le management, le bénéfice 2020 a augmenté de 8 % à 1 € par action, ce qui permet à WDP de verser le dividende promis de 0,80 €.

Pour 2021, WDP s'attend à une augmentation de ses bénéfices de l'ordre de 7 % à 1,07 € par action, ce qui, compte tenu de l'obligation de verser aux actionnaires 80 % du bénéfice, permet d'anticiper un dividende à verser en 2022 de 0,86 €.

La Direction relève une nouvelle fois ses objectifs de croissance pour la période 2019-2023. Désormais, elle anticipe un bénéfice de 1,25 € par action en 2023 (1,15 € dans les précédentes estimations).

La contrepartie de ces excellents résultats et anticipations est le prix de l'action qui, comparé à une VNI de 15,70 €, se paie près de 30 € avec une prime de plus de 90 %. La (grande) qualité se paie !

WERELDHAVE BELGIUM

Cette SIR est surtout investie dans les galeries commerciales (89 %), le solde étant constitué de bureaux. La crise sanitaire a été dévastatrice pour les activités de cette SIR. Il faut tenir compte des périodes de confinement mais aussi de l'obligation d'ouvrir les magasins sur rendez-vous, sans parler de l'activité Horeca dans les galeries à l'arrêt complet depuis plusieurs mois.

Le bénéfice de 2020 atteint finalement 4,65 € par action ce qui permet la distribution d'un dividende de 4,00 €. Ce dividende

est proposé soit en cash soit sous forme d'actions (vous recevez 2 nouvelles actions pour 29 actions détenues). Cela correspond à une ristourne de 7,4 % sur le prix des actions.

Attention cependant à l'effet dilutif de ce genre d'opération puisque cela signifie pour le futur un plus grand nombre d'actions à rémunérer et, à bénéfice constant, une diminution du bénéfice par action. Le taux d'occupation des bureaux pose également problème puisqu'il est de 70,20 %.

La valorisation des différents biens est en diminution (78,80 € par action). Conséquence de ces valorisations, le centre commercial liégeois Belle-Ile dépasse à nouveau le seuil légal de 20 % ce qui va imposer une nouvelle dérogation qui elle-même aura pour effet de limiter les possibilités d'endettement et d'investissement.

Pour 2021, la Direction vise un bénéfice de 4,50 € par action. Espérons que la sortie de la crise sanitaire permettra aux activités de récupérer une situation normale !

XIOR

est le spécialiste européen des kots pour étudiants (Belgique, Pays-Bas essentiellement et un peu en Espagne et au Portugal). Le bénéfice 2020 a été peu impacté par la crise sanitaire. Conformément aux prévisions, le dividende passe de 1,30 € à 1,36 €.

Attention : compte tenu des nombreuses opérations en capital, le dividende a été détaché en plusieurs fois (1,0404 € le 9 octobre 2020, 0,1821 € le 23 novembre et 0,1375 € le 25 février 2021).

Une importante augmentation de capital s'est déroulée début mars 2021 portant sur un montant de 178 millions d'€.

Les prévisions de la SIR portent sur une croissance du portefeuille qui pourrait atteindre 17.000 kots (actuellement 11.000).

Pour 2021, la Direction anticipe un bénéfice de 1,80 € par action et un dividende de 1,44 €. Les inscriptions actuellement en cours pour l'année académique 2021/22 se passent bien et devraient permettre à la SIR la réalisation d'un taux d'occupation conforme aux prévisions. Quelques craintes sont néanmoins émises sur la situation en Espagne et au Portugal en cas de poursuite de la crise sanitaire.

La bourse valorise favorablement la SIR puisque sa cotation enregistre une prime de plus de 33% par rapport à sa VNI. ■



LOCATION IMMOBILIÈRE ET POIDS DES IMPÔTS



Par Jean-Pierre Nemery
de Bellevaux, Avocat,
Professeur
à l'ESSF/ICHEC

Le régime de taxation d'un propriétaire privé reste étroitement lié au type de location qu'il a réalisé.

1. Le supplément du Journal L'Echo de novembre 2020 a relevé que la crise du Coronavirus et le confinement n'ont pas complètement bouleversé le marché de l'immobilier résidentiel. Ce secteur reste une valeur refuge mais avec de nouvelles considérations liées à une évolution du mode de travail dont cette notion de « télétravail ». La presse a évoqué à de nombreuses reprises l'augmentation du nombre d'actes de cession de résidences secondaires, également comme conséquence du confinement *actuel*.

Par contre, en parallèle le marché de l'immobilier « professionnel » a subi et subira des dommages consécutifs à cette situation sanitaire et aux drames civils et sociaux qui en ont déjà découlé. Le phénomène du télétravail aura vraisemblablement des conséquences beaucoup plus longues dans le temps d'abord forcément en « surfaces bureaux » mais engendrant des conséquences indirectes pour les commerces y attendant, notamment ceux relevant du secteur Horeca.

Les critiques excessives lors de débats parlementaires à charge d'investisseurs dans le secteur immobilier font l'impasse de l'importance économique et sociale. Ainsi, et à titre exemplatif, en Région bruxelloise, 60 % des ménages sont locataires¹.

Le phénomène de régionalisation civile pour le « bail de logement », n'est pas limité à la notion de « bail de rési-

dence principale », mais aussi des logements qualifiés de temporaires en raison de leur durée propre (chambres d'étudiants, résidences secondaires, phénomènes Airbnb).

Cette régionalisation civile n'a pas, actuellement, de conséquence en matière d'impôt sur le revenu, à l'exception du précompte immobilier.

2. Le régime de taxation d'un propriétaire personne physique reste, actuellement, lié à un régime forfaitaire pour autant que le contrat de bail vise une « habitation » affectée comme telle par le, ou les locataires, personne physique.

La base imposable pour ce propriétaire personne physique reste le « revenu cadastral », soit le revenu moyen normal net d'une année, sur base des valeurs locatives de 1975. L'absence des péréquations cadastrales en raison principalement du coût budgétaire, du nombre de fonctionnaires maîtrisant la matière (dont les règles de procédure), sont les obstacles forcément connus mais non affrontés depuis 1990².

L'inflation que l'économie a connue de 1976 à 1984 a nécessité des lois temporaires quasi annuelles pour éviter des surcroûts de dérapages budgétaires.

Ces mêmes mesures d'encadrement ont eu des conséquences financières favo-

1 Communiqué de presse du 18 juillet 2017 sur le site du Parlement bruxellois et évoqué dans l'ouvrage publié par Anthémis, « L'acquisition, l'agrandissement et la location d'un bien immobilier », 2018, p.49.

2 La dernière péréquation remontant à 1980.

rables pour le locataire, en raison des limitations légales d'augmentation des loyers.

Par contre, cette différence d'indexation et la suppression de l'imputation des précomptes immobiliers ont entraîné une progression de la taxation des loyers plus rapide que l'évolution de l'indice des prix à la consommation. C'était le but inavoué ou inavouable au plan politique.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale veille au respect des obligations légales d'information à communiquer de manière spontanée par les propriétaires de l'achèvement des travaux de modification d'un immeuble bâti. Cette information doit être réalisée « dans les trente jours de l'événement ». Ce dernier terme a été illustré par une circulaire du 22 février 2010 qui évoque une « liste non limitative » de travaux sans conséquence pour le montant du revenu cadastral.

Le Cri a évoqué à diverses reprises des exemples positifs ou négatifs d'informations de l'Administration.

3. Depuis 1979 certains souhaiteraient une taxation des « loyers réels ». Les débats pour ou contre cette hypothèse ont surgi au cours des travaux parlementaires précédant la loi du 19 juillet 1979. Les discussions de principe reprennent périodiquement et la non concrétisation d'une modification de régime de taxation est due à la crainte d'une explosion de litiges.

La situation budgétaire actuelle pourrait écarter ce danger d'une réflexion approfondie et prendre le risque d'une explosion de litiges, avec sa répercussion immédiate sur le pouvoir judiciaire.

4. L'Administration est à l'affût des renseignements, directs ou *indirects* de matières imposables.

Par conséquent les suggestions de faire naître une divergence d'intérêts entre propriétaires et locataires à déclarer le loyer réellement payé est une aubaine pour le fisc. La suggestion hasardeuse

de permettre une déduction d'une partie des loyers dans le chef du locataire moyennant la déclaration des montants qu'il a payés à ce titre est hasardeuse et est restée, à ce jour, heureusement sans écho. Elle impliquerait une révision fondamentale de l'article 53, 1° du Code des impôts sur les revenus qui proscribit la déduction des « dépenses ayant un caractère personnel ».

Certes, l'Administration dispose déjà de la possibilité de consulter à l'enregistrement les baux d'habitation *principale* puisque ces derniers baux sont enregistrés à titre gratuit, la démarche à l'enregistrement reposant exclusivement sur le bailleur. Le bailleur qui omet d'enregistrer semblable bail, ne sera pas sanctionné « fiscalement », mais subira la résiliation du bail par son locataire, sans préavis ni indemnité. ▶

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



► **5.** Dans l'hypothèse d'une *colocation*, pour autant que les locataires soient tous des personnes physiques, le propriétaire personne physique reste taxable sur le revenu cadastral indexé, majoré de 40 %. Ce propriétaire doit déclarer, comme pour un bail « uni-locataire » le montant du revenu cadastral, non indexé.

6. Dans l'hypothèse de location de *chambre d'étudiant*, le même régime de taxation aux impôts sur le revenu est d'application, à savoir la taxation sur base du revenu cadastral afférent à la chambre donnée en location, indexé puis majoré de 40 %. Forcément cela implique de pouvoir opposer à l'Administration la ventilation du revenu cadastral pour déterminer la quote-part de celui-ci afférent au bien immobilier loué.

Toutefois, outre cette partie immobilière, il faut rester attentif à la partie *mobilière* dans l'hypothèse où ce logement est donné en location meublé. Cette partie mobilière est taxable distinctement comme un *revenu mobilier*. Le taux d'imposition pour cette partie correspond au taux du précompte mobilier, soit depuis le 1er janvier 2017, au taux de 30 %. Cependant, cette imposition à ce taux distinct s'applique après application d'un abattement forfaitaire de 50 % pour la base imposable.

Le bailleur sera prudent de fixer de commun accord avec son locataire étudiant (voir prudemment avec les parents de l'étudiant) dans le contrat enregistré la partie « mobilière » pour limiter cette partie taxable au taux distinct de 30 %.

A noter que pour les biens meubles qui équipent le « kot », les 2/5 du loyer sont légalement sensés représenter le montant brut des revenus imposables de biens mobiliers, à défaut de précision dans le contrat, en vertu de l'article 4, 2^b in fine de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur le revenu.

Les locations via la plateforme internet Airbnb intéressent de plus en plus tant le SPF Finances que les Administrations communales. Il faut certes faire une distinction entre, d'une part, des mises en location épisodiques et très limitées dans le temps qui

LE RÉGIME DE TAXATION D'UN PROPRIÉTAIRE PERSONNE PHYSIQUE RESTE, ACTUELLEMENT, LIÉ À UN RÉGIME FORFAITAIRE POUR AUTANT QUE LE CONTRAT DE BAIL VISE UNE « HABITATION » AFFECTÉE COMME TELLE.

ne devraient pas engendrer de fâcheuses déconvenues fiscales, de l'autre hypothèse opposée à savoir une succession de mises en location au cours d'une même année par un « non professionnel ».

Dans cette deuxième hypothèse, si les offres de location sont réalisées dans un cadre relevant de la notion juridique d'*économie collaborative* visée à l'article 90, §1^{er}, 1bis du Code des impôts sur le revenu, le bailleur est taxable sur ce revenu « divers » au sens du Code des impôts sur le revenu.

Il s'agit d'un régime complexe qui a été introduit dans notre législation par la loi-programme du 1^{er} juillet 2016.

7. Lorsque l'immeuble pris en location est affecté à un usage professionnel par le locataire personne physique et pris en location par une personne morale (à titre exemplatif tant une société ayant un but lucratif qu'une personne morale sans but lucratif, à l'instar d'une asbl effective), le propriétaire est taxable sur le montant du « loyer net », sans que ce montant puisse être inférieur au revenu cadastral indexé, à majorer en outre de 40 %.

Ce montant taxable doit également être majoré des éventuels avantages locatifs obtenus au cours de la période imposable. Il est entendu que ce total ne peut être inférieur au revenu cadastral indexé majoré de 40 %. Certes, du total du loyer brut, le bailleur peut déduire un forfait maximal de charge qui lui-même ne peut excéder deux tiers du revenu cadastral *revalorisé suivant le coefficient déterminé annuellement*. ■

N'oubliez pas d'enregistrer votre bail !



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

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

Bail de résidence principale non-enregistré ? Quelles conséquences ?

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

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

payer une indemnité quelconque.

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



Le SNPC enregistre les baux pour vous !

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

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

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



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

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



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

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

Une question ?



02/512.62.87



info@snpn-nems.be



LA TAXATION DES MULTI-PROPRIÉTAIRES ! RAPPEL DES PRINCIPES



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

Un trop grand appétit pour l'immobilier peut avoir des surprises sur le plan fiscal. Il nous est apparu opportun de rappeler quelques principes à ce sujet sans pour autant faire paniquer les propriétaires immobiliers en ce compris ceux qui ont un patrimoine important.

Pour rappel, l'impôt frappe, en tant que revenus professionnels, les profits, quelle que soit leur dénomination, de toute occupation lucrative, c'est-à-dire d'un ensemble d'opérations suffisamment fréquentes et liées entre elles pour constituer une occupation continue et habituelle et ne consistant pas dans la gestion normale d'un patrimoine privé.

La question de savoir si des achats immobiliers répétés doivent ou non être considérés comme une opération normale du patrimoine privé est une question de fait qui est laissée à l'appréciation du tribunal.

Ainsi, la gestion d'un patrimoine privé se distingue, en fait, de l'exercice d'une occupation lucrative ou de la spéculation, tant par la nature des biens immeubles, valeurs de portefeuille, objets mobiliers que par la nature des actes accomplis relativement à ces biens; ce sont les actes qu'un bon père de famille accomplit, non seulement pour la gestion courante, mais aussi la mise à fruit, la réalisation et le remploi d'éléments d'un patrimoine, c'est-à-dire des biens qu'il a acquis par succession, donation ou par épargne personnelle ou encore en remploi de biens aliénés.

Pour déterminer si une opération immobilière entre ou non dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, il faut considérer que l'intention lucrative ne se confond pas avec le but spéculatif. La première

notion s'entend de la recherche d'un bénéfice, ce qui est normal tant dans une gestion patrimoniale tandis que la seconde notion poursuit aussi un bénéfice mais fonde celui-ci sur les fluctuations escomptées d'un marché, hausse ou baisse des prix à venir et s'apparente ainsi au jeu ou au pari.

Celui qui gère son patrimoine privé peut et doit le faire d'après toutes les connaissances qu'il peut avoir et au mieux de son intérêt, sans que pour cela cette gestion change de caractère du point de vue fiscal.

QUELQUES GUIDELINES À RETENIR

Même si la charge de la preuve incombe à l'administration fiscale, les cours et tribunaux ont égard à certains éléments, à savoir :

- > La répétition des achats ;
- > La valeur vénale des biens ;
- > L'importance financière des opérations ;
- > Le moyen d'acquérir : s'agit-il d'une vente "classique" ou d'un montage complexe (démembrement de la propriété, donation, etc...);

- > Le recours au crédit bancaire : quel est le pourcentage de fonds propres investis dans le projet ? Quel est le risque pris par l'emprunteur ? ;
- > Le délai entre l'achat et la vente : en fonction de la durée, on peut considérer qu'il y aurait spéculation si un délai relativement court s'écoule entre l'achat et la vente ;
- > Le recours à des professionnels du secteur immobilier : cette condition est discutable dans la mesure où l'on peut considérer qu'un bon père de famille fera appel à des professionnels s'il est néophyte dans le secteur immobilier.
- > Le nombre d'opérations et l'importance de celles-ci : le contribuable est-il "un habitué" des opérations immobilières ? S'agit-il d'opérations importantes au niveau financier ?
- > Les garanties liées à l'emprunt ;
- > Les opérations d'achat et de location d'immeubles auxquelles le redevable s'est livré sont suffisamment nombreuses et liées entre elles pour former une activité stable, habituelle, continue et donc assimilable à une exploitation exercée régulièrement ;
- > Les opérations ont été réalisées de manière systématique, programmée et avisée pour aboutir à la constitution d'un capital immobilier dont les fruits, proportionnellement importants, représentent une part importante des revenus lucratifs du redevable ;
- > La mise en place d'un système de spéculation risqué que n'aurait pas réalisé un investisseur prudent et avisé.
- > Le lien étroit entre l'activité professionnelle principale du contribuable et les opérations : un agent immobilier aura plus de risque de voir une opération requalifiée compte tenu de son secteur d'activité à l'inverse d'un salarié.

QUE RETENIR ?

Si l'administration veut taxer un revenu comme revenu professionnel, elle doit prouver à partir des circonstances de fait et de présomptions que les achats immobiliers s'écartent de la gestion normale du patrimoine privé.

Malheureusement, ce n'est pas une science exacte. Le lecteur l'aura bien compris. L'opération ou l'ensemble des opérations devront s'interpréter dans un contexte global.

NOTRE CONSEIL

Avant de se lancer dans des achats à répétitions, le contribuable sera avisé, avec son conseil, de faire une analyse de la jurisprudence et de voir si les circonstances de fait sont favorables à la réalisation de cette opération. ■



LE SORT DES DÉGÂTS LOCATIFS EN CAS DE VENTE DU BIEN



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

La Cour de cassation a eu l'occasion de confirmer ce 8 mars 2021 que le locataire reste tenu d'indemniser les dégâts locatifs alors que le bien a été vendu.

LE CAS D'ESPÈCE

La Cour de cassation a été saisie d'un pourvoi à l'encontre d'un jugement rendu en degré d'appel par le Tribunal de Première Instance de Flandre occidentale, division de Bruges, du 8 janvier 2020.

Le locataire ayant endommagé le bien pendant la période d'occupation, le bailleur lui avait réclamé l'indemnisation des dégâts locatifs.

Le locataire refusait d'intervenir en estimant que le propriétaire avait réparé lui-même les dommages locatifs et avait vendu le bien.

Le Tribunal n'avait pas fait droit à la demande du locataire, estimant que les dégâts locatifs devaient être indemnisés.

LA DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION

La Cour de cassation a confirmé l'analyse réalisée par le premier juge.

Elle commence par rappeler que le locataire doit répondre des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. La Cour analyse donc la relation contractuelle entre

**LE LOCATAIRE RESTE TENU
DES DÉGÂTS LOCATIFS
CONSTATÉS, INDÉPENDAMMENT
DU SORT DU BIEN.**

le locataire et le bailleur ainsi que leurs droits et obligations respectives.

Ensuite, la Cour analyse la vente du bien, qui est un contrat par lequel le propriétaire cède son bien en contrepartie d'un prix d'achat.

Enfin, la Cour constate donc que l'indemnisation des dégâts locatifs dans la relation locataire – bailleur, ne peut pas être liée à la relation vendeur – acheteur et qu'il s'agit de deux conventions avec des objets distincts.

CE QUE NOUS POUVONS EN RETENIR

La Cour de cassation confirme qu'un locataire ne peut pas refuser d'indemniser son propriétaire au motif que celui-ci s'apprête ou a déjà cédé le bien à un tiers. Rappelons également que les juridictions accordent l'indemnisation des dégâts locatifs malgré le fait que le propriétaire fasse réaliser travaux de réparation des dégâts ou non.

Nous constatons que la Cour de cassation reste attentive aux obligations contractuelles qui découlent du bail, peu importe ce qu'advient le bien par la suite.

EN CONCLUSION

Le locataire reste tenu des dégâts locatifs constatés, indépendamment du sort du bien et de la réalisation complète ou non des réparations. ■

Bail à loyer – Charges communes - Région Wallonne



Je loue un appartement à Wavre à un couple. Ceux-ci contestent devoir participer, en leur qualité de locataires, au décompte de charges établi par le syndic de la copropriété et contestent l'ensemble des factures payées par la copropriété en me communiquant des devis d'entreprises fournissant des services similaires pour un prix moindre. Je ne veux ni me mettre ma copropriété à dos, ni arnaquer mes locataires (bien que leurs comportements me déçoivent fortement) ... Que dois-je faire ?

Merci d'avance pour vos conseils

L. M-P, Wavre



Chère Madame,

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

En ce qui concerne l'obligation de vos locataires de participer aux charges communes de l'immeuble, à moins que le bail ne le prévoit expressément, tous les frais portés en compte au bailleur par le syndic ne doivent pas nécessairement être supportés par le locataire. Toutefois, le bail peut organiser la répartition des charges communes entre le bailleur et le locataire. La participation des locataires aux charges communes d'un immeuble n'est pas toujours déterminée par l'utilisation concrète qu'ils retirent des parties communes. Le bailleur et le locataire peuvent déterminer dans le bail les

charges qui seront exclusivement supportées par le bailleur et celles qui seront supportées par le locataire. Les parties conviennent généralement que les frais relatifs à l'utilisation, l'entretien des parties communes et aux services dont profite le locataire incomberont au locataire.

Dans ce cas, le SNPC-NEMS conseille d'indiquer précisément dans le bail la quote-part à payer par le locataire.

Les frais de réparations plus importantes seront quant à elles supportées par le bailleur.

A ce titre, le gouvernement wallon a voté le 28 juin 2018, un arrêté fixant une liste non limitative des réparations locatives. Cette liste peut être consultée sur notre site dans l'onglet Services/Docuthèque/région wallonne).

Pour info. : les baux du SNPC-NEMS disposent d'une clause expressément consacrée aux charges communes.

Pour plus d'informations sur le canevas généralement pratiqué, 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 ou à acquérir notre nouvel ouvrage, l'ABC de la répartition des charges, via notre boutique en ligne ou par virement ou via les sections (modalités page 41 de ce présent Cri).

Bien à vous,
Le service juridique



ISTOCKPHOTOS



ISTOCKPHOTOS

Vente & Achat d'un appartement ou d'une maison – garantie des vices cachés



Madame,

Je vous contacte car j'ai récemment vendu ma maison pour acquérir un plus petit bien. Toutefois, l'acheteur me communique, trois mois après la passation de l'acte authentique de vente et la remise des clés, que le bien est atteint de mэрule et me menace d'engager ma responsabilité en tant que vendeur pour vices cachés. Peut-il le faire, en sachant que dans l'acte authentique, une clause exclut l'application de la garantie du vendeur pour vices cachés ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

L. M., Bruxelles



Cher Monsieur,

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

La mэрule est fréquemment une source de litiges entre le vendeur et l'acquéreur au moment de la vente d'un bien immobilier. L'acquéreur du bien prend généralement connaissance de vice au moment de la réalisation de travaux. Si ceux-ci ont lieu rapidement après la vente, l'acquéreur tente d'obtenir

l'annulation de la vente ou des dommages et intérêts en engageant la responsabilité du vendeur pour vices cachés.

Le vice caché est le vice qui existe avant la vente, qui n'est pas apparent et qui n'est pas connu de l'acheteur au moment de la vente. Si la mэрule aurait pu être détectée par un acheteur prudent et diligent, celle-ci ne peut pas constituer un vice caché. Par contre, si la mэрule était indétectable à l'œil nu, celle-ci peut entraîner la responsabilité du vendeur pour vices cachés. Dans ce cas, l'acheteur doit dénoncer ce vice dans le plus bref délai. La dénonciation dans le plus bref délais se base sur la présomption que si le vice apparaît rapidement après la vente, celui-ci est présumé exister au moment de celle-ci.

Un vendeur peut décider de vendre l'immeuble en prévoyant expressément que sa responsabilité ne peut être engagée sur base de la garantie des vices cachés. Une telle clause doit être présente dans l'acte authentique de vente et être insérée de bonne foi. Si le vendeur vend de mauvaise foi le bien immobilier en connaissant le vice de celui-ci, l'acheteur peut engager sa responsabilité et demander l'annulation de la vente ou des dommages et intérêts. Il appartient au demandeur de prouver la mauvaise foi du vendeur.

Bien cordialement.

Le service juridique

Nos publications

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

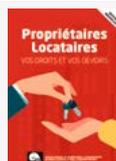
Les affiches

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

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC 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 €



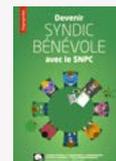
ABC de la planification successorale

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	147,92*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*								

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*	152,42*								

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*	133,97*								

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*	110,93*								

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



> services > indexation

Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence Crellan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 bte 24 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : rinihane@gmail.com. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

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

Paiement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

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

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

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

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➔ Voir page 43