

le cri

N°456
SEPTEMBRE
2021

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

TRIPLE FEU ROUGE

**POUR L'INVESTISSEMENT
LOCATIF PRIVÉ À BRUXELLES**

> p. 3

DOSSIER INONDATIONS

**FAQs
spéciales
inondations**

> p. 18

**Comment obtenir
l'exonération du précompte
immobilier à la suite
des inondations**

> p. 21

**Mesures régionales
en faveur
du relogement
des sinistrés**

> p. 23



IL EST DIFFICILE D'ENTAMER CETTE NOUVELLE SAISON DU CRI SANS REVENIR SUR LES TERRIBLES INONDATIONS QUI ONT FRAPPÉ LE SUD DU PAYS.

D'emblée, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires a communiqué sur son site et par newsletter pour afficher sa solidarité et son soutien à toutes les victimes et personnes sinistrées.

Propriétaires occupants, bailleurs ou locataires, les personnes concernées se comptent par milliers et il est évident que cette catastrophe est synonyme d'une crise du logement inédite. Il s'agit là d'un défi collectif qu'il faudra relever ensemble.

Le SNPC a, dès le premier jour, tenu à faire partie de la solution et à apporter des réponses aux uns et aux autres.

Pour vous aider, nous avons communiqué immédiatement les premiers conseils en situation de sinistres pour votre dossier d'assurance. Nous avons ensuite proposé une liste de FAQs (« frequently asked questions ») que nous avons mises à jour progressivement. Nous avons enfin relayé les différentes demandes adressées aux propriétaires qui pouvaient proposer des logements.

Vous retrouverez ces informations dans un « Dossier spécial inondations » en pages 16 à 23.

Nous tenons à saluer les nombreux propriétaires qui nous ont contacté afin de proposer des logements et de s'informer sur les conventions et autres modalités pour reloger des personnes sans toit.

Nous saluons également le travail de tous les bénévoles qui se sont rendus spontanément et se rendent encore sur le terrain pour prêter main-forte aux personnes sinistrées.

Dans cette actualité dramatique, la solidarité exceptionnelle restera comme une lumière et un encouragement certain pour ceux qui, en ce moment sont dans le besoin.

Patrick Willems,
Secrétaire général
du SNPC-NEMS





POUR LE SNPC, TRIPLE FEU ROUGE POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVÉ À BRUXELLES

UNE PSEUDO ÉTUDE « ACADÉMIQUE »
CONFIÉE À NICOLAS BERNARD POUR CASTRER
(DÉFINITIVEMENT) LES BAILLEURS PRIVÉS

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

Dès le mois de septembre 2019, nous avons averti les propriétaires et les bailleurs qu'à Bruxelles, la nouvelle majorité mise en place (PS-ECOLO-DEFI-GROEN-OPEN VLD et VOORUIT) était loin d'avoir de bonnes intentions vis-à-vis d'eux.

Nos membres prendront d'ailleurs connaissance avec intérêt (voir article qui suit) de la question parlementaire posée par la Députée DÉFI Joëlle Maison à la Secrétaire d'Etat du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et de la réponse donnée par cette dernière. Ils seront édifiés.

A plusieurs reprises au travers du CRI ou encore de newsletters, nous vous avons tenu informés de l'évolution des choses. Nous ne reviendrons pas sur leur volonté de mettre en place une commission paritaire locative, forme de soviet locatif, auquel le SNPC et son homologue néerlandophone ne participeront pas (voir les CRI des mois de mars et d'avril 2021).

Aujourd'hui notre propos portera sur l'évaluation en cours de la législation

régionale bruxelloise en matière de baux.

La déclaration de politique générale du Gouvernement bruxellois précisait à ce sujet : « *Le Gouvernement évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs.* »

IL NE FAIT AUCUN DOUTE QUE CE RAPPORT PRÉSENTE UN CARACTÈRE UNILATÉRAL ET A POUR OBJET DE CASTRER (DÉFINITIVEMENT) LES BAILLEURS PRIVÉS.

► Cette « évaluation » a été réalisée comme le SNPC a pu l'apprendre au travers de questions parlementaires posées à la Secrétaire d'Etat en charge du logement mais aussi lors de contacts avec le Cabinet de cette dernière. S'agissant d'un marché public, un appel d'offres avait été lancé et comme par hasard une seule offre a été rentrée et le choix du prestataire est loin d'être innocent.

En outre et allant au-delà de la déclaration de politique générale, la Secrétaire d'Etat a décidé d'orienter encore plus l'étude en demandant à l'évaluateur externe de formuler des propositions d'adaptations législatives destinées à "corriger **le rapport déséquilibré entre le bailleur et le locataire**" !

ON EST EN PLEINE MANIPULATION !

Un pseudo rapport « académique » a été établi en signalant au passage que les intervenants de terrain comme les associations de propriétaires, les Juges de Paix etc. n'ont nullement été consultés et leurs avis et opinions sollicités. Il s'agissait quand même d'évaluer la mise en œuvre de la réforme du bail !

Tenant compte de l'identité du principal auteur de cette étude, il ne fait aucun doute que ce rapport présente un caractère unilatéral et a pour objet de castrer (définitivement) les bailleurs privés. Il suffit de prendre connaissance de son contenu des plus édifiants.

Mais où les choses sont encore plus écoeurantes, c'est dans le choix de la per-

sonne retenue par le Gouvernement bruxellois pour mener cette étude.

Alors imaginez un seul instant un classico de football entre Anderlecht et le Standard et que l'arbitre désigné est le Président du club de supporters anderlechtois. Qu'en penseriez-vous ?

Transposé à l'étude lancée par la Secrétaire d'Etat au Logement, le consultant externe désigné pour réaliser l'étude et l'évaluation est le professeur Nicolas BERNARD qui n'est autre que le **Président du Conseil d'administration de la FEBUL (= Fédération Bruxelloise de l'Union des Locataires)** dont les prises de positions et les écrits sur le bail et sur le droit au logement ne laissent planer aucun doute sur les orientations et le public qu'il défend. C'est son droit. Mais c'est le nôtre de le critiquer.

Et vouloir nous faire passer sous le couvert de la Faculté Saint-Louis que cette étude est indépendante, « académique » pour reprendre le terme à la mode, c'est vraiment nous prendre pour les plus grands naïfs et baudets !

Cette pseudo étude/rapport est donc totalement contestable car dénuée d'objectivité, de neutralité, d'indépendance, outre un conflit d'intérêt évident, la FEBUL siégeant au sein du Conseil Consultatif du Logement.

Sur le plan de l'éthique universitaire, il y a aussi de quoi s'interroger d'autant plus que le Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement a tenté de nous vendre l'étude comme réalisée avec objectivité et neutralité car émanant des Facultés Saint-Louis...

Le professeur Bernard, en regard de ses engagements pro-locataire pouvait-il décemment faire offre pour réaliser cette étude ? Pour le SNPC, c'est clairement non.

Il n'a même pas pris la peine de consulter notre association et l'association néerlandophone De Verenigde Eigenaars alors qu'il nous revient que ce fut le cas pour les associations de défense de locataires qui ont été associées à la réflexion. Encore une preuve de l'orientation de son étude.

Le SNPC comme Verenigde Eigenaars ne comptent pas se laisser faire mais en attendant, nous ne pouvons que faire passer le **feu orange à un triple feu rouge pour ce qui est**

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



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

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

de l'investissement locatif privé à Bruxelles
en vous rappelant qu'avec le schéma de la majorité bruxelloise ((PS-ECOLO-DEFI-GROEN-OPEN VLD et VOORUIT):

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

ÉDITORIAL

- > Pour le SNPC, triple feu rouge pour l'investissement locatif privé à Bruxelles **3**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > La relation contractuelle entre le bailleur et le preneur est, par essence, déséquilibrée ? **6**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > Actualisation de la grille indicative des loyers en Région de Bruxelles-Capitale **10**

DOSSIER INONDATIONS

- > Inondations : marche à suivre pour les assurances **16**
- > FAQs spéciales inondations. **18**
- > Comment obtenir l'exonération du Précompte immobilier à la suite des inondations **21**
- > Communiqué du ministre wallon du logement Inondations en Wallonie : mesures régionales en faveur du relogement des sinistrés **23**

RÉGION FLAMANDE - SUCCESSIONS

- > Le Parlement flamand taxe l'usufruit successif du conjoint survivant et crée un problème majeur pour les successions flamandes **24**

PROPRIÉTÉ

- > Réforme du Code civil : le droit de propriété moins « absolu » ? **26**

COPROPRIÉTÉ

- > Un copropriétaire peut-il vendre son garage sans vendre son appartement ? **28**

COPROPRIÉTÉ

- > Ascenseurs anciens : de très bonnes nouvelles (suite) **30**

COPROPRIÉTÉ

- > Quid d'un lot d'une copropriété affecté à une destination contraire à l'acte de base **32**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS

35

NOS PUBLICATIONS

37

INDICES-SANTÉ

38

LES SERVICES DU SNPC

39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE

40

LA RELATION CONTRACTUELLE ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR EST, PAR ESSENCE, DÉSÉQUILIBRÉE ?

La Députée DéFI Joëlle Maison interpelle la Secrétaire d'Etat PS au Logement Nawal Ben Hamou sur le postulat contestable selon lequel la relation contractuelle entre le bailleur et le preneur est, par essence, déséquilibrée.

MME JOËLLE MAISON (DéFI)

À la suite de la sixième réforme de l'État, l'autorité fédérale a transféré aux Régions de nouvelles compétences en matière de logement, et notamment celle relative à la législation organisant la location de biens immeubles affectés à l'habitation.

La Région de Bruxelles-Capitale a été la première à se doter d'un tel cadre législatif en adoptant l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation. Ce texte, entré en vigueur le 1er janvier 2018, avait pour objet d'adapter et de moderniser la législation relative aux baux d'habitation héritée du gouvernement fédéral en apportant une série de modifications et en introduisant de nouveaux instruments, comme le bail étudiant, le bail de colocation ou encore le bail glissant.

Dans sa déclaration de politique régionale, le gouvernement bruxellois annonce qu'il "évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable en luttant contre les loyers abusifs".

Mon collègue, M. Mohamed Ouriaghli, vous a interrogée à ce propos le 11 mars et vous nous avez informés que vous aviez sollicité les services d'un consul-



tant juridique, qui a été chargé de procéder à une évaluation complète de l'ordonnance du 27 juillet 2017 et d'émettre, au besoin, des propositions de modifications législatives ou réglementaires visant à garantir la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise.

Vous avez choisi d'orienter l'analyse en demandant à l'évaluateur externe de se pencher plus particulièrement sur trois points.

Tout d'abord, le consultant devait s'attacher à formuler des propositions d'adaptations législatives destinées à "corriger le rapport déséquilibré entre le bailleur et le locataire".

Ensuite, l'adjudicataire devait examiner la possibilité d'introduire dans la législation bruxelloise la faculté d'intenter des actions d'intérêt collectif en matière de logement. Enfin, le consultant devait plancher sur le projet de création d'un fonds de prise en charge des arriérés de loyer : modalités de mise en place, juridique à adopter, sources de financement, obligations à respecter. Le rapport final devait être transmis au gouvernement en juin 2021.

Étant profondément attaché à l'évaluation des politiques publiques, le groupe DéFI tient à saluer la démarche

qui consiste à faire appel à un prestataire externe indépendant pour dresser le bilan de l'application de l'ordonnance de régionalisation du bail. Était-il toutefois souhaitable d'orienter le travail de l'évaluateur en se basant sur le postulat contestable selon lequel la relation contractuelle entre le bailleur et le preneur est, par essence, déséquilibrée ?

Selon DÉFI, la législation en vigueur dans notre Région permet déjà de garantir un certain équilibre entre les droits et les devoirs respectifs des parties. S'il existe dans le secteur locatif privé bruxellois quelques dérives et excès manifestes imputables à des propriétaires peu scrupuleux et à des marchands de sommeil, ceux-ci ne représentent qu'une infime minorité des bailleurs. Telle est précisément la raison pour laquelle les partis de la majorité ont élaboré une proposition d'ordonnance visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs au regard des caractéristiques intrinsèques des logements.

Le gouvernement a-t-il lancé cette procédure ? Votre réponse à M. Verstraete semble le confirmer. Si oui, combien de soumissionnaires ont-ils remis une offre ? Laquelle a été retenue ? Quel est le coût total de cette mission d'évaluation ?

Le consultant a-t-il bien remis au gouvernement bruxellois le rapport final consacré à l'évaluation de la législation adoptée dans le cadre de la régionalisation du bail d'habitation ? Si oui, pourriez-vous nous en présenter les principaux enseignements ?

Selon l'évaluateur externe, quelles dispositions devraient-elles être adaptées en vue de renforcer la protection et l'effectivité du droit au logement en Région bruxelloise ? Pourriez-vous passer en revue les propositions de modifications législatives et réglementaires émises par le consultant ?

Quelles dispositions ce dernier suggère-t-il d'adapter, d'abroger ou d'insérer dans le Code bruxellois du logement pour corriger le prétendu déséquilibre qui caractériserait les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire ? D'après le consultant, quelles devraient être les modalités de l'action d'intérêt collectif en matière de logement ?

Quelles suggestions le prestataire a-t-il émises concernant le projet de constitution d'un fonds de prise en charge des arriérés locatifs ? Ce fonds serait-il intégralement financé par les pouvoirs publics ou serait-il partiellement alimenté par des cotisations versées par les bailleurs et les locataires ?

Comment ce fonds s'articulerait-il avec le dispositif de l'assurance loyer garanti, qui devrait être instauré dans le cadre de la politique de conventionnement des logements privés dont les loyers sont conformes à la grille indicative ?

Comment le gouvernement régional reçoit-il les diverses propositions de modifications législatives et réglementaires formulées par le consultant ?

MME NAWAL BEN HAMOU, SECRÉTAIRE D'ÉTAT (PS)

Mme la députée, je ne partage évidemment pas vos affirmations selon lesquelles la législation en vigueur aujourd'hui permettrait déjà de garantir un parfait équilibre entre le bailleur et le preneur. Je me réjouis évidemment du dépôt de la proposition de la majorité relative à la commission paritaire locative, qui répond à une nécessité de mettre en place des mécanismes visant à lutter contre les loyers abusifs.



Je me permets de vous rappeler les chiffres de l'étude du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat que j'énonçais en réunion de commission le 11 mars dernier. Sur tout le contentieux locatif, seuls 7 % des affaires sont introduites par des locataires. Cela signifie donc que 93 % des affaires introduites devant le juge de paix et relatives à un bail d'habitation le sont par des bailleurs. Neuf affaires sur dix introduites par un bailleur portent sur une dette ►



► de loyer et s'accompagnent bien souvent d'une demande d'expulsion pour non-respect des obligations du contrat de bail. Cinquante pour cent des locataires assignés devant la justice de paix ne se présentent pas à l'audience pour exposer leur situation et leurs moyens de défense.

Ce déséquilibre manifeste existe donc bel et bien. Aussi, j'ai demandé que l'étude soit réalisée sous l'angle de la pauvreté et c'est un choix politique qui répond à un constat alarmant : celui d'une paupérisation croissante de la population bruxelloise. En effet, entre 2008 et 2018, le nombre de personnes percevant un revenu d'intégration sociale a augmenté de plus de 68 % à Bruxelles. Parallèlement à cette paupérisation des ménages, les loyers ne cessent d'augmenter. Pour reprendre les chiffres de l'Observatoire des loyers pour 2018, ils ont augmenté de 20 %, en plus de l'indexation, par rapport à 2004.

Ce phénomène s'est évidemment accentué avec la crise sanitaire et économique, et pour ne reprendre que deux constats cités par le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, 45 % des jeunes ménages reconnaissent qu'ils ont des difficultés financières, et nous faisons face à une croissance particulièrement élevée du nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale.

Alertée par cette précarisation des ménages bruxellois, j'ai souhaité m'assurer de l'efficacité et de la concrétisation du droit au logement pour les personnes les plus vulnérables. C'est l'objet de cette étude.



MME JOËLLE MAISON (DÉFI).

Il est vrai que nous divergeons politiquement sur le sujet, mais j'estime que vous faites une pétition de principe.

Vous affirmez qu'en Région bruxelloise, le nombre de personnes précarisées qui ne parviennent pas à payer leur loyer et sont assignées par leur propriétaire est en augmentation. Cela ne signifie pas

Pour répondre à vos questions sur la procédure d'attribution, la passation du marché public de services juridiques a été lancée fin septembre 2020, selon la procédure négociée sans publication préalable sur la base de l'article 42, § 1^{er}, de l'article 88 et de l'article 89, § 1^{er}, 2^o, de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et de l'article 11 de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques.

Pour satisfaire aux exigences bruxelloises en matière de publicité, le marché a fait l'objet d'une publication au niveau belge sur la plate-forme fédérale officielle e-Procurement en date du 8 octobre 2020. Afin de laisser suffisamment de temps aux prestataires intéressés, la remise des offres était fixée au 16 novembre 2020.

En réponse à la publication, une seule offre a été déposée sur l'application e-Tendering de la plate-forme e-Procurement par l'Université Saint-Louis - Bruxelles. Celle-ci répondait aux attentes du pouvoir adjudicateur et aux enjeux pressentis de la présente mission d'analyse et d'évaluation. Le marché a donc été attribué à l'Université Saint-Louis - Bruxelles en date du 4 décembre 2020, pour un montant total de 78.832,65 euros.

Conformément aux délais fixés par le cahier spécial des charges, le rapport final est attendu pour la fin du mois de juin. Un rapport intermédiaire m'est bien parvenu. Je répondrai à vos questions sur le contenu des recommandations précises du rapport lorsque je disposerai de sa version définitive.

pour autant que l'actuelle législation relative aux baux est déséquilibrée en faveur du bailleur ; ces deux réalités ne sont absolument pas liées.

Je concède qu'un locataire vulnérable confronté à un bailleur peu scrupuleux pourra hésiter à saisir le juge de paix dans un segment du marché locatif en

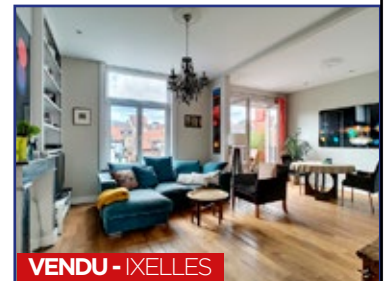
tension. Selon l'Observatoire des loyers, les marchands de sommeil et les biens insalubres doivent représenter jusqu'à 10 % du marché locatif privé bruxellois, lequel compte 330.000 biens. Cela n'implique toutefois en rien que la législation relative aux baux est déséquilibrée en faveur du bailleur.

Nous devons fournir à ces personnes les outils pour saisir une autre instance que le juge de paix. C'est pourquoi la proposition de saisine d'une commission paritaire locative est une bonne idée. Sur ce point, nous sommes d'accord.

En revanche, à la question du pouvoir d'achat, il faut répondre par l'emploi, la formation, l'accès au CPAS et à une aide sociale. On ne résout pas le problème

de la précarité en s'attaquant à un outil juridique et à une législation relative aux baux. Ce n'est d'ailleurs pas la mission que la déclaration de politique régionale avait donnée au gouvernement, puisqu'il s'agissait d'évaluer de nouveaux instruments introduits par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation et d'en faire un bilan global. Sur ce point, nous ne sommes pas d'accord.

En tout état de cause, il semble que le contenu de l'étude n'avait pas encore été approuvé par le gouvernement, mais que celle-ci devrait l'être prochainement. Je vous réinterrogerai alors avec un nouvel élément, afin de pouvoir en reparler dans cette commission avant la fin de la session parlementaire. ■



VENDU - IXELLES



VENDU - UCCLE



Châtelain

ERA Châtelain
partenaire de vos
projets immobiliers

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



**Vous souhaitez
vendre ou louer ?**

Contactez-nous
02/535 98 98 ou
chatelain@era.be
era.be/chatelain

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



ACTUALISATION DE LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

D'aucuns préconisent d'annuler les profits captés par les bailleurs ! La collectivisation du locatif privé en vue à Bruxelles ? Le SNPC craint aussi des manipulations dans l'actualisation des grilles.

Le Plan d'Urgence Logement (PUL) du Gouvernement bruxellois prévoit de développer une gestion plus dynamique de la grille indicative des loyers et de préciser à ce sujet :

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

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

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

Une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché

locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.) sera mise en place au travers de protocoles d'accord avec les différentes institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire).

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

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

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

La majorité bruxelloise dès son installation en avait fait également le constat d'où les manœuvres annoncées ci-avant. Le tout est cependant de voir où la majorité bruxelloise va atterrir dans ce dossier d'autant plus quand nous prenons connaissance du

rapport commandé par la Secrétaire d'Etat au Logement Madame BEN HAMOU à l'ULB et qui est sorti au mois d'octobre dernier (disponible en entier sur le site internet du SNPC).

Manifestement et même si le PUL date du début de cette année (voir développements ci-avant), il peut être craint que d'aucuns veulent aller plus loin qu'une objectivation et une amélioration de la grille existante.

Et pour preuve comme suggéré par ledit rapport, le Cabinet de la Secrétaire d'Etat BEN HAMOU a lancé une nouvelle étude pour mieux connaître le profil des bailleurs ! Mais que ces derniers soient bien conscients ce n'est certainement pas pour mieux prendre en compte leurs préoccupations mais bien de voir comment les priver de leur rente locative comme explicité ci-après.

EN EFFET LES MESSAGES CLÉS DU RAPPORT SONT LES SUIVANTS :

- > Avec les informations et données disponibles il est impossible de reproduire à l'identique la méthode utilisée pour la grille 2017.
- > La méthode utilisée en 2017 présente une série de faiblesses qui appelle un changement d'approche.
- > La faiblesse de l'échantillon et les limites dans la stratification de l'enquête posent un problème fondamental pour la constitution d'une grille fiable.
- > Deux approches sortent des exemples d'ailleurs pour une grille :
 - approche hybride entre statistiques empiriques (quand possible) et modélisation (quand nécessaire)
 - une grille incomplète et assortie d'indicateurs de fiabilité de la valeur de référence
- > Une approche purement modélisée constitue une alternative potentielle.
- > Toutes les approches évaluées partent d'un postulat important : le loyer de

DES CONSTATS FAITS PAR LE SNPC, L'ACTUELLE GRILLE INDICATIVE DES LOYERS EST LOIN DE REFLÉTER L'ÉTAT DES LOYERS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE.

référence déterminé par l'évolution du marché ne constitue donc qu'une évaluation des « outliers » éventuels, pas une approche normative de détermination d'un loyer juste.

- > Il existe un modèle de régulation des loyers alternatif à une grille, reposant sur la limitation des taux de profits. Il devrait être analysé attentivement.
- > La rente locative représente une masse financière potentielle considérable pour amortir les effets sociaux de la crise sanitaire. La masse des loyers constitue environ 2,25 milliards. La rente nette de prêt hypothécaire, de l'entretien, des frais d'assurance et de fiscalité est de minimum 0,6 milliard.
- > L'annulation des profits habituellement captés par les propriétaires bailleurs ne fera peser un risque de précarité que sur une part faible d'entre eux puisque la part des logements détenus par des ménages bailleurs précaires est très faible et ils pourraient dès lors faire l'objet d'aides ciblées.
- > La redistribution de la rente habituellement captée par les propriétaires bailleurs peut aussi contribuer, au travers de sa réorientation vers la consommation locale, à mieux soutenir l'économie régionale puisque 35 % des logements loués sont détenus par des bailleurs qui habitent en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'auteur du rapport s'explique davantage sur ce qui justifie pour lui de partir sur un autre modèle de régulation des loyers mais aussi sur les marges de manœuvre pour une régulation des loyers à charge des bailleurs. ►

ENJEUX ET LIMITES D'UNE GRILLE COMPARATIVE DANS LE CADRE D'UN CONTRÔLE DES LOYERS

La première partie de ce rapport a souligné les sérieuses difficultés à surmonter, entre autres en matière d'échantillonnage, pour élaborer une modélisation fiable des montants des loyers. Envisagé dans une optique de régulation, l'usage d'une grille des loyers soulève des difficultés supplémentaires.

Une première catégorie de difficultés est liée au caractère très limité des objectifs descriptifs de l'enquête.

Il est tout à fait remarquable, en particulier, qu'elle ne permette de réunir que des informations sur les logements et les locataires, et non sur les propriétaires. Cette carence a une double conséquence.

- > En termes purement descriptifs, en se privant de toute analyse de « l'offre », elle renonce à documenter valablement les fonctionnements et les structures du marché locatif.
- > En termes de régulation, elle écarte a priori toutes les mesures qui prendraient en compte les caractéristiques des bailleurs.

Des informations telles que les revenus des ménages bailleurs, leurs charges courantes liées à la mise de leur biens sur le marché locatif (charges d'entretien et de rénovation ; taxes et impôts ; assurances, etc.), le mode et le coût d'acquisition de tous les logements détenus (achat, don ou succession,...) et les immobilisations et charges financières liées à leur acquisition (charges d'emprunts, frais d'enregistrements,...) seraient pourtant indispensables pour :

- > apprécier les marges de manœuvre et les impacts sociaux de différents dispositifs potentiels de régulation (entre autre à travers une meilleure connaissance des taux de profits et des modes de constitution des patrimoines sur les différents segments du marché locatif)
- > documenter et mieux cerner les cas où la diminution des revenus locatifs pourrait conduire à des risques de pauvreté ou de précarisation des ménages bailleurs (revenus complémentaires pour des pensionnés à faibles pensions ; revenus complémentaires pour des bailleurs à domicile ayant charges d'emprunts ; etc.)

Même si on se place dans l'optique d'une simple modélisation des loyers, et que l'on suppose disponible un outil suffisamment fiable de modélisation, un second type de difficultés doit être souligné : le simple usage normatif du loyer médian par catégories de biens pourrait parado-

xalement conduire à une aggravation des difficultés sociales liées au coût du logement.

A même type de logement, il est en effet très probable que les ménages qui ont accepté (ou qui se sont résignés à accepter) un loyer supérieur au loyer médian sont en moyenne dans de meilleures situations financières que ceux qui paient un loyer inférieur (éventuellement après avoir dû renoncer à des logements assez similaires mais plus coûteux). L'usage normatif du loyer médian reviendrait alors, non seulement à une baisse des loyers au-dessus de la norme, mais également à une augmentation des loyers sous la norme (en supposant une tendance à s'aligner sur cette dernière) à faire baisser les loyers des ménages en moyenne les moins précaires, et de faire monter au contraire les loyers des ménages ayant déjà les plus grandes difficultés financières.

Il faut noter que ce risque s'élève avec la dispersion des loyers autour du loyer (ou de l'intervalle de loyers) choisi comme norme. Or, le caractère performatif de la grille comme outil de régulation suppose une dispersion forte (l'alignement sur le loyer médian ayant d'autant moins d'effet que la dispersion est faible). Une régulation fondée sur une telle grille doit donc, à minima, veiller à éliminer les ajustements à la hausse. Ceci suppose par exemple :

- > de fixer la norme de référence suffisamment au-dessous du loyer médian pour minimiser les tendances aux réajustements à la hausse (en nombre et en ampleur) des loyers auparavant sous le loyer de référence.
- > et/ou la mise en place de mécanismes s'opposant efficacement aux hausses des loyers sous la norme.

Ces mécanismes devraient éviter de reposer sur l'initiative des locataires concernés. Outre en effet que ces derniers sont souvent peu en mesure de faire valoir leurs droits sur base d'initiatives individuelles, par manque d'information, par manque de maîtrise des outils nécessaires ou par difficulté d'accès aux services juridiques, le marché locatif très tendu les place dans un rapport de force généralement défavorable face aux propriétaires.

Ainsi, sauf adoption de loyers normatifs suffisamment inférieurs aux loyers médians (avec blocage des ajustements à la hausse), l'utilisation d'un loyer de référence reflétant le marché n'est de nature ni à modérer en moyenne la charge du loyer dans le budget des ménages, ni à permettre à une part importante des ménages d'accéder sans coût supplémentaire à des logements plus conformes à leurs besoins.

Globalement, il n'y a guère de raison de penser qu'un tel dispositif contribuerait à réduire notablement les inégalités d'accès à un logement conforme aux besoins des ménages.

Ceci conduit à une troisième difficulté, d'une actualité toute particulière : un outil tel que la grille des loyers apparaît clairement inadapté à la gestion d'une crise sociale de très grande ampleur comme celle qui s'installe aujourd'hui.

Les mesures de contrôle de la pandémie et les effets du krach boursier de 2020 ont (et continueront très probablement d'avoir) des répercussions socio-économiques d'une ampleur inédite depuis la seconde guerre mondiale. La Région bruxelloise est à cet égard dans une position d'autant plus alarmante que la crise s'y déploie dans un contexte social déjà fortement précarisé.

Selon l'enquête EU-SILC 2019, dès avant la crise actuelle, 21.5% des bruxellois étaient déjà en situation de privation matérielle sévère (à titre d'exemple, lors de l'Enquête santé 2013, près d'un quart des ménages bruxellois déclaraient avoir dû reporter des soins de santé pour des raisons financières).

En 2019 toujours, 37.9% des bruxellois s'estimaient déjà incapables de faire face à une dépense imprévue – et donc sans doute aussi à une chute imprévue de revenu.

De ce point de vue, les coûts liés aux logements jouent un rôle crucial. Ils représentent 38% du budget des ménages bruxellois locataires en 2018 (Enquête budget des ménages 2018), et ce n'est là qu'une moyenne qui cache des situations bien plus préoccupantes, en particulier pour les ménages à bas revenus. Parmi les 25% des ménages les plus pauvres, une

fois payées l'ensemble des dépenses liées au logement, les personnes ne disposent chacune quotidiennement que de 8 euros en moyenne pour faire face à toutes les autres dépenses y compris de première nécessité: alimentation, santé, déplacements, habillement, scolarité, etc.(Enquête SILC 2017).

Selon les rapports de l'Observatoire des loyers de 2016/2015, dont les données sont à analyser avec prudence, les loyers ont augmenté beaucoup plus vite que les revenus. Entre 2004 et 2016, les loyers médians ont augmenté d'environ 50 % alors que l'indice santé qui sert à l'indexation des revenus a augmenté d'environ 25 %. Si on observe des données plus anciennes, le décrochage avait déjà commencé. En effet, selon le rapport de 2004, les loyers moyens ont augmenté d'environ 85 % sur la période de 1986 à 2004 alors que l'indice santé a augmenté d'environ 40 %.

Une telle situation, même en temps normal, ne peut que conduire à des situations d'endettement et de privations majeures. Elle devient absolument critique dans le contexte de la crise actuelle, où de très nombreuses personnes se voient brutalement confrontées à une chute imprévue de leur revenus que ce soit directement sous l'effet du chômage technique, sous l'effet d'autres formes de cessations temporaires d'activité non compensées (ex. : travail informel) ou seulement partiellement compensées par les dispositifs de soutiens publics ; ou encore sous l'effet de la limitation de l'accès à diverses ressources (ex. : cantines scolaires gratuites).

L'ampleur de la crise rendra dès lors indispensables, au moins temporairement, des mesures allant bien au-delà des régulations du marché locatif qui étaient initialement envisagées.

ANALYSE DES MARGES DE MANOEUVRE POUR UNE RÉGULATION DES LOYERS EN PÉRIODE DE CRISE AIGÜE ET ANNULATION DES PROFITS CAPTÉS PAR LES BAILLEURS

La description des politiques adoptées en Europe pour encadrer en situation de crise le marché locatif montre que la tendance majoritaire est de solliciter les bailleurs et non d'assurer leurs revenus, comme la Région bruxelloise l'a fait jusqu'ici via les aides aux locataires.

Nous examinerons ci-dessous trois éléments qui nous semblent inciter à reconsidérer cette option.

> Premièrement, la rente locative représente une masse financière considérable dont la réaffectation partielle en faveur des ménages à faibles revenus pourrait devenir un outil majeur d'amortissement des effets sociaux de la grave crise en cours. Elle permettrait en particulier

de soutenir très directement le droit fondamental à être logé, sans que les ménages doivent pour autant renoncer (encore davantage) à d'autres droits fondamentaux comme par exemple celui de se nourrir ou de se soigner.

> Deuxièmement, l'analyse du profil socio-économique des bailleurs montre que la plupart d'entre eux seraient en mesure de supporter la perte temporaire de leurs profits locatifs.

> Troisièmement, la réorientation temporaire de la rente locative serait de nature à orienter vers l'économie régionale, via la consommation, une partie de la rente qui lui échappe habituellement.

1. Masse financière de la rente locative

Ce point nous semble laisser peu de doutes, et nous nous contenterons ici d'estimations d'ordres de grandeurs extrêmement grossiers.

- > Avec quelque 250000 logements loués à Bruxelles (sans compter ici le logement social), et avec un loyer moyen de 750 €, la rente locative annuelle brute (masse annuelle des loyers) peut être évaluée à 2.25 milliard d'euros (250000 logements x 750€ x 12mois)
- > En retirant de cette rente annuelle brute la part liée à des charges hypothécaires, on peut estimer le reliquat à 1.00 milliard environ.

Cette estimation est en réalité très largement sous-estimée :

- > Il n'est certainement pas justifié de retirer globalement les revenus locatifs associés à un emprunt hypothécaire : devraient y rester intégrées les différences entre les revenus locatifs totaux et la somme annuelle des charges d'emprunt
- > On a ici considéré liés à des charges d'emprunts la moitié environ des logements sur le marché locatif privé bruxellois. Cette estimation correspond grossièrement au nombre de prêts hypothécaires pesant en 2019 selon la BNB sur des personnes résidant à Bruxelles (185000) rapportés au nombre de logements habités par leur propriétaire ou ayant un bailleur bruxellois (340000 : les bailleurs non bruxellois ont été écartés, puisque le nombre de prêts est donné pour Bruxelles seulement). Or :
 - une partie des prêts hypothécaires ne sont contractés ni pour acquérir son propre logement, ni pour investir dans le marché locatif
 - la fréquence des prêts hypothécaires est probablement plus élevée parmi les propriétaires occupant que parmi les propriétaires bailleurs
 - Reliquat libre d'emprunts = 2.25 milliard X (1 – (185000/340000)) = 1.00 milliard). En retirant enfin de ce reliquat, pour chacun des 114000 logements supposés loués sans charge d'emprunt, une somme d'entretien et de remise en état de 2000€ annuel et des impôts foncier de 1500 € (soit globalement 114000 x (2000 + 1500) € = 0.399 milliards), **il resterait encore une rente locative nette disponible de l'ordre de 0.6 milliards.**

Nous pouvons en déduire que **cette rente locative représente une masse financière potentiellement considérable pour amortir les effets sociaux de la crise sanitaire.**

Remarque : ici encore, les charges d'entretien et de remise en état, choisies parmi des estimations hautes, et largement supérieures aux indications données par l'enquête sur le budget des ménages, ont été sans doute nettement surestimées.

2. Le faible nombre de propriétaires bailleurs précaires

Selon les estimations que nous avons pu réunir sur la base du cadastre 2002 (couplé à des enquêtes durant les années 2004-2005), les ménages-bailleurs ont de manière générale, et sans trop de surprise, des profils de revenus impossibles très clairement supérieurs à ceux des ménages locataires.

En part des logements susceptibles d'être mis en location à Bruxelles par des personnes physiques.

- > 17.8% seulement sont détenus par un ménage-bailleur ayant un revenu imposable inférieur au 4^{ième} décile bruxellois (24.3% pour les revenus inférieurs au 5^{ième} décile)
- > Si on exclut en plus des ménages précaires les ménages qui disposent d'un droit de propriété sur des logements à au moins deux adresses différentes ailleurs qu'à leur propre adresse de résidence, **la part des logements détenus par des ménages bailleurs précaires serait seulement de 11.7%** si le critère de précarité est l'appartenance aux 3 premiers déciles bruxellois (et 16,2% ou 20,8% avec l'appartenance respectivement aux 4 premiers ou 5 premiers déciles).

Ces estimations indiquent que s'il existe bien des ménages-bailleurs à faibles revenus, leur part est très minime parmi les bailleurs, et plus encore évidemment parmi l'ensemble des ménages. Il faut souligner de plus que ces estimations portent sur les revenus impossibles, qui excluent donc pour l'essentiel les revenus locatifs. Autrement dit, on peut donc considérer que les ménages bailleurs ne devraient pas changer de décile avec l'annulation de leurs profits locatifs.

Nous pouvons conclure que **l'annulation des profits habituellement captés par les propriétaires bailleurs ne fera peser un risque de précarité que sur une part faible d'entre eux.**

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



INONDATIONS : MARCHE À SUIVRE POUR LES ASSURANCES

Propriétaire occupant, bailleur ou locataire, vous êtes peut-être concernés par les inondations qui ont récemment frappés de nombreuses régions de notre pays. Le SNPC tient à exprimer sa profonde solidarité et son soutien envers les victimes et les personnes sinistrées. Il arrive en pareil cas qu'on oublie les bons réflexes. Le SNPC vous rappelle les démarches à entreprendre rapidement auprès de votre assurance en cas de sinistre (inondation, incendie, tempête, etc.)

PREMIER CONSEIL : PRENEZ DES PHOTOS !

En attendant le passage de l'expert, du courtier ou de l'agent d'assurance, prenez des photos ou vidéos de l'habitation inondée et, surtout, des dégâts (au bâtiment comme à son contenu) constatés après le retrait de l'eau ; ces éléments de preuve essentiels contribueront à accélérer le règlement du sinistre.

AVERTISSEZ VOTRE COMPAGNIE D'ASSURANCE

Déclarez le sinistre à votre assureur le plus vite possible. L'assurance incendie intervient en cas de catastrophe naturelle, et donc aussi après une inondation chez un particulier ou dans un commerce.

La police « omnium » couvre quant à elle les dommages liés à votre voiture.

Votre assureur ouvrira un dossier de sinistre et enverra un expert. Si nécessaire il se rendra lui-même sur place.

Certaines polices incendie prévoient une assistance en cas d'urgence. Demandez à votre assureur de quels services vous pourriez bénéficier après une inondation ou relisez les conditions de votre police.

Si vous disposez d'une assurance assistance habitation spécifique (il s'agit d'une couverture surtout proposée par des assureurs spécialisés dans l'assistance), des corps de métiers professionnels seront dépêchés sur les lieux.

VOUS ÊTES LOCATAIRE OU AVEZ UN LOCATAIRE ?

Le locataire doit notifier sans tarder le sinistre au propriétaire. En effet, c'est l'as-



surance du propriétaire qui remboursera les dégâts à l'habitation (sols, murs, installations de chauffage et d'électricité, etc.). Les dommages liés au contenu sont couverts par la police incendie du locataire, du moins s'il a fait assurer le contenu en même temps que sa responsabilité locative.

Et donc, en tant que propriétaire, prenez les devants et invitez, si vous ne pouvez pas le faire vous-même, votre locataire à prendre de nombreuses photos et à vous les communiquer.

DRESSEZ LA LISTE DES DOMMAGES

Une fois que l'eau s'est retirée et que la boue a été nettoyée, dressez une liste exhaustive des dégâts : ceci permettra à l'expert ainsi qu'à vous-même de gagner beaucoup de temps par la suite.

Joignez à votre relevé autant de documents utiles que possible (factures d'achat, photos antérieures au sinistre, inventaire d'un héritage, etc.) Si vous êtes dans l'impossibilité de produire de tels documents probants à propos d'un objet spécifique, fournissez-en une brève description et précisez l'année probable de son achat.

APRÈS LE PASSAGE DE L'EXPERT

Si d'autres dégâts dus à l'inondation sont constatés après le passage de l'expert, déclarez-les également à l'assureur – étant entendu que le lien avec l'inondation doit être démontré.

L'indemnité sera calculée conformément aux conditions de la police, sur la base du rapport d'expertise communiqué à l'assureur. Les fonds seront versés sur votre compte dans les 30 jours qui suivront la conclusion de l'accord au sujet du montant des dommages.

DEMANDE D'EXPLICATIONS SUPPLÉMENTAIRES OU RÉCLAMATION À L'ASSUREUR ?

N'hésitez pas à réclamer à votre assureur des précisions au sujet d'un poste de dommages ou d'un calcul particulier.

Si ses explications ne vous satisfont pas et si vous souhaitez contester l'indemnité proposée, votre assurance incendie rétribuera, jusqu'à un certain montant, le contre-expert que vous chargerez d'examiner et d'évaluer les dommages.

QUAND LE FONDS DES CALAMITÉS INTERVIENT-IL ?

Depuis 2007, chaque assurance incendie souscrite pour couvrir une habitation particulière ou un petit commerce intervient également en cas d'inondation. Le Fonds des calamités n'indemnise plus qu'en cas de dommages agricoles ou horticoles, ou lorsque la victime n'est pas couverte contre l'incendie et qu'elle vit d'un revenu d'intégration sociale (payé par le CPAS).

Source : <https://www.abcassurance.be/assurance-incendie/check-list-inondation>





FAQS SPÉCIALES INONDATIONS

L'actualité qui a frappé de nombreuses régions de notre pays a touché des milliers de logements et par conséquent des milliers de propriétaires, qu'il s'agisse de propriétaires-occupants ou de bailleurs. Il nous a dès lors semblé utile de rassembler les questions les plus fréquemment posées pour vous aider à faire face à la situation.

1) Mon bien est endommagé suite aux inondations, à qui dois-je faire appel ?

L'assurance incendie couvre les dégâts provoqués par des catastrophes naturelles (tremblements de terre, inondations, débordement ou refoulement des égouts publics, glissement de terrain).

L'assurance intervient pour les dégâts occasionnés aux biens assurés, ce qui vise les frais liés aux réparations à effectuer aux habitations touchées.

- > Si le logement concerné est une maison, vous devez faire appel à votre police d'assurance incendie. Dès le lendemain de la catastrophe, nous vous avons communiqué la marche à suivre dans les premiers moments pour déclarer vos sinistres à votre assureur.
- > Si le logement concerné est un/plusieurs appartement(s) dont l'immeuble appartient à un seul propriétaire, le propriétaire doit faire appel à sa police d'assurance incendie. Les locataires des appartements composant l'immeuble doivent sans tarder déclarer le sinistre au propriétaire-bailleur qui fera appel à son assurance incendie. Les dommages liés au contenu sont couverts par la police incendie du locataire/de l'occupant.
- > Si le logement concerné est un appartement d'un immeuble en copropriété, il faut faire appel au syndic de l'immeuble. Le syndic déclarera le sinistre auprès de l'assurance bâtiment de la copropriété.

Nous rappelons que, si vous souhaitez aller plus loin que les questions et réponses que vous trouverez ci-dessous, notre service juridique ne manquera pas de répondre à vos interrogations. Les membres peuvent téléphoner à la permanence juridique au **02 512 62 87** du lundi au vendredi de 9h à 12h30 (12h le mercredi).

Les dommages liés au contenu seront, comme au point précédent, couverts par la police incendie de l'occupant du bien.

- > Quid si le logement concerné est mis en location ? Comme expliqué au deuxième point ci-avant, les dommages liés au contenu sont couverts par la police incendie du locataire mais les dommages causés à l'habitation sont couverts par la police d'assurance du propriétaire-bailleur.

Mais quelque soit votre situation, il est important de bien relire votre contrat et plus précisément les conditions générales et les conditions particulières pour voir tout ce qui est couvert et qui pourra être pris en charge par les compagnies d'assurance. Nous pensons notamment au chômage locatif.

2) Les loyers sont-ils dus ?

a. Le bien est inhabitable ou totalement détruit

Le bail est résolu d'office faute d'objet. A ce moment, les obligations tant des bailleurs que des locataires les uns vis-à-vis des autres tombent.

Dans cette hypothèse, une question récurrente concerne la restitution ou pas de la garantie locative. Nous conseillons à nos membres d'être prudents. La garantie locative sert à protéger le bailleur du respect par le locataire de toutes ses obligations. En d'autres termes, avant de vous précipiter pour restituer

la garantie locative au locataire car le bien loué est détruit/inhabitable, vérifiez que celui-ci ne vous soit plus redevable d'un quelconque montant (exemples : décomptes de charges, arriéré de loyer, etc.). Il va évidemment de soi qu'aucun montant ne peut être retenu à titre de dégâts locatifs.

Le bailleur comme le locataire ne sont pas responsables de ce qui vient de se produire, cas fortuit, de force majeure etc.

Le preneur ne pourra demander aucune indemnité au bailleur pour trouble de jouissance ou encore pour ce qui est des dégâts et pertes au niveau de son mobilier et autres effets personnels.

Le bailleur ne pourra pas réclamer d'indemnité de résiliation et il sera bien inspiré d'aller vérifier dans sa police incendie et risques connexes si le chômage locatif est couvert. A défaut, cela sera une perte sèche pour lui en attendant la remise en état des lieux et leur relocation.

b. Le bien est fortement endommagé ou partiellement détruit

Dans ce cas, le bail peut se poursuivre, à moins que le locataire n'en exige la résiliation. Si le locataire entend poursuivre le bail, il est probable qu'il demande à son bailleur une réduction de loyer.

Quel est le montant de cette réduction ?

Il est impossible de donner un chiffre précis. La réduction du loyer est fonction du préjudice subi. Il est évident que la réduction de loyer pour la perte d'une petite chambre dans un logement sera moins importante que celle pour la perte de la cuisine ou de la salle de bain, voire des deux.

Le SNPC-NEMS a préparé des lettres-types pour pérenniser ce type d'accord. Il est, en tous cas, important de préciser que ces accords sont faits avec les réserves d'usage. Cette formulation empêchera toute tentative ultérieure d'un locataire mal intentionné de mettre votre responsabilité en cause de quelque façon que ce soit.

A nouveau le bailleur ira vérifier le contenu de sa police d'assurance incendie et risques connexes car la couverture chômage locatif devrait pouvoir prendre en charge cette réduction

3) Que faire si, en tant que bailleur, vous voulez laisser tomber un loyer ?

Comme on peut le déduire du point 2 b), le propriétaire-bailleur d'un bien partiellement détruit mais qui est resté partiellement habitable, ne dispose pas de ce choix. Il appartient, en effet, au locataire de décider si le bien endommagé lui permet de poursuivre le bail, moyennant diminution du loyer ou s'il est préférable de demander la résiliation du bail. Cependant, il peut arriver que le locataire d'un bien modérément endommagé ne réclame pas de réduction de loyer. Dans un cas pareil, le bailleur peut bien sûr, sans obligation juridique aucune, offrir une réduction ou une suppression de loyer selon les modalités expliquées au point précédent.

4) A charge de qui sont les frais de nettoyage et d'évacuation des déchets ?

Les frais de nettoyage et d'évacuation des déchets sont à charge du bailleur. En effet, le bailleur est tenu des réparations dues à la vétusté, l'usure normale ou la force majeure. Les réparations ne sont jamais à charge du locataire si elles sont rendues nécessaires par la force majeure. Or il est indéniable que des inondations d'une telle ampleur sont un cas de force majeure.

Pour plus de clarté, prenons deux exemples concrets.

- > **Le premier** : une maison louée dont seulement la cave a été inondée. Qui doit fournir la pompe à eau et pomper ? Le bailleur puisque l'inondation de la cave est un cas de force majeure.
- > **Le second** : une maison est fortement endommagée. Des débris et des dégâts de toute sorte flottent dans l'eau à l'intérieur de l'habitation. Le bailleur s'occupera de débayer tous les déchets, gravats causés par la destruction du bâtiment tandis que le locataire se focalisera sur le contenu de l'habitation. Tout ceci bien sûr dans la mesure du possible !

Tant le bailleur que le locataire s'assureront du contenu de leurs assurances et en principe ce type de frais devrait être pris en charge par leurs compagnies d'assurances respectives. ►



PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

5) Maisons insalubres ou nécessitant de gros travaux, quid du bail ?

Voir réponse à la FAQ 2.a et 2.b

6) Quid si un bail a été signé mais n'a pas encore pris cours et donc, le locataire n'est pas encore dans les lieux loués mais le bien a été entièrement détruit suite aux inondations ?

Le contrat de louage est résolu de plein droit par la perte de la chose louée.

7) Qu'en est-il si, suite aux inondations, l'habitation n'a subi aucun dommage si ce n'est qu'il n'y a plus ni électricité ni gaz suite aux dommages occasionnés aux conduites ?

Dans ce cas précis, selon nous, le bailleur n'a pas à intervenir. La question se situe en effet au niveau de l'alimentation, et donc des sociétés distributrices. Il n'y a là aucune responsabilité du bailleur. Les installations sont là, intactes, et peuvent servir. Le locataire doit donc éventuellement s'adresser aux différentes compagnies distributrices pour obtenir réparation du dommage subi.

8) Quid si vous souhaitez aider des personnes sinistrées en signant avec eux un bail de moins de six mois ?

Pour faire simple, nous supposons que ces personnes sinistrées se relogent en région wallonne car la réponse varie d'une région à l'autre du pays.

Si vous concluez un bail d'une durée égale ou inférieure à trois mois, le congé est réputé notifié par la signature du bail ou sa prorogation.

Attention, en région wallonne, seules deux prorogations sont possibles et seulement par écrit. Cela signifie que vous pourrez conclure avec ce locataire un bail de trois mois suivi de maximum deux prorogations de trois mois, soit neuf mois au total. Au-delà de cette période, vous glissez dans le 10ème mois d'un bail de neuf ans !

Par contre, si votre bail a une durée supérieure à trois mois mais égale ou inférieure à trois ans, les parties peuvent mettre fin au bail selon les modalités habituelles. On retombe donc dans des cas de figure plus "classiques".

Si vous souhaitez conclure des baux de très courte durée et/ou en faisant un geste au niveau du loyer vu la situation personnelle de votre locataire, nous vous invitons à contacter le service juridique lors de ses permanences téléphoniques afin de vous offrir une réponse personnalisée et adaptée à vos desiderata. ■

RÉGION WALLONNE

COMMENT OBTENIR L'EXONÉRATION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER À LA SUITE DES INONDATIONS



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

Vous avez subi de plein fouet les inondations en Région wallonne. Votre maison est inhabitable. Vos locataires ne peuvent plus occuper le bien. Les experts des assurances ne passeront pas avant plusieurs semaines et l'entrepreneur qui vous a remis un devis de remise en état a déjà un carnet de commandes assez rempli. Bref, vous ne pouvez pas utiliser votre maison et vous ne percevez plus les revenus de vos locations. Avez-vous droit à une remise du Précompte Immobilier ?

RAPPEL DES PRINCIPES

Pour rappel, le précompte immobilier est un impôt régional que vous devez payer chaque année sur les biens immobiliers que vous possédez en ce compris votre maison d'habitation, que vous les mettiez en location ou non.

Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral indexé. Ce pourcentage varie en fonction de la région, de la province et de la commune dans laquelle ce bien se situe.

LÉGISLATIONS APPLICABLES

Comme il s'agit d'une matière régionalisée. Nous avons dû nous pencher sur la législation wallonne.

La législation wallonne énonce à l'article 257 du CIR/92 que : « Sur la demande de l'intéressé, il est accordé : 4° remise ou modération du précompte immobilier dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité du bien immeuble :

a) dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pen-

dant au moins 180 jours dans le courant de l'année ;

...

L'improductivité doit revêtir un caractère involontaire. La seule mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité.

A partir du moment où il n'a plus été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction proportionnelle du a) ci-avant ne peut plus être accordée dans la mesure où la période d'inoccupation dépasse douze mois, sauf dans le cas d'un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble, jusqu'au jour où disparaissent ces circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble. Est notamment considéré comme tel, l'immeuble qui constitue un logement non améliorable, au sens de l'article 1^{er}, 14°, du Code wallon du Logement, reconnu comme tel par un délégué du Ministre du Logement ou par un arrêté du bourgmestre. »



► En résumé, pour pouvoir **bénéficier d'une remise d'un an**, les conditions suivantes doivent être réunies :

- Le contribuable doit en faire la demande, ce n'est pas automatique ;
- Il doit s'agir d'un bien bâti et non meublé ;
- Le bien doit être inoccupé et improductif durant minimum 180 jours au cours de l'année ;
- L'improductivité est involontaire :
 - Cela doit être la conséquence de raisons indépendantes de la volonté du réclamant.
 - Il doit y avoir recherche de nouveaux locataires.

Pour pouvoir bénéficier **d'une remise de plus d'un an**, il faut que le réclamant prouve :

- Qu'il ne peut exercer ses droits réels ;
- Que l'impossibilité d'exercer ses droits réels résulte d'une cause de ;
 - Calamité ;
 - Force majeure ;
 - Procédure administrative ou judiciaire.

Les commentaires administratifs, qui servent à interpréter la législation, énoncent notamment que

« Parmi les intempéries, on peut citer notamment la grêle, l'inondation, l'orage, etc. et ce, plus particulièrement en ce qui concerne les immeubles non bâtis. Lorsque ces intempéries n'ont toutefois d'autre effet que de détruire les récoltes en laissant le fonds intact, le RC ne peut être réduit mais la perte subie intervient, le cas échéant, pour la détermination des revenus professionnels. » (Art.257/124 com.ir/92)

Dans un arrêt du 20 mars 2018, la Cour d'Appel de Liège a déclaré : « En effet, si le législateur wallon n'a pas défini précisément le terme de « calamité », il est raisonnable de l'interpréter au sens usuel du terme dans la législation belge laquelle vise la notion de calamité naturelle donnant lieu à l'intervention des pouvoirs publics dans le dédommagement de victimes, à savoir des phénomènes naturels de caractère exceptionnel ou d'intensité imprévisible ou qui ont provoqué des dégâts importants notamment aux biens immobiliers (par exemple : tremblements de terre, inondations, ouragans ... voir

article 2 de la loi du 12 Juillet 1976 relative à la réparation de certains dommages causés à des biens privés par des calamités naturelles) (cf. dans le même sens : Mons, 12^{ème} ch., 17 janvier 2017, R.G. n° 2015/RG/65 7).

La notion de « calamité » doit d'ailleurs s'entendre de façon plus restrictive que la simple inoccupation involontaire, s'agissant d'une exception. Il convient également de se référer au sens commun du terme, lequel signifie « malheur public, catastrophe, désastre » (dictionnaire Larousse). C'est sur celui qui revendique l'application d'une exonération en matière fiscale que repose la charge de la preuve à cet égard ».

Nul doute que les récents événements climatiques et catastrophiques rencontrent bien ces conditions.

EN CONCLUSION

Au vu des événements qui ont touché la région wallonne, les propriétaires pourraient donc bénéficier de la réduction et de l'exonération du précompte immobilier pour calamité.

Nous sommes contraints de mettre le conditionnel car les propriétaires vont recevoir l'avertissement-extrait de rôle et devront introduire une réclamation administrative car en effet, il n'y aura pas de remise automatique. A cet égard, nous conseillons à tous les propriétaires de prendre des photos des dégâts, de conserver les devis de remise en état, etc.

D'une part, certains contribuables oublieront de faire le recours endéans le délai de six mois. Pour ceux qui feront le recours en temps utile, il faudra, d'autre part, convaincre le fonctionnaire de la Région wallonne du bien fondé de votre demande. En effet, il est juge et partie....

Ce n'est qu'après, cette décision que vous pourrez saisir le tribunal et obtenir un juge indépendant.

Bref, les démarches ne sont pas encore achevées, mais le SNPC reste à vos côtés tout au long de cette période douloureuse.

Vous avez encore une question à la lecture de ce commentaire, n'hésitez pas à nous contacter aurelien@avocatbortolotti.com ■

COMMUNIQUÉ DU MINISTRE WALLON DU LOGEMENT

INONDATIONS EN WALLONIE : MESURES RÉGIONALES EN FAVEUR DU RELOGEMENT DES SINISTRÉS

À la suite des terribles inondations de la mi-juillet, le Gouvernement wallon a adopté une série de mesures en vue du relogement des centaines de ménages dont l'habitation a été sinistrée. Au-delà de la mobilisation du parc public, il s'agit notamment de valoriser les logements disponibles sur le marché privé. Par différents incitants, les autorités wallonnes s'adressent donc aux bailleurs afin qu'ils s'inscrivent dans la dynamique de solidarité à l'œuvre depuis le drame.

Tout d'abord, une **plateforme d'entraide** « logement » a été mise en ligne. Elle permet de faciliter la rencontre entre l'offre de logement des propriétaires solidaires et la demande des personnes en quête de solutions de relogement. Cette plateforme reprend aussi l'ensemble de l'information et des documents-types utiles à la conclusion d'une convention d'occupation précaire ou d'un contrat de bail de courte durée entre les parties. La plateforme est active depuis le 6 août, via le lien http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/site/entraide

Ensuite, le ministre du logement a fait adopter un arrêté pour inciter davantage encore les propriétaires de logements inoccupés à confier leur bien à une **agence immobilière sociale** (AIS). Dans le cadre du relogement des sinistrés, l'arrêté prévoit :

- > l'octroi d'un prêt à taux zéro et d'une subvention, selon un ratio de 50/50, à hauteur de maximum 30 000 euros, pour réaliser des travaux visant à assurer la salubrité et la sécurité de ces logements ;
- > la possibilité d'une prise en gestion pour une durée minimale de 24 mois (contre neuf ans en procédure classique) et la mise à disposition via des conventions d'occupation précaire ou des baux d'habitation.

Ces mesures viennent s'ajouter aux avantages classiques d'une mise en gestion auprès des AIS, à savoir, pour rappel :

- > la garantie du paiement du loyer, même en cas de vide locatif ;



*Christophe Collignon,
ministre wallon du
Logement*

- > la remise en état du bien assurée à la fin de la prise en gestion ;
- > la prise en charge complète de la gestion locative par l'AIS ;
- > des avantages fiscaux, comme l'exonération ou la réduction du précompte immobilier, une réduction d'impôt pour travaux de mise en conformité et une réduction du taux de TVA ;
- > l'accès au mécanisme d'aides octroyées par le Fonds du logement de Wallonie (FLW), sous la forme de prêts et subventions.

Toutes les informations sont disponibles sur le site www.louezsolidaire.be.

Enfin, pour renforcer l'offre de logements mis en location sur le marché locatif « classique » pour le relogement des personnes sinistrées, il est apparu nécessaire de mobiliser les logements propres à la location mais actuellement affectés à une destination touristique. Pour ce faire, le Gouvernement wallon a adopté, ce 12 août, un arrêté instaurant un **incitant financier mensuel pour les propriétaires d'hébergements touristiques qui choisissent de mettre leur bien à la disposition de personnes sinistrées, pour une période minimale de six mois**. Les conditions d'octroi de cette aide, ainsi que le formulaire-type de demande, sont également repris sur le site de la plateforme d'entraide.

Informez-vous et, avec le soutien de la Wallonie, devenez propriétaires solidaires, aux côtés de nos concitoyens qui reconstruisent leur vie.

Les différentes mesures de ce communiqué ont fait l'objet d'une réunion – très constructive, il faut le dire – entre le Ministre et des représentants du SNPC. Le SNPC salue les efforts et l'esprit d'ouverture du Ministre mais **déconseille toutefois à ses membres l'usage d'une convention**, telle que suggéré dans ce communiqué **dans le cadre d'une occupation à titre précaire qui prévoirait une indemnité d'occupation** (en fait un loyer déguisé !). Elle pourrait être requalifiée par un juge de bail et ne jamais perdre de vue que toute convention de ce type s'interprète en faveur de celui qui s'oblique en l'occurrence le locataire. Nous recommandons alors fortement l'usage d'un bail à courte durée que vous pouvez obtenir sur notre site internet ou sur simple demande au SNPC. De même, dans le cas **d'une occupation à titre gratuit**, n'hésitez pas à télécharger la convention que nous mettons à votre disposition.



LE PARLEMENT FLAMAND TAXE L'USUFRUIT SUCCESSIF DU CONJOINT SURVIVANT ET CRÉE UN PROBLÈME MAJEUR POUR LES SUCCESSIONS FLAMANDES.



Par Olivier
de Clippele, Notaire,
Vice-président
du SNPC-NEMS

Le décret flamand du 2 avril 2021 modifie déjà le décret tout récent qui avait introduit une taxation de l'usufruit successif (« voortgezet vruchtgebruik ») en faveur du conjoint survivant.

Pour rappel cet « usufruit successif » a été introduit par la réforme des successions civiles pour tous les décès survenus à compter du 1^{er} septembre 2018. Avec cette réforme, le conjoint survivant bénéficiera dorénavant automatiquement de l'usufruit sur toutes les donations faites par son conjoint décédé, dès lors que cet usufruit avait été réservé dans l'acte et que le donateur n'avait pas renoncé à cet usufruit avant son décès.

Peu importe que la donation ait eu lieu avant ou après cette date du 1^{er} septembre 2018, ce qui compte c'est que l'usufruit existait toujours au décès du donateur et que son conjoint soit resté le même au jour de la donation et au jour du décès.

Cette disposition a ainsi un effet rétroactif sur les donations passées avant le 1^{er} septembre 2018, avec des conséquences fâcheuses dans de nombreuses familles, surtout si la donation est intervenue durant un deuxième mariage.

PIÈGE TAXATOIRE

Assez curieusement, la Flandre a décidé de taxer cet usufruit successif, contrairement à Bruxelles et la Wallonie qui ne le taxent pas au motif que la donation avait déjà été taxée sur la pleine propriété.

Non seulement la Flandre a décidé de taxer cet usufruit « ressuscité », mais de plus, la loi flamande prévoit qu'il est taxé comme pour un usufruit successoral ordinaire, oubliant que cet usufruit ne vient pas réduire la base taxable des nus-propriétaires, puisque les biens ont été donnés du vivant du défunt.

PRENONS UN EXEMPLE

Monsieur a fait une donation d'un million d'euros en 2015 à ses enfants en se réservant l'usufruit, mais sans mentionner que cet usufruit se poursuive sur la tête de son épouse.

A l'époque, la loi prévoyait qu'à défaut de mention spéciale, l'usufruit prenait automatiquement fin au décès du donateur.

La nouvelle loi vient modifier la donne, puisque l'épouse de Monsieur recevra cet usufruit, et cela dans les trois régions, même si l'acte de donation ne le prévoyait pas.

Si l'épouse a par exemple 69 ans, cet usufruit sera taxé sur une base de 32 % en Flandre, qui vient s'ajouter à son usufruit légal. Le taux de taxation sera vraisemblablement de 27 % ou 86.400 euros dans notre exemple.

Les notaires conseillaient dès lors de renoncer à cet usufruit successif, soit par une renon-

Art. 18. In artikel 2.7.1.0.2, tweede lid, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 6 juli 2018 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, worden tussen de woorden "tenzij de langstlevende echtgenoot of wettelijk samenwonende" en de woorden "aan het vruchtgebruik heeft verzaakt" de woorden "voor het overlijden van de schenker" ingevoegd.

Art. 19. In artikel 2.7.4.2.1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

ciation partielle, soit par une renonciation totale à toute la succession, tant la taxation pouvait être élevée.

FIN DE LA RENONCIATION À LA CARTE

Le décret du 2 avril 2021 complique encore plus la chose puisqu'il rejette la renonciation partielle du seul usufruit successif, en laissant intact l'usufruit ordinaire des successions. Le décret prévoit que cet usufruit sera taxé si la renonciation n'a pas eu lieu avant le décès selon la procédure du pacte sur succession future.

Le parlement flamand semble avoir oublié que le défunt pouvait très bien avoir retiré cet usufruit successif dans son testament.

La rédaction du texte décretaal laisse également à désirer quant à savoir si une renonciation totale à tout usufruit permet d'échapper à la taxation de l'usufruit successif. Les premiers commentaires le disent, on peut espérer que l'administration flamande ne remettra pas cela en cause.

Fondamentalement, il est injuste de taxer cet usufruit successif si la pleine propriété a bien été taxée lors de la donation, c'est une forme de double taxation.

Dès lors que la « Kaasroute » qui permettait des donations chez un notaire hollandais sans taxes, vient d'être supprimée, la taxation de cet usufruit successif est injustement pénalisante. ■

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 CASSEL.COM

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



Par Vanessa Pauwels,
Vice-présidente du
SNPC et consultante
juridique

RÉFORME DU CODE CIVIL : LE DROIT DE PROPRIÉTÉ MOINS « ABSOLU » ?

Ce 1^{er} septembre 2021 entre en vigueur l'importante réforme du droit des biens adoptée par la loi du 4 février 2020, intégrant un nouveau livre 3 dans le Code civil. Plusieurs auteurs ont déjà présenté, dans les Cris précédents, les modifications principales de ces nouvelles dispositions. Dans le présent article, nous nous arrêtons plus spécifiquement sur l'article 544 et le droit de propriété dont le caractère absolu se voit érodé par la réforme...

Nul n'ignore l'article 544 du Code civil qui consacre, depuis 1804, le droit de propriété dans ses prérogatives les plus larges :

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Depuis plusieurs années, cet absolutisme du droit de propriété a toutefois connu de multiples érosions et atteintes par la doctrine et la jurisprudence. Celles-ci sont entérinées par la réforme.

Ainsi l'article 544 sera remplacé par l'article 3.50 qui définit le droit de propriété comme suit : « Le droit de propriété confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives, **sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers** ».

EXIT LA NOTION D'ABSOLU...

Le législateur a totalement supprimé la référence au caractère absolu de ce droit, en voulant mettre davantage l'accent sur l'impact social du droit de propriété et

l'intérêt général : davantage de restrictions au droit de propriété sont autorisées, que ce soit par les lois, règlements et par les « tiers », que ceux-ci aient ou non un lien contractuel avec le propriétaire, ouvrant ainsi un plus large champ d'application aux atteintes à la propriété.

TOLÉRANCES DANS LE CHEF DU PROPRIÉTAIRE

Outre certaines restrictions prévues limitant le droit d'usage et de jouissance, le nouveau Code civil consacre, en son article 3.67, trois hypothèses dans lesquelles le propriétaire devra accepter certaines tolérances sur son terrain, pour autant que cet usage ne crée pas de trouble pour ce dernier.

Présence d'animaux

« Si une chose ou un animal se trouve involontairement sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer. »

Tour d'échelle

« Le propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble si cela est nécessaire pour l'exécution de travaux de construction ou de répa-

ration ou pour réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès.

Si ce droit est autorisé, il doit être exercé de la manière la moins dommageable pour le voisin. Le propriétaire a droit à une compensation s'il a subi un dommage. »

Cette prérogative, déjà connue sous le vocable de la « servitude du tour d'échelle » et visée par le Code rural, est désormais consacrée dans le Code civil.

Droit de « flâner sur un terrain vague »

« Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de

manière claire que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation. »

La troisième tolérance insérée dans le Code civil est celle qui porte l'atteinte la plus manifeste au droit de propriété, d'autant que le législateur n'en a pas délimité les contours, permettant l'occupation par tout tiers, et non seulement les voisins, d'un terrain qui ne sera ni clôturé, ni cultivé...

Le propriétaire concerné, s'il ne souhaite pas être confronté à de telles « occupations », devra veiller à clairement interdire l'accès à son fonds.

Nul doute que ces nouvelles dispositions susciteront des débats qui ne manqueront pas d'alimenter la jurisprudence. ■



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

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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



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

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

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

+32 2 343 42 77
info@immofadan.be
www.immofadan.be



UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL VENDRE SON GARAGE SANS VENDRE SON APPARTEMENT ?



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

Voilà une question que de nombreux copropriétaires se posent, particulièrement les plus âgés qui ont fait choix de ne plus utiliser de véhicule et qui entendent dès lors monnayer une petite part de leur capital immobilier.

Certaines dispositions d'acte de base reprennent des clauses semblables à celles-ci :

« Les emplacements de garage ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tout garage public ».

« Les caves ne peuvent être vendues qu'à des copropriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble dont dépend l'indivision.

Elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif de cet immeuble ».

Il nous paraît que l'analyse concomitante de ces deux clauses permet de tirer des déductions utiles.

En effet, la clause concernant les caves est explicite : pas d'acquéreur ou de locataire autres que ceux qui occupent l'immeuble.

Quant à celle portant sur les garages, elle n'est pas libellée de la même manière car elle vise, selon nous, à exclure **uniquement** l'usage de l'emplacement à des fins publiques, c'est-à-dire à un usage par des tiers non identifiables.

Elle vise à exclure l'accès de ces garages « au public » mais des tiers nominativement désignés ne constituent pas un public.

Le terme « public » signifie « ouvert à tous ».

Cela ne signifie donc pas que des tiers devenant propriétaires de ces emplacements, mais n'étant pas propriétaires des appartements, ne puissent y accéder, eux qui ne rentrent pas dans catégorie de « tous ».

Il pourrait aussi être relevé, si l'interprétation ci-avant n'était pas suffisante, que la clause, si elle était autrement interprétée, constituerait une entrave à la libre cession des biens et que, partant, elle devrait être écartée (voir la jurisprudence et la doctrine sur ce point ; à titre d'exemple, Civ., Gand, 4 juin 2013, NjW, 2014, p. 414).

**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

Certes, nous sommes conscients de ce que cette interprétation pourrait être une source de litige au sein des Copropriétés.

En effet, permettre l'utilisation d'emplacements de parkings par des personnes étrangères à la Copropriété, furent-ils des tiers identifiés, peut générer des inconvénients majeurs.

Les risques de vols peuvent être augmentés.

Il faut vraisemblablement alors prévoir, entre les emplacements de garages et les parties habitées, des portes de sécurité plus importantes avec serrures adaptées.

Certains iront aussi jusqu'à soutenir que « le standing » de l'immeuble peut en être affecté.

Enfin, les copropriétaires étant plus nombreux, et certains étant « extérieurs », il y a plus de possibilités de dissension.

Pensons notamment à certaines charges communes à l'ensemble du bloc que les copropriétaires des seuls emplacements de garage préciseraient ne pas devoir supporter dans la mesure où ils considéreraient que ces charges sont exclusivement en lien avec l'occupation des appartements.

Imaginons un jardin commun à la Copropriété nécessitant dès lors entretien par un jardinier. On voit mal l'intérêt d'une telle dépense pour les propriétaires d'emplacements de garages.

Certes, il pourrait alors être envisagé une modification de l'acte de base et même la création d'une association partielle mais reconnaissons qu'alors, la Copropriété est repartie, pour cette question, vers des discussions délicates.

Nous pensons en tout cas que lorsqu'il y a construction de nouveaux appartements, cette problématique doit être vidée clairement par des clauses non interprétables.

Et il est déterminant que les acquéreurs,



PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

futurs copropriétaires, soient attentifs à cette question, d'autant plus que les promoteurs n'ont peut-être pas intérêt à être clairs...

Pourquoi ?

Il pourrait en effet être envisagé que ceux-ci, ne vivant pas dans le bien et ne souffrant dès lors pas des inconvénients susceptibles de naître suite à l'occupation d'emplacements par « des tiers non identifiés » se gardent la possibilité, par la construction d'emplacements plus nombreux que les appartements, de vendre ceux-ci à des sociétés susceptibles de permettre « au public » (tiers non identifiés) de pouvoir occuper ceux-ci

Nous recommandons donc à nos membres, intéressés par l'achat d'appartement dans un bloc où existent des emplacements de parking, d'être particulièrement vigilants et d'examiner avec grande attention les clauses de l'acte de base qui leur sont soumises pour éviter ultérieurement des surprises. ■



Par Marianne Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS

ASCENSEURS ANCIENS : DE TRÈS BONNES NOUVELLES (SUITE)

Par communiqué de presse du 8/7/2021, le Ministre de l'Economie Monsieur Pierre-Yves Dermagne et le Secrétaire d'Etat au Patrimoine Monsieur Pascal Smet annoncent enfin que les « délais imposés pour la modernisation obligatoire des ascenseurs historiques vont être prolongés ». Qu'en est-il vraiment ?

Pour rappel, la date-butoir pour la modernisation des ascenseurs mis en service avant le 1^{er} janvier 1958 avait été fixée par Arrêté royal du 9/3/2003 (et développements) au 31/12/2022. Et les menaces pesant sur les ascenseurs anciens devenaient de plus en plus oppressantes face à des rénovations improbables dans les règles de l'art et dans le respect de leur valeur architecturale au vu des check-lists existantes, à grand renfort de budgets. Les articles dans LE CRI n° 445 et 447 (et autres 438 et 453) ont déjà fait état des avancées et initiatives d'inventaires et politiques.

QUANT À L'INVENTAIRE : RAPPELS

Des appels citoyens pour renseigner de l'existence des ascenseurs remarquables se sont multipliés et les SECT (services extérieurs de contrôle technique) qui n'ont pas été en reste permettent actuellement de recenser plus de 3.800 ascenseurs d'avant 1958 dont 2/3 (plus de 2.300) à Bruxelles.

Et, pour alimenter le dialogue et la réflexion avec l'administration fédérale et les autres régions, la Région bruxelloise a notamment mis en place une stratégie de préservation des ascenseurs à valeur patrimoniale menée par Urban et Homegrade.

Dans le cadre d'une révision de la législation, l'inscription (facultative) à l'inventaire régional des ascenseurs historiques permet d'obtenir gratuitement une attestation de la reconnaissance de sa valeur historique et partant, a priori de bénéficier d'une

prolongation du délai de modernisation. L'obtention de l'attestation de la reconnaissance permet d'envisager des procédures de modernisation dans le respect du patrimoine et donc du « sur mesure ».

QUANT À LA CATÉGORISATION DES ASCENSEURS D'AVANT 1958

Pratiquement, nos ascenseurs anciens (d'avant 1958) sont catégorisés selon leur valeur historique : SANS ou AVEC valeur historique. Celle-ci se révèle grâce à la combinaison de divers critères :

- > l'authenticité et la conservation des aspects d'origine (portes palières, configuration, habillage de la gaine, cabine),
- > l'esthétique due à la qualité des matériaux, des formes de l'ascenseur et l'intégration dans l'architecture du bâtiment,
- > la valeur historique se témoignant de la représentativité d'une époque,
- > la valeur technique des éléments de la machinerie.

A. SANS valeur historique

Le communiqué de presse nous informe que la date de modernisation sera reportée d'un an et sera fixée au 31/12/2023.

B. AVEC valeur historique

Pour citer le vice-premier Dermagne, « ces cages d'escaliers monumentales, au milieu desquelles surgissent des ascenseurs, sont autant de bijoux qui témoignent d'une richesse patrimoniale indéniable » et en

se référant à Monsieur Smet pour qui « la protection des ascenseurs historiques est une priorité pour la Région bruxelloise », « les ascenseurs à valeur patrimoniale sont sauvés » et ils « seront modernisés en conservant leurs caractéristiques patrimoniales ».

Ils se veulent rassurants auprès des propriétaires face à la pression d'ascensoristes ou de syndics pour moderniser en hâte, en retenant de nouveaux délais permettant des interventions dans les règles de l'art.

Le communiqué de presse confirme :

- > d'une part, la volonté politique du développement de solutions alternatives assurant un niveau de sécurité suffisant et résultant d'un équilibre entre le prix, la valeur historique et la sécurité,
- > d'autre part, des changements (en cours d'étude) à l'arrêté royal du 9/3/2003 pour définir l'ascenseur historique et des éléments à contrôler d'une check-list spécifique ainsi que de la consécration de solutions électroniques et d'un niveau de sécurité à atteindre suffisant et non plus équivalent à celui des ascenseurs d'après 1958.

Ces ascenseurs bénéficieront d'un report de 5 ans par rapport à ce que prévoit la réglementation actuelle, soit être modernisés pour le 31/12/2027.

PRATIQUEMENT

L'asbl Save Our Elevators, association œuvrant très activement à la défense des ascenseurs remarquables et historiques citée par LE CRI à plusieurs reprises confirme qu'un nouveau cadre technico-légal est en préparation selon les précisions ministérielles supra :

- > une check-list qui s'appliquera différemment aux ascenseurs historiques,
- > des solutions alternatives qui seront développées par les SPF Economie et les SECT,
- > les ascenseurs historiques qui devront pouvoir satisfaire à un niveau de sécurité suffisant,
- > le report de 5 ans.

EN CONCLUSION

La reconnaissance et l'intérêt politiques doivent incontestablement être salués. Les délais accordés ainsi que la révision de la check-list aux besoins historiques sont grandement appréciés pour parvenir à la conservation de ce patrimoine d'exception. Nous attendons avec impatience l'adoption de l'arrêté royal dont le contenu modifiera celui du 9/3/2003 et protégera les ascenseurs historiques. Entretemps, à l'instar de l'asbl Save Our Elevators, nous encourageons avec enthousiasme les propriétaires de ces joyaux historiques à demander à Homegrade la reconnaissance de la valeur historique de leur ascenseur puisqu'elle apparaît comme un passage obligé pour profiter du nouveau cadre technico légal annoncé.

Soyez aussi nombreux à participer le 19 septembre prochain aux Journées du Patrimoine qui organiseront des visites de halls d'immeubles dotés d'ascenseurs historiques ! ■



saveourelevators@gmail.com



Save Our Elevators



preserveourelevators



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

35 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition



QUID D'UN LOT D'UNE COPROPRIÉTÉ AFFECTÉ À UNE DESTINATION CONTRAIRE À L'ACTE DE BASE

Par Pierre Rousseaux, Avocat, Président du SNPC-NEMS Charleroi

De multiples actes de base prévoient des clauses liées au mode d'occupation des lots. Ainsi, que de litiges au sein des Copropriétés, naissent d'une exploitation du rez-de-chaussée par un commerce attirant une clientèle nombreuse, parfois bruyante et qui, de ce fait, perturbe la tranquillité du bien ! Il peut aussi s'agir d'une occupation des lieux par un empiètement d'un restaurateur sur des parties communes, telle une terrasse.

Nous ne nous étonnerons pas, vu la nouvelle importance de ce lieu extérieur pour une rentabilisation meilleure en cette période de COVID, que ce type de litige se développe.

Le Juge de Paix pourrait ainsi être appelé à statuer à la demande de l'ACP (Association des Copropriétaires) relevant que le COVID ne justifie pas, au nom d'une rentabilité à retrouver rapidement pour le restaurateur, un empiètement sur des parties communes.

Peut-être, dans certains cas, jugera-t-il qu'une telle demande est abusive sur base de la théorie de l'abus de droit.

Une partie ne peut abuser des droits qui lui sont conférés (fut-ce sur base des statuts).

Mais pareil abus supposerait alors que, en réclamant l'application de son droit (à voir le restaurateur ne plus empiéter, éventuellement légèrement, sur cette partie commune) l'ACP en retire un avantage disproportionné à la charge corrélative de l'autre.

Gageons que la période très difficile connue par les restaurateurs pourrait avoir une incidence sur les décisions futures.

La question que nous aborderons dans le présent article est distincte et sera liée à la non-confor-

mité d'un usage **d'un lot** par rapport à une description précise de celui-ci dans l'acte de base et non par rapport à l'étendue de ce lot.

Le jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles du 4 février 2020 (Revue Copropriété et Droit immobilier, 2020/3, p. 29) comporte certains enseignements utiles et nous nous permettrons de les commenter dans les dispositions qui nous intéressent.

1- QUANT AUX ÉLÉMENTS DE FAIT DE LA CAUSE

Les consorts X ont fait l'acquisition, dans un même immeuble, tant d'un appartement que d'un local privatif situé au rez-de-chaussée décrit dans l'acte de base comme « bureau et water-closed avec lavabo ».

Ce dernier local a été aménagé et, ce de fait, comprenait un cabinet de toilette équipé d'une douche, d'un chauffage électrique au sol, d'eau chaude et froide, de compteurs privatifs d'eau et d'électricité ainsi que d'une petite cuisine.

Les consorts X ont pu louer distinctement ce local à titre de résidence-logement, notamment à des stagiaires et étudiants, et, selon eux, sans aucune opposition de l'A.C.P. (Association des Copropriétaires).

En 2000, ils font choix de céder leur appartement mais ne se départissent pas de ce local

aménagé, celui-ci étant vraisemblablement fort rentable au vu de la possibilité de le louer et de la demande pour ce type de studio.

Mais deux autres copropriétaires, vu les nuisances consécutives à l'occupation de ce studio (odeurs de tabac et de cuisson, etc...) demandent de mettre un terme à la situation de location de ce local.

Après tentative de conciliation, le syndic reçoit alors de l'Assemblée Générale la mission de lancer la procédure « afin qu'il soit dit pour droit que le studio ne peut pas être utilisé comme résidence... ».

2- QUANT AUX ÉLÉMENTS DE DROIT SOULEVÉS ET TRANCHÉS PAR LE TRIBUNAL

Nous aborderons deux points : celui de la prescription avec la question de la date de prise de cours et celui de l'incidence d'une attestation de conformité des lieux délivrée par la Région Bruxelloise.

Sur la prescription

Le Tribunal relève préalablement que l'action entreprise est une action réelle touchant une clause d'habitation bourgeoise fixant la destination d'un bien et non une action personnelle, ce qui explique qu'elle se prescrit par un délai de trente ans.

Mais selon le Tribunal, en l'espèce, la tolérance par rapport à cette situation (affectation du lot contraire à l'acte de base) ne fait pas systématiquement débiter le délai pour la prescription trentenaire.

Le Tribunal relève que « rien n'indique que ce fait (affectation contraire) ait été connu de l'A.C.P. en 1992 ».

Il est considéré par le Tribunal :

« Le fait que cette A.C.P. ait, des années durant, toléré l'occupation de ce local par des tiers à la Copropriété, ne suffit pas à démontrer une prescription acquisitive ou extinctive ni l'acceptation de principe de la modification des lieux loués, aucune des pièces déposées ne prouvant qu'elle était informée d'une autre occupation que celle d'un logement d'appoint, avant les incidents de 2007 ».

C'est donc, selon le Tribunal, la connaissance acceptée de la situation qui ferait débiter le délai de la prescription.

S'il est vrai qu'en matière de prescription d'action personnelle, le législateur a voulu que le délai ne commence à courir qu'à partir du moment où le titulaire du droit d'action dispose de tous les éléments pour formuler sa demande, nous ne pensons pas que cette connaissance soit requise dans le cadre d'actions réelles.

Et nous pensons à d'autres situations fréquentes dans le droit de la Copropriété, notamment celles d'un empiètement dans une zone de garages d'une partie comme décrite dans les statuts pour l'entreposage de poubelles mais qui, depuis trente ans, permet à un copropriétaire de disposer d'un emplacement de parking plus vaste.

Cette tolérance, jamais remise en cause, n'est-elle pas susceptible de permettre au copropriétaire bénéficiaire de cet avantage d'invoquer la prescription, quand bien même la connaissance effective de cet empiètement par l'ACP n'est pas démontrée ?

Sur l'incidence d'une attestation de conformité des lieux

Sur ce point, nous partageons, sans réserve, l'approche du Tribunal.

Les règles régissant la Copropriété par les statuts doivent primer et il importe peu que soit produit un document en provenance de l'Urbanisme ou de toute autre autorité qui viendrait à ne pas soulever « l'illégalité » de l'affectation.

Quelles sont les conclusions que nous croyons pouvoir tirer de cette décision ?

1. Afin d'éviter tout débat sur la date de prise de cours de la prescription qui pourrait être invoquée par un copropriétaire, il est prudent, en tout état de cause, dès la connaissance de l'usage d'une partie privative contraire aux statuts, de s'opposer à ce qui pourrait être une tolérance.
2. La Copropriété n'a pas à être ébranlée par une attestation ou une décision en provenance de l'Urbanisme qui relèverait que l'affectation d'un lot d'une Copropriété n'est pas illégale si ladite affectation est contraire aux statuts.

Ce sont ceux-ci qui doivent primer. ■

Votre Crédit Hypothécaire



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!



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

IN MEMORIAM

Le SNPC et plus particulièrement son Comité de Mons-La Louvière-Tournai ont le regret de vous annoncer le décès de monsieur **Pol VANDERGETEN** à l'âge de 86 ans survenu le 12 juillet 2021.

Il fut président de nos sections durant plusieurs années.

En matière de copropriété et d'assurances immobilières, il était un conseiller unanimement apprécié de tous nos membres.

Nous présentons à sa famille nos plus sincères condoléances.



Le p'tit Cri des lecteurs

Copropriété – Bail – Occupant de l'immeuble



Madame,

Le syndic de l'immeuble dans lequel je loue un appartement me demande de mettre fin au bail qui me lie avec mon locataire, qui je l'admets se rend coupable de troubles de voisinage, tant vis-à-vis des occupants de l'immeuble que des voisins mitoyens à son appartement. J'ai effectué plusieurs démarches à l'égard de mon locataire, dans le but qu'il cesse ses comportements mais sans succès. Je ne sais pas quoi faire pour obtenir la résolution du bail étant donné que l'échéance est prévue pour mars 2023.

Merci pour vos réponses

P.K., Namur



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Nous vous invitons à contacter les occupants de l'immeuble afin qu'ils fassent appel aux forces de l'ordre pour faire constater les troubles causés par

votre locataire. Pour votre information, il existe des nuisances sonores diurnes et nocturnes. Nous vous invitons à faire appel à l'organisme adéquat en fonction des troubles causés par votre locataire.

En agissant ainsi, vous vous constituez un dossier composé de procès-verbaux de police, de plaintes écrites des occupants de l'immeuble, etc...

Pour obtenir la résolution du bail aux torts de votre locataire (et son expulsion), nous vous invitons, une fois le dossier constitué, à introduire une requête devant le juge de paix compétent. L'association des copropriétaires peut, si elle le souhaite, se joindre à cette action.

Pour information, le SNPC-NEMS propose à ses membres de rédiger leur requête (service payant de 88 euros comprenant la consultation et la rédaction de la requête).

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

Cordialement,

Le service juridique



Cautionnement - Garantie locative



Madame, Monsieur,

Ma locataire est décédée. Le bien était situé à Bruxelles. Le bail a pris fin de plein droit à défaut de loyers et/ou de charges payées dans les deux mois à dater du décès de mon locataire. La banque refuse de libérer la garantie locative à la caution, la mère de mon ancienne locataire. Est-ce normal ?

Je vous remercie d'avance pour votre réponse,

M.L., Bruxelles



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

La Banque est en droit de refuser la libération de la garantie locative, bloquée au nom de la preneuse décédée, demandée par la caution. La caution ne peut décider de la libération de la garantie locative pour les montants dus. Le compte bancaire sur lequel la garantie a été constitué n'appartient pas à la caution.

En vertu de l'article 232 du Code bruxellois du Logement, si les loyers et/ou charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès du locataire, le bailleur peut saisir le juge de paix par requête unilatérale, pour demander la libération de la garantie locative en sa faveur en compensation des loyers/ et ou charges dues.

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

Cordialement,

Le service juridique

Copropriété



Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement (rez-de-chaussée) dans une copropriété. Je bénéficie de la jouissance exclusive d'une partie du jardin délimitée par des haies. J'ai effectué quelques aménagements à mon jardin, lassée de son esthétique après 10 ans. J'ai donc fait retirer la haie et je l'ai remplacé par des roseaux. Le syndic de l'immeuble me demande d'enlever, à mes frais, ceux-ci et de replacer une haie identique à celle existante. Quels sont mes droits ?

P. M-L., Liège



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Pour répondre correctement à votre question, il convient de se référer à l'acte de base de la copropriété et au règlement de copropriété (= statuts de l'ACP).

Toutefois, nous pouvons supposer que si les décomptes de la copropriété comprennent des frais d'entretien des jardins, ceux-ci constituent une partie commune. Dans un tel cas, vous ne pouviez pas changer l'esthétique de celui-ci de manière unilatérale et remplacer les haies par des roseaux.

En tant que copropriétaire ne disposant que de la jouissance d'une partie commune, vous êtes uniquement responsable de l'entretien de cette partie de jardin. A l'avenir, nous vous conseillons de demander préalablement l'autorisation à l'assemblée générale pour changer l'esthétique du jardin ou abattre des arbres ou arbustes.

Le syndic est donc en droit de vous demander de replanter des haies et d'enlever vos roseaux.

Pour plus d'éclaircissements, 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 et/ou à nous transmettre les documents de votre copropriété afin que nous puissions d'avantage vous expliquer les règles applicables au cours d'une consultation juridique (40 euros / 30 min.).

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 €

		TVAC	PORT	TOTAL
Les détecteurs				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC Non-membre	27,50 € 44,00 €	6,90 € (de 1 à 3) 6,90 € (de 1 à 3)	34,40 € 50,90 €
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 €	
	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 €	
	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 par la poste dès réception de votre paiement.

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*					

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*	126,46*	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*	152,50*	152,94*	154,14*					

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*	134,04*	134,43*	135,48*					

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*	110,99*	111,31*	112,18*					

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

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

Païement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	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					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois
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

REPRISE

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

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

Publications du SNPC-NEMS



Propriétaires - locataires : vos droits et vos devoirs

Depuis le 1^{er} janvier 2018 pour Bruxelles et depuis le 1^{er} septembre 2018 pour la Région wallonne, les nouvelles législations portant sur les matières de baux sont d'application, concrétisant ainsi la régionalisation de la législation en matière de Logement.

Suite à cette régionalisation, **de nouvelles règles applicables aux baux d'habitation ont été adoptées**, notamment concernant le bail de résidence principale et le bail d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques.

Notre équipe de juristes a fourni un travail important pour adapter tous les baux et documents aux nouvelles législations.

Nos juristes ont également mis à jour notre livre très complet « Propriétaires - locataires : vos droits et vos devoirs », aujourd'hui édité en deux versions : une pour la Wallonie et une pour la Région Bruxelles-Capitale.

Une bonne information est la base d'une relation locative réussie. Vous y trouverez la législation régionale expliquée, étoffée de nos commentaires ainsi que des modèles de lettres à portée de tous...

Un outil indispensable, qu'on se le dise !

> Edition Bruxelles : Cette brochure est disponible au prix de :
membres SNPC : 45,40 €
non membres : 72,60 €
(+ frais de port d'un montant de 6,90 €)

> Edition Wallonie : Cette brochure est disponible au prix de :
membres SNPC : 47,90 €
non membres : 75,90 €
(+ frais de port d'un montant de 6,90 €)



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87	9-12h30 02/512.62.87
Liège		17-19h 04/223.74.65		14-16h 04/223.74.65	14-16h 04/223.74.65
Mons		9-12h 0495/ 52.00.78		9-12h 0495/ 52.00.78	
Namur	15h30-18h 0470/97.45.38		15h30-18h 0470/97.45.38		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois 0492/43.16.23

REPRISE

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

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

➔ Voir page 39