SNPC NEMS
UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

> ADRESSE
Boulevard de l'Empereur 24
1000 Bruxelles

> TELEPHONE
(02) 512.62.87
(02) 512.60.57
Dernier indice connu

> HEURES D'OUVERTURE
Tous les jours de 9 h à 15 h
> MENSUEL
Ne paraît pas en juillet et en août

bpost
PB-PP | B-7
BELGIE(N) - BELGIQUE

le cri

N°457
OCTOBRE
2021

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

Afgiftekantoor Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - Toelating gesloten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B7 - N° d'agrément : P003101
Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender : MANUFAST-ABP, BP1 - 1082 Berchem-Ste-Agathe 1.

LES COPROPRIÉTÉS BIENTÔT SANCTIONNÉES

PAR DES AMENDES ADMINISTRATIVES DE 26 À 10 000€ ?

> p. 3

Le nouveau droit des biens: réforme ou révolution ?

> p. 12

Détecteurs d'incendie : quelles obligations pour les propriétaires ?

> p. 24

Taxation des “revenus” des biens immobiliers situés à l'étranger

> p. 20

PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

Gestimax
PROPERTY MANAGEMENT

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

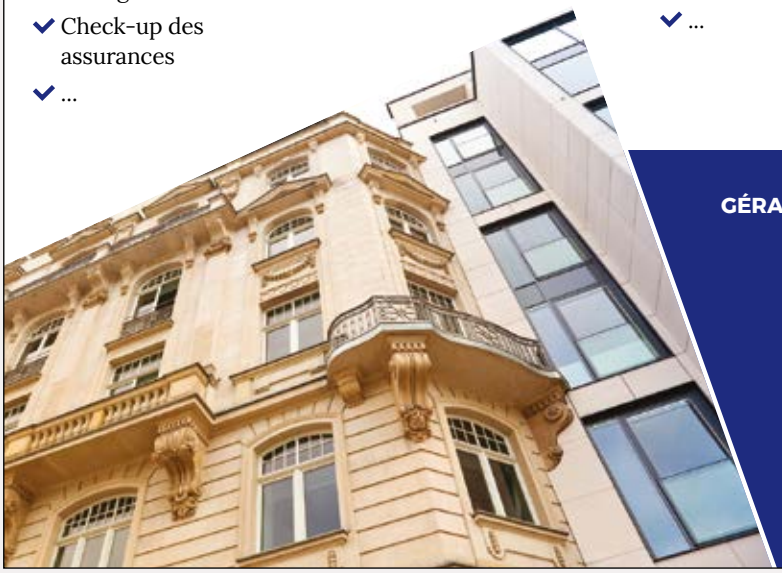
- Entretien du bâtiment
- Réparations locatives
- Travaux de rénovation
- ...

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

LES COPROPRIÉTÉS BIENTÔT SANCTIONNÉES PAR DES AMENDES ADMINISTRATIVES DE 26 À 10.000 € ?

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Nous sommes tombés de notre chaise quand nous avons pris connaissance d'une proposition de loi déposée par une députée CD&V Leen DIERICK à la Chambre des représentants. Les copropriétés qui n'inscriraient pas leur syndic à la Banque Carrefour des entreprises pourraient être sanctionnées par des amendes administratives allant de 26 à 10.000 € !

Pour rappel, toute association de copropriétaires est tenue de faire enregistrer les données de son syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) depuis le 1er avril 2017. Cette inscription est obligatoire pour chaque syndic, professionnel ou non, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale. L'inscription, la modification ou la radiation de données est réalisée par un guichet d'entreprises au choix.

Grâce à cet enregistrement obligatoire, tout intéressé peut prendre connaissance de l'identité (avec ses coordonnées) du syndic de telle ou telle copropriété et connaître ainsi son interlocuteur. Rappelons que le syndic est le représentant officiel de la copropriété et au besoin c'est avec lui que les tiers doivent traiter.

Lorsque cette obligation a été mise en place, il s'agissait aussi de pouvoir procéder au besoin au croisement de données et pouvoir retrouver rapidement les copropriétés gérées par un syndic indélicat, mettre le holà et permettre à l'IPI d'agir rapidement. En contrepartie de cette mesure l'IPI s'était vue dispensée de devoir demander à tout le moins à ses membres syndics de lui

L'ÉLÉMENT PRINCIPAL JUSTIFIANT DE LADITE PROPOSITION DE LOI, C'EST DE PERMETTRE À L'IPI DE FAIRE LA CHASSE AUX PERSONNES QUI EXERCERAIENT ILLÉGALEMENT LA PROFESSION DE SYNDIC.

communiquer les noms et coordonnées des copropriétés gérées. Le SNPC aurait préféré que l'IPI continue à collecter lesdites informations annuellement.

Quelle n'est dès lors pas notre surprise ! L'élément principal justifiant de ladite proposition de loi, c'est de permettre à l'IPI de faire la chasse aux personnes qui exerceraient illégalement la profession de syndic. Rappelons que peuvent être syndic tout copropriétaire dans l'immeuble dans lequel il a un lot ou des professionnels comme les avocats, architectes, géomètres, comptables relevant de l'Institut et principalement les agents immobiliers agrées IPI.

Et la députée de motiver notamment sa proposition :
Cette réglementation offre plus de clarté et de protection tant aux habitants qui souhaitent que leur logement et eux-mêmes soient entre de bonnes mains qu'aux syndics qui souhaitent que leur travail soit reconnu. Ils jouent un rôle crucial dans le fonctionnement des copropriétés. Cette profession devient toutefois petit à petit un métier en pénurie. L'enregistrement obligatoire à la BCE peut renforcer la professionnalisation de la profession de syndic.

L'IPI ne dispose pas actuellement d'un instrument efficace permettant d'identifier les syndics qui exercent illégalement la profession. Il ressort de la réponse du ministre précédent des Classes moyennes, des Indépendants et des PME que cela est dû au fait que beaucoup d'associations de copropriétaires n'ont pas inscrit leur syndic à la BCE. L'absence d'inscription à la BCE n'est en effet pas sanctionnée. Ni le Code civil, ni l'arrêté royal du 15 mars 2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises ne prévoient de sanction.

La présente proposition de loi vise à faire respecter l'obligation d'enregistrement et prévoit une sanction si les associations de copropriétaires n'inscrivent pas leur syndic. La présente proposition de loi reprend la sanction qui est prévue dans le Code de droit économique pour les entreprises soumises à inscription qui ne sont pas inscrites à la BCE. Il s'agit d'une sanction de niveau 2, à savoir une amende de 26 euros à 10 000 euros. La présente proposition de loi prévoit toutefois une sanction administrative pour les ACP qui ne font pas inscrire leur syndic ou qui ne tiennent pas à jour l'inscription.

Certes l'inscription est obligatoire mais de là à prévoir des amendes administratives en cas de non respect c'est tout à fait excessif d'autant plus quand on constate que ce serait principalement au profit de la défense d'une profession. Une telle proposition de loi présente un caractère essentiellement corporatiste et le SNPC compte bien s'y opposer. Elle ne devrait cependant pas aller fort loin car signée par un seul parlementaire.

A quand des sanctions administratives à charge des syndics qui ne respectent pas la loi sur la copropriété et notamment par exemple l'absence d'un contrat de syndic établi par écrit, la non-tenue ou mauvaise tenue de la comptabilité ; et des négligences dans la tenue des assemblées générales des copropriétaires, telles que l'absence de convocation de l'assemblée générale dans le délai fixé ou l'absence d'établissement du procès-verbal des assemblées générales etc. ? Quelques exemples d'ailleurs que la Député Leen DIERICK cite elle-même.

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

immo VIAGER

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

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

LE SNPC N'OUBLIE PAS LES COPROPRIÉTÉS ET LES COPROPRIÉTAIRES

Les copropriétés et les copropriétaires restent des priorités pour le SNPC.

L'année et demi que nous venons de connaître avec la pandémie a bousculé les agendas de tout le monde et en espérant que tout cela relève du passé nous pouvons en revenir à nos fondamentaux.

Nous avons cependant veillé dans le cadre des mesures prises au niveau fédéral à ce que les droits de copropriétaires ne soient pas complètement mis sous cloche et qu'ils aient encore la possibilité de se réunir notamment en viséoconférence ou encore de faire des assemblées générales écrites. Dans l'annexe au CRI du mois de septembre, nous nous sommes étendus sur le fait que depuis le mois de juin les assemblées générales peuvent à nouveau se tenir en présentiel et peuvent statuer sur tous les points que les copropriétaires voudraient inscrire à l'ordre du jour en ce compris le renouvellement des instances : syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

N'hésitez pas à nous interpeller si vous rencontrez des difficultés avec votre syndic pour que l'assemblée générale soit convoquée (par exemple l'ordinaire qui n'a pu être tenue durant le premier semestre 2021 alors même que des conseils de copropriétés ou des copropriétaires représentant 20% des quote- parts en auraient fait la demande). La vie des copropriété doit reprendre son cours normal et le plus rapidement possible.

Dans les prochains mois le SNPC va aussi relancer ses contacts et démarches pour voir reconnu aux copropriétés les mêmes protections que le consommateur lambda et notamment en matière de contrat de fournitures et de services et leur éviter d'être tenu par exemple pendant 10 ans avec la même société pour l'entretien de l'ascenseur.

Enfin, nous sommes de plus en plus régulièrement interpellés par des copropriétaires s'étonnant de passer d'un syndic à un autre sans que leur accord ait été sollicité d'une manière ou d'une autre. Les rapprochements, les fusions, les absorptions, les rachats etc... de sociétés de syndic sont de plus en plus fréquents. Tout en ne pouvant comprendre économiquement ces mouvements, les copropriétés et les copropriétaires doivent être consultés et au besoin pouvoir changer de syndic. Des équilibres doivent être trouvés et sans a priori aucun nous allons mener une réflexion à ce sujet.

Sommaire

ÉDITORIAL
> Les copropriétés bientôt sanctionnées par des amendes administratives de 26 à 10.000 € ? 3

RÉGIONS BRUXELLOISES, WALLONNE, FLAMANDE - BAIL À LOYER
> Présentation de quelques arrêts récents de la Cour de cassation en matière de bail 6

FISCALITÉ
> Location Airbnb – fiscalement intéressant ? 10

DROIT DES BIENS
> Le nouveau droit des biens : réforme ou révolution ? 12

FISCALITÉ
> Taxation des « revenus » des biens immobiliers situés à l'étranger 20

DOSSIER DÉTECTEURS INCENDIE
> Quelles obligations pour les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs ? 24

> Au-delà de ce que dit la législation, il en va de la sécurité et de sauver des vies ! 26

PROPRIÉTÉ
> « Passez-moi les clefs » : l'importance d'avoir un vrai droit de propriété 30

JOURNÉE DE TRAVAIL ET INFORMATION SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS 32

ANNONCE CONFÉRENCE 33

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 34

NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40

N'oubliez pas le salon de la copropriété le **18 novembre 2021** au palais 10 de Brussels Expo !

BRUSSELS EXPO

PRÉSENTATION DE QUELQUES ARRÊTS RÉCENTS DE LA COUR DE CASSATION EN MATIÈRE DE BAIL

Par Mathieu Higny, avocat et associé chez PARRESIA Avocats, collaborateur scientifique au Centre de droit privé de l'UCLouvain

La Cour de cassation a prononcé récemment plusieurs arrêts en matière de bail qui intéresseront certainement les propriétaires-bailleurs. Nous proposons d'en dresser un résumé succinct ci-après.

1. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 19 OCTOBRE 2020 (VICES CACHÉS)

Selon l'article 1721 de l'ancien Code civil, le bailleur doit « *garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser* ». En exécution de cette disposition, le bailleur doit répondre des vices cachés qui affectent les lieux loués.

Par son arrêt du 19 octobre 2020, la Cour de cassation précise que cette responsabilité vaut aussi pour les vices cachés qui affecteraient les lieux loués en cours de bail à la suite de travaux que le bailleur a fait réaliser dans les lieux loués.

2. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 7 JANVIER 2021 (RÉSILIATION 'TOUS DROITS SAUFS' DU BAIL)

Selon l'article 1134, alinéas 1 et 2, de l'ancien Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise. En exécution de cette disposition, le bailleur et le locataire peuvent convenir de mettre fin au bail qui les lie à la date qu'ils déterminent. Cette faculté est d'ailleurs expressément confirmée par l'article 3, alinéa 4, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, à condition que l'accord du bailleur et du locataire soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge en Région de Bruxelles-Capitale ou en Région flamande, par un acte écrit présenté à l'enregistrement en Région wallonne. Encore faut-il que le bailleur et le locataire soient d'accord à ce sujet.

Par son arrêt du 7 janvier 2021, la Cour de cassation rappelle cette règle fondamentale en cassant le jugement qui avait prononcé la « résiliation 'tous droits saufs' » d'un bail sur le simple constat que la cohabitation entre le bailleur et le locataire était devenue impossible, sans donc constater l'existence d'un accord entre parties sur cette dissolution. Sur la base de cette jurisprudence, les plaideurs et les juges seront attentifs au fait que, s'il est concevable d'acter lors d'une audience d'introduction ou ultérieure une « dissolution 'tous droits saufs' des parties » d'un bail, encore faut-il que tant le bailleur que le locataire y consentent. A défaut d'accord entre par-

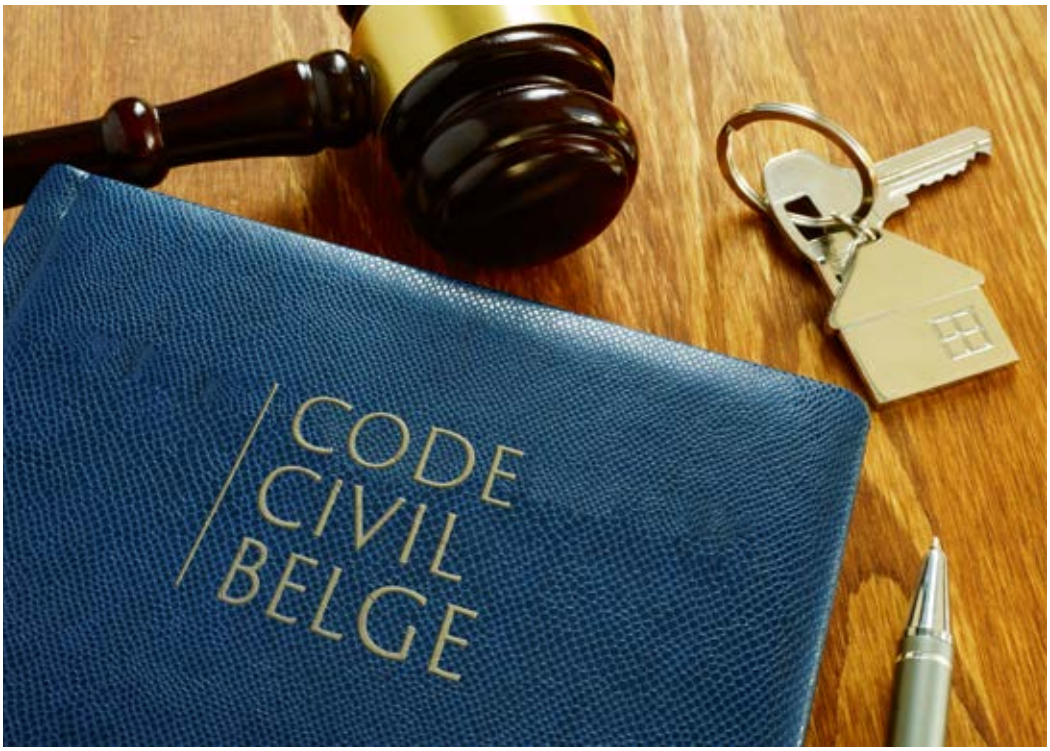


PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

ties, mettre fin à un bail de la sorte n'est pas possible.

3. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 7 JANVIER 2021 (USAGE DES LIEUX LOUÉS EN BON PÈRE DE FAMILLE)

Selon l'article 1728, 1°, de l'ancien Code civil, le locataire est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille. Cette disposition a été abrogée en Région wallonne par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation pour ce qui concerne ce type de bail et est remplacée par l'article 14, 1°, dudit décret.

Par son arrêt du 7 janvier 2021, la Cour de cassation rappelle que les juges apprécient en fait, eu égard aux circonstances de l'espèce, le respect de cette obligation par le locataire. Elle estime sur cette base que la résolution judiciaire d'un bail d'habitation a pu être prononcée à la requête du bailleur à l'encontre de son locataire du chef d'un manquement grave à cette obligation du fait que ce dernier s'est rendu coupable de divers comportements tant vis-à-vis du bailleur que vis-à-vis des autres locataires de l'immeuble (tapage nocturne et diurne, diffamation, mensonge, violation de la vie privée, harcèlement…), troublant la jouissance paisible de l'immeuble et donnant lieu à des plaintes des autres locataires de l'immeuble.

4. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 4 MARS 2021 (ABUS DE DROIT ET RÉSOLUTION JUDICIAIRE DU BAIL)

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, consacré par l'article 1134, alinéa 3, de l'ancien Code civil, interdit à une partie à un contrat d'abuser des droits que lui confère celui-ci.

Confronté à un locataire qui présente des retards importants et répétés dans le payement des loyers, le bailleur peut introduire une requête en résolution judiciaire du bail contre son locataire devant le juge de paix. Malgré le manquement à son obligation de payer le loyer, le locataire est en droit de plaider que cette demande de résolution judiciaire du bail est constitutive d'un abus de droit dans le chef de son bailleur.

Par son arrêt du 4 mars 2021, la Cour de cassation rappelle que face à une telle défense du locataire, le juge est tenu non seulement de vérifier si le bailleur exerce ou non son droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente, mais

aussi d'examiner la proportion entre l'avantage recherché ou obtenu par le bailleur et le dommage causé au locataire. Le juge ne peut écarter l'argument de l'abus de droit soulevé par le locataire en se contentant de constater que le bailleur n'exerce pas son droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente ; le juge doit aussi examiner dans les circonstances de la cause la proportion entre le préjudice subi par le locataire et l'avantage recherché ou obtenu par le bailleur et s'il ne le fait pas, il y a violation de l'article 1134, alinéa 3, de l'ancien Code civil et du principe général du droit selon lequel nul ne peut abuser de son droit.

5. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 8 MARS 2021 (DÉGÂTS LOCATIFS[1])

Selon l'article 1732 de l'ancien Code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. En exécution de cette disposition, le locataire doit indemniser son bailleur pour les dégâts locatifs dont il est responsable et qui sont constatés à la fin du bail, généralement à la suite de l'état des lieux de sortie sur la base d'une comparaison par rapport à l'état des lieux d'entrée.

Par son arrêt du 8 mars 2021, la Cour de cassation rappelle que le bailleur est en droit de postuler le remboursement des coûts engagés par ses soins pour réparer les dégâts locatifs. Cela vaut même lorsque le bailleur a fait lui-même réparer les dégâts locatifs et vend ensuite son bien ; le prix d'achat que le bailleur reçoit de l'acheteur du bien est une contrepartie du transfert de propriété et le paiement de ce prix ne tend pas à indemniser les dégâts locatifs ; par conséquent, le prix que le bailleur reçoit ne peut être imputé sur l'indemnité dont le locataire est redevable du chef des dégâts locatifs.

6. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 15 MARS 2021 (ABUS DE DROIT ET RENOUVELLEMENT)

En vertu de l'article 13, alinéa 1er, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le droit du preneur au renouvellement de son bail est limité à trois renouvellements. Une fois les trois renouvellements obtenus et expirés, le preneur ne dispose plus du droit de solliciter le renouvellement de son bail commercial. Rien ne lui interdit de demander à son bailleur de conclure un nouveau bail commercial avec trois nouveaux renouvellements possibles. Rien n'interdit cependant au bailleur de refuser la conclusion d'un tel nouveau bail ; en cas de refus de sa part, le bailleur n'est tenu au paiement d'aucune indemnité d'éviction.

Par son arrêt du 15 mars 2021, la Cour de cassation confirme les principes énoncés ci-dessus. Elle précise toutefois que le bailleur ne dispose pas dans ce cas du droit de s'approprier le fonds de commerce exploité par le locataire dans les lieux loués. En l'espèce, la Cour de cassation estime que c'est à bon droit qu'il a été jugé que le bailleur (dans les faits, locataire principal) a abusé de son droit au regard des faits suivants : ce bailleur a refusé de conclure un nouveau bail commercial avec son (ancien) locataire (en l'espèce sous-locataire) ; il a décidé de conclure un nouveau bail commercial avec un nouveau (sous-)locataire entré immédiatement dans les lieux ; or, l'ancien locataire proposait un loyer plus élevé que ce tiers et le paiement d'un pas de porte à son bailleur, pas de porte que ce tiers ne proposait pas ; le bailleur s'est de fait approprié de manière illégitime le fonds de commerce de son ancien locataire sans bourse délier, agissant ainsi dans l'intention exclusive de nuire à ce dernier. En conséquence, la Cour a considéré que c'est à bon droit que ce bailleur avait été condamné à des dommages et intérêts réparant la perte du fonds de commerce subie par son ancien locataire.

1 Voyez à ce sujet : https://www.snpc-nems.be/fr/content/le-sort-des-de%CC%81ga%CC%82ts-locatifs-en-cas-de-vente-du-bien

7. ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 3 JUIN 2021 (INDEMNITÉ D'ÉVICTION)

En vertu de l'article 16, I, 3°, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail parce qu'il a la volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité ; est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

Par son arrêt du 3 juin 2021, la Cour de cassation rappelle tout d'abord que le bailleur ne peut se décharger sur autrui de son obligation personnelle d'exécuter à son compte lesdits travaux de démolition et de reconstruction.

En outre, si le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans les six mois et pendant deux ans au moins l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur, ce dernier a droit à une indemnité d'éviction de trois ans de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé. Encore faut-il, au regard de l'article 28 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, que le locataire intente son action en paiement de ladite indemnité dans un délai d'un an à dater du fait donnant ouverture à l'action. La Cour de cassation rappelle qu'en présence d'un refus de renouvellement du bailleur fondé sur son intention de démolir et de reconstruire les lieux loués, le fait donnant ouverture à l'action, visé à l'article 28 de cette loi, coïncide, en règle, avec l'achèvement des travaux effectués par le bailleur ; le délai de forclusion d'un an prend donc cours en règle à partir de cet achèvement. ■

IMMO FADAN
VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

EPUISÉ DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS À VOS LOCATAIRES ?

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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

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

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

Votre agence immobilière sur **Bruxelles** et ses environs !
+32 2 343 42 77
info@immofadan.be
www.immofadan.be

LOCATION AIRBNB FISCALEMENT INTÉRESSANT ?

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

De plus en plus de propriétaires proposent une chambre en location à des touristes. Ils agrémentent cette mise à disposition de mobilier et de services. Sont-ils taxés et dans l'affirmative comment ?

Prenons l'exemple simple d'un propriétaire qui met une chambre avec cuisine à disposition et propose des menus services. Le revenu cadastral de cette chambre est évalué à 300€. Les locations rapportent mensuellement une somme de 250€.

Quelles sont les implications à l'IPP et à la TVA ?

À L'IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES

SOIT ÉCONOMIE COLLABORATIVE

Il faut distinguer si la plate-forme par laquelle le bien est mis en location a demandé à être agréée par le SPF économie.

Si la plate-forme est agréée, vous pourriez bénéficier d'une exonération fiscale de 6.000€.

À ce jour, tant booking que Airbnb n'ont pas demandé un agrément.

Vous ne pourrez donc pas bénéficier de ce régime.

SOIT RÉGIME CLASSIQUE

Deux possibilités sont donc envisageables en cas de mise en location d'un studio meublé avec un service de nettoyage.

- Il s'agit d'une location fréquente avec une offre de services hôteliers (petit déjeuner, accueil des hôtes, service de linge,...). Dans cette hypothèse, les revenus pourraient être considérés comme des revenus professionnels.

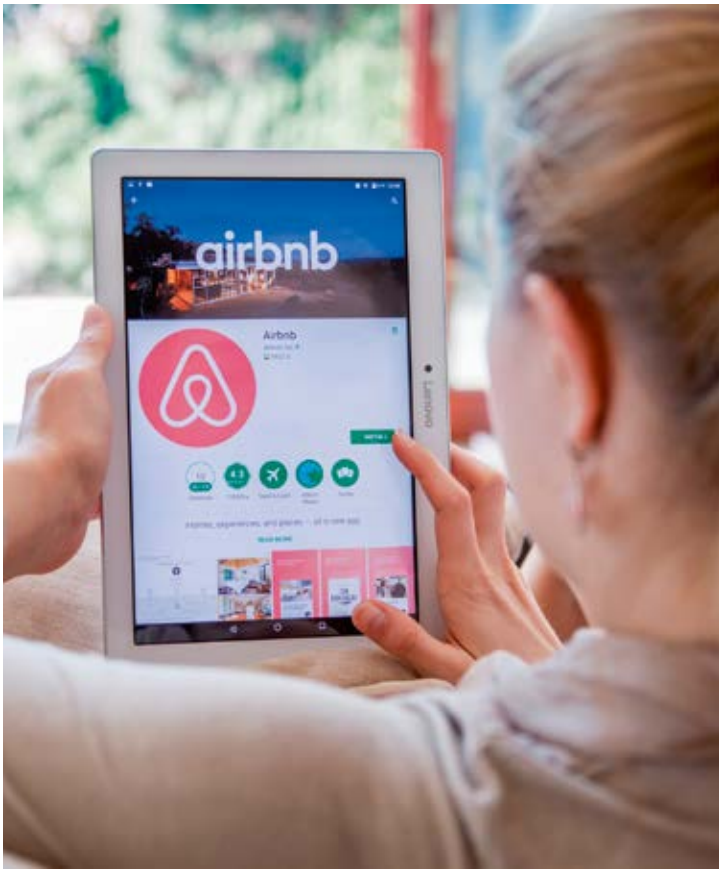


PHOTO : © SHUTTERSTOCK

- Il s'agit d'une location ponctuelle. Dans cette hypothèse, il faut distinguer trois types de taxation.

Ainsi, prenons un exemple. Si vous mentionnez un prix "tout compris", le fisc part du principe que 20% de la rémunération totale relève des "revenus divers" et les 80% restants de la mise en location de la chambre et des meubles. Ces derniers sont subdivisés à leur tour en 40% de revenus mobiliers (pour les meubles) et 60% de revenus immobiliers (pour l'appartement).

Revenus immobiliers

Si la chambre est donnée en location à des fins privées, elle sera taxée sur la base du revenu cadastral majoré de 40% sur base de l'article 7, § 1er, 2°, a du Code des impôts sur les revenus.

Illustration :
Revenu cadastral : 300 euros
Calcul : 300 euros x 1,8630 x 1,4 = 782,46€

Sur ce montant, l'impôt est progressif par tranches. On devrait donc se situer vers les 50%, soit la somme de 391,23€

Pour les revenus tirés de la mise en location du bâtiment, vous indiquez le revenu cadastral au cadre III. "Revenus de biens immobiliers" aux codes 1106/2106.

Revenus mobiliers

S'il s'agit d'une location meublée, une taxation distincte sera opérée à 30% sur la base de l'article 17, § 1er et 171, 3° du Code des impôts sur les revenus et un forfait de frais de 50% pourra être déduit.

Un premier conseil est de prévoir une répartition au préalable actée dans un contrat et ce, afin d'être correctement taxé. Par défaut, l'administration optera pour une répartition de 60% pour l'immeuble et de 40% pour les meubles.

Illustration :
Une répartition actée dans le contrat de location (80%/20%) : 3.000 euros (250 euros (loyer) x 12mois) x 20% (- 50% de charges) = 300 euros

La répartition par défaut (60%/40%) : [(3.000 x 40%) - 50% charges] = 600 euros.

Sur ce montant, l'impôt s'élèvera à 30%, soit la somme de 90€ ou 180€.

Le revenu mobilier issu de la location des meubles est à mentionner au cadre VII. *"Revenus de capitaux et biens mobiliers"* aux codes 1156/2156.

Revenus divers – les prestations de service

Les services représentent 20% du prix de la location.

Les revenus qui proviennent de services annexes, comme le nettoyage, sont imposés à 33 %. Vous pouvez déduire les frais liés à ces prestations.

Illustration :
[(3.000€ x 20%) - 500€ (assurance, énergie, entretien, commission booking,...)] = 100€

Sur ce montant, l'impôt s'élèvera à 33%, soit la somme de 33€.

Vous indiquez le revenu divers dans la partie II de votre déclaration, plus précisément au cadre XV. *"Revenus divers"* aux codes 1200/2200.

À LA TVA

Soit vous louez le bien sans accomplir de prestations annexes

Dans ce cas, il n'y a pas d'application de TVA

Soit vous louez le bien avec des prestations de services

En principe, vous êtes tenu d'appliquer de la TVA et de vous identifier à la TVA.

Si vous ne dépassez par 25.000€/an, vous pouvez bénéficier du statut de la franchise. Vous devez vous identifier à la TVA. Vous devez rendre la déclaration annuelle des assujettis qui sont passés par chez vous. Vous ne devez toutefois pas appliquer de TVA sur vos locations et vous n'êtes pas tenu à des déclarations périodiques. Vous ne pouvez pas déduire la TVA. ■

A VENDRE

SOCIÉTÉ DE PATRIMOINE IMMOBILIER

- Société patrimoniale propriétaire de plusieurs immeubles de rendement dans la région liégeoise.
- Comprenant 27 appartements, 24 garages et 1 entrepôt pour 5 voitures, tous loués.
- Rendement 4%
- A céder, 100 % des actions de la société propriétaire.

04/246.30.15 – info@immobag.be

LE NOUVEAU DROIT DES BIENS : RÉFORME OU RÉVOLUTION ?

Par Olivier de Clippele, notaire, et Vanessa Pauwels, consultante juridique, vice-président(e) du SNPC-NEMS

Comme déjà abordé à plusieurs reprises dans le Cri, depuis ce 1er septembre 2021 le nouveau livre 3 du Code civil portant sur le droit des biens est d'application.

La presse en fait de larges échos, évoquant notamment une nouvelle loi sur la propriété et des règles nouvelles en matière de voisinage.

Ne perdons pas de vue que si ces modifications sont récemment entrées en vigueur, elles ont été adoptées il y a plus d'un an, par une loi du 4 février 2020, et dans le cadre de laquelle le SNPC n'avait pas manqué de faire part de ses remarques et commentaires à l'ancien Ministre de la justice Koen Geens.

Ce nouveau droit des biens est-il pour autant une révolution en la matière ?

En réalité, il s'agit plutôt d'une modernisation d'un code civil qui n'avait encore jamais (ou très peu) été adapté depuis 1804. L'intention du législateur a été d'intégrer et regrouper, sous ce livre 3, des dispositions qui étaient éparses dans différentes législations (exemple : Code rural, la loi sur l'emphytéose, certaines dispositions du Code judiciaire...), de les rationnaliser, les adapter à la réalité d'aujourd'hui, de tenir compte de la jurisprudence qui s'est développée durant toutes ces années pour définir certaines notions...sans pour autant révolutionner la matière.

Ce livre 3 se décline en 8 titres que nous parcourons brièvement ci-après.

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce titre traite des **modes d'acquisition, d'extinction, de publicité des droits réels**.

Ainsi on relèvera une uniformisation des délais pour contester une propriété : les délais de contestation d'une possession sans acte notarié sont fixés à 10 ans. Autrefois c'était 10, 20 ou 30 ans selon la situation du domicile des contestataires.

Il est toutefois précisé que celui qui occupe la propriété d'autrui de mauvaise foi, devra attendre 30 ans avant de pouvoir se considérer comme le propriétaire légitime.

Un propriétaire avisé devra dès lors régulièrement, au moins une fois tous les 10 ans, faire le tour de sa propriété pour voir si elle ne se fait pas ronger par quelque voisin bien ou mal intentionné.

Possibilité de créer un titre pour les successions immobilières : il est dorénavant permis aux héritiers de faire savoir au Bureau de Sécurité Juridique (ancien bureau des hypothèques) qu'ils sont devenus les nouveaux propriétaires à la suite d'une succession.

La nouvelle loi ne l'impose pas. En effet, cette communication coûte 240 euros par Bureau de Sécurité Juridique, outre les frais de l'acte notarié, mais ce surcoût permettra d'éviter toute contestation à l'avenir.

Les options et droits de préférence pourront également être transcrits.

C'est une lacune manifeste de la loi hypothécaire qui est comblée par le nouveau code ; dorénavant, il sera possible de faire transcrire une option d'achat, un droit de préemption ou un droit de préférence au Bureau de Sécurité Juridique moyennant la signature d'un acte notarié.

Cette « transcription » au Bureau de Sécurité Juridique rendra cette option ou droit de préférence opposable aux tiers, c'est-à-dire à toutes les personnes qui n'ont pas signé l'acte.

TITRE 2 : CLASSIFICATION

Le Code distingue clairement 3 catégories bien distinctes et qui ne peuvent être confondues : les personnes, les animaux (qui devient une catégorie à parte entière) et les choses.

Le Code définit également les biens, comme « toutes les choses susceptibles d'appropriation », lesquels produisent des fruits et des produits.

TITRE 3 : DROIT DE PROPRIÉTÉ

Certaines atteintes sont apportées au droit de propriété et qui ont fait l'objet de commentaires dans les Cri de ce mois de septembre 2021 et de mai 2021.

Ainsi notamment le droit d'échelle, aménagé sous le Code rural, permettant à un voisin de procéder à des travaux de construction/réparation, est désormais consacré sous ce titre, étant précisé qu'il doit faire l'objet d'une notification préalable auprès du propriétaire et s'exercer de la manière la moins dommageable possible.

TITRE 4 : COPROPRIÉTÉ

On peut à nouveau sortir d'indivision quand on ne s'entend plus.

C'est une revendication du SNPC qui a été rencontrée lors de l'adoption de la loi. Il n'y aura dorénavant plus de discussion sur la possibilité de sortir d'une indivi-

Publications du SNPC : nouvelle collection !

Propriétaires et locataires ont la plupart du temps le même objectif : une relation harmonieuse et apaisée.

Ce manuel, qui constitue le parfait cadeau d'accueil d'un propriétaire à son locataire, a le mérite de clarifier les choses et de guider le locataire pour un bon entretien du logement qu'il occupe.

6 euros
+ frais de port de 3,54€*

Fort de sa double expérience d'Avocat et de Président du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, Olivier Hamal a souhaité partager dans cette brochure une série de conseils, exemples et modèles de courriers afin que les bailleurs puissent mettre toutes les chances de leur côté devant le Juge de Paix.

5 euros
+ frais de port de 3,54€*

*Attention : frais de port non cumulables et calculés en fonction de votre commande

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique

sion ordinaire. L'indivision ordinaire ne doit pas être confondue avec celle issue d'un acte de base conforme à la loi sur la copropriété (immeuble à appartements).

Ainsi, deux personnes qui ont acheté un immeuble ensemble pourront désormais à nouveau sortir d'indivision, soit de commun accord, soit par la vente publique.

Cette possibilité s'applique également aux contrats de tontine ou d'accroissement qui sont fréquents dans les actes d'achat par des couples non mariés.

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

Vous désirez gagner du temps ?
Avoir moins de soucis ?
Mais garder le contrôle sur vos affaires ?
IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT
Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre patrimoine immobilier en toute tranquillité :
Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, …
Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine… En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.
NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !
WWW.COL-VERT.BE
Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42
VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

Il est toutefois prévu que la demande de sortie d'indivision doit respecter un délai « raisonnable » à fixer de commun accord ou en cas de désaccord, par un juge.

TITRE 5 : RELATIONS DE VOISINAGE

Ce titre regroupe diverses notions en lien avec les propriétés voisines : troubles de voisinage, mitoyenneté et servitudes du fait de l'homme et légales (écoulement des eaux, distances et enclave).

Les troubles de voisinage, auparavant uniquement création de la jurisprudence, sont désormais consacrés dans le Code civil par deux dispositions. Ils se définissent comme la rupture d'un équilibre qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage, le caractère excessif s'appréciant en tenant compte des circonstances de l'espèce, tels la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien.

Nouveauté : désormais, en cas de risque grave et manifeste d'un immeuble en matière de sécurité, santé ou pollution, le plaignant pourra intenter une action préventive en justice afin d'empêcher que le risque se réalise.

En matière de servitudes, le Code supprime les notions de servitudes continue et discontinue et précise de manière plus claire la servitude apparente.

Une servitude est le droit de pouvoir utiliser le bien immobilier d'autrui, comme par exemple, le droit de pouvoir y passer avec un véhicule ou à pied ou le droit d'y passer avec des conduites d'eaux usées.

Cela pourrait également être le cas d'un empiètement sur une partie commune d'un immeuble à appartements ou pour une fenêtre qui a une vue directe sur le jardin voisin.

« Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent au titulaire, prudent et raisonnable, d'un droit réel sur le fonds servant, soit par des ouvrages permanents et visibles, soit par une activité régulière et révélée par des traces sur le fonds servant. Les autres servitudes sont non apparentes. »

Les servitudes doivent être convenues par écrit, de préférence dans un acte notarié, mais à défaut d'écrit – ce qui est fréquent – il suffit de démontrer leur existence durant 10 années ininterrompues et que ces servitudes sont bien « apparentes ».

Le délai pour prouver leur existence sera ainsi réduit de 30 ans à 10 ans.

A noter que les servitudes résultant d'un acte peuvent disparaître par leur non-usage durant 30 ans.

Parmi les servitudes légales, on retrouve des dispositions en termes de distance de construction et de plantation.

Distance des constructions à trois ou quatre façades : 1 m 90 cm.

Le nouveau Code uniformise les pratiques locales diverses : « *le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles.* »

Distance des arbres de plus de 2 mètres : 2 mètres de la limite de propriété

Ces dispositions, qui autrefois figuraient dans le Code rural, sont uniformisées : la distance est, pour les arbres d'une hauteur de deux mètres au moins, de deux mètres à partir du milieu du tronc de l'arbre et, pour les autres arbres, arbustes et haies, d'un demi-mètre. Le voisin peut exiger l'élagage ou l'arrachage des plantations qui sont situées à une distance moindre, sauf si le juge estime que cette demande constitue un abus de droit.

Le juge tient compte, dans son appréciation, de toutes les circonstances de la cause, y compris de l'intérêt général de maintenir des arbres en intérieur d'îlot par exemple.

Toutefois, le voisin ne peut pas s'opposer à la présence de plantations qui ne sont pas plus hautes que la clôture existante entre les parcelles.

Si les branches voisines dépassent ou envahissent votre propriété, vous pourrez

Addendum

Notre 4ème édition de la Copropriété en poche fait désormais l'objet d'une mise à jour sous la forme d'un addendum de 16 pages.

Sans modifications fondamentales sur le fond, celui-ci acte quelques nouveautés législatives, apporte quelques précisions et renumérote les articles, conséquences de la réforme du Droit des biens, d'un arrêt de la Cour constitutionnelle et de la crise sanitaire liée au COVID.

Cet addendum précède de quelques semaines la 5ème édition de la Copropriété en poche qui sera disponible en novembre et qui intégrera ces même dispositions.

PROMO

La copropriété en poche 4ème édition
+
Addendum
~~19,90 €~~
13,90 € *

* + frais de port (3,54 €)

Addendum (brochure) :
5 € + frais de port (3,54 €)

Addendum (version PDF) : 3 €

> LE CODE SUPPRIME LES NOTIONS DE SERVITUDES CONTINUE ET DISCONTINUE ET PRÉCISE DE MANIÈRE PLUS CLAIRE LA SERVITUDE APPARENTE.

PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

désormais, de votre propre chef, couper ces branches, après avoir envoyé une mise en demeure recommandée restée sans suite pendant 60 jours. Vous assumez toutefois le risque des dommages causés aux plantations.

TITRE 6 : USUFRUIT

Des précisions importantes sont apportées en la matière, déterminant de manière plus claire et précise les droits de chaque partie et certaines notions.

Assurance

Ce sera l'usufruitier qui sera tenu d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels d'incendie et de payer les primes, sauf convention contraire.

Grosses réparations

La nouvelle loi définit mieux ce qu'il faut entendre par les grosses réparations qui restent à charge du **nu-propriétaire** : *« les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien. »* La définition demeure cependant volontairement large, pour éviter de s'enfermer dans une énumération précise de ces réparations.

La nouveauté est qu'il est fait référence au revenu produit par l'usufruit. Il ne sera plus possible d'exiger d'un usufruitier qu'il refasse un nouveau toit par exemple, dont le coût est manifestement exorbitant par rapport à son revenu locatif.

Il sera dorénavant également tenu compte de l'âge de l'usufruitier pour répartir la charge : plus il est âgé, plus son obligation de participer aux frais de réparations sera revu à la baisse ou inversement, si l'usufruitier est encore relativement jeune et qu'il a une espérance de vie longue, sa participation dans les frais de réparations sera plus importante.

« Le nu-propriétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. Cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété. »

Dettes d'une succession

L'usufruitier est obligé de participer – du moins en partie – au remboursement des emprunts hypothécaires ou non de celui dont il a hérité l'usufruit. Cette charge ne sera plus supportée uniquement par les seuls enfants du défunt qui héritent de la nue-propriété : *« L'usufruitier universel ou à titre universel doit contribuer au paiement des dettes de la masse proportionnellement à la valeur de son usufruit »*

Droit de visite du nu-propriétaire

Celui-ci dispose de ce droit une fois par an.

LES TITRES 7 ET 8 : EMPHYTÉOSE ET SUPERFICIE

Auparavant régis par deux lois particulières du 10 janvier 1824, ces droits réels, parmi les plans anciens, figurent à présent dans le Code civil, avec un régime quelque peu adapté et certaines notions revues ou supprimées.

Une des modifications est la possibilité de réduire la durée d'une emphytéose qui était fixée sous l'ancienne loi à 27 ans minimum à un délai plus court de 15 ans, qui est le délai qui correspond au délai de révision de la TVA. En effet, les droits de superficies et d'emphytéose sont surtout utilisés dans des contrats de type commercial pour l'investissement de biens neufs.

Cette modification apportera un soulagement à ceux qui souhaitent mettre fin au droit d'emphytéose avant l'expiration de l'ancien délai minimal de 27 ans, car cette abrogation peut entrainer une requalification de l'emphytéose en simple bail de location.

Le droit de superficie quant à lui peut être convenu pour une durée allant jusqu'à 99 ans, sans qu'une durée minimale ne soit imposée.

La nouvelle loi permet également de convenir d'emphytéoses ou de super-

LES CONTRATS CONCLUS AVANT LE 1ER SEPTEMBRE 2021 RESTENT SOUMIS AUX ANCIENNES RÈGLES DU CODE CIVIL

ficies perpétuelles quand il s'agit d'une « domanialité publique », on peut penser ici au placement d'une cabine haute tension, d'un viaduc ou d'un collecteur d'égouts par une intercommunale dont l'usage est commun.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Heureusement, le législateur n'a cette fois pas commis la même erreur que celle commise lors de la modification de la loi sur les héritages, qui a imposé un effet rétroactif sur les donations et testaments du passé.

La nouvelle loi sur le droit des biens qui est entrée en vigueur le 1er septembre 2021 ne s'applique qu'aux contrats conclus à partir du 1er septembre 2021.

Les contrats conclus avant le 1er septembre 2021 restent soumis aux anciennes règles du Code civil, sauf si les parties décident d'appliquer volontairement la nouvelle loi, et cela à l'unanimité.

Qu'en est-il des situations simplement nées avant la nouvelle loi comme par exemple le grignotage d'une propriété voisine (occupation de fait de bonne foi) ?

Est-ce toujours l'ancien délai de 30 ans qui court ou est-ce le nouveau délai de 10 ans ?

Nous estimons qu'à la lecture de la nouvelle loi, que ce possesseur qui se prétend propriétaire d'un bien ou d'une partie de bien suite à une occupation de bonne foi durant un délai de 10 ans, ne pourra pas revendiquer la période abrégée de 10 ans s'écoulant avant le 1er septembre 2021.

Prenons un exemple relativement courant : l'échange de cave sans acte notarié

Un copropriétaire occupe une cave qui n'est pas la sienne dans son acte notarié, cette cave étant d'ailleurs occupée par un autre copropriétaire qui a inversement le même problème.

En cas de vente de l'appartement avec « sa » cave, la question risque d'être soulevée et le nouvel amateur voudra que la situation soit clarifiée.

Est-ce que l'occupation de bonne foi de la cave peut être invoquée ; quel délai ?

A notre avis, le propriétaire -vendeur devra démontrer une occupation paisible de bonne foi de 10 ans à compter du 1er septembre 2021, sauf si l'ancien délai de 30 ans vient à expirer avant le 1er septembre 2031 (trente et un).

Il se posera également un problème de transfert de cave au cadastre mais cela peut être solutionné à moindre coût.

Cette question est également applicable aux occupations de terrains d'autrui à titre de possesseur de bonne foi : il est hors de question selon nous que dans la nuit du 31 août au 1er septembre 2021, des milliers de propriétaires aient perdu une partie de leurs propriétés par le grignotage d'un voisin. Ces voisins devront attendre 10 ans à compter du 1er septembre 2021 s'ils sont de bonne foi ou 30 ans s'ils ne sont pas de bonne foi.

Lift invest. Ascenseurs et Escalators
Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil
Plans d'entretiens, maîtrise des coûts d'exploitation, étude détaillée pour rénovation/mise en conformité
Contact direct: Leon Vandenberghen
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

N'oubliez pas d'enregistrer votre bail !

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

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

Bail de résidence principale non-enregistré ? Quelles conséquences ?

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

- Dans les 3 régions, vous vous exposez à une **amende** pour enregistrement tardif ...bien que celle-ci soit apparemment rarement appliquée ;
- En Région bruxelloise et Région wallonne, votre locataire ne sera pas tenu de respecter de délai de préavis pour autant qu'il ait mis préalablement le bailleur en demeure de l'enregistrer dans les 30 jours du recommandé. A défaut pour le bailleur d'apporter la preuve de l'enregistrement, **le locataire peut partir quand il le désire, sans respecter de délai de préavis ni payer une indemnité quelconque**.
- En Région wallonne, **le loyer ne peut être indexé** tant que le bail n'est pas enregistré.
- En Région flamande, pour les baux signés après le 1er janvier 2019 et qui ne sont pas enregistrés, **le locataire peut partir sans préavis ni indemnité avec pour seule obligation de payer le mois en cours.** Pour les baux signés avant le 1er janvier 2019, il en va de même pour les baux de 9 ans uniquement.

Le SNPC enregistre les baux pour vous !

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

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

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

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

BAIL DE MAISON
AFFECTÉE A LA RESIDENCE PRINCIPALE

ENTRE

Le bailleur[1] (identité complète du ou des bailleur(s) - Nom + Prénom 1 + Prénom 2) :

a. Mr/Mme[2] ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

Domicilié(e) ...

Adresse courriel[3] : .....

b. Mr/Mme[2] ..... né(e) à .....

le ..... N° de registre national : .....

Domicilié(e) ...

Adresse courriel[3] : .....

c. La S.A./S.P.R.L./A.S.B.L.[2] : .....

dont le siège social est établi : .....

inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n° : .....

représentée par Mr ..... né(e) à ..... le .....

en vertu des pouvoirs lui/leur[1] conférés par suite de la décision du ..... ci-avant décision de ..... publiée au Moniteur Belge du .....

Adresse courriel[3] : .....

(ci-dessous dénommés « le bailleur »)

Fait à ..... le ...../...../20.....

Le(s) bailleur(s) (Signature(s) précédée(s) de « Lu et approuvé »)

Le(s) preneur(s) (Signature(s) précédée(s) de « Lu et approuvé »)

Ce document a été rédigé par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires
Boulevard de l'Empereur, 24/5
02/512.62.87 www.snpc-nems.be

Reproduction interdite - Ref. 06/2020

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

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

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

Une question ? 02/512.62.87 info@snpc-nems.be

TAXATION DES « REVENUS » DES BIENS IMMOBILIERS SITUÉS À L'ÉTRANGER

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

Le présent commentaire vise principalement l'hypothèse d'un droit de propriété sur un immeuble situé à l'étranger détenu par une personne physique (qu'elle soit belge ou étrangère) ayant la qualité d' *« habitant du Royaume »* (ou « résident belge »), impliquant d'être soumise à l'impôt des personnes physiques belge. Ce contribuable détient cet immeuble à titre privé, sans aucune affectation professionnelle.

1. Le régime fiscal applicable à cette hypothèse circonscrite a été profondément modifié par la loi du 12 février 2021.
Les modifications légales ont eu pour objectif de traiter fiscalement les biens immobiliers situés à l'étranger de la même manière que les biens immobiliers situés en Belgique.

L'origine de cette modification est l'interpellation de la Commission européenne en 2007 qui avait souligné la méthode désavantageuse de détermination de la base imposable des revenus immobiliers situés à l'étranger détenus par des résidents belges par rapport aux biens immeubles détenus en Belgique.
Nonobstant cette mise en garde formelle, la Cour de justice de l'Union Européenne a dû condamner la Belgique, en raison de sa passivité à modifier sa législation, par un arrêt cinglant du 12 novembre 2020, et sous peine d'astreinte.

2. La nouvelle loi est du 12 février 2021 (Moniteur du 25 février 2021). Cette loi rétroagit au 1er janvier 2021 forcément pour des raisons « techniques ». Au plan pratique de la taxation des revenus , le nouveau régime est applicable à la déclaration de l'exercice 2022,par conséquent pour les revenus de l'année civile 2021.

3. Les résidents belges (donc tant les belges que les étrangers soumis à l'impôt belge des personnes physiques) doivent déclarer spontanément tout droit *réel* (principalement le droit de propriété, mais donc aussi notamment un droit d'usufruit ou de nue-propriété) à l' « Administration générale de la documentation patrimoniale ».

PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

Ces mêmes résidents belges qui acquièrent, à titre onéreux ou à titre gratuit, un droit réel sur un immeuble situé à l'étranger doivent déclarer ce bien dans les quatre mois de l'acte juridique qui leur confère ce droit réel.

Mais les contribuables qui ont acquis ou obtenu semblable droit réel après le 31 décembre 2020 et avant le 25 février 2021 devaient faire cette déclaration pour le 30 juin 2021 au plus tard.

A défaut de déclaration, l'Administration peut infliger une amende administrative entre 250 € et 3.000 € .

4. Théoriquement, le revenu « cadastral » de ces immeubles est à déterminer par l'une des trois méthodes de détermination du revenu cadastral figurant dans le Code des impôts sur les revenus avant la loi de février 2021 (donc 1° la valeur locative normale nette au 1er janvier 1975 actualisée par un coefficient annuel, 2° par comparaison, 3° en retenant la valeur vénale de 1975 capitalisée à 5,3 %), ou par une quatrième méthode issue de cette loi de février 2021 (cfr. Le Fiscologue n° 1693, du 12 mars 2021, p.6).

En l'absence de référence pour fixer la valeur vénale en 1975, cette quatrième méthode impliquera de prendre « *la valeur vénale normale actuelle* » à laquelle un *facteur de correction* » doit être publié au Moniteur belge.

L'application de ce facteur de correction à la valeur vénale donne la valeur légale au 1er janvier 1975.

Pour l'année 2021 (exercice d'imposition 2022) le revenu cadastral d'un immeuble présentant une valeur vénale normale actuelle de 500.000 € donnera une première valeur par l'application du « coefficient de correction » de 15,018 , soit 33.293,38.

L'application du taux légal de capitalisation de 5,3 % à 33.293,38 donne le revenu cadastral finalement à déclarer, soit 1.764,54€.

5. La circulaire du 1er mars 2021 (Ci. 2021/ C/21, consultable sur « Fisconetplus ») relève que si le contribuable détient « *une évaluation récente par un expert* » elle peut être utilisée. Cette circulaire ajoute dans le même sens qu' « *une valeur mentionnée dans une déclaration de succession ou de donation peut également être utilisée* » (Circulaire citée, n°17).

6. Mais la valeur vénale, qui ressort de ces évaluations pondérées, doit elle-même être corrigée pour être ramenée à son niveau au 1er janvier 1975.

L'Administration a dressé un *tableau des facteurs de correction pour les années 1975 (1,00) à 2021 (15,018)* ».

7. Un nouveau souci surgit lorsque le bien a connu une modification susceptible d'engendrer une influence sur le montant du revenu cadastral (exemples : aménagement d'une cuisine, ou, installation d'une piscine).

La même circulaire vise à titre indicatif « *...toutes nouvelles constructions, transformations, rénovations ,agrandissements et autres modifications considérées comme notables par la loi...* » (idem, n° 24). Elle rappelle qu'il « *...s'agit des modifications qui entrainent une augmentation ou une diminution du revenu cadastral d'au moins 15 % ou 50 euros* ».

CONCLUSION

Eu égard à l'augmentation de la célérité des échanges de renseignements entre les Administrations sur base (principalement) des conventions préventives de la double imposition rédigées sur le modèle de l'OCDE, cette nouvelle législation ne peut être négligée.

UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE GRATUIT ET FIABLE POUR LES COPROPRIÉTÉS BRUXELLOISES

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

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

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

bruxelles environnement .brussels

Votre Crédit Hypothécaire

SEGERS & ASSOCIES
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS

www.segersassocies.be

Agréé par :
AXA
DEMETRIS a member of BNP PARIBAS
elantis a member of BELFIUS
Record a member of ING

Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :
CARDIF BNP PARIBAS GROUP
delta lloyd LIFE
AXA

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

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME COMME MOTEUR

48h
Estimation gratuite et sans engagement
de votre bien à vendre ou à louer, dans votre boîte mail

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

www.eventimmo.be
Tous renseignements : info@eventimmo.be

Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles
Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40
Le partenaire confiance pour toutes vos transactions immobilières
Expertises - Ventes - Locations - Gestion - Conseil immobilier

DÉTECTEURS D'INCENDIE

Quelles obligations pour les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs ?

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS

TOUR D'HORIZON DES RÈGLES APPLICABLES DANS LES 3 RÉGIONS.

S'il est une chose sur laquelle tout le monde s'accorde, c'est bien que les détecteurs sauvent des vies. Au-delà de ce constat sur lequel nous reviendrons en page 26, encore faut-il en connaître les règles d'usage pour maximiser leur efficacité et ne pas se mettre en défaut par rapport à la loi. Vous êtes nombreux à interroger nos services et nous avons trouvé utile de vous partager un résumé sur la question.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE EN WALLONIE

En Région wallonne, l'installation de détecteurs de fumée dans tous les logements – y compris les logements étudiants et kots – est obligatoire depuis octobre 2004.

Un détecteur est suffisant par étage et jusque 80m² de surface. Si la surface de l'étage dépasse 80m², deux détecteurs doivent y être placés. Le premier de chaque niveau d'habitation sera alors placé dans le hall de nuit (ou l'espace donnant sur les chambres) et dans le hall d'entrée ou le living.

Notez que, à partir de 4 détecteurs installés, ceux-doivent être interconnectables via un outil de détection centralisé. Cette règle s'applique à tous les nouveaux logements ainsi que ceux dont l'installation électrique a fait l'objet d'une déclaration de conformité depuis mai 2005.

Dans tous les cas, les détecteurs de fumée doivent être du type "optique", être certifiés par un organisme accrédité, fonctionner de manière autonome et être alimentés par une pile incorporée ou par le réseau 230V.

Pour les biens en location, l'achat et l'installation est à charge du propriétaire. Le remplacement des piles est, par contre, à charge du locataire.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE EN RÉGION BRUXELLOISE

A Bruxelles, depuis juillet 2005, seuls les logements mis en location sont concernés par l'obligation. Cela vaut également pour les logements étudiants et kots.

Un détecteur doit être placé dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à une porte donnant vers l'extérieur.

3X

Sans détecteurs de fumée, le risque de décès dans un incendie est **TROIS FOIS** plus élevé

L'achat et l'installation ainsi que le remplacement des détecteurs sont à charge du propriétaire. L'entretien et le remplacement des piles est à charge du locataire.

Le détecteur de fumée doit être du type « optique » certifié par un organisme accrédité. Il doit être équipé d'une pile dont la durée de vie est de plus de 5 ans (donc, une pile lithium ou une pile Alcaline Plus). Vous pouvez également opter pour une alarme filaire branchée sur un réseau 230V, mais une pile de secours doit être prévue en cas de coupure de courant.

LES DÉTECTEURS DE FUMÉE EN FLANDRE

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les habitations doivent être équipées d'un détecteur par étage. C'était déjà le cas auparavant pour tous les logements en location. C'est désormais aussi obligatoire pour les propriétaires occupants.

Chaque niveau de cave(s) ou grenier doit également compter un détecteur, de même spécifiquement que chaque cave ou local qui contient une installation technique.

Bon à savoir : dans le cas d'un logement avec des chambres d'étudiants (kots), chaque chambre doit être équipée, ainsi que la cuisine commune.

Enfin, les détecteurs ne sont pas obligatoires dans les bureaux et commerces.

Les détecteurs de fumée doivent être de type « optique » et certifiés conformes à la norme NBN EN 14604 par un organisme de certification agréé tel que l'ANPI. Comme pour les autres régions, si l'achat et le placement du détecteur optique sont à la charge du propriétaire. L'entretien et remplacement des piles sont à charge du locataire.

DÉTECTEURS DE FUMÉE IONISANTS DÈS À PRÉSENT INTERDITS

Depuis le 1er janvier 2020, les détecteurs de fumée ionisants sont interdits, et ce dans les 3 régions. Ces détecteurs fonctionnent sur base d'une source radioactive émettant de petites particules. Si ceux-ci ne représentaient pas ou peu de danger pour les personnes, ils étaient particulièrement nocifs pour l'environnement s'ils ne prenaient pas le bon circuit de recyclage des déchets.

La vente de ces appareils était déjà interdite depuis 2010 et, comme ils avaient une durée de vie approximative de 10 ans, la plupart de ceux-ci sont déjà hors de circulation.

Si vous en possédez encore, vous pouvez l'apporter gratuitement au parc de recyclage. Vous les reconnaîtrez au symbole de mise en garde pour les rayonnements ionisants et/ou l'inscription « AM-241 ».

En 2019, on a compté en Belgique

7272

départs de feu dans des maisons et

4180

dans des immeubles à appartements

	WALLONIE	BRUXELLES	FLANDRE
Logements occupés par le propriétaire	**Obligatoire**	Pas obligatoire	**Obligatoire** depuis le 1er janvier 2020
Logements en location	**Obligatoire**	Obligatoire	**Obligatoire**
Combien et où ?	1 détecteur jusqu'à 80m² et 2 détecteurs au-delà Cette règle s'applique par étage d'habitation	1 détecteur dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à la porte de sortie	Au moins 1 par étage, en ce compris les niveaux de caves ou grenier
Logements étudiants et kots	**Obligatoire**	**Obligatoire**	**Obligatoire** 1 détecteur/chambre

DÉTECTEURS D'INCENDIE

Au-delà de ce que dit la législation, il en va de la sécurité et de sauver des vies !

Par Patrick Willems, Secrétaire Général du SNPC-NEMS

Ces dernières années, entre 8 000 et 11 500 logements ont subi un début d'incendie en Belgique. En 2019, on a compté 7272 départs de feu dans des maisons et 4180 dans des immeubles à appartements.[1] En 2019, 46 personnes ont perdu la vie en Belgique.

Au-delà de l'aspect légal, quelques recommandations s'imposent pour garantir la sécurité et ne pas mettre sa responsabilité en jeu.

Un détecteur de fumée donne une alarme lors de la formation de fumée dans une pièce. Il permet ainsi de diminuer sensiblement le nombre de morts et de blessés dans un incendie, grâce à une détection rapide de la fumée.

La fumée est plus dangereuse que les flammes ! La fumée assombrit et se propage tellement vite que vous êtes complètement désorientés, même dans votre propre logement. Dans beaucoup de cas, ce ne sont pas les flammes qui tuent, mais bien les gaz qui étourdissent. La fumée est un poison rapide et insidieux ! Une détection rapide des fumées sauve des vies.

Grâce aux détecteurs de fumée, le nombre de morts dans un incendie domestique passe de 9 à 3 pour 1000 incendies. 69% des incendies (41% sans détecteur de fumée) peuvent être circonscrits au foyer, ce qui limite les dégâts.[2]

En Belgique, le CO est la cause de

21

décès en 2018 et

29

décès en 2019

OÙ LES PLACER EFFICACEMENT ?

Si la présence de détecteur(s) est obligatoire, à Bruxelles, sur le chemin d'évacuation dans chaque pièce à partir de la porte de la chambre à coucher jusqu'à la sortie, la même logique est recommandée pour toutes les régions.

De même, les régions recommandent un appareil dans chaque chambre à coucher « si les portes sont fermées la nuit ».

Pour une sécurité optimale, on ne fera pas l'économie d'un détecteur dans le living.

Pratiquement parlant, les détecteurs de fumée doivent être placés au plafond, à au moins 30 cm des coins, pour qu'ils puissent capter très rapidement la fumée. Si vous devez fixer le détecteur de fumée au mur, veillez à ce qu'il soit placé le plus haut possible, mais à au moins 15 cm du plafond.

Si certains sont endroits sont imposés ou conseillés, il en est à éviter. Les détecteurs de fumée dans la cuisine et la salle de bains par exemple peuvent donner

[1] Source : SPF Intérieur
[2] Source : be.brussels/siamu/prevention

PHOTO : © ISTOCKPHOTOS

lieu à de fausses alertes en raison de la cuisson et de la vapeur.

De même, on évitera de les mettre à côté d'une bouche d'aération ou d'une fenêtre ouverte pour ne pas réduire leur efficacité.

4 BELGES SUR 10 N'ENTRETIENNENT PAS LEURS DÉTECTEURS.

En cas de location, et comme expliqué dans l'article précédent, les 3 régions appliquent la même règle : il revient au propriétaire de placer les détecteurs en suffisance et au locataire de les entretenir, d'en vérifier régulièrement le bon fonctionnement et de changer les piles.

Nous conseillons au bailleur d'être vigilant, lors de l'état des lieux à bien signaler chaque détecteur placé et à faire constater son bon fonctionnement par le locataire.

Il est utile de lui rappeler que les détecteurs d'incendie doivent être dépoussiérés et testés régulièrement. Il suffit pour cela d'appuyer sur le bouton de test. De cette façon, vous pourrez aussi reconnaître le signal d'alarme lorsqu'il retentira réellement.

En principe, le détecteur de fumée émet un signal pour indiquer que la batterie est faible. Il faut alors remplacer immédiatement les piles. Un signal lumineux est également activé en permanence sur différents modèles pour vous confirmer le bon fonctionnement.

DÉTECTEUR À PILE SCELLÉE : QUELS AVANTAGES ?

Depuis quelques mois maintenant, le SNPC a fait le choix de privilégier la vente de détecteurs à pile scellée. La durée de vie de celle-ci est de 10 ans. Cela équivaut non-seulement à la durée de vie de

Avec détecteurs de fumée,

69%

des incendies sont circonscrits au foyer contre

41%

sans détecteurs

L'USAGE D'UN APPAREIL AVEC PILE SCELLÉE EST RECOMMANDÉ POUR LES BAILLEURS AFIN D'ASSURER LA SÉCURITÉ DE LEUR BIEN ET DE LEURS OCCUPANTS

plusieurs piles classiques, mais aussi à la durée de vie normale pour ce type d'appareil. Il n'y a donc aucun gaspillage, impact sur l'environnement, ni dépense superflue à craindre par rapport à un appareil à pile changeable.

De plus, l'usage d'un appareil avec pile scellée est recommandé pour les bailleurs afin d'assurer la sécurité de leur bien et de leurs occupants.

Il est fréquent en effet que des locataires, contrairement à leurs obligations, ne remplacent pas les piles défaillantes, voire même les retirent, soit pour les récupérer pour d'autres usages, soit pour éviter les déclenchements provoqués par des fumées de cigarettes, de cuissons ou de feux ouverts par exemple.

En conclusion, nos détecteurs apportent la meilleure garantie au bailleur.

EN CONCLUSION, LA SÉCURITÉ D'ABORD !

Les chiffres cités ci-dessus démontrent en suffisance l'efficacité des détecteurs.

De manière générale et parlant d'économie, imaginons un logement avec 6 détecteurs, soit plus que le nombre imposé légalement. 6 détecteurs x 30 euros = 180 euros. Compte-tenu d'une durée de vie de 10 ans, **cela représente 18 euros/an pour assurer la sécurité des occupants d'un logement déjà grand**.

Ces investissements n'en valent-ils pas la dépense ? **Leur coût semble bien relatif au regard des enjeux.**

Et les détecteurs de CO ?

Le monoxyde de carbone (ou CO) n'est pas appelé par hasard « le tueur silencieux ». Ce gaz est incolore, inodore et très toxique. Il n'est donc par détectable, sinon par quelques symptômes souvent banalisés (maux de tête, fatigue...) et il frappe la plupart du temps avant que la victime ne puisse s'en rendre compte.

Sur l'année 2019, pour la Belgique, le Centre Antipoisons a répertorié 340 accidents au CO ayant fait 820 victimes dont 29 décès. Une augmentation importante par rapport aux 21 décès enregistrés en 2018 !

CO ou monoxyde de carbone est un gaz toxique résultant d'une mauvaise combustion du bois, du charbon, du gaz, de l'essence, des pellets ou du mazout. Le CO est également libéré en cas d'incendie. Vous utilisez un feu ouvert ou un poêle à charbon ? Vous chauffez votre habitation au gaz ou au mazout ? Vous disposez d'un chauffe-eau à gaz ? Dans ce cas, votre habitation présente un réel danger d'intoxication au CO.

Pourquoi le CO ou monoxyde de carbone est-il si dangereux ? Parce qu'il n'est pas perceptible. Il est incolore, inodore et insipide. Parce que votre sang absorbe 200 fois mieux le CO que l'oxygène. Le CO rejette donc tout l'oxygène du sang. Les victimes se retrouvent comme étranglées chimiquement.

Un détecteur de CO a pour but de suivre la concentration de CO dans l'air et de déclencher un signal d'alarme lorsque la teneur en CO dépasse un certain seuil pendant un certain temps. La gravité d'une intoxication au CO est en effet déterminée par la concentration de CO dans l'air et la durée de l'exposition.

Les détecteurs de CO ne sont en aucun cas obligatoires mais il en va d'une part de la sécurité, et d'autre part, pour les bailleurs, de leur responsabilité. En effet, il faut savoir que les propriétaires sont responsables de la conformité de leur installation et, en cas d'accident - et à plus forte raison s'il y a une victime - sa responsabilité pénale sera engagée.

Il n'est donc pas inutile de minimiser les risques dans l'intérêt de tous.

Les détecteurs en vente au SNPC-NEMS

DÉTECTEURS DE FUMÉE 10 ANS PILE SCELLÉE

Prix membres :
27,50 € TVAc (+ frais de port)

Prix non-membres :
44,00 € TVAc (+ frais de port)

Frais de port: 6,90€
de 1 à 3 détecteurs

DÉTECTEURS DE CO

Prix membres :
54,50 € TVAc (+ frais de port)

Prix non-membres :
87,10 € TVAc (+ frais de port)

Frais de port: 6,90€
par détecteur

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

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

« PASSEZ-MOI LES CLEFS » : L'IMPORTANCE D'AVOIR UN VRAI DROIT DE PROPRIÉTÉ

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

Les propriétaires victimes de la Zaïrianisation reçoivent un nouveau délai pour solliciter une indemnisation jusqu'au 6 novembre 2021

La spoliation des biens lors des conflits soulève l'ampleur et l'importance du droit au respect de la propriété.

Un récent témoignage d'un réfugié irakien, exprimé à Ixelles, doit retenir l'attention des propriétaires : « quand Daesh a obligé les chrétiens à partir, les soldats les ont rattrapés juste avant de passer la frontière pour leur demander … les clefs de leurs maisons ! ».

Ce petit détail de la clef nous rappelle que ces Irakiens ont non seulement dû quitter leur lieu de vie, mais en plus, ils ont été obligés d'en remettre la clef pour que d'autres puissent prendre possession de leurs maisons sans autre forme de procès ni d'indemnisation.

On a l'habitude de mesurer la gravité des conflits par le nombre de tués, blessés ou déportés, mais on parle peu de la confiscation des biens qui est cependant très mal vécue aussi par les survivants.

Napoléon Bonaparte, après avoir été « le général vendémiaire », comprit l'importance de cette question et veilla à la restitution des biens confisqués par les révolutionnaires, ce qui a permis le démarrage du processus de réconciliation.

Plus tard, cette question sera également centrale pour les années qui ont suivi la chute du mur de Berlin et l'effondrement du bloc communiste, la plupart des pays libérés ayant ouvert la voie à des possibilités de restitution.

A chaque fois, cela concernait des propriétaires privés victimes de régimes totalitaires.

Plus récemment, avec la restitution des biens ayant appartenu aux victimes de la Shoah, on va plus loin encore en accordant ce droit à la restitution sur une plus longue période, dès lors que ces confiscations ont eu lieu dans le cadre d'un génocide.

On peut soutenir que ces restitutions sont considérées comme un préalable à quelque chose de plus grand, que sont la réconciliation et la paix.

Ce n'est pas toujours une procédure qui va de soi. Les autorités turques ont par exemple, au début du 21ième siècle, lancé des procédures de restitution des biens ayant appartenu aux chrétiens de Turquie, pour la plupart des arméniens mais aussi des chaldéens. Les discussions sont souvent compliquées car il faut trouver des solutions praticables quand la spoliation est fort ancienne et que les biens ont été vendus à de nouveaux propriétaires de bonne foi.

Déjà Napoléon Bonaparte avait limité la restitution des biens spoliés aux biens qui n'avaient pas encore de propriétaires légitimes, afin de diminuer de nombreux conflits entre l'ancien et le nouveau propriétaire, se disant chacun de bonne foi ou victime.

PHOTO : © SHUTTERSTOCK

Ce processus a également secoué tous les pays de l'est de l'Europe qui ont été brutalement soumis au régime des Soviets en 1945. A chaque fois que d'anciens propriétaires qui ont fui ce régime totalitaire pour la sauvegarde de leur vie, revenaient pour retrouver leur propriété, ils se voyaient opposés à un nouveau propriétaire qui estimait qu'il était dans son droit de conserver le bien acheté et souvent payé, même s'il pouvait se douter que l'Etat a vendu des biens confisqués ou simplement délaissés par des propriétaires en fuite.

Un autre détail qu'il ne faut pas perdre de vue est la preuve : ces propriétaires ont souvent dû quitter leur pays en catastrophe et pensant plutôt à emporter des biens de valeurs comme de l'argent et des bijoux plutôt que … des actes de propriété.

La reconstitution des preuves est également un droit qui n'est pas toujours respecté car entre la volonté affichée de rétablir les propriétaires dans leurs biens et la pratique de la preuve de ce droit de propriété, il y a souvent un fossé difficile à franchir.

Indépendamment de la question de la restitution des biens « mal acquis » au Musée de Tervueren, il y a encore toujours de nombreux Belges qui n'ont pas retrouvé les propriétés dont ils ont été spoliés en 1973, lors de la « Zaïrianisation », entendez confiscation de tous les outils de production.

Cela s'est passé de façon quasi inaperçue pendant les vacances, mais le gouvernement de la République Démocratique du Congo vient de réouvrir ce dossier de la Zaïrianisation : les propriétaires qui s'estiment victimes de cette forme de spoliation de leurs biens peuvent se faire connaître aux autorités Congolaises, mais le délai est anormalement écourté à 90 jours prenant fin le 6 novembre 2021.

La question de l'indemnisation est une voie médiane entre la restitution et la négation. Le propriétaire ne retrouve pas sa propriété, mais il est indemnisé, ce qui est souvent un moindre mal.

N'oublions pas qu'en droit belge, nul ne peut être privé de sa propriété que pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

De plus, si les pouvoirs publics ne réalisent pas la cause de l'expropriation dans les 30 ans, les propriétaires expropriés peuvent demander la restitution de leurs biens moyennant le remboursement de l'indemnité perçue. ■

JOURNÉE DE TRAVAIL ET INFORMATION SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

En association avec le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires et la Ville de Liège, l'UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière) organisait le **vendredi 24 septembre dernier à Liège** une journée de conférences, débats et ateliers pratiques sur le thème de la rénovation énergétique.

Le « Pacte vert pour l'Europe » vise la fin des émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici 2050.
Il en découle que, déjà à l'horizon 2025, certains objectifs définis dans la « stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment » devront être atteints ce qui engendre un impact important sur les propriétaires et copropriétaires.

En attendant plus d'articles à ce sujet dans les prochains CRI, voici déjà quelques photos de cette journée.

De g. à dr. : Nataša Vistrička, Belén Gutiérrez, Maria Figueiras et Emmanuelle Causse de l'UIPI; Patrick Willems et Isabelle Funken du SNPC

Olivier Hamal, Président du SNPC

Pascal Arimont, Député européen

Pause restauration sur une des terrasses de l'Hôtel Vandervalk Selys

CONFÉRENCE À MONS
28 OCTOBRE 2021

Chère Madame, cher Monsieur,

Après presque deux ans d'interruption due à la crise du Covid, la section de Mons a le plaisir de vous inviter à une conférence qui aura pour thème :

« NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE DE DONATIONS ET SUCCESSIONS IMMOBILIÈRES »

Les orateurs seront **Maître Guillaume HAMBYE**, notaire et Messieurs **Antoine BROSENS** et **Guillaume SCHELLAERT**, licenciés en droit et notariat.

La conférence se tiendra **le JEUDI 28 OCTOBRE à 18h 30** (accueil à partir de 18h)

dans la salle de conférences de l'Hôtel VANDERVALK
avenue Mélina Mercouri 7 à 7000 MONS

L'Hôtel est situé derrière la gare de Mons, près du nouveau Palais des Congrès (MCIX).
Mons sortie 24 – sortie B 501 direction Grands Prés – au rond point suivre les panneaux indicatifs « Hôtel Vandervalk »

Questions-réponses et cocktail s'en suivront, comme de coutume.
PAF : 10 €

Au grand plaisir de vous rencontrer à cette occasion, je vous prie d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus dévoués.

Jean SAINT-GHISLAIN
Président

Réservation obligatoire avant le 26 octobre 2021 soit :

- par courrier : SNPC Résidence Anto Carte - Rue du 11 novembre, 25/B2 - 7000 MONS
- par courriel **snpmons@skynet.be**
- par téléphone (aux heures d'ouverture du bureau **0495/52.00.78**)

M/Mme . . . . . N°membre . . . . . réserve . . . . . place(s) pour la conférence du jeudi 28/10/2021

Je verse la somme de . . . . . x 10 € au compte du SNPC BE27 8538 8768 9973

Bail de résidence principale – Cautionnement – Caution d'une personne domiciliée à l'étranger

Madame, Monsieur,

Nous avons mis notre bien en location à un couple de français. Ce sont des jeunes travailleurs, tous deux liés par un contrat de travail à durée déterminée. Ces derniers n'ont malheureusement pas été renouvelés et sont à la recherche d'un emploi. Leurs parents se sont respectivement portés cautions de leurs engagements. A défaut d'avoir reçu les loyers de juillet et d'août, une mise en demeure a été adressée à mes locataires. Que faut-il faire vis-à-vis des cautions ? Quid si une action en justice doit être introduite ? Les parents du jeune couple sont domiciliés en France.

P. V. et M-F. V.

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

En plus de la mise en demeure adressée à vos locataires, nous vous invitons à adresser un courrier aux différentes cautions, par lettre recommandée. A défaut de paiement et si les arriérés augmentent, vous serez contraints de mettre l'affaire entre les mains du juge de paix du canton où est situé l'immeuble loué.

Il vous faudra assigner tant les preneurs que les cautions. A défaut de paiement des cautions, vérifiez que leurs engagements valent pour les prolongations, reconductions, prorogations, ... du bail. !!! Les baux du SNPC-NEMS prévoient expressément que les cautions marquent leur accord au maintien de leurs obligations en cas de reconduction, prorogation, prolongation, etc. du présent bail.

Les cautions, habitant à l'étranger, cette assignation se fera obligatoirement par citation. Cette dernière est plus coûteuse que la requête car elle requiert l'intervention d'un huissier de justice.

Le juge de paix rendra son jugement. Le jugement ainsi rendu sera exécutoire sur le territoire belge. Pour rendre le jugement exécutoire sur territoire étranger, vous devez prendre un avocat qui

PHOTO : © ADOBESTOCK

introduira une procédure en exequatur devant le tribunal de première instance.

Cette procédure d'exequatur terminée, votre huissier, lui-même, se mettra en rapport avec son correspondant français. Ce dernier se rendra alors chez les cautions et procédera à l'exécution du jugement.

Il va sans dire que dans une telle situation, les frais judiciaires sont plus élevés que dans une procédure dite "classique" et la procédure est elle aussi un peu plus longue.

En cas de question supplémentaire, nous restons à votre disposition lors des permanences téléphoniques qui ont lieu du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et le mercredi de 9h à 12h.

Bien à vous,

Le service juridique

Copropriété – Syndic

Madame, Monsieur,

Nous vous contactons car mon épouse et moi-même habitons dans une copropriété de + de 20 lots. Le syndic de notre immeuble manque sérieusement à ses obligations en tant que gestionnaire de l'immeuble. L'ACP souhaite rompre le mandat du syndic ? Que faut-il faire ?

Merci d'avance pour vos réponses,

M-A. L. et L.L.

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Dans ce cas, l'association de copropriétaire doit révoquer le syndic. Le mandat du syndic est susceptible d'être révoqué à tout moment par l'assemblée générale. Toutefois, nous conseillons aux copropriétaires de bien motiver la décision de révocation du syndic afin de se prémunir contre une demande éventuelle d'indemnisation par le syndic.

La révocation du syndic nécessite donc la convocation d'une assemblée générale que le syndic est censé convoquer.

Les copropriétaires qui disposent d'1/5ème des quotes-parts dans les parties communes peuvent contraindre le syndic à convoquer une assemblée générale. Dans ce cas, ils doivent envoyer leur demande au syndic par lettre recommandée et mentionner les points qu'ils souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour (dont la révocation du syndic).

Si l'assemblée générale ordinaire doit être réunie, les copropriétaires peuvent demander au syndic d'insérer ce point à l'ordre du jour. Dans ce cas, les copropriétaires doivent adresser leur demande dans les trois semaines qui précèdent le 1er jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit se tenir.

L'assemblée statuera ensuite sur ce point à la majorité absolue des voix présentes ou représentées (50 % + 1 voix).

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

Bien à vous,

Le service juridique

Usufruit

Madame, Monsieur,

Etant nu-propriétaire de l'immeuble, l'usufruitier me contacte en vue de procéder à des réparations rendues nécessaires car il y a un dégât des eaux, suite à l'accumulation de feuilles mortes dans la corniche, empêchant la descente des eaux de pluie. Qui de l'usufruitier ou du nu-propriétaire doit débourser les fonds nécessaires à ces réparations ?

Merci d'avance

C. VdB.

Chère Madame, Cher Monsieur,

L'usufruit est un droit démembré du droit de propriété.

L'usufruit permet à l'usufruitier d'utiliser et de percevoir les fruits du bien sur lequel il repose. L'usufruit portant sur un immeuble permet à l'usufruitier d'utiliser l'immeuble et de percevoir les loyers s'il décide de le mettre en location.

L'usufruitier détient le droit d'utiliser l'immeuble, qui appartient à une autre personne, le nu-propriétaire.

L'usufruitier a en contrepartie des devoirs. Il est notamment tenu d'entretenir l'immeuble. Le nu-propriétaire est, pour sa part, tenu d'effectuer les grosses réparations.

Le dégâts des eaux trouvant son origine dans le manque d'entretien de la corniche, celui-ci est à charge de l'usufruitier qui doit faire appel à son assurance habitation.

En cas de question supplémentaire, 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.

Le service juridique

Inondations – Région Wallonne

Madame, Monsieur,

Etant propriétaire d'un immeuble de rapport dans le centre de Liège, mon immeuble a malheureusement subi les inondations dues aux fortes pluies qui sont tombées en Belgique durant le mois de juillet 2021. Le rez-de-chaussée commercial pour lequel un bail commercial a été conclu est entièrement détruit. En revanche, les appartements se situant aux étages sont encore habitables. Il y a eu une coupure temporaire d'électricité mais celle-ci a été rapidement rétablie. La locataire du 3ème étage n'a pas payé son loyer du mois d'août car elle n'a pas eu d'électricité durant 13 jours. Que puis-je faire ?

P. M.

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

Concernant le rez-de-chaussée commercial, la situation est claire. Le bien étant inhabitable, l'objet du bail commercial a disparu. Dans ce cas, l'article 1722 du Code civil s'applique. Ce dernier prévoit que le bail est résolu de plein droit, sans dédommagement.

Par contre, pour ce qui est de la locataire du bien sis au 3ème étage, seule une réduction du loyer peut être accordée. Il ne s'agit nullement d'une obligation du bailleur. La perte temporaire d'électricité n'étant pas due à un quelconque comportement fautif de la part du bailleur qui aurait tarder à réagir lorsque le locataire dénonce des griefs aux lieux loués. Dans un tel cas, le SNPC-NEMS propose que le loyer soit réduit de commun accord entre le preneur et le bailleur. Néanmoins, votre locataire ne peut pas s'exonérer purement et entièrement du paiement du loyer du mois d'août. Elle a, en effet, pu occuper les lieux, se doucher, etc. et, le bien étant habitable et non détruit, elle ne se trouve pas dans la situation prévue à l'article 12 du Décret wallon sur le bail d'habitation.

Nous vous invitons donc à lui envoyer, par lettre recommandée, une mise en demeure de payer le loyer du mois d'août, avec une éventuelle réduction. Si une caution s'est portée garant des obligations issues du bail, nous vous invitons à lui communiquer la position de votre locataire et lui demander de procéder au paiement du loyer du mois d'août.

En cas de question supplémentaire, 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.

Le service juridique

Retrouvez le SNPC sur

Nos publications

Les baux

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

Les affiches

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

ATTENTION : frais de port non cumulables et recalculés sur notre site internet en fonction de votre commande globale.

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,90 € (de 1 à 3)	34,40 €
	Non-membre	44,00 €	6,90 € (de 1 à 3)	50,90 €
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	6,90 €	61,40 €
	Non-membre	87,10 €	6,90 €	94,00 €

Les ouvrages

Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

Membre SNPC : 45,40 €
Port : 6,90 €
Total : 52,30 €

Non-membre : 72,60 €
Port : 6,90 €
Total : 79,50 €

Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie

Membre SNPC : 47,90 €
Port : 6,90 €
Total : 54,80 €

Non-membre : 75,90 €
Port : 6,90 €
Total : 82,80 €

Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

Membre SNPC : 18,20 €
Port : 3,54 €
Total : 21,74 €

Non-membre : 29,20 €
Port : 3,54 €
Total : 32,74 €

ABC de la planification successorale

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

La copropriété en poche

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

Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Membre SNPC : 28,90 €
Port : 3,54 €
Total : 32,44 €

Non-membre : 41,90 €
Port : 3,54 €
Total : 45,44 €

ABC du viager

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

ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €
Port : 3,54 €
Total : 37,54 €

Non-membre : 54,40 €
Port : 3,54 €
Total : 57,94 €

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 ?

a) Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
b) Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
c) 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.

Indices-santé (applicables sur TOUS les loyers)

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	186,77*				

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2007	119,37*	119,98*	119,72*	120,12*	119,85*	119,78*	120,25*	120,22*	120,27*	120,81*	121,65*	122,23*
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	126,24*	125,72*	125,69*	125,90*	125,67*	125,88*	126,00*	126,24*
2010	126,69*	127,31*	127,55*	127,81*	128,24*	128,26*	128,40*	128,49*	128,89*	129,08*	129,19*	129,52*
2011	130,13*	130,89*	131,28*	131,48*	131,95*	132,46*	132,67*	132,53*	132,80*	133,07*	133,57*	133,70*
2012	134,53*	135,35*	135,40*	135,37*	135,56*	135,39*	135,63*	135,92*	135,98*	136,38*	136,47*	136,59*
2013	136,52*	136,83*	137,09*	137,08*	137,45*	137,67*	137,73*	137,54*	137,45*	137.65*	137,80*	137,97*
2014	138,22*	138,43*	138,49*	138,00*	137,80*	137,87*	138,03*	137,56*	137,48*	137,78*	137,78*	137,95*
2015	138,24*	138,62*	138,40*	138,94*	138,99*	139,23*	139,28*	139,61*	139,94*	140,52*	140,53*	140,46*
2016	140,73*	140,88*	142.17*	142,25*	142,58*	142,54*	142,80*	142,85*	142,46*	142,70*	142,85*	142,96*
2017	143,79*	144,35*	144,71*	144,90*	144,85*	144,67*	145,14*	145.20*	144,97*	145,42*	145,44*	145,85*
2018	146,15*	146,39*	146,62*	146,87*	147,00*	147,03*	147,62*	147,77*	147,73*	148,75*	149,05*	149,01*
2019	149,08*	149,46*	149,82*	149,74*	149,61*	149,79*	149,86*	149,86*	149.19*	149.74*	149.77*	150,01*
2020	150,76*	150,96*	151,09*	151,44*	151,28*	151,21*	151,36*	151,41*	150,84*	151,29*	151,02*	150,98*
2021	151,62*	151,68*	151,91*	152,42*	152,50*	152,94*	154,14*	154,90*				

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*	136,16*				

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*	112,74*				

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).

Les services du Syndicat pour ses membres

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 Crelan, chaussée Paul Houtart 303 à 7110 Houdeng-Goegnies. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant du lundi au vendredi de 9h à 12h
LIEGE	04/223.74.65 (du lundi au vendredi de 9 à 12h, le jeudi jusqu'à 13h) Fax : 04/221.29.46 Résidence REGINA – Boulevard d'Avroy, 3 bte 24 à 4000 Liège E-mail : snpliege@skynet.be
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : rinihane@gmail.com. Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous les mardi et vendredi de 9h30 à 13h00 (hors vacances scolaires). Pas de consultations juridiques en nos bureaux.
MONS	0495/52.00.78 - les mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h (sauf vacances de Pâques, juillet-août et Noël) Résidence Anto Carte, rue du 11 novembre 25 B2/2 (rez-de-chaussée) à 7000 Mons. Consultations juridiques sur rendez-vous. Email: snpmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

Service d'indexation des loyers

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

Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail, par fax ou déposez-le nous accompagné des coordonnées exactes des parties, en ce compris la date et lieu de naissance :
29 € TVAC (prix membre) / 49 € TVAC (prix non-membre).
Une preuve de l'enregistrement vous sera ensuite adressée par mail ou par la poste.
Paiement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

Conseils juridiques par courrier

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 40,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme…) 68,00 € TVA comprise
- Copropriété 82,00 € TVA comprise

(sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

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 2è et 4è vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

REPRISE

Conseils juridiques simples par mail

Le service est accessible par mail comptant comme un appel téléphonique.
La demande doit être simple, générale dont la réponse ne dépasse pas 5 minutes. Les demandes peuvent être envoyées à jurid@snpc-nems.be, accompagnées de votre numéro de membre.

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

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

ERA REAL ESTATE Châtelain

ERA Châtelain partenaire de vos projets immobiliers

Trophées Bientôt-vendu AGENCE de L'ANNEE 2021

Depuis plus de 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.

ERA Châtelain PLUS DE 15 ANS DE CONFIANCE

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

SNPC NEMS

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 25e 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 2è et 4è 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

Éditeur responsable : Olivier Hamal - Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles