

le cri

N°458
NOVEMBRE
2021

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

VERS (ENFIN) UNE LISTE DES MAUVAIS LOCATAIRES ?

> p. 3



**Berlin: les sociaux-
démocrates ne veulent
pas exproprier les
logements privés**

> p. 6

**La Flandre facilite
l'achat de son
premier logement**

> p. 10

**Les solutions
modulaires sont-elles
la clé pour rénover
notre parc immobilier ?**

> p. 28



Nous tenons à remercier chaleureusement les membres qui, suite à notre appel, ont participé par un don à la constitution d'un fonds spécial pour les actions en justice.

Cette aide supplémentaire est malheureusement indispensable tant la situation des propriétaires est menacée à Bruxelles et cela pourrait aussi avoir des conséquences en Wallonie.

Vous pouvez compter sur nous pour en faire bon usage et mener les actions utiles en justice quand cela s'imposera.

Pour ceux qui le souhaitent et sachant que les petits ruisseaux font les grandes rivières, il n'est pas trop tard pour participer à cet appel spécial. Ce compte restera ouvert et peut être alimenté à tout moment.

Les participations peuvent être versées sur le compte **BE22 3100 5971 9047** avec la communication « Fonds spécial action en justice ».

Un grand merci à tous.

Vanessa PAUWELS

Vice-Présidente nationale

Patrick WILLEMS

Secrétaire général

Olivier de CLIPPELE

Vice-Président national

Gilles RIGOTTI

Président Régionale wallonne

Olivier HAMAL

Président national

Eric Mathay

*Président Régionale
bruxelloise*



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
Agrégé 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



VERS (ENFIN) UNE LISTE DES MAUVAIS LOCATAIRES ?

RESPONSABILISER LES LOCATAIRES AU NIVEAU DU PAIEMENT DE LEURS LOYERS

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Nombreux sont nos membres et les bailleurs qui nous interpellent pour que soit mis en place une liste de mauvais locataires au même titre qu'il existe déjà nombre de listes de ce type en matière de prêts, d'arriérés de paiement en matière de téléphonie, d'assurance, etc.

Il y a une quinzaine d'années et dans le respect des règles en matière de protection de la vie privée, le SNPC avait voulu mettre en place une telle liste. Il s'était cependant heurté à une levée de boucliers du monde politique.

Nous devons cependant constater une évolution certaine et encourageante.

Le monde politique commence à se rendre compte qu'il n'y a pas que de bons locataires et qu'il faut aussi pouvoir prendre des mesures pour protéger certains contre le surendettement, les expulsions, etc.

Par ailleurs, vu les avancées que certains souhaitent au niveau des droits des locataires sur le logement loué, il est équitable que les bailleurs soient mieux garantis au niveau du paiement des loyers.

Lutter contre le surendettement est une chose importante et le SNPC partage entièrement cette approche.

Mais il faut aller au-delà et, de manière générale, conscientiser davantage les locataires au règlement prioritaire de leurs loyers et ce dans le respect du droit au logement.

Le droit au logement, comme le droit de propriété d'ailleurs, n'est pas un droit absolu. Il y a des limites et ces limites sont dans le chef des locataires d'une part d'honorer leurs loyers et charges et d'autre part d'occuper les lieux en bon ►

**COMME LE DROIT AU LOGEMENT EST
CONSIDÉRÉ COMME MAJEUR, LES
OBLIGATIONS QUI EN DÉCOULENT
DOIVENT ÊTRE PRIORITAIRES ET
PASSER AVANT D'AUTRES DÉPENSES**

- ▶ père de famille. En d'autres termes qui dit droit dit aussi obligation.

En outre, comme ce droit au logement est considéré comme majeur, les obligations qui en découlent doivent être prioritaires et passer avant d'autres dépenses.

Or, aujourd'hui, force nous est de constater que pour certains de nos concitoyens tel n'est pas ou plus le cas. Pour toute une série de raisons, le règlement des loyers apparaît comme la dépense qui peut passer après les autres.

Comment expliquer aussi l'importance des arriérés de loyers dans le logement social alors même que les loyers y sont calculés en fonction des revenus des locataires ? Les loyers seraient-ils trop chers dans le secteur locatif social ?

Dans un tel contexte, vouloir soutenir que « la cherté des loyers » représente une des causes principales d'expulsion de logements ne tient pas debout, d'autant plus que ceux qui ont des difficultés pour payer leurs loyers ne se contentent pas de ne pas payer uniquement la quote-part de leurs loyers « qui serait » trop chère mais bien l'entièreté du loyer.

Dès lors, plutôt que de déresponsabiliser les locataires vis à vis de leurs obligations quelles qu'elles soient, les pouvoirs publics seraient beaucoup plus inspirés de prendre différentes initiatives pour

les sensibiliser au respect de leurs obligations au même titre que des mesures sont régulièrement retenues pour fustiger – voire sanctionner – des comportements inadéquats de certains bailleurs.

MAIS QUELLES SONT LES ÉVOLUTIONS QUE NOUS AVONS CONSTATÉES ?

Tout d'abord, le programme de la précédente majorité fédérale (NVA, MR, OPEN VLD et CD&V) prévoyait dans sa déclaration de politique générale :

*"C'est ainsi que le gouvernement adoptera une politique proactive en vue d'éliminer la problématique du surendettement. La banque de données de la Centrale des crédits aux particuliers (CCP) sera ainsi étendue par l'introduction de davantage de types de crédits non payés (énergie, télécom, impôt des personnes physiques, etc.) **mais aussi les arriérés de loyers objectifs (suite à une condamnation définitive en justice) afin de protéger les locataires défaillants contre le surendettement**".*

Nous n'avions rien demandé mais nous avons accueilli avec une grande satisfaction l'idée d'une telle mesure à même de responsabiliser les locataires au paiement de leurs loyers.

Malheureusement, in fine, elle n'a pas été adoptée... Cette mesure aurait été une avancée certaine même si les bailleurs n'auraient pu avoir accès aux informations détenues par la Centrale des crédits aux particuliers.

Ensuite, le Gouvernement flamand vient d'annoncer qu'à partir du 1^{er} janvier 2023, il existera en Flandre une liste des mauvais locataires sociaux.

Concrètement, toute personne ayant été récemment expulsée de son logement social, après jugement pour cause de nuisance grave ou de négligence, ne pourra pas se faire réinscrire pour l'obtention d'un autre logement social avant trois années.

Les sociétés de logements sociaux pourront la consulter. Conséquence de cela,



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 Vandenberghe
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

les locataires concernés vont être renvoyés vers le logement privé mais les bailleurs privés et les agents immobiliers ne pourront pas accéder à la liste !

C'est interpellant et disons le franchement discriminatoire. Notre association sœur en Flandre Verenigde Eigenaars (VE) et l'association CIB VLANDEREN s'en sont plaints auprès du Ministre flamand du Logement.

Il n'en demeure pas moins que c'est un début et que par la suite, la liste sera étendue aux locataires sociaux expulsés pour non-règlement de leurs loyers et ensuite au logement privé.

Enfin, en Région de Bruxelles-Capitale, un des grands dadas du moment est de mettre fin aux expulsions de locataires notamment pour loyers impayés et à tout le moins pendant les mois d'hiver.

Nous ne détaillerons pas dans le cadre du présent édito tous les fantasmes de certains dont le professeur Nicolas BERNARD, Président de la FEBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union des Locataires), allant jusqu'à souhaiter que les bailleurs, durant une trêve hivernale à instaurer, ne puissent expulser et **soient contraints de conserver sans compensation leurs locataires indélébiles...** Ce ne serait pas une atteinte au droit de propriété.

Les mêmes préconisent que des mesures de prévention soient mises en place et parmi celles-ci **l'obligation qui serait faite aux bailleurs de dénoncer - auprès d'un organisme à créer - leurs locataires en retard de paiements créant de facto par ce biais une liste des mauvais locataires.**

Mais que les choses soient claires, les bailleurs n'auraient à nouveau pas accès à cette liste qui devrait en fait permettre aux CPAS et autres organismes sociaux de pouvoir prendre contact avec les locataires concernés pour leur proposer leur aide... alors qu'aujourd'hui manifestement, ils sont à ce sujet et, sauf rares exceptions, tout à fait défaillants.

A suivre donc et le SNPC n'exclut pas de (re)prendre l'une ou l'autre initiative en la matière. ■

ÉDITORIAL

> Vers (enfin) une liste des mauvais locataires ? Responsabiliser les locataires au niveau du paiement de leurs loyers. **3**

INTERNATIONAL - PROPRIÉTÉ

> Berlin : les sociaux-démocrates (SPD) ne veulent pas exproprier les logements privés **6**

RÉGION FLAMANDE - FISCALITÉ

> La Flandre facilite l'achat de son premier logement et accentue la fuite des jeunes classes moyennes bruxelloises. **10**

VENTE

> Propriétaire vendeur et agent immobilier : relation délicate **14**

FISCALITÉ

> Le Ministre des Finances Vincent Van Peteghem (CD&V) veut décourager les jeunes d'investir dans la brique belge. **18**

PROPRIÉTÉ

> 5 questions de base sur l'indivision **20**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R **22**

INTERNATIONAL - PROPRIÉTÉ

> Adapter le programme "Fit for 55" aux propriétaires : retour d'expérience sur le terrain **26**

INTERNATIONAL - PROPRIÉTÉ

> Les solutions modulaires sont-elles la clé pour rénover notre parc immobilier et le rendre plus économe en énergie ? **28**

RÉGION WALLONNE - URBANISME

> Faut-il un permis d'urbanisme pour diviser un bien unifamilial en plusieurs logements ? **32**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 35

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 !



BERLIN : LES SOCIAUX-DÉMOCRATES (SPD) NE VEULENT PAS EXPROPRIER LES LOGEMENTS PRIVÉS



Par Louis de Clippele,
rédacteur

Lors des élections du 26 septembre 2021, une majorité de Berlinois s'est montrée favorable à l'expropriation des grandes sociétés immobilières.

En marge des dernières élections législatives allemandes, un mouvement citoyen avait sollicité un référendum sur l'expropriation des gros investisseurs en logements locatifs à Berlin.

C'est un sujet important car cette ville-région connaît une forte augmentation des loyers.

Cinquante-six pourcents des Berlinois s'étaient prononcés en faveur de l'expropriation de pas moins de 240.000 logements qui sont la propriété de sociétés immobilières de taille conséquente pour transférer la propriété de ces logements à l'Etat de Berlin.

L'espoir était de mettre ces logements en location à des loyers modérés.

Ce n'est pas la première initiative du genre, puisque Berlin avait déjà décidé d'instaurer en février 2020 un gel des loyers...qui sera finalement annulé par la Cour Constitutionnelle.

Cette mesure berlinoise devait obliger les propriétaires à réduire tout loyer qui dépassait de 20 % la grille indicative de loyers fixée par les pouvoirs publics avec des catégories allant de 3,92€ à 9,80€ le m² dépendant de différents critères.

Pour rappel, l'annonce de cette mesure avait fait reculer de nombreux propriétaires pour la mise en location de leurs biens. Le nombre d'annonces de logements à louer avait immédiatement baissé de plus de moitié dans le centre de Berlin pour se reporter sur la périphérie.

Par ailleurs, vu que les personnes cherchant un logement en trouvèrent moins à Berlin, les nouveaux candidats-locataires se déportaient sur ce qui était disponible. Le marché non-régulé ainsi que les villes avoisinantes telles que Potsdam avaient vu une hausse plus forte des loyers que les autres villes d'Allemagne.

Un an plus tard, c'est au tour de ce référendum d'initiative citoyenne de mettre un coup de froid dans l'investissement immobilier en logements locatifs.

Malgré les avertissements répétés des investisseurs berlinois, une majorité de la population continue à croire qu'il suffit de transférer la propriété des logements à l'Etat pour solutionner tous les problèmes de logement.

COMPARAISON AVEC LE SECTEUR LOCATIF DU LOGEMENT À BRUXELLES.

La particularité du marché immobilier locatif bruxellois, contrairement à celui

“

LE SECTEUR LOCATIF
OCCUPE UNE PART BIEN
PLUS IMPORTANTE DANS
LA CAPITALE ALLEMANDE
QUE DANS LA CAPITALE
DE L'EUROPE.





► de Berlin, est la présence de très nombreux « petits bailleurs » qui continuent de mettre des biens en location parce que la législation fiscale et civile bruxelloise reste facilement compréhensible.

A Bruxelles, il n'existe pas de grandes sociétés de logements locatifs, comme c'est le cas à Berlin, avec de nombreuses grandes sociétés privées qui investissent dans le logement locatif, la plus importante possédant plus de 116.000 logements (Deutsche Wohnen & Co).

Une telle concentration n'existe pas dans le secteur privé belge, car, rien qu'à Bruxelles, il y a près de 50.000 bailleurs pour environ 300.000 logements mis en location sur le marché libre contre seulement 59.000 logements donnés en location par le seul secteur public, en ce compris près de 10.000 logements donnés en location au prix du marché.

Les deux tableaux ci-après permettent de comprendre la différence entre Bruxelles et Berlin.

RÉPARTITION DE LA TOTALITÉ DES 580.000 LOGEMENTS À BRUXELLES (2019)

Occupés par les propriétaires	220.000	38 %
Locatif privé	294.000	51 %
Locatif social privé (via AIS)	7.000	1 %
Logement public	59.000	10 %

RÉPARTITION DE LA TOTALITÉ DES 1.811.000 LOGEMENTS À BERLIN (2018)

Occupés par les propriétaires	304.000	16 %
Locatif privé	1.184.000	67 %
Logement public*	323.000	17 %

* logements gérés par six sociétés privées à forme commerciale détenues par les pouvoirs publics

Il ressort des chiffres comparant la situation à Bruxelles de celle à Berlin que le secteur locatif occupe une part bien plus importante dans la capitale allemande que dans la capitale de l'Europe.

Il est également intéressant de voir qu'il y a deux fois plus de propriétaires occupants leur propre logement à Bruxelles qu'à Berlin. Cette propension à favoriser l'accès à la propriété a des effets positifs pour les plus jeunes Bruxellois leur permettant plus facilement de se constituer un patrimoine via l'investissement immobilier.

LES SOCIAUX-DÉMOCRATES ALLEMANDS (SPD) CEPENDANT OPPOSÉS À L'EXPROPRIATION

Il est intéressant de relever qu'après la sortie des urnes législatives, pourtant favorables à la gauche à Berlin, les socialistes allemands (SPD) veulent s'opposer à ce type de mesure qu'ils trouvent néfaste.

Cette question soulevée par le référendum sur l'expropriation des investisseurs immobiliers fait réfléchir.

La gauche radicale la soutient fermement, les verts se montrent mitigés face à cette solution là où le plus grand parti, le SPD, au travers de la voix de Franziska Giffey, pressentie pour être la future Bourgmestre de Berlin, s'y oppose fermement : « Pour moi, le sujet de l'expropriation est déjà une ligne rouge que l'on ne franchira pas. Je ne veux pas vivre dans une ville qui envoie le signal : c'est ici que l'expropriation a lieu ». ■

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



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

Tél : 02/672 30 26

mn.demunter@immoviager.be



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
- ✓ ...



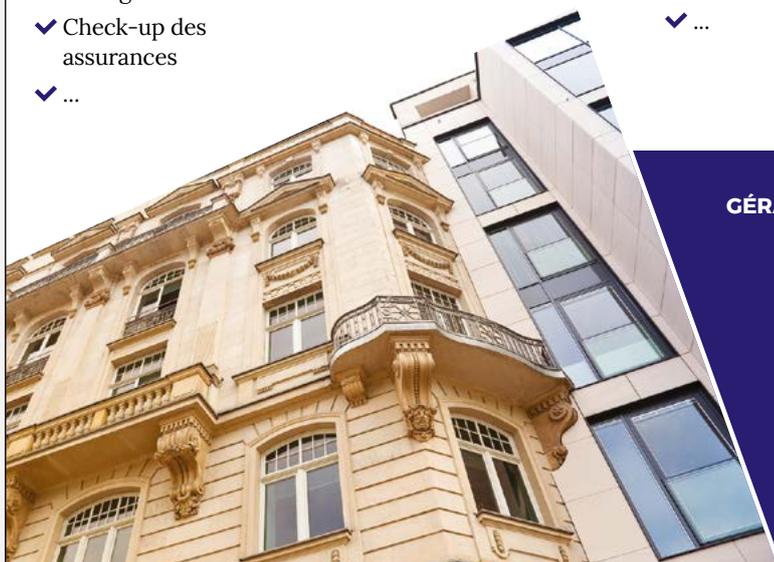
JURIDIQUE

- ✓ 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



LA FLANDRE FACILITE L'ACHAT DE SON PREMIER LOGEMENT ET ACCENTUE LA FUITE DES JEUNES CLASSES MOYENNES BRUXELLOISES

Par Louis de Clippele, rédacteur

Le gouvernement flamand (NVA, Open VLD et CD&V) a décidé d'une réforme ambitieuse pour faciliter l'achat de son premier logement en Flandre.

Cette mesure aura pour effet de faciliter le déménagement non seulement à l'intérieur de la Région Flamande mais aussi d'attirer des primo-acquéreurs de Bruxelles et de Wallonie.

La Flandre prend la direction inverse des décisions qu'on a pu voir dans d'autres villes Européennes, notamment à Berlin (voir article précédent), qui lancent des signaux pour décourager l'investissement immobilier.

Certains décideurs politiques commettent toujours l'erreur de croire que pour endiguer la hausse de l'immobilier, il suffit de « serrer la vis » auprès des propriétaires.

Ceci contrairement au Gouvernement Flamand qui a décidé de trouver des incitants qui favorisent l'accès à la propriété des jeunes.

Quelle est cette réforme Flamande qui entre en vigueur en 2022 ?

RÉDUCTION DU DROIT D'ENREGISTREMENT À 3 %

Pour tous les actes notariés passés à partir du 1^{er} janvier 2022, les acquéreurs de leur futur domicile bénéficieront d'un

taux réduit à 3 % de droit d'enregistrement aux conditions suivantes :

- > Les acquéreurs ne peuvent pas posséder la totalité en pleine propriété d'un autre logement mais ils peuvent récupérer l'avantage en vendant leur logement actuel dans les deux ans ;
- > Si un seul des acquéreurs possède un logement, l'autre acquéreur peut revendiquer cette réduction pour sa part ;

AUGMENTATION DU SEUIL D'EXONÉRATION DU DROIT D'ENREGISTREMENT À 93.333,00 EUROS

Cette exonération concerne l'achat de son unique habitation modeste dont le prix ne dépasse pas 220.000 euros dans toute la Flandre.

Ce plafond est relevé à 240.000 euros dans certaines villes (« kernsteden » comme Anvers, Louvain, Courtrai, Alost, Vilvorde, Ostende, Gand, Malines, etc.) ou dans les communes périphériques de Bruxelles (39 communes sont concernées).

RÉDUCTION DU DROIT D'ENREGISTREMENT À 1 %

La réduction des droits d'enregistrement pour l'achat de son unique logement avec

l'engagement d'y faire des travaux de rénovation énergétique importants, passe de 5 % à 1 %.

Cet engagement vise à effectuer des travaux d'isolation de l'enveloppe extérieure du logement et à améliorer sensiblement le certificat PEB. De plus l'intervention d'un architecte est obligatoire.

LENTE EXTINCTION DE LA PORTABILITÉ DES DROITS D'ENREGISTREMENT

La Flandre avait prévu la possibilité d'emporter un crédit d'impôt pour ceux qui vendaient et achetaient leur résidence principale en Flandre ; le but était de favoriser le rapprochement des travailleurs de leur lieu de travail et de réduire les embouteillages.

Comme cette portabilité avait été décidée lorsque les droits d'enregistrement étaient encore de 12,5 %, lesquels vont être abaissés à 3 % à partir de 2022, le gouvernement flamand a décidé de supprimer progressivement les possibilités de transportabilité ; ce système prendra définitivement fin au 31 décembre 2023 à minuit.

AUGMENTATION DU TARIF GÉNÉRAL DES DROITS D'ENREGISTREMENT DE 10 % À 12 % POUR L'ACHAT D'UN DEUXIÈME BIEN

Cette même décision de réduction des droits s'accompagne d'une nettement moins bonne nouvelle pour ceux qui veulent acquérir un deuxième bien immobilier en Flandre puisque le droit d'enregistrement passera de 10 % à 12 %.

Pour rappel, le droit d'enregistrement général à Bruxelles et en Wallonie est de 12,5 %.

Cette augmentation ne concerne toutefois pas les terres agricoles et les biens situés en zones vertes « natuurgebieden » qui restent au tarif de 10 %.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES : QU'ARRIVE-T-IL AVEC LES VENTES EN COURS ?

Le gouvernement flamand a opté pour la règle la plus favorable à l'acquéreur :

- > Pour l'achat d'un premier bien : si le compromis a été signé avant le 1^{er} jan-



PHOTO: © ANDRÉSTOCK

vier 2022, la réduction à 3 % ou à 1 % sera d'application à condition que l'acte notarié soit passé en 2022 ;

- > Pour l'achat d'un second bien: si le compromis a été signé avant le 1^{er} janvier 2022, l'augmentation à 12 % ne sera pas d'application même si l'acte notarié est passé en 2022, mais attention à l'amende en cas d'enregistrement tardif au-delà du délai de 4 mois.

Qu'en est-il des compromis qui auront plus de 4 mois avant le 1^{er} janvier 2022 ?

Il ressort des premières discussions, mais non confirmées, que si le compromis est enregistré dans le délai légal des 4 mois et que la nouvelle réduction est sollicitée expressément au pied du compromis, que l'administration flamande n'enverra la facture qu'en 2022 en appliquant le nouveau taux réduit à 3 % ou à 1 %.

Dans le cas d'un deuxième bien, si l'acquéreur veut au contraire pouvoir bénéficier du taux de 10 % au lieu de 12 %, l'enregistrement du compromis en 2021 reste la meilleure méthode pour en bénéficier. Si l'acte peut être passé en 2022 tout en restant dans les 4 mois du compromis (signé en 2021), le tarif ancien pourra également être revendiqué dans l'acte.

Comme le décret n'est pas encore voté au moment d'imprimer Le Cri, nous ne pouvons que conseiller aux acquéreurs de solliciter des précisions auprès de leur notaire. ■

RÉDUCTION DES TAUX D'ENREGISTREMENT EN FLANDRE : CÉLINE FRÉMAULT A DÉPOSÉ UNE PROPOSITION DE RÉSOLUTION AU PARLEMENT BRUXELLOIS



La crise sanitaire que nous connaissons depuis plus de dix-huit mois n'a pas mis de côté d'autres crises connues à Bruxelles, y compris la crise du logement et l'exode de notre classe moyenne. **15.000 Bruxellois ont migré vers la périphérie flamande en 2020 faute de pouvoir acquérir un bien dans leur Région natale.**

La réduction des taux d'enregistrement en Flandre ne va évidemment pas freiner cet exode.

« Bruxelles a besoin de retenir sa classe moyenne, martèle la Députée cdH. C'est un impératif fiscal mais aussi de mixité sociale. Sans classe moyenne, on ne construit rien. Il faut à tout prix rendre Bruxelles désirable et cela passe notamment par l'accès à la propriété. Il est aujourd'hui quasiment impossible pour un jeune travailleur d'acquérir un

logement sans l'aide de ses parents ou à une famille qui s'agrandit d'acheter un bien avec plus de deux chambres à Bruxelles. »

La députée bruxelloise, Ministre en charge du logement lors de la précédente législature, rappelle avoir alors atténué le poids du droit d'enregistrement (12,5% de la valeur vénale) en exonérant cet impôt sur les premiers 175.000 € du prix de la transaction, moyennant le respect de certaines conditions :

- > Le candidat acquéreur ne peut pas posséder la totalité « en pleine propriété » d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- > L'obligation d'établissement de la résidence principale dans le nouveau bien acquis dans les deux ans ;
- > L'obligation de résidence principale du bénéficiaire dans le nouvel immeuble acquis pendant cinq ans ;
- > La valeur vénale du bien ne peut être supérieure à 500.000 €.

Il en résulte une économie nette de 21.875 € maximum pour le ménage.

Elle propose aujourd'hui – dans une proposition de résolution déposée au greffe du Parlement bruxellois – **d'instaurer en outre un abattement variable qui prenne davantage en compte les particularités propres de l'acquéreur ou du bien. Ainsi, un avantage fiscal supplémentaire pourrait être accordé aux revenus moyens et modérés, aux situations de primo-acquisition, aux spécificités du bien (trois chambres ou plus par exemple) ou encore à la localisation de celui-ci.**

Le SNPC ne peut qu'encourager les autres Député(e)s bruxellois(es) à cosigner cette résolution ouverte aux signatures. Nous ne pouvons que souhaiter qu'elle soit soutenue par plusieurs partis et rassemble une majorité des voix. **Elle favorise en effet l'accès à la propriété et prend ainsi le contrepied à toutes les mesures mises en place ces deux dernières années et qui sont autant de frein à l'envie de devenir propriétaire à Bruxelles.**

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

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

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

WEBconferences



Le lundi 15 novembre à 18 heures

Les propriétaires-bailleurs seuls devant le juge de paix

Par **Olivier Hamal**
Avocat et Président du SNPC

Fort de son expérience, Olivier Hamal partagera une série de conseils, exemples et bons réflexes afin que les bailleurs puissent mettre toutes les chances de leur côté devant le Juge de Paix.

Le mardi 7 décembre à 18 heures

Comment réduire la taxation de nos héritages ?

Par **Olivier de Clippele**
Notaire et Vice-Président du SNPC

Depuis 2014, une série de mesures ont été prises qui permettent de réduire la taxation des successions en toute légalité.

En pratique :

Inscriptions sur le site internet www.snpc-nems.be

Prix : 8 euros pour les membres – 15 euros pour les non-membres

Un support écrit (fichier PDF) vous sera envoyé avec le lien de connexion la veille de l'événement



www.snpc-nems.be

Publications du SNPC : nouvelle collection !



Le petit manuel de **l'entretien locatif**

POUR UNE RELATION LOCATAIRE-PROPRIÉTAIRE HARMONIEUSE



SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES
NATIONALISÉES (SIN) - FICP - FICP/COOPROPRIÉTAIRES
Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles

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€*

Le petit manuel de **la défense en justice**

LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS SEULS DEVANT LE JUGE DE PAIX



SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES
NATIONALISÉES (SIN) - FICP - FICP/COOPROPRIÉTAIRES
Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles

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

PROPRIÉTAIRE VENDEUR ET AGENT IMMOBILIER : RELATION DÉLICATE



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

L'analyse de toutes les obligations, tant à charge du propriétaire vendeur qu'à charge de l'Agent immobilier, lors de la conclusion d'un contrat entre ces deux parties, serait fastidieuse.

De nombreuses questions sont souvent posées et, à titre non exhaustif, nous les rappelons :

- > Quel est le devoir d'investigation de l'Agent immobilier sur la solvabilité de l'amateur ?
- > Quelles sont les informations sur le bien que l'agent doit impérativement communiquer ?
- > Doit-il vérifier ces informations lorsqu'elles sont communiquées par le vendeur, avant de les transmettre à l'acquéreur ?
- > Qu'en est-il de son droit à la rémunération ?
- > Que devient ce droit si la condition suspensive qu'est l'accord pour un crédit insérée dans le compromis ne se réalise pas par la faute de l'acquéreur ?

Nous pourrions revenir sur ces questions dans un article ultérieur mais nous veillerons, dans le présent article, à nous limiter à une question très souvent rencontrée : l'agent a-t-il droit à sa rémunération si, après le terme de sa mission, le bien qu'il était chargé de vendre a été vendu directement par le propriétaire à une personne mise au courant de la vente grâce à la publicité de l'Agence ?

Partons de l'Arrêté Royal du 12 janvier 2007 en son article 2, 7° relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers :

« Si le contrat d'intermédiaire prévoit que l'Agent immobilier a droit à une

indemnité pour les contrats conclus par le consommateur après la fin du contrat d'intermédiaire, cela n'est possible qu'à la condition que l'Agent immobilier ait donné à l'autre partie à ces contrats une information précise et individuelle.

Le contrat d'intermédiaire stipule que l'Agent immobilier transmet au consommateur, dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat d'intermédiaire, la liste des personnes à qui il a donné une information précise et individuelle.

L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celles-ci tel qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation.

L'Agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat est conclu par le consommateur dans les six mois qui suivent la fin du contrat ».

La Cour d'Appel de Mons¹, dans un Arrêt du 29 juin 2017, a repris, sur base de cette disposition, les conditions qui devaient être réunies :

L'agent doit avoir donné au co-contractant de son client une « *information précise et individuelle* ».

1 Mons (16^e ch.), 19 juin 2017, J.L.M.B. 2019/29, p. 1369.

Ces deux qualificatifs requièrent donc, dans le chef de l'agent, une communication à l'amateur qui soit exhaustive sur les caractéristiques de l'immeuble.

Il ne suffirait donc pas que, au client rentrant dans l'Agence, il soit montré quelques photos sans que, à la demande de l'amateur, les caractéristiques de l'immeuble n'aient pas été clairement précisées.

Certains agents, conscients de l'importance d'une telle obligation, ne manquent pas, lorsqu'un amateur se présente, de lui faire signer un formulaire établissant qu'il a été éclairé sur les caractéristiques du bien.

De cette façon, l'agent peut éviter ultérieurement qu'il lui soit opposé que cette information n'était pas à suffisance précise et individuelle.

« L'agent doit transmettre à son client, dans les sept jours ouvrables suivant la fin du contrat, la liste des personnes à qui il a donné cette information précise et individuelle ».

Sur ce point, l'Arrêt de la Cour d'Appel se montre particulièrement strict puisque la demande d'indemnité de l'Agent immobilier fut rejetée, suite au non-respect de cette condition. ▶

**“L'AGENT IMMOBILIER
N'A DROIT À L'INDEMNITÉ
QUE SI LE CONTRAT DE
VENTE EST CONCLU DANS
LES SIX MOIS QUI SUIVENT
LA FIN DU CONTRAT
D'INTERMÉDIAIRE.”**



► La Cour d'Appel relève :

« Le respect du délai de sept jours ouvrables pour l'envoi de la liste de ses clients par l'Agent immobilier, qui a pour but de protéger le consommateur, est dès lors une condition du droit de l'Agent immobilier de percevoir une rémunération pour une vente conclue après l'expiration du contrat, de sorte qu'en l'espèce, cette clause ne peut sortir ses effets ».

La Cour cite une doctrine abondante sur ce point.

Quand bien même il serait démontré par l'agent l'existence d'une information précise et individuelle donnée à l'amateur qui ultérieurement a acquis le bien, l'absence de transmission de la liste lui retire son droit à la rémunération.

Enfin, que se passe-t-il si le contrat est conclu entre le vendeur et une connaissance de la personne qui a pris des renseignements auprès de l'agence et qui a « tuyauté » cette connaissance ?

*« L'indemnité n'est due que si le consommateur conclut le contrat **avec une de ces personnes ou avec les personnes qui sont dans une relation avec celle-ci** tel qu'il est raisonnable d'admettre qu'elles disposaient de l'information donnée suite à cette relation ».*

Il s'agit là d'une condition susceptible de générer un réel débat.

Comment l'Agent immobilier pourrait-il établir la relation de l'acquéreur avec une personne qui a reçu cette information précise et individuelle et qui l'a communiquée à cet acquéreur ?

Passer outre de l'Agence, sans être découvert, et ainsi agir par la bande peut revêtir un intérêt financier important tant pour le vendeur que pour l'acquéreur et mettre abusivement hors coup l'agent immobilier qui a fait connaître le bien.

Le vendeur pourrait ainsi faire l'économie des frais d'agence ; quant à l'acquéreur,

sachant que le vendeur ne doit pas supporter les frais, il pourrait être tenté de repartir dans la négociation en proposant un prix inférieur au prix initial tout en veillant à ce qu'il soit supérieur au prix proposé par l'Agence moins la commission que le vendeur aurait dû rétrocéder à celle-ci.

Ainsi, la tentation pour les deux parties de court-circuiter illégalement l'Agence est grande.

Il est donc légitime que l'agent soit particulièrement attentif.

« L'Agent immobilier n'a droit à l'indemnité que si le contrat de vente est conclu dans les six mois qui suivent la fin du contrat d'intermédiaire ».

Si le propriétaire trouve un acquéreur ne figurant pas dans la liste qui lui est communiquée, ce délai est évidemment sans effet.

Certains pourraient se poser la question suivante : ce délai n'est-il pas trop court ?

On pourrait en effet imaginer, lorsque la rémunération de l'agent est importante au vu du prix élevé demandé pour le bien, et au cas où le vendeur et l'acquéreur ne sont pas pressés, s'il n'y a pas un risque de voir tous deux attendre le délai de 6 mois pour la conclusion du contrat.

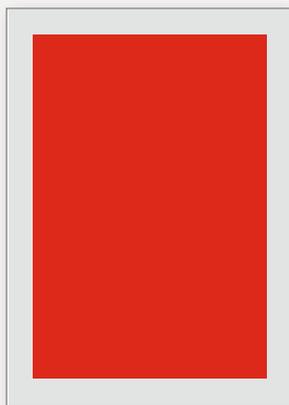
EN CONCLUSION

Nous croyons pouvoir soutenir que la protection de l'agent, sur base de l'Arrêté Royal du 12 janvier 2007, est relative et que, partant, s'il est démontré une **réelle** stratégie de l'acquéreur, du vendeur ou des deux parties agissant de concert, il pourrait alors être soutenu, dans le cadre d'un débat judiciaire qui viendrait à naître, que n'est pas respecté l'article 1134 alinéa 3 du Code Civil portant **sur l'obligation d'exécution de bonne foi d'une convention**, même si les dispositions légales sont respectées. ■

Le cri ANNONCES

Formats et caractéristiques techniques

Les annonces sont des encadrés et ne sont donc pas à bords perdus. Toutes les annonces doivent être livrées avec les dimensions appropriées (reprises dans cette page), sous forme de PDF certifié haute résolution, ou de fichiers JPEG à 300 dpi au format d'impression. Si toutefois une annonce ne présente pas les caractéristiques techniques demandées, nous pouvons la recomposer pour un montant à partir de 50 € hors TVA.



1/1
L: 174 x H: 257 mm



1/2 horizontal
L: 174 x H: 127 mm



1/2 vertical
L: 96 x H: 239 mm



1/3
L: 96 x H: 127 mm



1/6 vertical
L: 62 x H: 96 mm



1/6 horizontal
L: 96 x H: 62 mm



1/12
L: 62 x H: 62 mm

Tarifs publicitaires

DIMENSIONS	PARUTION UNIQUE	2 À 5 PARUTIONS (*)	6 PARUTIONS ET PLUS (*)
1 p. L: 174 x H: 257 mm	1 050 €**	985 €**	895 €**
1 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 257 mm	1 450 €**		
1/2 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 127 mm	750 €**		
1 page jointe au "Le Cri" L: 174 x H: 257 mm	1 500 €**		
1/2 p. L: 174 x H: 127 mm ou L: 96 x H: 239 mm	580 €**	545 €**	495 €**
1/3 p. L: 96 x H: 127 mm	390 €**	365 €**	330 €**
1/6 p. L: 62 x H: 96 mm ou L: 96 x H: 62 mm	230 €**	215 €**	195 €**
1/12 p. L: 62 x H: 62 mm	165 €**	155 €**	140 €**

(*) Prix par insertion ** Montant hors T.V.A.

Personne à contacter : Patrick Willems – 02/546.19.64 – patrick.willems@snpn-nems.be



LE MINISTRE DES FINANCES VINCENT VAN PETEGHEM (CD&V)



VEUT DÉCOURAGER LES JEUNES D'INVESTIR DANS LA BRIQUE BELGE.

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

Ce projet a été reporté in extremis à la demande de Georges-Louis Bouchez (MR).

Pour réduire le déficit des finances publiques, le Ministre des Finances Vincent Van Peteghem (CD&V) avait fait savoir sur les ondes de Radio één, qu'il envisageait de supprimer la déduction des intérêts « hypothécaires » sur les secondes résidences, mais aussi sur l'immobilier locatif.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les propriétaires privés de biens immobiliers sont taxés – il faut le rappeler – deux fois. Une fois au « précompte » immobilier et une seconde fois à l'Impôt des Personnes Physiques (IPP) sur base de leur revenu net, à savoir le revenu cadastral indexé diminué des intérêts d'emprunts qui ont servi à acquérir ou conserver ces immeubles.

Le projet du Ministre ne change rien quant au précompte immobilier : il subsistera dans sa forme actuelle bien qu'il n'a plus rien d'un « précompte », c'est-à-dire d'une avance, car l'imputation du précompte immobilier a été supprimée en 1993.

Ce précompte est devenu un impôt foncier autonome et forfaitaire qui frappe tous les immeubles situés en Belgique et est calculé sur base du revenu cadastral indexé à l'indice des prix à la consommation.

Ce qui pourrait changer est la taxation du revenu immobilier à l'IPP.

Pour rappel, les propriétaires en personnes physiques sont taxés deux fois :

D'abord au précompte immobilier.

Ensuite, à la globalisation des revenus cadastraux avec leurs autres revenus.

Le tableau ci-après indique l'augmentation de la fiscalité immobilière pour ces propriétaires depuis 1975.

EVOLUTION DE LA TAXATION D'UN REVENU CADASTRAL ENTRE 1975 ET 2021

1 ^o Base taxable pour le précompte immobilier (indexation)	+ 86,30 % *
2 ^o Base taxable à l'Impôt des personnes physiques (RC indexé x 1,40)	+ 160,82 %
3 ^o interdiction de réclamer le précompte immobilier au locataire d'une résidence principale à compter de 1989	+ 46,57 %
4 ^o suppression de l'imputation du précompte immobilier à partir de 1993 (12,5 % du Revenu cadastral)	+ 23,29 %
Evolution totale de la taxation immobilière (1975-2021)	+ 371,32 % **

* A cette indexation, il faut ajouter les augmentations décidées par les régions, les communes et les provinces ! ** $100 \times 2,6082 \times 1,4657 \times 1,2329 = 471,32$ ou + 371,32 %

Pour rappel, l'indice des prix à la consommation a augmenté de 308 % durant la même période.

En résumé, on voit que la taxation des immeubles donnés en location par des particuliers à des particuliers a augmenté plus fortement que l'évolution des prix à la consommation à la suite de trois décisions :

1. l'indexation des revenus cadastraux
2. l'interdiction de récupérer le pré-compte immobilier auprès du locataire
3. la suppression de l'imputation du pré-compte immobilier

Maintenant, le Ministre des Finances voudrait ajouter une quatrième mesure pour décourager l'investissement immobilier locatif : la suppression de la déductibilité des intérêts des emprunts contractés pour « acquérir ou conserver » un immeuble.

Cette mesure touchera d'abord les jeunes car ce sont eux qui ont le plus besoin de recourir à l'emprunt pour investir dans l'immobilier.

Cela concerne également toutes les personnes qui se détournent des investissements boursiers pour investir civiquement dans la brique belge.

Cette mesure ne touchera par contre pas les sociétés immobilières qui peuvent continuer à déduire les intérêts de ces emprunts.

Malheureusement, cette question de taxation supplémentaire n'est pas totalement évacuée car elle pourrait servir de monnaie d'échange pour un assouplissement du travail de nuit ; comprenez qui voudra, mais les propriétaires n'accepteront pas d'être pressés comme des citrons.

Il est évident pour le SNPC que la suppression de la déduction d'une dépense réelle équivaut à une augmentation de la fiscalité par l'augmentation de la base taxable. ■

COMMANDEZ VOTRE MAZOUT AU MEILLEUR PRIX

24H/24, 7J/7

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

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

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

MAZOUT.COM
by CARBU.COM

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES

DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL

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



Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA

RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

+32 (0) 81/44.13.21

SOGESA@SOGESA.BE

WWW.SOGESA.BE



5 QUESTIONS DE BASE SUR L'INDIVISION



*par Gilles Rigotti,
Avocat et Président
de la Régionale
wallonne du SNPC*

Le régime juridique du droit de l'indivision est souvent méconnu du grand public alors que de très nombreuses personnes se trouvent dans cette situation. Nous allons aborder quelques grandes questions de base sans entrer dans trop de détails.

1. QU'EST-CE QU'UNE INDIVISION ?

L'indivision est un terme juridique qui désigne la situation dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature sur le même bien. Le cas le plus classique est la coexistence sur plusieurs têtes d'un droit de propriété sur un même bien : vous êtes avec votre frère copropriétaires de la maison familiale. En droit, on dit que vous êtes en indivision sur le bien.

En synthèse : plusieurs titulaires de droit réel + le même bien = indivision.

2. INDIVISION = COPROPRIÉTÉ ?

Comme nous l'avons vu, l'indivision existe si plusieurs personnes sont titulaires du même droit réel (propriété, superficie, servitude etc.) sur le même bien. Si ce droit est en pleine propriété, on parle de copropriété.

En synthèse : plusieurs propriétaires + le même bien = copropriété.

Historiquement, les immeubles n'étaient composés que de parties privatives. Avec l'évolution de la propriété, est apparu le partage d'espace entre plusieurs parties privatives (cour commune, corridor commun etc.). C'est ainsi qu'en 1994, la loi a introduit la notion de groupe d'immeubles bâtis et un régime particulier pour les immeubles qui disposent de parties privatives et parties communes. C'est ainsi que dans le langage courant,



PHOTO: © SHUTTERSTOCK

le terme copropriété évoque souvent des immeubles d'appartement avec une association des copropriétaires. On parle alors plus souvent d'indivision lorsqu'il n'y a pas de parties communes.

3. ET LES FRAIS DANS TOUT ÇA ?

Lorsque deux personnes sont en indivision sur un bien, à défaut d'autre précision dans un acte authentique, chaque partie est propriétaire de 50% de l'ensemble de l'immeuble. Chacun dispose donc de la moitié de la valeur de l'immeuble en cas de vente mais corrélativement, doit prendre

en charge la moitié des frais inhérents à l'immeuble. La valeur et les frais sont donc partagés par tête (par personne de façon identique).

4. QUI PEUT FAIRE QUOI ?

Les règles de l'indivision supposent que toutes les parties soient sur un strict pied d'égalité. Personne ne peut rien faire seul. Évidemment, en cas d'urgence ou de péril grave, un indivisaire peut prendre les mesures qui s'imposent sur le bien sous sa responsabilité (tempête, mesures conservatoires urgentes etc.).

5. COMMENT PEUT-ON SORTIR D'INDIVISION ?

Le code civil prévoit le principe que nul n'est tenu de rester en indivision. C'est à

dire que chacun des indivisaires peut demander à tout moment le partage.

La sortie d'indivision peut se faire de manière amiable ou judiciaire.

Pour sortir d'indivision de manière amiable, c'est à dire partager le bien sans recours à la justice, il faudra obtenir l'accord de tous les indivisaires sur le partage. Cela suppose un accord de tous sur les points principaux de l'opération (vente à un tiers, cession à un autre indivisaire, prix, etc.). Pour synthétiser : il faut l'accord de tous et un accord sur tout.

S'il n'est pas possible d'obtenir l'accord de toutes les parties, il faudra agir par la voie judiciaire : saisir le tribunal de la famille pour ordonner le partage de manière forcée (dans ce dernier cas, le recours à un avocat spécialisé est vivement recommandé). ■

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





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



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

L'année 2021 est déjà très entamée et les données financières pour le premier semestre sont connues. L'occasion de faire le point sur les perspectives et les dernières nouvelles des SIR présentes sur le marché belge.

AEDIFICA

Immobilier de santé et maisons de repos. Le portefeuille continue sa croissance pour atteindre un total de 4,4 milliards d'€ avec 543 maisons de repos dans 7 pays (l'Irlande vient de s'ajouter). Une augmentation de capital a eu lieu au mois de juin via un placement privé (286 millions d'€). A l'issue du premier semestre, le bénéfice atteint 2,02€ par action (2,10€ en 2020). Cette légère régression doit tenir compte du fait que le nombre d'actions a augmenté de 31% sur la période. Le taux d'endettement est de 42% ce qui permet d'anticiper de nouveaux investissements. Le bénéfice anticipé pour 2021 (4,16€ par action) et un dividende de 3,30€ (précompté à 15%) par action ne devraient poser aucun problème.

ASCENCIO

Supermarchés et parcs commerciaux. SIR avec un exercice décalé. Les données au 30 juin 2021 reprennent 9 mois de l'exercice 2020/21. Le bénéfice de cette période est de 3,40€ par action (3,16€ en 2019/20). La Direction annonce un dividende au moins stable pour l'exercice. Dans les faits et compte tenu de l'obligation de verser au moins 80% des bénéfices sous forme de dividendes, il est probable que celui-ci sera augmenté par rapport à l'année précédente (3,65€).

BEFIMMO

Bureaux en Belgique et au Luxembourg. Période toujours difficile pour cette SIR qui pâtit des incertitudes concernant le télétravail. Le bénéfice du premier semestre est de 1,20€ (1,57€ en 2020). Cette diminution est due à la vente de plusieurs immeubles. Le bénéfice attendu pour 2021 (2,10€) devrait être atteint, ce qui permettrait le versement d'un dividende de 1,68€ par action. Il faudra attendre 2025 et la livraison des nouveaux bâtiments pour atteindre un bénéfice de 3,20€ par action. En attendant, le management a confirmé le versement d'un acompte sur dividende en décembre 2021. Le cours de l'action présente une décote de 42% par rapport à sa VNI. Heureusement près de 60% du portefeuille est loué à des organismes officiels, ce qui limite les risques.

CARE PROPERTY INVEST

Maisons de repos. Tout continue à bien se passer pour CPI. Si la Direction anticipait pour 2021 un bénéfice de 1€ et un dividende de 0,82€, les données à l'issue du premier semestre permettent d'anticiper un bénéfice de 1,04€ par action et un dividende de 0,84€ (précompté à 15%). Le taux d'occupation se maintient à 100% et la durée moyenne restante des baux est de plus de 20 ans ce qui permet une excellente visibilité à long terme.

COFINIMMO

Immobilier de santé, bureaux et réseaux. Les résultats au terme du premier semestre sont de 3,62€ par action (3,40€ en 2020). Ces données permettent d'at-

tendre un bénéfice supérieur à 7,00€ pour 2021 (prévisions de 6,90€). Le dividende attendu de 6,00€ est donc confirmé. La part de l'immobilier de santé dépasse 60% ce qui devrait permettre une taxation du dividende à 15% au lieu de 30%. Attention cependant : la règle fiscale ne reconnaît pas la qualification d'immobilier de santé pour tous les bâtiments et doit se calculer sur une moyenne trimestrielle. Actuellement, le taux légal est de 59%, il faut donc considérer que ce taux réduit ne pourra s'appliquer qu'au dividende relatif à l'exercice 2022 (donc au versement de 2023). La SIR a également annoncé la vente d'une partie des immeubles dont elle est propriétaire dans un réseau de distribution en France. Les montants résultant de cette vente seront réinvestis dans l'immobilier de santé. Pas de nouvelles du projet de filialisation des immeubles de bureaux...

HOME INVEST BELGIUM

Résidentiel (appartements). HOMI présente de bons résultats au terme du premier semestre 2021. Le résultat par action atteint 2,66€ (2,30€ en 2020). La VNI atteint 102,60€ (96,50€ en 2020). Le portefeuille de la SIR, investi en appartements, profite des augmentations de valeur dans l'immobilier résidentiel. Rappelons que le portefeuille est composé à hauteur de 50% de biens ayant moins de 10 ans. De plus la politique de HOMI est de se séparer de ses biens après une quinzaine d'années afin de dégager des plus-values. Selon la Direction, la progression du dividende 2021 sera égale ou supérieure au taux d'inflation. Un dividende à hauteur de 5,10€ est donc envisageable pour 2021.

IMMO MOURY

Micro-SIR mixte investie surtout à Liège. Immo-Moury a publié ses résultats annuels (clôture au 31 mars 2021) de l'exercice 2020/2021. Le résultat est assez creux puisque le dividende régresse une nouvelle fois pour atteindre 1,80€ (2,13€ en 2020 et 2,30€ en 2019). La SIR n'utilise pas les référentiels EPRA pour la publication de ses comptes, ce qui ne facilite pas les comparaisons avec les autres SIR. Le portefeuille atteint 30

millions d'€ (Bureaux : 18,20%, Halls industriels : 20,50%, Commerces : 13,55%, Résidentiel : 33,42% et autres SIR : 14,33%). La VNI était de 50,30€ au 31 mars 2021 (49,50€ en 2020). Le taux d'occupation a diminué de 95,40% en 2020 à 93,90% en 2021. Le taux d'endettement est limité à 31,02%. Quelques nouvelles récentes sont à souligner : l'ancien siège des Ets Moury à Bressoux a été vendu en mai 2021. La SIR a également acquis deux bâtiments : un immeuble de bureaux à Liège (rue de Mons) pour 5.250.000€ qui est loué à Securex avec un bail de 12 années et un loyer annuel de 290.000€, ainsi que le bâtiment de la FGTB à Charleroi (boulevard Devreux) qui sera rénové (coût de 5.361.000€) et loué au Forem pour un loyer annuel de 460.000€. Attention : lors d'un achat en bourse, il est indispensable de consulter le carnet d'ordres tant les échanges sont limités.

INCLUSIO

Logements sociaux. Plusieurs achats ont été effectués durant le premier semestre, dont le plus important est la reprise de la société d'habitations de Tournai (123 logements). Le taux d'occupation atteint 97,6% et la VNI est de 21,22€. Le dividende pour 2021 (0,44€ brut par action) est confirmé.

INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES

Entrepôts (64%) et bureaux (36%). Le premier semestre s'est achevé sur un bénéfice de 0,83€ par action (0,76€ en 2020). Pour 2021, la Direction ajuste sa fourchette de prévision entre 1,65€ et 1,68€ (contre une prévision de 1,62€ à 1,65€ par action). Le bénéfice s'était inscrit à 1,60€ en 2020. Le dividende anticipé pour 2021 (1,53€ par action) est également confirmé. Ce dividende est identique à celui de 2020 et 2019. La SIR a encore du chemin à parcourir pour rejoindre le peloton de tête des investisseurs dans le secteur des entrepôts constitué de WDP et MONTEA. Elle présente toujours de grosses inconnues en ce qui concerne son parc de bureaux avec notamment le départ du locataire PWC de ses bureaux à Woluwe, qui compte pour 5% de ses revenus. Le taux d'occupation des entrepôts est de 100%, ▶

- ▶ celui des bureaux est limité à 87%. Le taux d'endettement reste raisonnable à 43% d'autant que la SIR emprunte à 1,90%.

LEASINVEST

Bureaux et commerces en Belgique, Luxembourg et Autriche.

C'est un coup de tonnerre dans le monde feutré des SIR qui a éclaté durant ce premier semestre. Leasinvest a décidé de fusionner avec un promoteur immobilier et de renoncer à son statut de SIR. Voyons cela de plus près.

Retenons que les deux premiers actionnaires de la SIR sont le groupe familial flamand Ackermans et Van Haaren (également coté en bourse) et l'assureur AXA, détenant respectivement 30,1% et 26,6% des actions de la SIR. Ces deux entreprises sont donc très majoritaires dans la gestion de Leasinvest.

Le 12 mai 2021, Leasinvest a annoncé entrer dans une 'business combination' (une fusion) avec Extensa Group, devenant un investisseur immobilier-promoteur mixte, spécialisé dans les marchés belges et luxembourgeois. Extensa est un promoteur immobilier appartenant au groupe Ackermans et Van Haaren. Ce groupe est également propriétaire des banques Van Breda et de la banque Delen (gestion de patrimoine) ainsi que de la société DEME (dragage), de SIPEF (plantations), CFE (travaux publics) et d'une société d'investissement dans de nouvelles entreprises.

La fusion s'est opérée par un apport de la société Extensa à Leasinvest. L'apporteur d'Extensa à la fusion est rémunéré par des actions Leasinvest. Après cette fusion, AvH est devenu propriétaire de 58,5% du nouveau groupe, AXA passant de 26,6% à 15,75%. Ces opérations ont été approuvées par des AGE qui se sont tenues en juillet 2021.

Concrètement, pour l'actionnaire individuel, cela aura plusieurs conséquences.

1. La renonciation au statut SIR transforme la nouvelle société en une société classique sans avantage particulier au niveau fiscal.
2. L'obligation de distribuer 80% de son résultat n'existe plus et la nouvelle société pourra établir son dividende sans tenir compte de cette obligation. Le projet parle d'un taux de distribution compris entre 40 et 60% du bénéfice des immeubles, complété par les plus-values réalisées sur les ventes des bâtiments construits.
3. Le taux d'endettement qui est limité à 60% pour les SIR, n'existe plus, même si le système de conventions bancaires ne va pas changer fondamentalement cette notion.
4. Pour l'actionnaire, une opération en bourse sur le titre se verra frappée d'une taxe boursière de 0,35% à la place du taux appliqué aux SIR de 0,12%.

Globalement, nous pouvons constater que le profil de l'entreprise a changé et que le niveau de risque n'est plus tout à fait le même.

Que faire ? Il n'existe pas 36 possibilités. Soit vous acceptez cette opération selon le principe que si AvH fait une bonne affaire, vous n'en faites pas nécessairement une mauvaise. Une politique d'investissement est d'ailleurs de suivre la gestion des grandes familles, qui développe un patrimoine important sur le long terme.

Si vous ne souhaitez pas suivre cette politique, vous n'avez d'autre choix que de vendre votre position en Leasinvest. Attention cependant : le cours de la nouvelle société est actuellement influencé de manière négative par un courant

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

vendeur (soit par des instruments d'investissement obligés de détenir des SIR et ajustant leurs positions, soit par des vendeurs ne souhaitant pas accompagner AvH dans la nouvelle politique).

Les données financières du premier semestre de 2021 (avant la fusion) enregistrent un bénéfice de 2,64€ par action (2,21€ en 2020). La VNI atteint 90,62€ (83,98€ en 2020) et le taux d'occupation passe de 91,62% en 2020 à 92,57€ en juin 2021.

En ce qui concerne les perspectives 2021, la Direction précise : « Dans ce contexte, la nouvelle politique de dividendes pro-

posée par Leasinvest Real Estate sera basée sur une distribution de 40 à 60% du résultat EPRA lié au portefeuille d'investissement. Sur cette base, Leasinvest Real Estate NV vise également à augmenter son dividende, en partie grâce au potentiel de plus-values exceptionnelles réalisées sur la vente d'immeubles de placement ou de bénéfices de projets de développement ».

La SIR changera également de nom pour devenir Nextensa.

Suite des informations le mois prochain. ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 08/10/2021	Dividendes bruts versés en 2021	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2020	Rendements nets par rapport au cours de fin 2020	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 08/10/2021
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	109,00 €	3,20 €	3,26%	2,77%	70,10 €	55,49%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	49,00 €	3,65 €	7,61%	5,33%	53,60 €	-8,58%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	34,90 €	2,25 €	6,20%	4,34%	60,50 €	-42,31%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	26,45 €	0,80 €	2,97%	2,53%	19,80 €	33,59%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	132,70 €	5,80 €	4,76%	3,33%	99,90 €	32,83%
HOME INVEST BE.	114,00 €	115,50 €	118,50 €	4,95 €	4,29%	3,00%	102,60 €	15,50%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	47,60 €	1,80 €	3,78%	2,65%	50,30 €	-5,37%
INCLUSIO			20,15 €				21,22 €	-5,04%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	23,70 €	1,53 €	6,78%	4,75%	22,80 €	3,95%
LEASINVEST	113,00 €	77,80 €	70,00 €	5,25 €	6,75%	4,72%	90,62 €	-22,75%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	115,60 €	2,82 €	3,03%	2,12%	59,00 €	95,93%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,25 €	0,80 €	7,05%	4,93%	15,70 €	-28,34%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	65,70 €	4,40 €	7,45%	5,21%	67,00 €	-1,94%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	30,00 €	2,05 €	8,54%	5,98%	44,50 €	-32,58%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	38,60 €	3,15 €	7,43%	5,20%	50,20 €	-23,11%
WDP	23,17 €	28,26 €	35,68 €	0,80 €	2,83%	1,98%	16,90 €	111,12%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	46,25 €	4,00 €	10,18%	7,12%	74,20 €	-37,67%
XIOR	50,50 €	49,10 €	50,20 €	1,36 €	2,77%	1,94%	35,80 €	40,22%



ADAPTER LE PROGRAMME "FIT FOR 55" AUX PROPRIÉTAIRES : RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LE TERRAIN

Par Maria Francisca Figueira, Chargée de projets à l'UIPI et
Belén Gutiérrez, Assistante de Communication à l'UIPI

Le compte à rebours pour la rénovation des bâtiments en Europe s'accélère.

La Commission européenne a fixé les objectifs climatiques pour atteindre un continent neutre en carbone d'ici à 2050 par le biais du Green Deal européen et de la Stratégie de la Vague de Rénovation, qui s'est concrétisée cet été par un premier paquet de propositions législatives : Fit for 55.

Mais comment ces objectifs se traduiront-ils dans la réalité dans le vaste et hétérogène parc immobilier européen ? La barre a-t-elle été placée trop haut ? Disposera-t-on de suffisamment de temps ? Qu'est-ce que cela signifie pour les propriétaires ?

C'est à ces questions que l'*Union internationale des propriétaires immobiliers* (UIPI) tente de répondre par le biais de sa série d'événements « *Renovation Tour* » organisés dans toute l'Europe. Le coup d'envoi officiel de cette tournée a été donné avec succès en septembre à Budapest (Hongrie) et à Liège (Belgique), démontrant clairement que les propriétaires immobiliers sont prêts à contribuer à la réalisation de ces objectifs. Dans le même temps, des doutes sur les processus ont été exprimés ainsi que des appels à davantage de soutien, car l'approche ascendante est essentielle pour que les mesures mises en œuvre soient réalistes et efficaces. L'objectif du Tour est d'établir une plateforme d'échange, ce qui a confirmé

qu'il est essentiel d'entendre les expériences des citoyens concernés pour mieux adapter et améliorer les politiques actuelles et futures.

Les événements *Hungarian Owners On Board* et *Walloon Owners On Board* ont rassemblé des parties prenantes de tous les secteurs les plus concernés aux niveaux européen, national et local pour animer la discussion. Cela a contribué à sensibiliser et à rapprocher les politiques mentionnées des citoyens, mais a également donné l'occasion de poser des questions et de fournir un retour d'information. Pour l'UIPI, c'était l'occasion d'entendre ce que les propriétaires immobiliers, les gestionnaires de copropriétés, les décideurs politiques, les institutions bancaires, les architectes et autres représentants du secteur de la construction ont à dire sur le sujet.

Une chose est sûre : **le changement climatique doit être affronté ensemble et tous les acteurs concernés doivent être impliqués dans le processus, en particulier les propriétaires,**

qui, au final, sont ceux qui effectuent les changements dans leurs logements et assument une grande partie des efforts requis. Comme nous avons pu l'entendre à Budapest et à Liège, il ne fait aucun doute que la rénovation du parc immobilier existant est un grand défi, tant pour les pays où le niveau d'investissement est déjà élevé et où il semble difficile de le dupliquer, que pour ceux où le taux de rénovation devrait être multiplié par 4 ou 5 pour que les objectifs soient atteints, alors que le manque de revenus ne permet pas d'énormes investissements.

OBSTACLES, INCITATIONS ET SOLUTIONS

Le manque d'information et de motivation des propriétaires est souvent le premier obstacle à lever, mais pas nécessairement le plus difficile à surmonter. Les propriétaires et les gestionnaires de copropriétés présents dans l'auditoire ont répété à de nombreuses reprises que des programmes de soutien et des incitants tels que des subventions et des aides, une stabilité réglementaire, des primes, des plans d'investissement et des prêts sans intérêt sont nécessaires de toute urgence si l'on veut que les rénovations profondes soient lancées plus massivement. La flexibilité entre les différents contextes nationaux et locaux, ainsi qu'une approche progressive, est un autre principe fondamental qui devrait guider les futures politiques climatiques de l'Union Européenne (UE), car il serait difficile de développer une stratégie unique au niveau de l'UE, et même au niveau national.

Les agents immobiliers, les gestionnaires de copropriétés et les représentants des propriétaires sont des figures intermédiaires clés. En outre, des professionnels bien formés et une main-d'œuvre plus nombreuse, capables d'améliorer la qualité du travail et le rôle du secteur de la construction, sont également des acteurs essentiels pour mettre en œuvre la stratégie de rénovation. **Les participants ont également été particulièrement préoccupés par la situation spécifique et complexe des immeubles à appartements multiples qui ne peuvent pas toujours bénéficier de subventions ou de prêts bancaires.** Cet aspect doit être pris en compte lors du

processus de décision avant de mettre en œuvre des politiques de rénovation.

Il existe déjà plusieurs solutions techniques, financières et pratiques d'assistance pour aider les citoyens tout au long du parcours de rénovation profonde, bien que celles-ci ne soient souvent pas suffisamment connues ni accessibles. Les deux événements ont rapproché ces solutions de l'utilisateur final au cours d'ateliers qui ont présenté des solutions de pointe, spécialement adaptées à leurs besoins. C'était l'occasion idéale pour l'UIPI de présenter les résultats de deux projets financés par l'Union Européenne qui sont sur le point de s'achever : RenoZEB¹ solutions modulaires et TripleA-reno² plateforme en ligne. De cette façon, les participants ont pu voir des exemples réels de ce qu'ils peuvent faire pour rénover leur logement et aussi de quelles aides, financements et outils techniques ils peuvent bénéficier, et lever tous les doutes à leur sujet en posant des questions lors des sessions dédiées.

Les réactions générales reçues pendant et après l'événement ont été très positives. Les participants ont affirmé que l'événement était très utile et qu'ils ont vraiment apprécié d'y participer. Cette expérience a également été enrichissante pour l'UIPI et a démontré l'importance de la sensibilisation et du rapprochement entre la politique et les citoyens, deux éléments sans lesquels la Vague de Rénovation ne sera guère couronnée de succès et sans lesquels le compte à rebours ne sera pas respecté à temps.

Ce n'est qu'un début, car le Tour de Rénovation de l'UIPI continue ! Prochaine étape du Tour de Rénovation de l'UIPI : Vitoria et Bilbao, au Pays Basque espagnol. ■

1 Renozeb : Ce projet a reçu un financement du programme de recherche et d'innovation Horizon 2020 de l'Union européenne dans le cadre de la convention de subvention n° 768718.

2 TripleA-reno: Ce projet a reçu un financement du programme de recherche et d'innovation Horizon 2020 de l'Union européenne dans le cadre de la convention de subvention n° 784972. ▶



LES SOLUTIONS MODULAIRES SONT-ELLES LA CLÉ POUR RÉNOVER NOTRE PARC IMMOBILIER ET LE RENDRE PLUS ÉCONOME EN ÉNERGIE ?

*Par Maria Francisca Figueira, Chargée de projets à l'UIPI
et Belén Gutiérrez, Assistante de Communication à l'UIPI*

Il est évident que le parc immobilier européen doit être rénové en vue d'une plus grande efficacité énergétique. Que ces travaux exigent du temps, des efforts (pas seulement financiers) et impliquent des perturbations importantes est également évident.

Si l'on veut atteindre les objectifs climatiques dans les délais, les propriétaires et les gestionnaires de bâtiments doivent trouver une motivation pour transmettre ces travaux de rénovation, grâce à des solutions faciles et rapides, qui réduisent les coûts et les niveaux de perturbation.

L'adaptation aux nouvelles méthodes sera l'un des principaux défis des années à venir. Un modèle commun est nécessaire pour aborder la rénovation en tenant compte de l'urgence et de la profondeur des travaux. L'industrialisation et les techniques modulaires peuvent être la solution clé, car elles permettent une rénovation en profondeur d'une manière plus accessible et plus abordable pour le promoteur de la rénovation et l'utilisateur final.

Les modules préfabriqués ont été mis au point au cours de la dernière décennie et se sont révélés être un outil et un modèle commercial efficaces. À titre

d'exemple, en Suède, environ 85 % des nouvelles constructions font appel à une forme d'industrialisation, compte tenu des conditions météorologiques et du manque d'heures d'ensoleillement, qui ne permettent souvent pas de travailler sur place.¹

Les solutions modulaires permettent des rénovations plus rapides et moins coûteuses, car la construction se fait en usine, il n'est pas nécessaire d'attendre que le temps soit favorable, moins de travailleurs sont nécessaires et le temps de construction est plus court étant donné les techniques standardisées. Parmi les

1 Statistiques du logement de Byggbakta [Building Facts] - Nombre de demandes de permis de construire, 2007-2014. <https://www.mckinsey.com/-/media/McKinsey/Business%20Functions/Operations/Our%20Insights/Modular%20construction%20from%20projects%20to%20products%20NEW/Modular-construction-from-projects-to-products-full-report-NEW.pdf>



LES SOLUTIONS
MODULAIRES PERMETTENT
DES RÉNOVATIONS PLUS
RAPIDES ET MOINS
CÔTEUSES, CAR
LA CONSTRUCTION
SE FAIT EN USINE.





autres avantages, les bâtiments modulaires coûtent moins cher à vivre, ils sont moins chers à chauffer et à entretenir, aucune peinture ou réparation de surface n'est nécessaire et ils peuvent être facilement agrandis, déplacés, réaffectés ou réutilisés.

La nécessité actuelle de transformer les marchés de la construction et de la rénovation pour répondre à l'urgence de réduire les émissions de carbone et la consommation d'énergie suggère que ce modèle pourrait être l'une des meilleures options disponibles, et son adoption massive ne peut être que bénéfique pour toutes les parties prenantes. L'une des principales perspectives des techniques modulaires est leur adaptation au parc immobilier existant par le biais de rénovations après la construction, compte tenu de leur succès avéré dans les bâtiments neufs. C'est ce que font des projets tels que **RenoZEB**, en proposant des solutions plug and play innovantes, des outils numériques de conception et de construction et des panneaux modulaires sur les façades des bâtiments pour automatiser le processus de rénovation. L'**Union internationale des propriétaires immobiliers (UIPI)** a rejoint ce projet financé par l'Union Européenne en raison de ses solutions créatives, rapides et bon marché qui facilitent le parcours de rénovation des propriétaires.

SOLUTIONS POUR LA RÉNOVATION PROFONDE

Les options "plug and play" permettent une revalorisation significative de la propriété à travers un processus rentable, en gardant la durabilité comme objectif principal. Dans un premier temps, les modules RenoZEB sont élaborés en fonction des caractéristiques de chaque contexte, pour ensuite valider le prototype dans une cellule d'essai. Une fois qu'il s'est avéré fonctionner correctement, il est démontré dans des bâtiments réels et reproduit dans des bâtiments de démonstration virtuels. Toutes ces étapes permettent de créer un modèle commercial de production et d'exploitation industrielle efficace et de faciliter l'adoption par le marché. **Les solutions RenoZEB sont, contrairement à la plupart des opinions préconçues sur les solutions modulaires préfabriquées, hautement personnalisables**, ce qui permet aux architectes et aux propriétaires de disposer d'un large éventail d'options, de couleurs et de

matériaux pour entreprendre un projet satisfaisant et esthétiquement agréable qui peut s'adapter et respecter différents paysages urbains et ruraux.

La plateforme de collaboration basée sur le Building Information Modeling (BIM), développée par RenoZEB pour soutenir l'ensemble du cycle de vie d'un processus de rénovation, est une autre de ses principales propositions innovantes. Cette plateforme sert de dépôt central de données, où chaque partie prenante peut accéder aux informations requises à tout moment et collaborer avec d'autres parties prenantes, surmontant ainsi la fragmentation traditionnelle du secteur de la construction.

Malgré toutes ces innovations, l'investissement initial élevé reste un obstacle à la rénovation pour les propriétaires et les occupants. Pour y remédier, le projet a mis au point des solutions pour faciliter l'adoption de ces travaux, comme le regroupement de propriétés qui permet de partager les coûts et les avantages. Il propose également des évaluations individuelles des risques pour chaque acteur, des incitations fiscales pour les immeubles à appartements multiples et des services d'entrepreneurs engagés qui renforcent la confiance et l'engagement dans le processus de rénovation.

D'autres défis, tels que la nécessité d'améliorer la surveillance et le contrôle ou les nouvelles compétences requises pour travailler avec ces techniques, éloignent encore certains détracteurs des solutions modulaires. Celles-ci ne sont pas réalisables partout, par exemple le module externe pour les façades n'est pas applicable à tous les types de bâtiments dans des circonstances différentes ; et parfois, elles ne doivent pas toutes être appliquées en même temps. Mais il est clair que ces obstacles doivent être abordés avec des solutions issues de nouvelles perspectives afin d'intensifier les rénovations au coût le plus bas possible et avec le moins de perturbations possible.

Les résultats de la validation du projet RenoZEB seront bientôt disponibles, vous pouvez vous inscrire pour recevoir leur newsletter ou en savoir plus sur eux en visitant leur site www.renozeb.eu ■

PUBLICATION DU SNPC

ABC de la répartition des charges Propriétaire / locataire



ADAPTÉ
AUX 3 RÉGIONS !

Ce nouvel ouvrage est l'outil idéal pour connaître les bases de la répartition des charges entre locataire et bailleur et ainsi vous permettre de prendre les rênes de la relation contractuelle en mains dans le respect de la législation !

Les dépenses liées au logement sont au cœur des préoccupations des deux parties, bailleur et locataire. Le bailleur devra les prendre en compte, tant dans le cadre de l'examen de solvabilité du candidat locataire que pour établir les décomptes adéquats.

En outre, certains frais d'entretien ou de réparation de l'immeuble loué devront être pris en charge par l'une ou l'autre des parties en fonction de la nature de l'entretien ou de la réparation et il faut noter que ces règles peuvent différer, depuis la régionalisation du bail en 2018, selon que le bien se situe à Bruxelles, en Flandre ou en Wallonie.

Pour toutes ces raisons, il est nécessaire de pouvoir déterminer clairement quelle charge est commune ou privative et laquelle doit être payée par le locataire et/ou le bailleur et dans quelle proportion.

L'ABC de la répartition des charges reprend la liste, pour les trois régions, des charges et entretiens en précisant très clairement à qui ceux-ci incombent.

- > 218 pages – format 210 x 150 cm
- > Cette brochure est disponible au prix de :
membres SNPC : 36 €
non membres : 54 €
(+ frais de port de 4,60 €)

> COMMENT OBTENIR CET OUVRAGE ?

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

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



FAUT-IL UN PERMIS D'URBANISME POUR DIVISER UN BIEN UNIFAMILIAL EN PLUSIEURS LOGEMENTS EN RÉGION WALLONNE



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

Il est fréquent de vouloir diviser un logement unifamilial en plusieurs entités. La nécessité d'un permis d'urbanisme préalable pour réaliser une telle division n'a pas toujours été claire sous l'empire du CWATUPE. Depuis l'entrée en vigueur du CoDT (1^{er} juin 2017), la question est appréhendée et régie de manière plus claire et précise, en Région wallonne.

1. LA CRÉATION DE LOGEMENT OU LA MODIFICATION DE LA DESTINATION DU BIEN

La problématique est régie par l'article D.IV.4, 6° et 7°. Sont ainsi soumis à permis d'urbanisme :

A. La création d'un logement dans une construction existante (article D.IV.4, al.1, 6°)

La création d'un nouveau logement dans une construction existante est soumise à permis d'urbanisme préalable.

L'alinéa 2 définit désormais la notion de « logement » :

« créer, avec ou sans travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat, à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial ».

Cette définition implique que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

- > Un nouvel ensemble composé d'une ou plusieurs pièces de vie ;
- > Comportant les fonctions de base de l'habitat (cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre) ;
- > Occupé à titre de résidence habituelle ou de kot ;
- > Réservé en tout ou partie à l'usage privatif ou exclusif d'une ou plusieurs personnes ;
- > Des personnes vivant ensemble, avec ou sans lien familial.
- > Créé avec ou sans travaux.

Le nouveau logement doit donc consister en un ensemble autonome, distinct du logement existant, disposant au minimum des fonctions de base, utilisé de manière privative et exclusive.

Ainsi si vous aménagez dans votre habitation, au dernier étage, deux chambres pour des jeunes travailleurs, qui disposent d'une salle de bain et d'une cuisine commune mais propres à eux, vous devez obtenir un permis d'urbanisme pour la création de ce logement.



SELON LES CIRCONSTANCES, L'OCCUPATION ET L'AMÉNAGEMENT DES LIEUX, LA NÉCESSITÉ D'UN PERMIS D'URBANISME OU NON S'IMPOSERA.

Par contre si ces locataires partagent les pièces de vie communes avec l'habitation, aucun permis d'urbanisme ne sera requis, sous réserve de la création de kots (cfr infra).

Si ces chambres ne sont occupées que de manière occasionnelle, il ne s'agira pas non plus de la création d'un logement nécessitant permis.

B. La modification de la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot si cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement (article D.IV.4, 7^o)

Cette « liste » est arrêtée par l'article R.IV.4-1 de l'arrêté du 22 décembre 2016 du Gouvernement wallon (partie réglementaire du CoDT).

Celui-ci dispose « l'utilisation en tant que chambre d'étudiant occupée à titre de kot d'une ou plusieurs pièces existantes est une modification de destination de tout ou partie d'un bien ».

Une exception est toutefois prévue : s'il ne s'agit que d'une seule chambre occupée à titre de kot chez l'habitant, cette transformation ne nécessite pas de permis d'urbanisme (article D.IV.4, alinéa »).

La notion d'habitant n'est pas définie mais il nous semble devoir la comprendre comme la personne qui a sa résidence principale dans l'habitation concernée.

Ainsi si votre habitation unifamiliale est louée à des étudiants en plusieurs kots, un permis d'urbanisme sera requis alors que si ceux-ci la louent en colocation (notamment avec un seul bail), elle pourrait en être dispensée.

L'aménagement d'une chambre dans le cadre de logement « kangourou » ou pour l'accueil d'un parent en sera également dispensé.

Soyez donc prudent si vous souhaitez affecter une partie de votre habitation ou d'un immeuble unifamilial à un logement complémentaire. Selon les circonstances, l'occupation et l'aménagement des lieux, la nécessité d'un permis d'urbanisme ou non s'imposera, sous réserve d'éventuels autres travaux qui seraient entrepris pour procéder à ces aménagements et qui nécessiteraient un permis.

Soyez également attentif à distinguer la problématique du permis d'urbanisme avec celle du permis de location, lequel est régi par le Code wallon de l'habitat durable lorsqu'il s'agit de « petits » logements individuels ou de logements collectifs.

Il s'agit de permis différents, relevant de polices administratives distinctes qui, si elles sont souvent liées, doivent faire l'objet de procédures différentes qui pourront se cumuler. ▶



2. LE CAS PARTICULIER DE LA COLOCATION

Le cas particulier de la colocation, phénomène de plus en plus répandu, avait déjà suscité de nombreuses interrogations sous le régime du CWATUP (Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) : l'usage dans un bien unifamilial d'une affectation autre qu'à une seule famille était souvent considéré comme impliquant la création d'un nouveau « logement » au sens de l'article 84 §1, 6° du CWATUP ou la modification de l'affectation au sens de l'article 84§1, 7° du CWATUP, et par conséquent l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable.

Le CoDT n'a pas réglé la question. La colocation n'est pas définie dans le CoDT, ni visée dans l'article D.IV.4 précité.

Il y a lieu de se référer à la jurisprudence du Conseil d'Etat qui a tranché la question dans plusieurs arrêts rendus sous l'empire du CWATUP mais qui peuvent être transposés à ce jour.

Par un arrêt du 20 avril 2017 du Conseil d'Etat (C.E., n°2367.973, Ville d'Ottignies-LLN/Région wallonne), celui-ci a considéré qu'une demande de permis visant à transformer une habitation unifamiliale en logement collectif (colocation) ne constituait ni un changement d'affectation, ni la création d'un nouveau logement, et ne nécessitait donc pas de permis d'urbanisme préalable pour procéder à cette transformation :

« Partant, l'ouverture de l'habitation unifamiliale à la colocation, c'est-à-dire à des personnes qui vont vivre ensemble dans l'immeuble en se partageant le loyer, en l'utilisant comme le font les membres d'une famille et qui sont peut-être les membres d'une famille, ne constitue pas un changement de destination contraire au permis délivré pour l'habitation unifamiliale. La colocation ainsi conçue ne crée pas de nouveau logement.

A ce sujet, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

“Considérant que la colocation constitue un mode d'habitat communautaire résultant du choix des résidents de vivre ensemble (motivé par des relations personnelles circonstanciées) ;

Considérant que ce mode d'habitat trouve par nature sa place dans une habitation présentée comme l'archétype d'une habitation unifamiliale avec jardin ; que ce mode d'habitat génère par nature une vie communautaire évidente, choisie par les occupants et qui est proche d'une vie en famille ; qu'en outre, pareille colocation se caractérise également par sa réversibilité ; qu'elle n'annihile pas le retour à la vocation première d'habitation unifamiliale traditionnelle ;

Considérant que la demande ne génère pas un nombre d'habitants plus élevé que si l'habitation était occupée par une famille telle un couple avec leurs enfants étudiants ;

Considérant que, sur base de ces éléments, la situation de colocation visée en l'espèce ne crée pas un nouveau logement au sens de l'article 84, § 1er, 6° du CWATUP. »

Cet arrêt, suivi par d'autres (arrêt n°244.580 du 22 mai 2019, Ville d'Ottignies-LLN/Région wallonne), a ainsi tranché une question qui demeurait controversée et apporte une interprétation qui demeure d'actualité sous le régime du CoDT.

D'un point de vue civil, la colocation est désormais par contre expressément prévue par le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. ■



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

Lift Expertise

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

35 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

Le précompte immobilier Bail commercial



Madame, Monsieur,

Etant propriétaire d'une surface commerciale mise en location pour une durée de 9 ans, j'ai appris que le précompte immobilier pouvait être mis à charge de mon locataire ? Est-ce exact ? J'ai toujours entendu qu'il était interdit de mettre le précompte immobilier à charge des locataires... Que dit la loi ?

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

X. M., Bruxelles



Chère Madame, Cher Monsieur,

Pour un bail commercial conclu pour 9 ans, le précompte immobilier peut être mis à charge du locataire. Les parties peuvent prévoir dans leur contrat que du bailleur ou du locataire paiera le précompte immobilier. Dans ce cas, il faut que ce soit expressément prévu par une clause du bail.

Par contre, pour les baux de résidence principale, il est interdit de mettre le précompte immobilier à charge de votre locataire.

N.B. Les baux commerciaux du SNPC-NEMS prévoient expressément qu'une partie du précompte immobilier peut être mise à charge du locataire.

Nous invitons les propriétaires-bailleurs à prévoir le pourcentage du précompte immobilier qui sera répercuté sur le locataire et non un montant en euros car le précompte immobilier n'est pas fixe.

S'il n'est pas expressément prévu dans le bail commercial que le précompte immobilier est à charge du preneur (= locataire), le bailleur devra assumer le paiement de celui-ci.

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.

Cordialement,

Le service juridique

Donation – Wallonie/Flandre/ Bruxelles



Madame,

Je souhaite donner ma maison tout en continuant à en jouir. Quelles sont mes possibilités ?

Merci d'avance pour votre réponse

J-P M.



Chère Madame,

Vous pouvez donner votre maison à vos héritiers ou à un tiers tout en continuant à occuper celle-ci. Trois mécanismes juridiques existent :

- i. La donation avec constitution d'un bail à vie
- ii. La donation avec réserve d'usufruit
- iii. La vente en viager.

En fonction du mécanisme choisi, les droits et obligations créés sont différents.

Dans le bail à vie, un loyer est payé par le locataire au bailleur.

La vente en viager implique le paiement d'une rente/redevance de l'acheteur au vendeur.

Pour l'usufruit, en revanche, un loyer/rente/redevance ne doit pas être payé. L'usufruit est le droit d'user du bien. L'usufruit est un droit de propriété démembré.

Ces trois mécanismes requièrent l'intervention d'un notaire : soit au moment de la donation avec constitution d'usufruit ou du bail à vie, soit pour la vente en viager.

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.

Cordialement,

Le service juridique

Bail à loyer – Wallonie/Flandre/Bruxelles-Capitale



Madame, Monsieur,

Partout, nous entendons que le prix du gaz et de l'électricité va augmenter. Cette situation m'inquiète. Je crains que mes locataires ne soient pas conscients de cette augmentation et consomment sans faire attention au coût qu'ils devront supporter.

Comment puis-je faire pour anticiper cette augmentation ? Merci d'avance

M. L.



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Vous pouvez anticiper cette augmentation en informant vos locataires que le prix du gaz et de

l'électricité est à la hausse. Dans ce courrier, vous pouvez les inviter à être vigilant dans leur manière de chauffer et d'utiliser leurs appareils électriques.

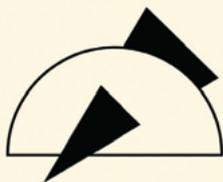
Si les charges sont fixées par provision, cette augmentation figurera dans le décompte annuel. Si votre locataire conteste, vous pourrez lui communiquer la preuve que les sommes demandées correspondent à sa consommation sur base des factures de gaz et d'électricité.

Par contre, si les charges sont forfaitaires, pour pouvoir augmenter celles-ci, il faudra détenir un décompte attestant la consommation de votre locataire et saisir le juge de paix pour demander la révision des charges.

Bien cordialement.

Le service juridique

Votre Crédit Hypothécaire



SEGERS & ASSOCIÉS
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS



www.segersassocies.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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

Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
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 (bâti-ments 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 (bâti-ments 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

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.

		TVAC	PORT	TOTAL
Les détecteurs				
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 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	27,90 €	6,90 €	34,80 €
	Non-membre	35,90 €	6,90 €	42,80 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	56,90 €	6,90 €	63,80 €
	Non-membre	69,90 €	6,90 €	76,80 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	19,90 €	4,60 €	24,50 €
	Non-membre	26,90 €	4,60 €	31,50 €

Les ouvrages



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

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



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie

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



Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

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



ABC de la planification successorale

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



La copropriété en poche

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



Devenir syndic bénévole avec le SNPC

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



ABC du viager

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



ABC des dégâts locatifs

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



ABC de la répartition des charges

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



Le petit manuel de l'entretien locatif

Prix unique : 6,00 €
Port : 3,54 €
Total : 9,54 €



Le petit manuel de la défense en justice

Prix unique : 5,00 €
Port : 3,54 €
Total : 8,54 €



La copropriété en poche Addendum

Prix unique : 5,00 €
Port : 3,54 €
Total : 8,54 €
Version PDF : 3€

Comment les obtenir ?

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

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

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

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*			

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*	154,29*			

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*	135,61*			

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*	112,29*			

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence 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)

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
Bruxelles	13 à 15 h	13 à 15 h		13 à 15 h	13 à 15 h
Charleroi			13h30 à 15h30		
Liège		17 h à 19 h		14 h à 16 h	14 h à 16 h
Namur			15h30 à 18h		
Wavre					9h30-13h30 les 2 ^e et 4 ^e vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

REPRISE

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

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

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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



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

(c'est-à-dire que l'agence ne perçoit ses honoraires qu'à 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



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

REPRISE

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

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

➔ Voir page 39