

# le cri

N°459  
DÉCEMBRE  
2021

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

## BRUXELLES

# LES BAUX DEVRONT MENTIONNER LE LOYER DE RÉFÉRENCE !

> p. 24

Allons-nous  
vers une pénurie  
de syndics de  
copropriétés ?

> p. 3

Droits de succession  
et donations, bientôt  
du neuf en Région  
wallonne

> p. 10

Monoxyde de carbone,  
attention aux  
responsabilités  
civile et pénale

> p. 27



**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
- ✓ ...



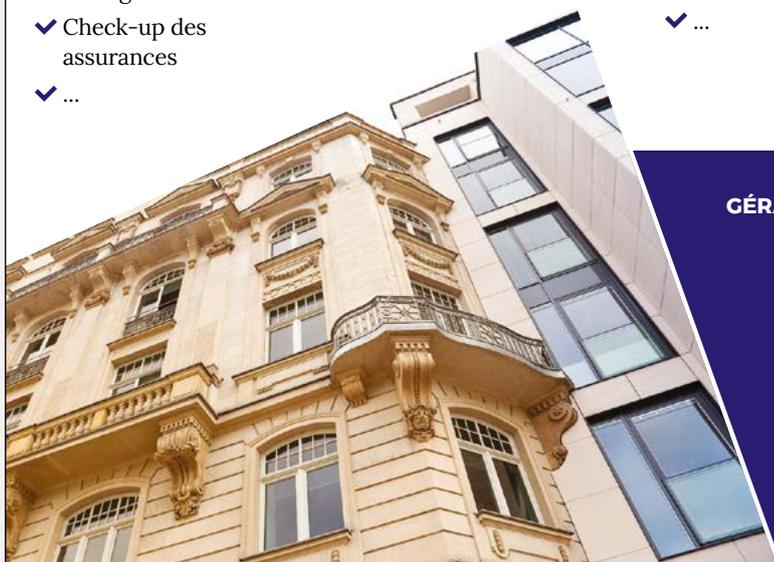
#### JURIDIQUE

- ✓ 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](http://www.gestimax.be)



# ALLONS-NOUS VERS UNE PÉNURIE DE SYNDICS DE COPROPRIÉTÉS ?

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

La question est posée depuis un certain temps :  
Allons-nous vers une pénurie de syndics de copropriétés ?

**S**ur base d'un article du Soir Immo de ce 12 novembre 2021 sur les 10.879 professionnels de l'immobilier agréés par l'Institut des Professionnels de l'Immobilier (IPI), seuls 443 se présentent uniquement comme syndics et 3.183 comme courtiers et syndics mais la plupart de ces derniers délaissaient l'activité de syndic. Au niveau des stagiaires IPI, seuls 4 % sont uniquement candidats au seul métier de syndic ! En Région wallonne (Forem), le syndic est classé comme métier en pénurie.

Cela ne peut qu'interpeller le SNPC tout en rappelant que tout copropriétaire peut aussi être syndic dans l'immeuble où il possède un lot et que peuvent aussi exercer la profession de syndic les avocats, architectes, géomètres et comptables. Mais il est vrai que la plupart des syndics professionnels sont agréés IPI.

Il est évident, comme le précise cet article, que le métier de syndic a fortement évolué au cours des dernières années et le syndic doit avoir une multitude de compétences : gestionnaire, mais aussi juriste, technicien, comptable, psychologue si pas psychiatre et il est vrai que les législations ou autres impositions se multiplient en matière par exemple d'ascenseurs, de sécurité incendie, de respect des normes énergétiques etc.

Le SNPC reconnaît bien volontiers que le métier de syndic est un métier ingrat. Il est en outre clair que la pandémie a créé des tensions nouvelles et Jean-Pierre Lannoy, ancien syn-

dic et président du Céfim, l'explique fort bien dans l'article du Soir dont question ci-avant : « Avec le confinement les assemblées générales ont été reportées et les copropriétaires n'ont plus pu s'exprimer. Avec la reprise des réunions, les paroles se libèrent. » La gestion des travaux en copropriété est aussi compliquée car avec le rebond économique les entrepreneurs sont surchargés, ils peinent à envoyer leurs offres et les délais de réalisation sont longs.

Mais plus généralement, le SNPC constate aussi une évolution dans les relations entre copropriétaires et syndics, avec des torts partagés.

**Du côté des copropriétaires**, un manque évident de connaissance de la loi sur la copropriété, du mode de fonctionnement de cette dernière tout en oubliant que la vie en copropriété implique un certain nombre de contraintes.

D'aucuns perdent de vue qu'il y a des parties communes à gérer qui font partie intégrante ▶

**LA COPROPRIÉTÉ EST UN MODÈLE PAR EXCELLENCE DE DÉMOCRATIE PARTICIPATIVE MAIS FORCÉE.**

► de leur lot privatif et qu'il faut à leur sujet une approche collective et solidaire. Le SNPC ne peut aussi que regretter le manque d'engagement de nombreux copropriétaires et il est stupéfait d'apprendre l'impossibilité quelquefois de trouver un copropriétaire pour présider les assemblées générales ou encore accepter la mission de commissaire aux comptes voire faire partie du conseil de copropriété.

A titre exemplatif de cette méconnaissance, nombre de copropriétaires, qui sont mécontents de décisions prises ou non par l'assemblée générale, focalisent sur le syndic qui ne peut que prendre acte de ce qui a été décidé ou non et exécuter ce qui doit l'être. L'adversaire n'est pas le syndic mais bien la copropriété dont le syndic n'est que l'organe. Leur mécontentement doit porter vers les autres copropriétaires.

Il faudra aussi admettre dans le chef des copropriétaires que la gestion d'une copropriété c'est aussi la gestion de leur patrimoine et que s'ils veulent une gestion de qualité et non au rabais, il faut savoir y mettre le prix.

**Du côté des syndics**, la transparence n'est pas toujours au rendez-vous et une meilleure information des copropriétaires permettrait de régler rapidement nombre de points de friction. Les mails et autres moyens contemporains de communication doivent faciliter les échanges entre les uns et les autres.

Par ailleurs, au cours de ces derniers mois, certaines méthodes ou autres pratiques retenues par des syndics n'ont pu que susciter notre mécontentement.

Ainsi au niveau d'une copropriété, une assemblée générale devait être convoquée après covid et en présentiel avec les points classiques à l'ordre du jour. Des copropriétaires souhaitent que le renouvellement du syndic fasse l'objet d'un appel plus large. Le syndic en place n'avait rien trouvé de mieux que de mettre au début de l'ordre du jour le point relatif au renouvellement de son mandat et acceptait de mettre en fin d'ordre du jour les propositions d'autres syndics ! Nous supposons qu'arrivé à ce point, il leur aurait été répondu que comme le mandat du syndic en place avait été renouvelé en début d'assemblée générale, la demande des copropriétaires était devenue sans objet. Nous avons mis le holà et le point suivant a finalement été retenu à l'ordre du jour : *Fin du mandat du syndic : décision quant à la reconduction ou non et présentation de nouvelles offres ; décision de l'assemblée générale*. Le syndic a été réélu et l'important pour nous était que les choses se passent dans le respect de la loi et des droits des copropriétaires.

Quel n'est pas notre étonnement de voir certains syndics considérer que suite aux dispositions covid, les assemblées générales du premier semestre 2021 n'ayant pu se tenir, leur mandat est automatiquement prolongé d'un an jusqu'en 2022. Ils refusent, ou font tout pour ne pas le faire, de convoquer une assemblée générale extraordinaire sollicitée par des copropriétaires représentant au moins 20 % des quotes-parts dans les parties communes et demandant la convocation de leur assemblée avec les points habituels dont le renouvellement du mandat du syndic, des membres du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.

Le SNPC tient à réaffirmer avec force que l'article 54 de la loi covid, portant plus spécifiquement sur les copropriétés, ne limite nullement les points que des copropriétaires représentant un cinquième des parts devraient voir aborder et par ailleurs pour la durée des mandats, ce même article 54 précise que *ces mandats sont prolongés jusqu'à la première assemblée générale qui sera tenue après cette période* (durant laquelle en raison du covid l'assemblée n'a pu se tenir).

Il n'y est donc nullement question d'une prolongation d'office d'un an jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire en 2022 et le texte ci-avant ne parle pas d'assemblée ordinaire et donc une assemblée générale



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

**extraordinaire** convoquée, par exemple, d'ici la fin de l'année peut parfaitement statuer sur tous les points que des copropriétaires représentant un cinquième des parts voudraient voir aborder.

Mentionnons enfin dans nos exemples, cette copropriétaire qui s'est vu refuser de pouvoir effectuer à ses frais des travaux d'aménagement de sa terrasse du rez-de-chaussée. Elle consulte un avocat pour voir si elle est dans son droit ou non. Ce dernier écrit au syndic pour mieux expliciter la situation et voir comment régler le problème d'autant plus que manifestement le refus d'une minorité de copropriétaires est abusive. Après deux échanges de mails, le syndic, et alors même que les échanges se devraient d'être courtois et respectueux des uns et des autres, a l'indécence de préciser : « P.S : Je vous invite également à informer votre cliente que la gestion de vos mails fait partie des prestations complémentaires qui lui seront directement facturées. » Nous n'avons pas manqué de LUI faire part de notre opinion à ce sujet.

Autre phénomène que le SNPC constate est la fusion, l'absorption, ... de syndicats avec ou par d'autres, sans que les copropriétés et les copropriétaires concernés ne soient consultés. Ce n'est pas acceptable et les copropriétés ne sont pas des troupeaux de bétails que l'on peut se vendre, se transférer ... et qui n'ont rien à dire. Cela devra faire l'objet de discussion avec le Cabinet du Ministre de la Justice pour clarifier les choses.

Pour terminer le présent édito, il est clair que les deux années difficiles que nous venons de connaître au niveau de la vie des copropriétés ne vont pas rester sans incidence sur leur mode de gestion. Des adaptations législatives devront être envisagées. Le SNPC n'a pas voulu que cela se fasse dans la précipitation au même titre que d'autres intervenants du secteur comme les syndicats. Nous pensons notamment à la modélisation des assemblées générales qui pourraient se tenir en vidéo conférence ou hybride avec des copropriétaires présents et d'autres derrière leur écran. Sans doute faut-il vivre avec son temps mais d'abord évaluer comment les choses se sont passées dans les copropriétés qui l'ont fait. Il faut aussi évaluer les assemblées générales qui se sont tenues par écrit et les retours que nous en avons sont mitigés.

En tout état de cause, il ne faudra pas perdre de vue que la copropriété est un modèle par excellence de démocratie participative mais forcée. ■

## ÉDITORIAL

> Allons-nous vers une pénurie de syndicats de copropriétés ? **3**

## FISCALITÉ

> STOP A LA DESINFORMATION : M. de Callatay s'obstine et persiste. Pour lui, l'immobilier n'est pas assez taxé ! **6**

## RÉGION WALLONNE - SUCCESSIONS

> Droits de succession et donations : bientôt du neuf en Région Wallonne **10**

## RÉGION BRUXELLOISE - FISCALITÉ

> Bruxelles doit d'urgence abaisser sa fiscalité sur les logements et conserver sa classe moyenne **14**

## INTERNATIONAL - BAIL À LOYER

> Les fautes du fils, défaillance locative des parents ? **16**

## FISCALITÉ

> Télétravail et déduction du loyer **18**

## BAIL COMMERCIAL

> Bail commercial ou bail professionnel non commercial **20**

## RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

> Bruxelles : les baux devront mentionner le loyer de référence ! **24**

## PROPRIÉTÉ

> Monoxyde de carbone... attention aux responsabilités civile et pénale **27**

## RÉGION WALLONNE - FISCALITÉ

> Che va piano, va sano e va lontano selon la Région wallonne **33**

## FISCALITÉ

> Une heureuse décision de la Cour de Cassation : un droit optionnel n'influence pas la taxation **34**

**LE P'TIT CRI DES LECTEURS 35**

**NOS PUBLICATIONS 37**

**INDICES-SANTÉ 38**

**LES SERVICES DU SNPC 39**

**CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40**

Le SNPC-NEMS ne peut vérifier l'exactitude des mentions publicitaires et le sérieux des annonceurs, comme d'ailleurs les autres médias. Nos lecteurs voudront bien en tenir compte.



Par Eric Mathay, réviseur  
d'entreprises,  
Président de la Régionale  
Bruxelloise du SNPC-NEMS

# STOP A LA DÉSINFORMATION : M. DE CALLATAY S'OBSTINE ET PERSISTE. POUR LUI, L'IMMOBILIER N'EST PAS ASSEZ TAXÉ !

Lors du récent conclave budgétaire d'octobre dernier, l'une des idées qui avait été lancée par certains partis de la VILVALDI était de supprimer la déductibilité fiscale des intérêts lors de l'acquisition d'une seconde résidence ou d'un second bien à mettre en location.

**F**ort heureusement, la raison l'a emporté sur l'idéologie et ce, grâce à la pugnacité du Président du MR, Georges-Louis Bouchez.

Le magazine TRENDS-TENDANCES du 21 octobre 2021 (page 20) a publié un article sur le sujet, titrant « Georges-Louis Bouchez, la brique et le fisc ».

Dans cet article, le TRENDS a interrogé le Professeur Etienne de Callatay qui a – une fois de plus – répété que, et nous citons : « *l'immobilier demeure un placement intéressant dans la mesure où il est aussi globalement peu taxé en Belgique.* ».

Il va même ajouter – et nous citons à nouveau – « *il n'y a aucune raison de traiter différemment l'épargne investie dans l'immobilier que toute autre forme d'épargne* » et « *M. Bouchez devrait être scandalisé d'une telle distorsion.* »

On peut être Professeur d'université, Economiste et se tromper sur toute la ligne.

Ce n'est pas la première fois que nous devons recadrer M. de Callatay (voir le CRI n°436 de septembre 2019 et plus récemment encore le CRI n°455 de juin 2021). Manifestement, M. de Callatay n'a toujours pas de calculatrice et ne sait en plus pas compter. Il s'obstine dans des déclarations et des affirmations qu'il ne peut d'ailleurs pas démontrer.

Le SNPC peut, quant à lui, démontrer que la réalité est bien différente et que l'immobilier est bien taxé et pas un peu !

### QUANT A LA TAXATION DES REVENUS IMMOBILIERS

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

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

de 3.883 €. Considérant une taxation de 50% (taux applicable pour des revenus globaux supérieurs à 40.480 €) et d'un impôt communal de 8%, l'impôt à payer est de **54%** soit 2.100 €.

Au total donc, le propriétaire immobilier aura décaissé des impôts de +/- 3.600 € (Pr. Immob. 1.500 € et IPP 2.100 €).

Dans l'esprit de certains (économistes ou hommes/femmes politiques), le loyer encaissé par le propriétaire est un profit net. Quelle erreur, voire quelle horreur de raisonnement. C'est comme affirmer que le bénéfice d'une entreprise est égal à son chiffre d'affaires ! Aucune société ne paie un impôt des sociétés calculé sur son chiffre d'affaires.

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

Mais aussi, l'absence de revenus locatifs lorsqu'un locataire est en défaut de paiement auquel viennent s'ajouter des dépenses comme des frais et honoraires d'avocats, d'huissiers, d'experts.

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

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

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

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

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

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

### QUANT AU TRAITEMENT DIFFÉRENT DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE PAR RAPPORT À L'ÉPARGNE MOBILIÈRE

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

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

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



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

Quant aux revenus d'un portefeuille titres, les dividendes ou les intérêts encaissés sont soumis à un précompte mobilier de 30% et ce précompte mobilier est dans ce cas **libératoire** au contraire du précompte immobilier qui ne l'est pas.

Et que dire des droits de donation et de succession.

Alors que le bien immobilier ne peut être caché et échapper à l'administration fiscale, un portefeuille-titres peut aisément se transmettre discrètement ou avec des droits de donation très raisonnables, de 3 à 7% selon le degré de parenté. La personne qui donne un portefeuille-titres ou du cash de 500.000 €, verra la donation taxée à 15.000 € (3% en ligne directe) ou de 35.000 € (7% en cas de donation à d'autres personnes). Ils peuvent même être nuls (zéro euro) si le donateur estime qu'il est en bonne santé et qu'il vivra au moins encore 3 ans.

Pour une donation d'un bien immobilier d'une valeur équivalente à 500.000 €, les droits de donation s'élèveront à 63.000 € en ligne directe (en Région Bruxelloise) et à 115.000 € entre toutes autres personnes (en Région Bruxelloise). Impossible de les éviter car ici, il faudra passer par la case « notaire » puisqu'il faut obligatoirement un acte notarié. Encore quelques milliers d'euros à ajouter.

Et en matière de **droit de succession**, les avoirs mobiliers et immobiliers sont logés à la même enseigne. Mais rappelons que les taux sont exorbitants pour atteindre 65 % au-delà de 250.000 € pour une succession entre frères et sœurs et de 80% au-delà de 175.000 € entre personnes étrangères... Les droits de succession sont un impôt sur « la mort subite », raison pour laquelle la planification successorale recueille un certain succès.

M. de Callatay affirme qu'il n'y a aucune raison de traiter différemment l'épargne investie dans l'immobilier que toute autre forme d'épargne. Dans ce cas, il doit rester logique avec lui-même et il doit ajouter que les droits d'enregistrement, la TVA, les droits de donation qui frappent l'épargne immobilière sont exorbitants par rapport aux impôts frappant une épargne investie en valeurs mobilières !

Ce serait donc plutôt à M. de Callatay de conclure qu'il est scandalisé devant de telles distorsions entre épargne mobilière et épargne immobilière.

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

M de Callatay, Economiste et Professeur, s'il vous plaît, arrêtez de répandre dans vos interventions et vos écrits de telles affirmations infondées.

Dans le CRI de juin 2021, nous concluons notre article par : « Le SNPC va vous offrir une calculatrice, une feuille de papier et un crayon ! Examen fin juin...Seconde session en septembre ! » Force est de constater que le Professeur de Callatay a été busé tant en juin qu'en septembre....

Et si M. de Callatay persiste à penser que l'immobilier est trop peu taxé en Belgique, rien ne l'empêche de faire un don à l'Etat belge pour compenser cette trop faible prétendue taxation !!! ■

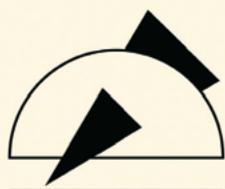
Recevez bouquet et rente indexée  
Tout en occupant ou non votre immeuble



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

Tél : 02/672 30 26  
[mn.demunter@immoviager.be](mailto:mn.demunter@immoviager.be)

# Votre Crédit Hypothécaire



**SEGERS &  
ASSOCIÉS**  
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES  
OUVERTURES DE CRÉDITS  
TOUTES ASSURANCES  
PLACEMENTS



[www.segersassociés.be](http://www.segersassociés.be)

Agréé par :



**DEMETRIS**

a member of  
**BNP PARIBAS**



a member  
of **BELFIUS**



a member  
of **ING**

Et d'autres...

# Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



**CARDIF**  
BNP PARIBAS GROUP

**delta lloyd**  
LIFE



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

**EVENTIMMO**  
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME  
COMME MOTEUR

48h

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

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

[www.eventimmo.be](http://www.eventimmo.be)  
Tous renseignements : [info@eventimmo.be](mailto:info@eventimmo.be)



Grégoire VERBEEK  
Agréé IPI 503.303  
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



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

# DROITS DE SUCCESSION ET DONATIONS : BIENTÔT DU NEUF EN RÉGION WALLONNE

Le gouvernement wallon a approuvé un projet de décret qui vise à réduire les possibilités d'évitement des droits de successions. A condition que ce projet soit voté par le parlement wallon, il sera d'application pour toutes les successions wallonnes ouvertes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Ce décret vise trois points selon le Ministre des Finances Jean-Luc Crucke (MR) :

- > Fin de la possibilité de contourner le paiement des droits de succession en effectuant une **donation sous terme suspensif du décès du donateur** (on ne payera plus de droits d'enregistrement au moment de la donation mais bien des droits de succession au moment du décès) ; Cette technique était très peu utilisée. En cela, la région wallonne suit les décisions déjà prises en Flandre et à Bruxelles.
- > Renforcement du régime de taxation en droits de succession des **contrats d'assurance-vie** en présence de donations ou de cessions de droits post-mortem (les possibilités d'échapper à la taxation en droits de succession via un mécanisme d'assurance-vie seront fortement réduites).
- > Allongement de trois à cinq années de la mesure anti-abus par laquelle les **donations manuelles (non enregistrées)** effectuées avant le décès sont quand même taxées en droits de succession ; c'est cette dernière modification qui fait le plus de bruit.



## CHANGEMENT DE TAXATION DES « DONS MANUELS » : LE DÉLAI PASSE DE 3 À 5 ANS

La Belgique compte encore parmi les pays qui ne taxent pas les donations mobilières, comme par exemple le transfert d'argent par virement bancaire à titre gratuit.

Il n'y a pas d'obligation d'enregistrer ces donations qu'on appelle encore souvent des dons « manuels », bien qu'il n'y ait plus de remise de billets de banque de la main à la main.

La loi fiscale dans les trois régions prévoit toutefois que le donateur doit survivre plus de 3 ans à ce transfert bancaire, la date de l'extrait bancaire faisant foi.

C'est ce délai de 3 ans qui sera porté à 5 ans pour les successions « wallonnes », mais uniquement pour les donations qui n'ont pas subi le droit de donation.

Le délai de 3 ans est bien maintenu pour les donations immobilières qui sont toujours enregistrées puisqu'elles ont lieu par acte notarié, ainsi que pour les donations mobilières enregistrées ou passées devant notaire du vivant du donateur.

Le projet de décret ne prévoit pas de règle transitoire pour les donations intervenues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 : la taxation se fera sur base du délai calculé au jour du décès, de sorte qu'une donation qui a plus de

3 ans, réalisée sous l'ancienne loi, basculera dans le nouveau délai de 5 ans.

Pour éviter cela, il est toujours possible de procéder à l'enregistrement de la donation au tarif de 3,3 % en ligne directe et 5,5 % dans les autres situations (tarifs wallons).

## QU'ARRIVE-T-IL SI UN DONATEUR CHANGE DE RÉGION MOINS DE 2,5 ANS AVANT SON DÉCÈS ?

Prenons un exemple courant :

Maman transfère 100.000 euros à sa fille par virement bancaire le 15 juillet 2019 à titre de donation.

Maman réside à Bruxelles lors du transfert bancaire, mais décide de s'installer en Wallonie en juillet 2021 où elle décèdera le 25 février 2024.

Comme maman résidait depuis plus de 2,5 ans en région wallonne, sa succession autrefois « bruxelloise » est devenue « wallonne ».

Dès lors, ce sera le délai wallon de 5 ans qui sera appliqué, lequel délai n'était pas écoulé depuis la donation du 15 juillet 2019.

Sa fille devra dès lors rajouter ces 100.000 euros aux autres biens dépendant de la succession de Maman, la taxation se fera au taux marginal suivant :





## DROITS DE SUCCESSION EN LIGNE DIRECTE – RÉGION WALLONNE

Taux moyen jusque 150.000	7 %
Taux entre 150.000 et 200.000	14 %
Taux entre 200.000 et 250.000	18 %
Taux entre 250.000 et 500.000	24 %
Taux au-delà de 500.000	30 %

## ASSURANCES-VIE : LA WALLONIE SUIT LA FLANDRE

Les assurances-vie sont de plus en plus souvent utilisées comme outil de planification successorale.

Le but est de bloquer un capital avec la possibilité de versement d'une rente régulière, les fameuses « branche 21 » et « branche 23 ».

La donation de la police d'assurance est désormais possible par acte notarié ce qui oblige de payer le taux prévu aux droits de donation qui varie entre 3 % et 7 % en Belgique.

La nouvelle réglementation wallonne va suivre la réglementation flamande en exonérant uniquement la partie qui a subi les droits de donation, mais pas la partie des plus-values qui interviendront après la donation.

Cette différence est constituée de la valeur de rachat au jour de la donation et de la valeur de rachat au jour du décès du donateur.

Le meilleur moyen pour éviter cette nouvelle taxation sur les plus-values est de procéder à la souscription d'une nouvelle police d'assurance, par les héritiers sur la tête de leurs parents, lesquels peuvent être « bénéficiaires acceptants » d'une rente pour garantir la pérennité de la police d'assurance.

Ce procédé à un coût ; il faut en parler avec la compagnie d'assurance avant de le faire.

## ASSURANCES-VIE SOUSCRITES PAR UN COUPLE : PAS D'IMPÔT SANS BÉNÉFICE

De nombreux couples souscrivent ensemble la même police d'assurance et prévoient l'accroissement en faveur du survivant ainsi que la liquidation complète de la police uniquement au décès du survivant.

Cette formule fort populaire a fait l'objet d'une circulaire de l'Etat fédéral en début de cette année qui écarte la loi fédérale sur les régimes matrimoniaux en taxant la moitié de cette police au décès du premier décès.

Cette situation crée des difficultés chez les héritiers qui doivent payer des droits de succession sur quelque chose qu'ils ne touchent pas, car la police n'est pas liquidée au premier décès et il se peut que les enfants ne recueillent finalement rien du tout au décès du deuxième conjoint.

C'est pour cette raison que la Région wallonne suivra la pratique en Flandre du « Wait and See » de sorte que la taxation n'interviendra qu'au cas où il y a un bénéfice pour les héritiers, c'est-à-dire lors de la liquidation effective de la police.

En résumé, le Ministre des Finances wallon corrige d'une part une injustice dans les assurances-vie et incite d'autre part les contribuables wallons, à procéder à l'enregistrement des donations mobilières. ■



**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

## La copropriété en poche

5<sup>ème</sup> ÉDITION



Quelles sont les règles à suivre pour convoquer une assemblée générale ? Comment mettre un point à l'ordre du jour ? Comment fonctionne une assemblée générale ? Quelles sont les missions du syndic ? Comment réagir en cas de blocage dans le fonctionnement de l'association ? Est-il possible de vérifier les comptes de la copropriété ? Quelles sont les modifications apportées par le législateur ?

**NOUVELLE  
ÉDITION  
NOVEMBRE  
2021**

La 5<sup>ème</sup> édition de « La Copropriété en poche » mise à jour et actualisée fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994. L'emballement législatif de ces dernières années résultant d'une part de la Réforme du Droit des biens et d'autre part, de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle qui a annulé en partie deux dispositions de 2018 en passant par les adaptations « Covid » exceptionnelles imposent la présente 5<sup>ème</sup> édition.

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

> Cette brochure est disponible au prix de :  
**membres SNPC : 29,90 €**  
**non membres : 39,90 €**  
(+ frais de port de 4,60 €)

> **COMMENT OBTENIR CET OUVRAGE ?**

Via notre boutique en ligne  
[www.snpc-nems.be](http://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](http://www.snpc-nems.be) > onglet La Boutique



# BRUXELLES DOIT D'URGENCE ABAISSER SA FISCALITÉ SUR LES LOGEMENTS ET CONSERVER SA CLASSE MOYENNE

*Par Alexia Bertrand, Cheffe de Groupe MR au parlement bruxellois,  
David Leisterh, député bruxellois, Président du MR de Bruxelles et Périphérie,  
& Nicolas Vanderstappen, avocat au Barreau de Bruxelles*

A partir du 1<sup>er</sup> janvier prochain, les droits d'enregistrement pour l'achat d'une maison ou d'un appartement situé en région flamande passeront de 6% à 3% sur le montant de l'acquisition, en cas d'acquisition d'un logement familial.

**P**endant ce temps, ils demeurent de 12,5% à Bruxelles et en Wallonie, en notant toutefois l'impact de l'abattement en Région bruxelloise qui permet de réduire quelque peu la base imposable. L'écart se creuse donc entre les régions et il devient (encore) plus intéressant de considérer l'acquisition d'un premier logement en Flandre.

L'annonce, il y a quelques semaines, par le ministre-président flamand de l'abaissement des droits d'enregistrement a fait beaucoup de bruit dans la presse francophone. Elle sonne aussi comme un acte de concurrence vis-à-vis des autres régions.

Le fédéralisme belge, qui se construit progressivement, reposerait, à en croire certains discours régionalistes, sur un principe de subsidiarité, c'est-à-dire que la compétence doit être confiée au niveau de pouvoir qui est susceptible de l'exercer au mieux des intérêts de la population dans son ensemble. Le fédéralisme belge se transforme toutefois de plus en plus dans l'expression de la



volonté des régions de s'autonomiser les unes des autres – en particulier du point de vue fiscal – même si cela aboutit dans le même temps à une certaine concurrence entre régions. Du même coup, cela conduit à une perte d'efficacité de l'ensemble et donc, par ricochet, à un moindre bénéfice pour chacun.

On songe ainsi au projet bruxellois de taxe kilométrique et de péage urbain et, plus récemment donc, à la mesure flamande de réduction des droits d'enregistrement lors de l'acquisition du premier logement. Si chacune de ces mesures peut s'entendre au regard de certains objectifs – réduire la pression automobile pour celle-là et favoriser l'accès au logement pour celle-ci – ces

mesures engendrent une concurrence fiscale malsaine entre régions, doublée d'une absence de lisibilité.

Les réformes de l'Etat successives avaient cependant expressément exprimé la volonté d'éviter une telle concurrence ; la Cour constitutionnelle est désormais chargée du contrôle du principe de « loyauté fédérale », lequel « *oblige chaque législateur à veiller à ce que l'exercice de sa propre compétence ne rende pas impossible ou exagérément difficile l'exercice de leurs compétences par les autres législateurs* » (Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 37/2018 du 22 mars 2018). Ce principe vise notamment à ce que les différents législateurs exercent « *leurs compétences de manière sensée, raisonnable, loyale* », en se concertant si besoin (G. Rosoux, « Les principes de répartition des compétences dans la jurisprudence de la Cour constitutionnelle », A.P.T., 2018/4, p. 367-416).

Juridiquement, il conviendra donc de voir si la mesure flamande respecte les principes constitutionnels, notamment ceux de loyauté fédérale, de proportionnalité, d'égalité et de non-discrimination et si la Cour ne doit pas, à un moment, censurer une fois pour toutes les actes manifestes de concurrence fiscale.

Ceci étant dit, la Belgique est un petit pays et sa capitale n'est pas une île : la Région bruxelloise ne saurait rester inactive face à la réduction des droits d'enregistrement. Elle doit au contraire, ne serait-ce que par cohérence géographique (son tissu urbain s'étendant largement en dehors de ses frontières), s'adapter et, au-delà des effets de rattrapage que cette mesure flamande impose, déterminer le modèle de ville qu'elle souhaite.

L'augmentation des prix de l'immobilier en région bruxelloise ces dernières années est vertigineuse : se loger devient de plus en plus cher et nombre de Bruxellois n'ont plus les moyens de vivre dans les limites de Bruxelles. La réponse des pouvoirs publics régionaux est bien souvent inadaptée et dirigiste. La classe moyenne, qui paye ses impôts et qui

contribue à l'activité économique de la Région, n'a parfois pas d'autre choix que de la quitter pour trouver des espaces de vie à la fois abordables et de qualité.

Ne nous y trompons pas, ce n'est pas qu'une question fiscale. A travers ce levier, il s'agit de déterminer la configuration de la ville de demain. Sans classe moyenne, la ville sera écartelée entre les fonctionnaires internationaux et les personnes plus précarisées.

En l'espèce, plusieurs mesures peuvent être mises en place : la réduction des droits d'enregistrement au même niveau ou à un niveau proche du niveau flamand, combiné avec un abattement dont le montant doit être sans attendre réhaussé afin de tenir compte de la réalité des prix de l'immobilier. On pourrait aussi envisager la réduction des droits de succession ou des additionnels locaux. Les deux premiers soussignés ont également plaidé pour la réduction du précompte immobilier de 500 EUR, relever les tranches d'abattements et encourager fiscalement la rénovation du bâti. C'est avant tout un enjeu de l'après Covid, à côté duquel – il faut bien le reconnaître – le gouvernement bruxellois est passé.

A l'heure de la relance économique, la région bruxelloise ne peut plus se permettre de perdre encore davantage sa classe moyenne. Toutes les mesures doivent être mises en place – coûte que coûte – pour permettre aux forces vives de rester vivre et travailler à Bruxelles, de s'y épanouir et de s'y projeter. ■

## 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



# LES FAUTES DU FILS, DÉFAILLANCE LOCATIVE DES PARENTS ?



*Par Gilles Rigotti,  
Avocat, Président  
de la Régionale wallonne  
du SNPC-NEMS*

En France, des bailleurs sociaux ont obtenu l'expulsion de familles dont l'un des membres a été condamné pour trafic de stupéfiants.

### LES NOUVELLES DU SUD

Un signal fort a été lancé par le Juge du Tribunal judiciaire de Nice ce 13 juillet 2021. En effet, le bailleur social Côte d'Azur (Office HLM de la métropole niçoise) avait introduit une procédure contre une locataire pour obtenir son expulsion au motif que son fils avait été condamné en mai 2020 pour trafic de drogue.

La demande était motivée par le fait que le trafic de produits stupéfiants dans l'immeuble amenait des nuisances pour les autres occupants de l'immeuble et également des menaces à leur égard.

Ce jugement a été abondamment relayé comme ayant valeur d'exemple et pourrait donner lieu à l'arrivée de nombreuses procédures du même type.

Précisons immédiatement que la locataire a interjeté appel de la décision et que beaucoup d'acteurs seront très impatients de connaître la position définitive de la justice française sur la question.

### LA COOPÉRATION AU CENTRE DU MÉCANISME

Si le bailleur social a pu obtenir l'expulsion, c'est parce qu'il disposait d'une copie du jugement de condamnation pour trafic de stupéfiants.

Un partenariat a en effet été signé entre la Ville de Nice, le procureur de la République, le bailleur social et le préfet. Cet accord permet au bailleur social d'obtenir les mains

courantes et les rapports d'intervention des différents services de police mais également les jugements de condamnation.

Le but de la démarche est de pouvoir constituer un dossier à présenter au juge, dans un contexte immobilier où les auteurs du trafic intimident voire menacent les autres occupants qui craignent alors de porter plainte ou de témoigner.

### ET LA BELGIQUE DANS TOUT ÇA ?

Il convient d'abord de préciser que le cas que nous évoquons concerne un immeuble social géré par un Office HLM. Il ne s'agit donc pas d'une location par un bailleur privé. L'accès à l'information est donc plus encadré.

A notre connaissance, il n'existe pas de convention de partenariat de ce type en Belgique. Il faut toutefois constater que la problématique française s'inscrit dans un contexte très particulier d'immeubles HLM où d'importants trafic de stupéfiants sont entretenus par des bandes organisées. Les deals sont réalisés dans les communs, devenant parfois progressivement des zones de non droit où les forces de police rechignent parfois à s'aventurer.

Un écueil de taille semble cependant s'annoncer : la décision française se fonde notamment sur le fait que le condamné a tenu un trafic dans l'immeuble loué et ses communs. Il suffirait au locataire d'entretenir son commerce dans l'immeuble d'à côté pour remettre le principe en question.

### Un bref rappel sur la question des nuisances

La vie en communauté n'est pas toujours simple et les bailleurs sont régulièrement confrontés à des plaintes de la part de voisins ou copropriétaires au sujet de nuisances sonores, visuelles ou olfactives diverses dans les communs voire les privatifs.

Généralement, le bailleur interpellera son locataire mais reste bien démuni pour envisager davantage. En effet, si un locataire est tenu contractuellement de respecter les lieux et les autres occupants, la question de la preuve est régulièrement un problème pour un propriétaire qui voudrait introduire une action en justice. Il devra effectivement prouver à la fois l'existence des nuisances et qu'elles sont suffisamment graves et récurrentes pour entraîner la fin du bail.

Nous en profitons pour rappeler qu'en cas de nuisances, il est indispensable d'interpe-

ler son locataire par écrit et d'en conserver la preuve. Le caractère récurrent des interpellations pourrait amener le juge de paix à considérer que les nuisances sont désormais suffisamment graves que pour emporter la résolution du bail.

### EN CONCLUSION

La question des nuisances est un problème récurrent dans des immeubles collectifs et n'emporte pas nécessairement résolution du bail. Chaque situation doit être examinée au cas par cas et soumise à un contrôle judiciaire. Si en France les actions en expulsion menées par des bailleurs sociaux à l'encontre de familles comportant un condamné pour des faits de stupéfiants se multiplient, le cas ne peut pas encore être transposé de manière générale en Belgique, que ce soit pour un logement social ou un logement privé. ■

## 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](mailto:facilitateur@environnement.brussels)  
 Facilitateur Bâtiment Durable





# TÉLÉTRAVAIL ET DÉDUCTION DU LOYER



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

De plus en plus de propriétaires nous consultent car, à la suite des confinements et invitations au télétravail, les locataires travaillent chez eux et déduisent le loyer payé.

**B**ien que le contrat de location interdise au locataire de déduire son loyer, il arrive que le locataire le fasse.

Les conditions peuvent être très lourdes financièrement pour le propriétaire.

Illustrons notre propos.

### 1<sup>ÈRE</sup> HYPOTHÈSE

Je loue un bien dont le revenu cadastral est de 750€. Le loyer demandé est de 1000€ par mois. Le locataire respecte la non-déduction de son loyer.

Je serai donc taxé sur le RC indexé + 40%.

Pour cette année, cela s'élèvera donc à 750€ x 1,863 x 1,4 = 1.956,15€.

L'impôt devrait être de 978,01€

### 2<sup>ÈME</sup> HYPOTHÈSE

Je n'ai pas autorisé le locataire à déduire ce loyer, mais il le fait dans mon dos. Il déduit ce loyer de ses revenus professionnels. Ce que l'administration fiscale donne d'une main, elle le reprend de l'autre.

Elle va donc taxer le propriétaire qui va donc recevoir un joli petit avis de rectification lui demandant s'il est d'accord sur la correction opérée.

Imaginons que le locataire a déduit un quart de son loyer.

Je serai donc taxé comme suit :

- > Partie privée :  $(750€ \times \frac{3}{4}) \times 1,863 \times 1,4 = 1.467,11€$
- > Partie professionnelle :  $(250 \times 12 \text{ mois}) - 40\% = 1.800€$

- > Total de la base imposable : 1.467,11€ + 1.800€ = 3.267,11€ (au lieu de 1.956,15€)
- > L'impôt devrait être de 1.633,55€ (au lieu de 978,01€)

### 1<sup>ER</sup> TEMPÉRAMENT : LA JURISPRUDENCE FISCALE

Bien entendu, ce n'est pas parce que l'administration vous adresse un avis de rectification, que vous devez tenir pour acquis ce qu'elle écrit.

La jurisprudence a déjà statué dans un sens favorable aux propriétaires.

La Cour d'appel de Bruxelles a considéré que : « En présence d'un bail de résidence principale qui prévoit que «le preneur déclare louer le bien à usage privé (et qu') il ne pourra changer cette destination ... qu'avec l'accord écrit du bailleur», l'administration ne peut se fonder sur la seule déclaration à l'impôt des personnes physiques non vérifiée du locataire, qui a postulé la déduction d'une partie du loyer comme frais professionnels, pour imposer le bailleur sur la base des loyers réels plutôt que du revenu cadastral. Ce faisant, l'administration reste en défaut de prouver que l'immeuble aurait réellement été utilisé à des fins partiellement professionnelles par le locataire » (FJF 2003/155 - Cour d'appel de Bruxelles dd. 13.12.2002)

« La déduction de charges locatives par le locataire n'entraîne pas automatiquement l'imposabilité des revenus locatifs réels dans le chef du propriétaire-bailleur. Il n'existe aucune règle de droit fiscal selon laquelle il devrait toujours y avoir un revenu imposable en regard de frais professionnels ». (FJF 2007/277 - Cour d'appel de Bruxelles dd. 23.5.2007)

## 2<sup>ÈME</sup> TEMPÉRAMENT : RECOURS À LA JUSTICE DE PAIX

Vous avez essayé de discuter avec l'administration fiscale. Elle maintient ses prétentions.

Vous ne souhaitez toutefois pas introduire une procédure en justice contre l'Etat belge devant le juge fiscal.

Il vous reste donc à vous retourner contre votre locataire pour qu'il vous paye le complément d'impôt (soit  $1633,55 - 978,01 = 655,54\text{€}$ ) que vous avez dû supporter à la suite de son comportement, d'abord par une mise en demeure et ensuite, s'il ne paye pas, par l'introduction d'une procédure devant le juge de paix.

A notre connaissance, tous les juges ont accueilli favorablement les demandes des propriétaires à cet égard.

## 3<sup>ÈME</sup> TEMPÉRAMENT : VOUS AVEZ UN ACCORD AVEC VOTRE LOCATAIRE

Dans ce cas, je vous conseille de ventiler dans votre contrat de location le % affecté à l'habitation et le % affecté à la partie professionnelle et de faire enregistrer le bail.

Ainsi, vous pourrez bénéficier de l'application de l'article 8 du Code des impôts sur les revenus qui énonce que : « *Lorsqu'un bien immobilier sis en Belgique est donné en location à une personne physique et lorsque le loyer et les avantages locatifs sont déterminés, dans un contrat de location, soumis à la formalité de l'enregistrement, séparément pour la partie qui est affectée à l'exercice de l'activité professionnelle et pour la partie qui est affectée à d'autres fins, les revenus afférents à chaque de ces parties sont déterminés conformément à l'article 78 1<sup>er</sup>, 2 a ou c selon les cas* ».

Imaginons que nous sommes d'accord pour dire que 10% de l'appartement sera affecté à l'activité professionnelle.

Je serai donc taxé comme suit :

- > Partie privée :  $(750\text{€} \times 90\%) \times 1,863 \times 1,4 = 1.760,53\text{€}$
- > Partie professionnelle :  $(75 \times 12 \text{ mois}) - 40\% = 540\text{€}$
- > Total de la base imposable :  $1.760,53 + 540\text{€} = 2.300,53\text{€}$  (au lieu de  $3.267,11\text{€}$ )
- > L'impôt devrait être de  $1.150,27$  (au lieu de  $1.633,55\text{€}$ )

Cette solution revient au même que si votre locataire avait déduit son loyer dans votre dos, à la différence que vous le savez et que donc vous pouvez vous mettre d'accord sur une répartition correcte. De la sorte, vous éviterez des avis de rectification de l'administration qui admettons-le n'est guère un courrier recommandé qu'on aime recevoir.

**En conclusion**, si votre locataire déduit son loyer sans vous prévenir, vous n'êtes pas démunis. Nous pouvons vous aider. ■

## 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



# BAIL COMMERCIAL OU BAIL PROFESSIONNEL NON COMMERCIAL



Par Aurélia  
SONJEAU, Juriste  
au SNPC-NEMS

Convient-il de conclure un bail commercial ou un bail professionnel non commercial ? Dans certains cas, les bailleurs ont le choix. Dans d'autres, le régime juridique applicable à leur convention ne dépend pas de l'autonomie de la volonté des parties mais est lié à l'activité qui sera exercée dans la partie d'immeuble louée dans un but professionnel.

**N**ombreux sont les bailleurs qui contactent le service juridique du SNPC-NEMS pour éclaircir les conditions dans lesquelles ils peuvent conclure un bail professionnel non commercial et celles dans lesquelles il convient davantage de soumettre leur convention à la législation de 1951 sur les baux commerciaux. Cet article espère éclairer les bailleurs quant au régime juridique qui déterminera les règles applicables à leur location.

### DÉFINITIONS

Le **bail commercial** est un bail dans lequel le preneur affecte les lieux à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan **directement en contact avec le public**. Cette terminologie est dépassée. En d'autres termes, il faut conclure un bail commercial lorsque les lieux loués sont accessibles au public en vue pour le preneur d'exercer son activité commerciale. Sont notamment visés les restaurants, les épiceries, les supermarchés, les magasins de vêtements, les librairies, etc.

La loi sur les baux commerciaux a pour objectif de protéger l'activité professionnelle du preneur qui a développé une clientèle. Le but est d'éviter au preneur la perte conséquente de sa clientèle.

Le **bail professionnel non commercial** permet au preneur d'exercer son activité professionnelle dans les lieux loués sans que ces derniers doivent avoir une destination commerciale.

Le bail professionnel non commercial s'applique à une activité professionnelle qui ne constitue pas un acte de commerce. Ceci signifie que les activités suivantes ne peuvent faire l'objet d'un bail commercial : les professions libérales (avocats, architectes, notaires) les professions médicales (médecins, kinésithérapeutes, psychologues, etc.) de même que les activités exercées par des associations sans but lucratif.

**N.B.** : les pharmaciens, bien que titulaires d'une profession libérale, se voient protéger par la loi sur les baux commerciaux.

Au fil du temps et de l'évolution de la jurisprudence, des listes ont été dressées pour déterminer pour quelle activité professionnelle il convient de conclure un bail commercial ou non.

### DIFFICULTÉS DE QUALIFICATION

Certains titulaires de profession libérale peuvent être confrontés à la conclusion d'un bail commercial. Tel est notamment le cas des courtiers bancaires ou des assureurs qui peuvent exercer une activité commerciale.

## CONVENTIONS QUI SONT EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DE 1951 SUR LES BAUX COMMERCIAUX

Certaines locations sont, en revanche, exclues du champ d'application de la loi sur les baux commerciaux. Tel est notamment le cas :

1. Des baux conclus pour des biens exonérés du précompte immobilier.
2. Des baux conclus par des administrateurs provisoires dans leur mission d'administration des biens d'autrui.

Cette exclusion découle de la durée du bail commercial. Pour apprécier la durée, sont notamment pris en considération les renouvellements éventuels de celui-ci. Le but est d'éviter qu'au moment où le propriétaire bailleur retrouve la disposition de ses biens, il ne soit lié par un bail commercial qui peut atteindre 36 ans.

3. Des baux d'immeubles à revenus modiques c'est-à-dire les baux portant sur des immeubles dont le revenu ne dépasse pas le montant fixé par un arrêté royal délibéré en conseil des ministres, ainsi que les baux portant sur des parties d'immeubles.
4. Des baux d'immeubles expropriés. Dans ce cas, l'expropriation d'utilité publique doit être antérieure à la signature du bail.

## DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

La destination des lieux loués a également une incidence sur la conclusion d'un bail professionnel ou d'un bail commercial.

Pour **déterminer la destination des lieux**, le propriétaire(-bailleur) doit prendre contact avec le service urbanisme de la commune où se situe le bien qu'il souhaite mettre en location. Si le bien n'a pas une destination commerciale et/ou n'a pas une destination de bureau (le bien ayant alors la qualité de logement), le propriétaire(-bailleur) qui souhaite louer son bien doit demander un changement de destination.

## LE BAIL PROFESSIONNEL NON COMMERCIAL S'APPLIQUE À UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE QUI NE CONSTITUE PAS UN ACTE DE COMMERCE.

**N.B.** : Dans un bail de résidence principale, le bailleur peut autoriser l'exercice d'une activité professionnelle. Dans ce cas, les parties déterminent la part du loyer et charges réservée à l'activité professionnelle. Ceci en vue de respecter l'article 8 du Code des Impôts sur les revenus. Il est indéniable que l'activité exercée par le preneur ne peut pas être une activité commerciale car les lieux ont une destination résidentielle et non de bureau ou de commerce.

## PROTECTION ISSUE DE LA LOI SUR LES BAUX COMMERCIAUX

La difficulté de qualification, qui est tant liée à l'activité professionnelle du preneur qu'à la destination du bien, s'accroît davantage avec la différence de valeur des dispositions qui régissent le bail professionnel non commercial et le bail commercial.

Les dispositions de la loi sur les baux commerciaux sont principalement impératives tandis que les dispositions applicables au bail professionnel non commercial sont principalement supplétives de la volonté des parties.

Comme le souligne Bernard Louveaux, la législation sur le bail commercial a pour but de protéger le commerçant, l'artisan, le petit industriel qui grâce à son travail, a développé une clientèle fidèle, apportant une plus-value au fonds de commerce qu'il exploite. Cependant, il convient de conclure un bail professionnel non commercial si le preneur a des contacts avec une clientèle limitée et non avec le public c'est-à-dire n'importe quel citoyen lambda souhaitant entrer en vue d'acquiescer/d'obtenir un bien ou un service.

C'est cette protection qui justifie la rigueur des règles applicables au bail ▶



# Bail commercial

- commercial. A titre d'exemples sans que cette liste ne soit limitative, nous pouvons citer :

## Durée

Un bail commercial est fait pour 9 ans ou plus de 9 ans. Dans ce dernier cas, la conclusion du bail commercial doit se faire par acte authentique et donc chez le notaire.

Depuis la régionalisation du bail, les régions ont respectivement prévu la possibilité de conclure des baux commerciaux d'une durée inférieure à 1 an (Région Flamande), d'une durée égale ou inférieure à un an (Région de Bruxelles-Capitale et Région Wallonne). Il s'agit de pop-up stores.

Pour plus d'information à ce sujet, nous vous invitons à contacter le service juridique du SNPC-NEMS.

## Demande de renouvellement

La demande de renouvellement du preneur doit être introduite entre le 18<sup>ème</sup> et le 15<sup>ème</sup> mois qui précèdent l'échéance du bail. Ces délais doivent être respectés.

Une demande de renouvellement introduite avant cette période est une demande précoce.

Une demande introduite après rend le preneur forclos<sup>1</sup> de la demande de renouvellement. Dans ce dernier cas, le bailleur dispose de la possibilité de proposer un renouvellement conventionnel à ses conditions.

Dans le processus de négociation du renouvellement, preneur et bailleur doivent également être attentifs aux délais à respecter, sous peine d'être déchu de leur possibilité de contester les conditions proposées par l'autre partie.

**N.B.** Le SNPC-NEMS propose à ses membres des modèles-types de lettres indiquant que le demande est soit précoce, soit tardive. De même, nous disposons de lettres qui acceptent ou refusent la demande de renouvellement lorsqu'elle est introduite par le preneur dans les délais légaux.

## Rupture amiable du bail

Des règles strictes sont applicables lorsque les parties souhaitent mettre fin de commun accord au bail commercial qui les lie. Elles peuvent le faire à tout moment mais doivent faire homologuer leur accord par le juge de paix ou par acte authentique, ce qui requiert l'intervention d'un notaire.

En Wallonie, les règles sont différentes. Les parties peuvent présenter à l'enregistrement leur accord constaté par un acte écrit.

## QUID POUR LE BAIL PROFESSIONNEL NON COMMERCIAL ?

Ces règles ne s'appliquent pas au bail professionnel non commercial qui peut être conclu pour 1, 2, 3 ans etc. Ce type de bail n'est de même pas concerné par les règles strictes portant sur la durée du bail, la procédure de renouvellement, etc. Néanmoins, le bailleur doit rester vigilant car la négociation du contrat ne doit pas être lacunaire et, il faut rester attentif à ne pas omettre certains points dont : l'activité autorisée, le % du précompte immobilier mis à charge du preneur, prévoir la partie chargée de l'enregistrement, etc.

Cet article a eu pour but de mettre en évidence les subtilités qui existent lors de la conclusion d'un bail qui a pour destination l'exercice d'une activité professionnelle. ■

**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**

1 Forclos signifie privé du bénéfice de l'exercice d'un droit pour ne pas l'avoir exercé dans un délai fixé.



LA LOI SUR LES BAUX COMMERCIAUX  
A POUR OBJECTIF DE PROTÉGER  
L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE  
DU PRENEUR QUI A DÉVELOPPÉ  
UNE CLIENTÈLE.





# BRUXELLES : LES BAUX DEVRONT MENTIONNER LE LOYER DE RÉFÉRENCE !



Par Patrick Willems,  
Secrétaire général  
du SNPC-NEMS

C'est une conséquence de l'ordonnance bruxelloise visant à « instaurer une Commission paritaire locative (CPL) et à lutter contre les loyers abusifs », votée le 28 octobre dernier et dont la publication au Moniteur belge est intervenue le 22 novembre 2021 : tous les contrats de bail signés à partir de ce 2 décembre 2021 doivent mentionner « le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle des loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ».

**S**i cette mesure peut sembler anodine, il ne faut pas se méprendre car il s'agit, ni plus ni moins, d'un premier pas vers un loyer contraignant qui sera imposé au bailleur. La Secrétaire d'Etat au Logement Nawal Ben Hamou, soutenue par les partis du Gouvernement bruxellois (PS, DéFi, Ecolo, Open VLD) déroule une stratégie bien établie, celle de faire assumer aux propriétaires le déficit criant de la politique de logements publics des majorités bruxelloises depuis de très nombreuses années.

On savait la grille indicative bruxelloise de loyers approximative et sous-estimée. Le SNPC n'a eu de cesse de le dénoncer et d'attirer l'attention sur ses nombreuses lacunes qui en font un outil très approximatif et sous-estimé par rapport à la réalité du marché bruxellois. **La Secrétaire d'Etat s'était engagée à commencer par revoir la grille pour l'adapter et la rendre plus juste. Force est de constater aujourd'hui que cette étape a été sautée et que l'usage de la grille est pourtant renforcé.**

Rappelons que cette grille développée en 2017 ne fait l'objet d'aucune indexation... Nous sommes 4 ans plus tard !

## COMMENT CONNAÎTRE CE LOYER DE RÉFÉRENCE ?

Il s'agit en fait, à Bruxelles, d'une fourchette de deux nombres, le loyer bas et le loyer haut.

Pour le connaître, vous devez vous rendre sur **www.loyers.brussels** et répondre à quelques questions sur le bien. Par exemple le nombre de chambres, la surface, le PEB, la localisation...

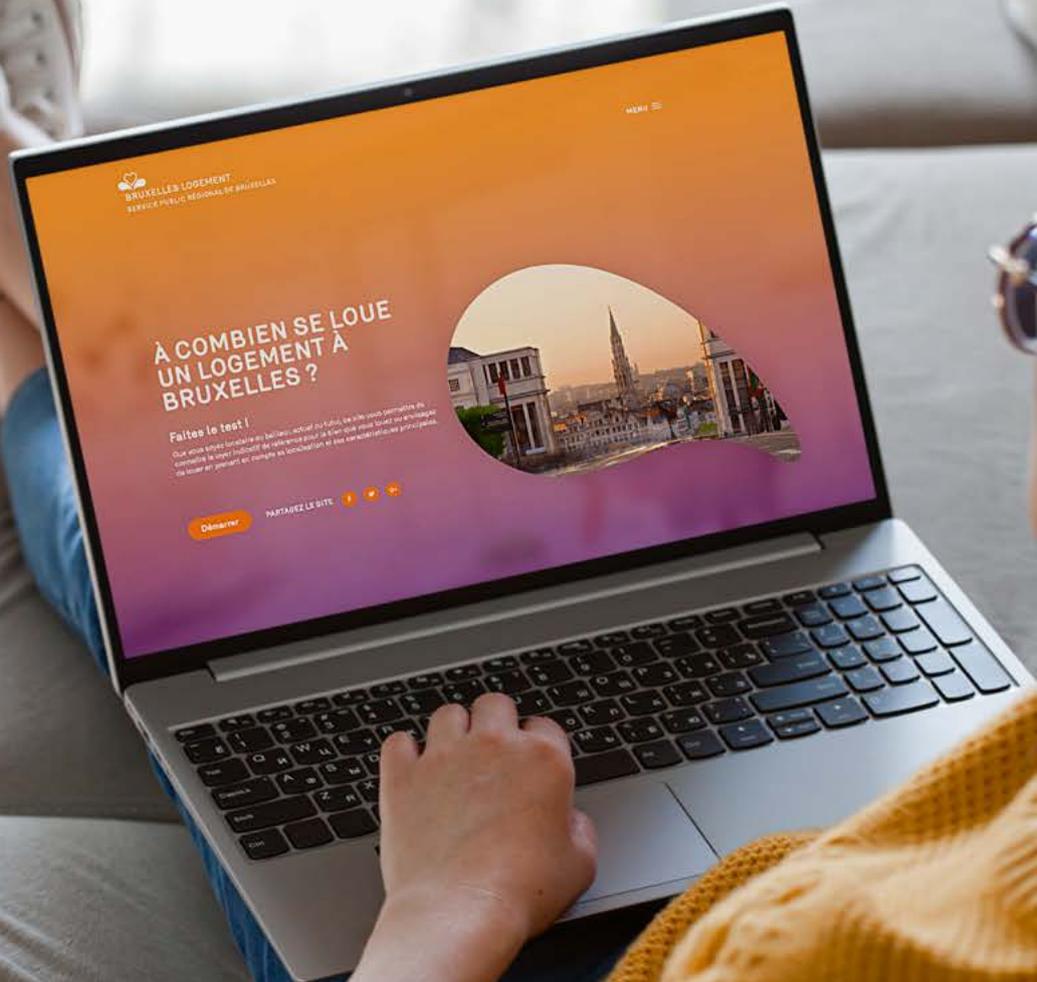
L'outil vous livrera alors une fourchette de loyer qui correspond en fait, si on en croit l'ordonnance, au loyer de référence avec une marge vers le haut et vers le bas de 10%.

Ce sont bien ces deux chiffres qu'il faut porter à la connaissance du locataire en les mentionnant dans le bail. Vous pouvez le faire dans la description du bien ou plus simplement en imprimant le résultat final fourni par l'outil. Vous ferez alors parapher la feuille par le locataire avant de l'annexer au bail.

Notons néanmoins que, selon un exemple aléatoire effectué le 24 novembre dernier (voir capture d'écran ci-dessous), l'outil annonce un intervalle de 638,6 euros à 769,8 euros. Or, si le loyer est de ▶



NOUS NE POUVONS QUE VOUS  
ENCOURAGER À APPLIQUER  
LE LOYER JUSTE, C'EST-À-DIRE  
CELUI QUI CORRESPOND AU MARCHÉ.



## À COMBIEN SE LOUE UN LOGEMENT À BRUXELLES ?

Faites le test !

Que vous soyez locataire ou bailleur, actualisez vos données et vérifiez votre rentabilité de  
construire la valeur justifiée de référence pour le bien que vous louez ou envisagez  
de louer en tenant en compte sa localisation et ses caractéristiques principales.

Débuter

PARTAGEZ LE SITE





- ▶ 709 euros, la fourchette basse devrait être à 638,1 euros et que la fourchette haute devrait être de 779,9 euros au lieu de 769,8 euros. **On ne peut donc que constater et regretter que l'outil ne soit même pas conforme à l'ordonnance bruxelloise !**

**BRUXELLES LOGEMENT**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

## VOTRE LOYER DE RÉFÉRENCE

**NOTRE-DAME AUX NEIGES**  
Appartement / 2 chambres / 80 m<sup>2</sup> / Avant 2000 / PEB C

Le loyer indicatif de référence pour votre logement se situe entre

**638.6 €** 7,98€/m<sup>2</sup>      **769.8€** 9,62€/m<sup>2</sup>

[Recommencer le test](#)

## DEVEZ-VOUS ADAPTER VOTRE LOYER ?

La réponse est clairement négative. Nous ne pouvons que vous encourager à appliquer le loyer juste, c'est-à-dire celui qui correspond au marché et donc pas nécessairement à la grille. Et, pour autant que votre bien réponde à toutes les exigences de salubrité et de conformité, les critères qui peuvent justifier le fait de dépasser le loyer « recommandé » sont nombreux.

Par ailleurs nombre de critères peuvent justifier le fait de dépasser le loyer « recommandé ».

### Voici quelques exemples illustratifs :

- > Cuisine (super) équipée
- > Châssis double vitrage
- > Rénovation récente de l'immeuble (la grille n'a qu'un seul critère de date : construction avant ou après 2000)
- > Nouvel éclairage LED intégré
- > Présence d'un ascenseur
- > Emplacement de parking privatif (hors garage)

- > Panneaux photovoltaïques et thermiques
- > Présence de matériaux nobles (par exemple parquet ou marbre)
- > Présence d'un jardin, d'une terrasse
- > Présence d'espaces verts et récréatifs dans le quartier
- > Moyens de communication à proximité immédiate (transport en commun)
- > Vue sur un parc alors même que le voisin de palier a vue de l'autre côté, sur des voies de chemins de fer (pourtant dans le même immeuble)

La liste n'est pas exhaustive et les critères qui définissent le loyer sont infinis. Et ils sont toujours, au final, à l'appréciation des locataires qui l'acceptent ou pas. En effet, certains critères peuvent être positifs pour certains et négatifs pour d'autres. Exemple : un bien se situant à proximité d'une école peut constituer un avantage pour de jeunes parents et un inconvénient pour une personne seule à la recherche de calme.

## QUE NOUS ANNONCE L'AVENIR ?

Avec la mise en place de la fameuse commission paritaire locative, il est clair que le gouvernement bruxellois trouvera les fonds nécessaires pour mener une campagne et encourager les locataires qui estiment leur loyer abusif à s'adresser à ladite commission pour laquelle un arrêté de Gouvernement est encore annoncé. L'ordonnance stipule qu'est considéré comme loyer abusif tout loyer dépassant le loyer de référence de plus de 20%.

Dans le pays du surréalisme, on verra rapidement se multiplier les cas de locataires qui signent un bail – et acceptent ainsi les termes d'un contrat – et qui saisiront ensuite la commission paritaire pour contester le montant du loyer qu'ils jugeront subitement comme abusif et excessif.

Il appartiendra au bailleur d'accepter cette démarche ou pas. Le SNPC ne l'encouragera pas et estime que le juge naturel des contentieux est le Juge de Paix.

**Au final, la seule voie contraignante et conforme à la justice telle qu'on la connaît restera le verdict du juge de paix et le SNPC continue à faire confiance à la Justice et non à des structures parallèles qui vont davantage s'apparenter à une justice de rue. ■**



# MONOXYDE DE CARBONE

## ATTENTION AUX RESPONSABILITÉS CIVILE ET PÉNALE !



*Par Yan Matthys,  
médecin, membre du  
conseil d'administration  
du SNPC-NEMS*

Régulièrement, nous pouvons lire dans la presse le drame vécu par certains suite à une intoxication au monoxyde de carbone, aussi appelé le tueur silencieux ! La période étant propice à ce genre d'incident, nous faisons le point sur la question.

### CONNAÎTRE L'ENNEMI

Le monoxyde de carbone (CO), est un gaz particulièrement sournois et dangereux car il est difficile à déceler. Moins dense que l'air, il se diffuse rapidement dans l'air ambiant et est inhalé lors de la respiration.

Le CO est le premier facteur de mort toxique accidentelle en Belgique. Il ne se voit pas, ne se sent pas, ne se manifeste sous aucune forme et pourtant il fait de nombreuses victimes : bon an, mal an, il est responsable de l'hospitalisation de quelque 1.200 personnes et du décès d'une trentaine.

Le CO tue surtout en hiver, au printemps et en automne. Le froid et le brouillard augmentent les risques car la dispersion des fumées est mauvaise en ces périodes. L'air vicié riche en CO se disperse peu ou pas dans l'atmosphère et la concentration en CO augmente plus rapidement. La bonne qualité d'un appareil de chauffage ou de production d'eau chaude n'empêche donc pas qu'un raccordement déficient, un mauvais état de la cheminée ou un refoulement lors du redoux puissent provoquer une intoxication.

### Certaines situations favorisent les intoxications au CO :

> la mauvaise évacuation des produits de combustion (conduit de fumée obs-

- trué, mal dimensionné ou pas entretenu : absence de ramonage périodique).
- > l'absence de ventilation dans la pièce où a lieu la combustion.
- > dans des pièces calfeutrées, sortie d'air obstruée.
- > défaut d'entretien des appareils de chauffage et de production d'eau chaude, des poêles, cuisinières et chauffages mobiles d'appoint.

### Des mesures simples de prévention sont nécessaires :

- > un bon entretien et fonctionnement des appareils à combustion ;
- > le ramonage des cheminées et conduits d'évacuation des gaz au moins une fois par an ;
- > la ventilation suffisante des locaux où sont placées les installations de combustion, en évitant surtout d'obturer et de laisser s'encrasser les orifices d'aération ;
- > les appareils mobiles de chauffage d'appoint fonctionnant au butane, au propane ou au pétrole, ne doivent être utilisés que par intermittence et exclusivement dans des locaux ventilés ;
- > ne vous chauffez jamais avec des radiateurs de camping destinés à l'extérieur ou en allumant le four d'une cuisinière au gaz ou au bois en laissant la porte ouverte ;
- > nettoyez régulièrement les brûleurs de votre cuisinière à gaz.



## ► PROVENANCE DU CO

L'air que nous respirons normalement est pour 78 % composé d'azote (N<sub>2</sub>) et pour 21% d'oxygène (O<sub>2</sub>). Le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) n'intervient que pour 0,033 %, et le CO en quantité encore plus négligeable.

En réalité, dès qu'un combustible (bois, charbon, gaz naturel, butane ou propane, mazout, pétrole) brûle, il dégage du CO. En présence de suffisamment d'oxygène, celui-ci se transforme en CO<sub>2</sub> (gaz carbonique), non toxique. Le CO<sub>2</sub> est le produit normal de toute combustion et est également présent dans l'air que nous expirons. Par contre, l'insuffisance d'oxygène augmente dangereusement la quantité de CO formé. C'est ce dernier qui est toxique, car en se fixant sur l'hémoglobine il l'empêche de transporter l'oxygène. Et, sans oxygène, le corps étouffe progressivement.

Dans les maisons, la plus grande source de risque est due au tabagisme et aux appareils de chauffage et de production d'eau chaude mal entretenus, mal réglés, surdimensionnés, abîmés, encrassés et/ou qui fonctionnent dans une pièce insuffisamment aérée. La moitié des accidents surviennent dans les salles de bains.

En fait, l'air « pur » n'existe pas, c'est une utopie, mais il doit être le plus pur possible, car le poumon constitue une porte d'entrée très efficace, ce qui tient à sa fonction première : l'oxygénation de nos cellules.

## FIXATION À L'HÉMOGLOBINE

Au cours de la respiration, acte simple mais obligatoire, le CO est absorbé par le sang, où il se fixe à l'hémoglobine 200 fois plus fortement que l'oxygène, ce qui conduit à un appauvrissement de l'organisme en oxygène et à la formation de carboxyhémoglobine (COHb). La capacité de transport de l'oxygène par le sang est alors diminuée.

Chez des personnes en bonne santé, la part de COHb issue du métabolisme se situe entre 0,5 et 1 % en l'absence de tout apport extérieur de CO. La fièvre, l'anémie et les médicaments peuvent faire monter ce taux jusqu'aux alentours de 4 %. La fumée des cigarettes accroît également le taux de CO,

et la consommation de 1 à 2 paquets de cigarettes par jour entraîne des taux de COHb pouvant aller jusqu'à 5 %, voire 10 %.

Mais la teneur en COHb du sang est surtout fonction de la concentration de CO dans l'air ambiant, de la durée d'exposition et du volume respiratoire. Plus la dépense physique est importante, plus le CO est absorbé rapidement par le sang.

## LES SYMPTÔMES

Ils ne sont pas très spécifiques ! L'aspect le plus dangereux du CO vient du fait que la manifestation d'un début d'intoxication est assez banale et ressemble un peu à un début de grippe. Cela peut commencer par des maux de tête, une certaine fatigue et une faiblesse de tout le corps. Puis, la tête tourne, on a une vision floue, et on constate des troubles de l'attention. On peut avoir des nausées, des étourdissements, des sensations de brûlure aux yeux, de la somnolence et de la confusion. La victime présente d'abord la sensation d'avoir « les jambes en coton », suivie de difficultés de bouger, de se déplacer et de parler. Ensuite, très rapidement, elle ne peut plus se lever pour ouvrir une fenêtre. Sans assistance, elle perd connaissance et peut assez rapidement mourir.

Dès que le taux de COHb atteint 5 %, des effets sont visibles au niveau du système nerveux et des modifications cardiaques et respiratoires peuvent apparaître. Une perte de conscience peut survenir brutalement en cas d'accident aigu. A un taux de COHb supérieur à 15 %, apparaissent des nausées, des vomissements, des vertiges ou, plus grave, un évanouissement. A plus fortes doses, surviennent des convulsions et un coma.

Nous l'avons vu, normalement le taux de CO dans l'air est négligeable. Avec un taux de CO dans l'air de seulement 0,1 % le CO tue déjà en 1 heure, en 15 minutes avec un taux de 1 % et avec 10 % la mort est immédiate. Aussi en cas d'exposition chronique, des problèmes de santé se manifestent, des troubles du sommeil et de la mémoire, des douleurs thoraciques et musculaires, abdominales...



En cas d'intoxication aiguë, les personnes intoxiquées seront transportées vers l'hôpital et mises sous oxygénation dès leur prise en charge par les services de secours, pour accélérer l'élimination du monoxyde de carbone. A l'hôpital, les intoxiqués les plus graves seront placés en caisson hyperbare.

Le CO provoque une anoxie, un manque d'oxygène, dont souffrent en premier lieu les cellules nerveuses cérébrales, avec comme conséquence une mort de neurones. En second lieu, le monoxyde de carbone altère la fonction cardiaque avec une diminution de la résistance à l'effort et une manifestation d'angine de poitrine et d'ischémie.

### **QUE FAIRE EN CAS DE SUSPICION D'UNE INTOXICATION AU CO ?**

Pour aider une personne intoxiquée, la première mesure consiste à aérer la pièce où elle se trouve en provoquant un courant d'air. Ouvrez portes et fenêtres. Tout le monde doit quitter les lieux. Il faut, si c'est possible, sortir la victime du local et fermer le ou les appareil(s) de chauffage en fonctionnement.

Si la victime a perdu connaissance, il faut appeler les secours sans tarder.

### **QUI RISQUE LE PLUS UNE INTOXICATION AU CO ?**

Les populations les plus vulnérables à une intoxication par le monoxyde de carbone sont les enfants, les personnes âgées, celles qui résident dans des logements trop petits, peu ou pas aérés ou qui n'assurent pas l'entretien annuel des installations de chauffage, des chauffe-eau au gaz et le ramonage des cheminées.

### **QUELLES RESPONSABILITÉS EN CAS D'ACCIDENT ?**

#### **a) Les critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ou d'équipement**

Rappelons tout d'abord la règle générale et essentielle de la responsabilité civile, exprimée par l'article 1382 du Code civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ». Il appartiendra à la victime d'apporter la triple preuve : du dommage, de la faute, et de la relation causale entre le dommage et la faute. ►



- ▶ Mais sur le bailleur pèse plus précisément l'obligation contractuelle de délivrance.

Ainsi, selon le Code civil et les décrets et ordonnances régionaux relatifs aux baux d'habitation, le bailleur est tenu :

1. De délivrer au preneur la chose louée ;
2. D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
3. D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Le principe même de la délivrance est l'essence, l'objet même du contrat de bail. En règle générale, la chose doit être délivrée au preneur « en bon état de réparation de toute espèce ».

Par ailleurs, les législations régionales sur les baux d'habitation prévoient des règles impératives, afin que le bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ou d'équipement.

Ainsi, avant de mettre un bien en location, le propriétaire-bailleur doit s'assurer que le bien est en conformité avec ces normes des Codes régionaux du logement. Ces textes concernent différents points et notamment la sécurité des équipements, donc l'absence de risque structurel d'une intoxication au CO. La loi prévoit également des sanctions : si le bien ne répond pas aux exigences élémentaires prescrites, le locataire peut demander soit l'exécution des travaux nécessaires à la mise en conformité du bien, soit la résiliation du bail avec des dommages et intérêts.

### **b) La responsabilité des bailleurs peut être engagée en cas d'intoxication**

Le propriétaire doit donc, avant de mettre en location, s'assurer que tous les appareils fonctionnent bien. Même s'il incombait au locataire précédent de faire entretenir les appareils, de faire ramoner la cheminée etc., nous savons tous que beaucoup ne le font pas, et donc le propriétaire devra le prendre à sa charge, et le vérifier avant toute location.

Il est important aussi de demander les preuves et factures aux professionnels qui interviennent et de les garder soigneusement. La TVA pour les habitations d'au moins 10 ans d'ancienneté n'étant que de

## LE PROPRIÉTAIRE DOIT DONC, AVANT DE METTRE EN LOCATION, S'ASSURER QUE TOUS LES APPAREILS FONCTIONNENT BIEN.

6 % sur de tels travaux, il nous semble non seulement illégal mais également dangereux et donc tout à fait déconseillé de le faire « au noir ». Outre l'illégalité d'employer des personnes non déclarées, il s'avère qu'en cas de litige, la responsabilité civile et pénale du propriétaire, avec des conséquences considérables, serait engagée. Il n'est donc pas superflu de disposer de factures, ce qui permettra éventuellement d'invoquer la responsabilité d'un installateur professionnel en cas de mauvais fonctionnement.

### **c) Celle des locataires aussi !**

En cours de bail, il appartient en principe au locataire lui-même, en tant qu'utilisateur et responsable de l'usage, de faire l'entretien nécessaire et de s'assurer du bon fonctionnement de l'ensemble des appareils à combustion. En effet, il lui appartient de bien ventiler, de dégager les aérations, et surtout de ne pas les boucher. Lorsque les appareils fonctionnent mais sont privés d'air, ils produisent du CO. Le logement doit donc disposer de grilles ou bouches d'aération pour que l'air circule convenablement.

Il convient de porter une attention particulière :

- > aux appareils de chauffage (au gaz ou au mazout) ;
- > aux appareils à gaz ;
- > aux foyers ;
- > aux poêles à bois ;
- > aux brûleurs d'ambiance et aux poêles à pétrole. Les appareils du type « Zybro-Camin » etc. sont très dangereux et devraient être interdits, sinon par la loi, au moins par le bail.

Les cheminées encombrées et les tuyaux de ventilation obstrués peuvent causer l'accumulation de monoxyde de carbone. Le locataire doit faire ramoner la cheminée tous les ans. L'encrassement ou l'obstruction des conduits empêche l'évacuation des gaz brûlés, et suite

à une mauvaise combustion, le CO risque de s'accumuler à l'intérieur du logement. Le propriétaire a tout intérêt à écrire noir sur blanc cette obligation dans le bail souscrit par le locataire, et d'y prévoir ces entretiens par des professionnels qui doivent délivrer des certificats d'entretien et de ramonage, à présenter au propriétaire en respectant la fréquence imposée selon le type de combustible par la législation régionale (cette clause est prévue dans les baux du SNPC).

En outre, à partir du moment où le preneur occupe les lieux il en assume la garde, ce qui l'oblige notamment à aviser le bailleur de tout phénomène anormal. Le preneur doit aviser le bailleur, non seulement de la nécessité de travaux à entreprendre mais également de l'inefficacité éventuelle des mesures prises.

*« Si le propriétaire d'un bâtiment est tenu des grosses réparations, il ne peut y procéder que s'il est informé par le preneur de celles qui se révèlent nécessaires. C'est donc au preneur de tenir le bailleur au courant de tout ce qui pourrait dégrader l'immeuble ou aggraver une situation existante. Faute d'avoir été informé de la défektivité de la chaudière, et pour cause, puisque même la locataire ignorait tout de l'état de celle-ci, il ne peut être tenu pour responsable du dommage subi par l'assuré de la demanderesse ».*

Dans le même sens : il appartient  
« à l'occupant de rapporter la preuve, par l'existence d'un faisceau de présomptions suffisamment graves, précises et concordantes, que le sinistre n'est pas dû à une cause étrangère, tel qu'un cas fortuit, une force majeure, le fait d'un tiers ou de la victime elle-même... mais à la négligence du propriétaire qui n'aurait pas pris la peine de faire réparer une défektivité connue » (Cass., 26 septembre 2002).

Donc, parfois, la responsabilité du locataire peut être engagée. Tel sera le cas :

- > s'il place ou fait placer un appareillage inadéquat ou qui ne répond pas aux normes ;
- > si le dommage est provoqué par le manquement à son obligation d'entretien ;
- > s'il fait exécuter les travaux sans recourir à des professionnels qualifiés ;
- > s'il rachète l'installation placée par un locataire précédent : en ce cas, sauf circonstances particulières, la responsabilité n'incombe en principe pas au bailleur puisque celui-ci n'est pas le propriétaire ni le vendeur de cette installation ;
- > s'il modifie les lieux : ainsi, la Cour d'appel de Liège a-t-elle acquitté au bénéfice du doute l'installateur d'un chauffe-eau défectueux au motif que le locataire victime avait lui-même obturé les conduits d'évacuation de l'air vicié et des vapeurs d'eau en posant un seau retourné sur son orifice, suite à une tempête (Liège, 14 janvier 1997).

## JURISPRUDENCE

Certaines décisions de jurisprudence mettent l'accent sur la responsabilité du bailleur. Ces décisions ont été rendues sans référence particulière aux textes réglementaires et se fondent soit sur les dispositions du Code civil mentionnées ci-dessus, soit sur le Code pénal (homicide involontaire, articles 418 à 420).

Ainsi, une société de construction d'habitations sociales a été rendue responsable : « La circonstance que le refoulement des gaz d'un chauffe-bain via le raccordement en coude du conduit d'évacuation dans la cheminée par lequel s'évacuait les gaz de la chaudière constitue un vice de la chose dans la mesure où ce coude dans la cheminée devait amener un refoulement du monoxyde de carbone dans la salle de bain si le chauffe-bain et la chaudière fonctionnaient simultanément. La société propriétaire de l'immeuble est gardienne de l'installation vicieuse ». (Bruxelles, 6 février 1996, R.G.A.R., 1997, p. 12748).

La Cour d'appel retient cette responsabilité essentiellement sur deux bases juridiques :

- > la société bailleuse était propriétaire et gardienne de l'installation vicieuse et assumait seule le pouvoir et la direction de la mise en fonctionnement de la chaudière ;
- > au surplus, elle a commis une faute en prenant le risque de mettre en marche l'installation de chauffage sans que les ►



- ▶ travaux soient contrôlés et réceptionnés alors que le danger de la situation avait été dénoncé par l'entrepreneur.

Précédemment déjà, la même Cour d'appel avait retenu la responsabilité pénale de la bailleuse du chef de défaut de précaution ou de prévoyance au sens de l'article 418 du Code pénal pour n'avoir pas prévu « par inattention coupable ou négligence » les mesures d'aménagement d'entrée d'air dans une salle de bains où étaient installés des appareils à gaz producteurs d'eau chaude.

La Cour constate qu'en égard « aux recommandations qui sont faites d'année en année par la presse audiovisuelle ou par la presse écrite\*, ainsi qu'il est de notoriété publique, (la bailleuse) ne pouvait ignorer, même en l'absence de recommandations de son plombier, qu'elle devait veiller à l'aération de la salle de bains qu'elle mettait à la disposition de l'étudiant auquel elle louait un logis » (Bruxelles, 9 février 1994, R.G.A.R., 1996, n° 12657).

Dans une autre affaire, le tribunal correctionnel de Bruges avait retenu la responsabilité du bailleur du fait d'avoir :

- > érigé une véranda sans prendre les précautions nécessaires en vue d'évacuer vers l'extérieur les émanations d'un radiateur au gaz ;
- > mis en location un appartement sans attirer l'attention du locataire sur les dangers liés au fonctionnement du chauffage au gaz (Corr. Bruges (16e ch.), 15 octobre 1997).

Comme on peut le constater, les responsabilités sont parfois difficiles à démontrer. Toutefois, un propriétaire averti en vaut deux... ■

\* Dont le CRI à plusieurs reprises (NDLR).

## Détecteurs de CO : synthèse et détection

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

Vous utilisez un feu ouvert ou un poêle à charbon ? Vous chauffez votre habitation au gaz ou au mazout ? Vous disposez d'un chauffe-eau à gaz ? Dans ce cas, votre habitation présente un réel danger d'intoxication au CO.

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

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

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

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



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

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

**Frais de port: 6,90€**  
par détecteur



# CHE VA PIANO, VA SANO E VA LONTANO SELON LA RÉGION WALLONNE

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la compétence pour le précompte immobilier est transférée de l'Etat fédéral à la Région Wallonne.

**L'**article 1<sup>er</sup> du Décret du 17 décembre 2020 portant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région wallonne précise que : « *Le décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales wallonnes est applicable au précompte immobilier.* ».

Le Décret est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La Région Wallonne est donc compétente en la matière. Auparavant, elle se contentait de fixer les règles. Dorénavant, elle fixera les règles et s'occupera de la perception et du recouvrement de la taxe.

Plusieurs propriétaires s'étonnent de ne pas avoir reçu le précompte immobilier.

La Région a le temps.

Suivant l'article 20 du décret du 6 mai 1999, la Région dispose de 3 ans pour enrôler le précompte immobilier et vous envoyer une invitation de paiement.

Ainsi, pour les propriétaires de bien au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Région a la possibilité de vous envoyer une invitation de paiement jusqu'au 31 décembre 2023...

S'il y a une fraude du propriétaire, ce délai peut être augmenté de 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Che va piano, va sano e va lontano. ■



PHOTO: © ISTOCKPHOTO



## UNE HEUREUSE DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION

# UN DROIT OPTIONNEL N'INFLUENCE PAS LA TAXATION

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

L'arrêt de la Cour de Cassation du 14 octobre 2021 donne raison à un notaire qui estimait qu'une option de pouvoir exercer – ou ne pas exercer – une condition résolutoire ne doit pas influencer la taxation.

**P**renons quelques exemples fort courants qui concernent les propriétaires :

- > Un époux apporte un immeuble à la communauté avec la condition résolutoire qu'en cas de divorce, il peut décider de le reprendre (condition résolutoire visée par l'arrêt de la Cour de Cassation) ;
- > Dans une donation, il est prévu un droit de retour sous condition de prédécès du bénéficiaire de la donation ; ce droit de retour est toutefois stipulé à titre optionnel, que le donateur peut exercer ou ne pas exercer ;
- > Dans une donation avec réserve d'usufruit, il est prévu une réversion d'usufruit en faveur d'une personne, qui peut être le cohabitant légal, le conjoint ou un enfant qui n'est pas bénéficiaire de la nue-propriété ; cette réversion est stipulée à titre optionnel car nul ne connaît avec certitude la taxation qui sera réservée à cette réversion d'usufruit lorsque le donateur viendra à décéder ;
- > Dans un achat immobilier scindé (usufruit au nom des parents, nue-propriété au nom des enfants), il est prévu un accroissement de la nue-propriété en cas de décès d'un des enfants sans descendance, avec la précision que ce droit doit être confirmé devant notaire dans un délai précis, par exemple dans l'année qui suit le décès.

Dans ces exemples, il est chaque fois prévu un changement de propriété ou d'usufruit à la suite d'un événement futur et incertain pour les parties (le divorce, le prédécès, le décès sans descendance, etc.).

Comme personne ne connaît la taxation de ce changement de propriété lorsqu'il surviendra, il est conseillé de le prévoir à titre optionnel, ce qui implique également une décision dans le chef du bénéficiaire de la clause, soit de le confirmer, soit de ne pas le confirmer.

L'administration flamande avait toutefois décidé que le fait d'insérer une option fait que la condition n'est plus automatique. Elle dépendait de la volonté d'une des parties ; selon l'administration la taxation sera dès lors différente entre la clause qui s'applique d'office et celle qui s'applique en cas de confirmation (option).

De ce fait, l'administration flamande veut taxer les droits de retours conventionnels insérés dans un acte de donation, si ces droits de retour ne sont pas automatiques mais dépendent de la volonté exprimée d'une des parties.

La décision de la Cour de Cassation qui fait suite à une taxation d'un immeuble situé en Flandre va probablement obliger l'administration flamande à revoir sa position en tous les cas pour les conditions résolutoires, comme le droit de retour.

En effet, le fait de faire dépendre l'exercice d'un droit, de la manifestation de volonté de celui qui en bénéficie, ne modifie pas la nature de ce droit et partant sa taxation, dit la plus haute juridiction belge.

Notons que ce problème n'existe pas (encore) à Bruxelles et en Wallonie, mais comme ce qui se pratique chez les uns est souvent copié par les autres, il fallait rester prudents. ■



## Bail commercial – Rupture amiable du bail



Madame, Monsieur,

Nous souhaitons mettre fin au bail commercial qui nous lie avec notre locataire. Nous sommes entièrement d'accord avec cette rupture du bail, qui intervient à la suite des difficultés financières rencontrées par Madame, en raison de l'impossibilité d'exercer son activité d'esthéticienne durant la pandémie. Est-ce-que la signature d'un document par le bailleur et le preneur est suffisante ? Si oui, pouvez-vous nous communiquer un modèle type du SNPC ?

P. X.  
Namur



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Il est possible de mettre fin à un bail commercial de commun accord. Néanmoins, dans ce cas, à Bruxelles et en Flandre, il faut :

- > Soit faire établir cet accord par acte authentique ;
- > Soit faire homologuer l'accord par le juge de paix.

En région wallonne, pour mettre fin à un bail commercial de commun accord, les parties peuvent le faire à tout moment en présentant un acte écrit à l'enregistrement.

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

Cordialement,

**Le service juridique**

## Bail à loyer – Action en justice



Bonjour,

Mon locataire n'est pas domicilié à l'adresse des lieux loués comme prévu dans le bail. Que puis-je faire pour introduire la procédure devant le juge de paix ? Le greffe m'affirme qu'il est impossible de déposer ma requête sans joindre un certificat de domicile ou de résidence, délivré par le service population de la commune où le locataire est domicilié.

Je suis perdue. Mon locataire n'a plus payé ses loyers depuis le mois de mai. Je vous remercie d'avance pour votre aide....

M-P. L.  
Bruxelles



Chère Madame,

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

Malheureusement, le dépôt d'une requête requiert de joindre le(s) certificat(s) de résidence ou de domicile de votre/vos locataire(s).

Dans ce cas, nous vous invitons à vérifier s'il n'est pas domicilié à l'adresse indiquée dans le bail (qui était son domicile au moment de la signature du bail). A défaut, il faudra saisir le juge de paix par le biais d'une citation.

La citation requiert l'intervention d'un huissier de justice, qui pourra rechercher le domicile de votre locataire car il a accès au registre de la population.

Le SNPC-NEMS dispose d'un service payant de 88 euros pour la rédaction de votre requête et/ou citation.

Si ce service vous intéresse, nous vous invitons à contacter le service juridique du SNPC 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 - Occupation excessive des locataires



Mesdames,

Je suis propriétaire d'un studio mis en location. Les clauses du bail prévoient que le bien ne peut être occupé que par une personne. J'ai appris que mon locataire héberge régulièrement une amie ou un copain. Que puis-je faire ?

M. P.

Liège



Cher Monsieur,

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

Dans votre cas, nous vous invitons à envoyer une lettre recommandée à votre locataire en demandant s'il vit avec quelqu'un. Dans ce cas, soit il vous informe qu'il cohabite avec une personne, soit il vous informe qu'un(e) ami(e) vient régulièrement dormir.

Nous vous recommandons, à ce titre, d'être attentif aux surfaces minimales requises en fonction du nombre d'habitants y résidant de manière permanente et précisées par les différents codes régionaux du logement.

S'il cohabite avec une personne, vous pouvez leur proposer d'adapter votre bail.

S'il s'agit uniquement de plusieurs nuitées par semaine, fréquentes mais sans domiciliation, vous ne pouvez rien faire. Votre locataire a le droit d'inviter une personne dans les lieux loués.

Le bailleur ne sait pas réellement s'opposer à ce genre de situation. Les bailleurs peuvent anticiper cette occupation des lieux loués par plusieurs personnes en fixant les charges et y intégrant cette variable.

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

Cordialement,

*Le service juridique*



VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

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

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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



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

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

# Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les baux</b>				
<b>RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</b>				
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 €
<b>RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE</b>				
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 €				
<b>DIVERS</b>				
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 €

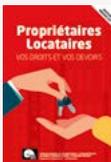
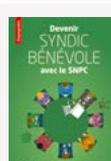
## Les affiches

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
<b>Les détecteurs</b>				
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

 <p><b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles</b> Membre SNPC : 45,40 € Non-membre : 72,60 € Port : 6,90 € Total membre : 52,30 € Total non-membre : 79,50 €</p>	 <p><b>Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie</b> Membre SNPC : 47,90 € Non-membre : 75,90 € Port : 6,90 € Total membre : 54,80 € Total non-membre : 82,80 €</p>
 <p><b>Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation</b> Membre SNPC : 18,20 € Non-membre : 29,20 € Port : 3,54 € Total membres : 21,74 € Total non-membres : 32,74 €</p>	 <p><b>ABC de la planification successorale</b> Membre SNPC : 35 € Non-membre : 53 € Port : 4,60 € Total membres : 39,60 € Total non-membre : 57,60 €</p>
 <p><b>La copropriété en poche NOUVELLE EDITION</b> Membre SNPC : 29,90 € Non-membre : 39,90 € Port : 4,60 € Total membres : 34,50 € Total non-membres : 44,50 €</p>	 <p><b>Devenir syndic bénévole avec le SNPC</b> Membre SNPC : 28,90 € Non-membre : 41,90 € Port : 3,54 € Total membres : 32,44 € Total non-membres : 45,44 €</p>
 <p><b>ABC du viager</b> Prix unique : 29,00 € Port : 3,54 € Total : 32,54 €</p>	 <p><b>ABC des dégâts locatifs</b> Membre SNPC : 34,00 € Non-membre : 54,40 € Port : 3,54 € Total membres : 37,54 € Total non-membres : 57,94 €</p>
 <p><b>ABC de la répartition des charges</b> Membre SNPC : 36,00 € Non-membre : 54,00 € Port : 4,60 € Total membres : 40,60 € Total non-membres : 58,60 €</p>	 <p><b>Le petit manuel de l'entretien locatif</b> Prix unique : 6,00 € Port : 3,54 € Total : 9,54 €</p>
 <p><b>Le petit manuel de la défense en justice</b> Prix unique : 5,00 € Port : 3,54 € Total : 8,54 €</p>	 <p><b>La copropriété en poche Addendum</b> Prix unique : 5,00 € Port : 3,54 € Total : 8,54 € Version PDF : 3€</p>

## Comment les obtenir ?

- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne [www.snpc-nems.be](http://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 <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
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*	188,75*		

## 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*	156,55*		

## 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*	137,61*		

## 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*	113,94*		

Utilisez notre module de calcul automatique sur notre site internet [www.snpc-nems.be](http://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 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> vendredis du mois
Mons	Sur rendez-vous				

## ■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT  
DISPONIBLE  
à Bruxelles  
et Liège

REPRISE

Consultez notre site internet : [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

Adresses e-mail : [jurid@snpc-nems.be](mailto:jurid@snpc-nems.be)  
[info@snpc-nems.be](mailto:info@snpc-nems.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<sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> 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