

# le cri

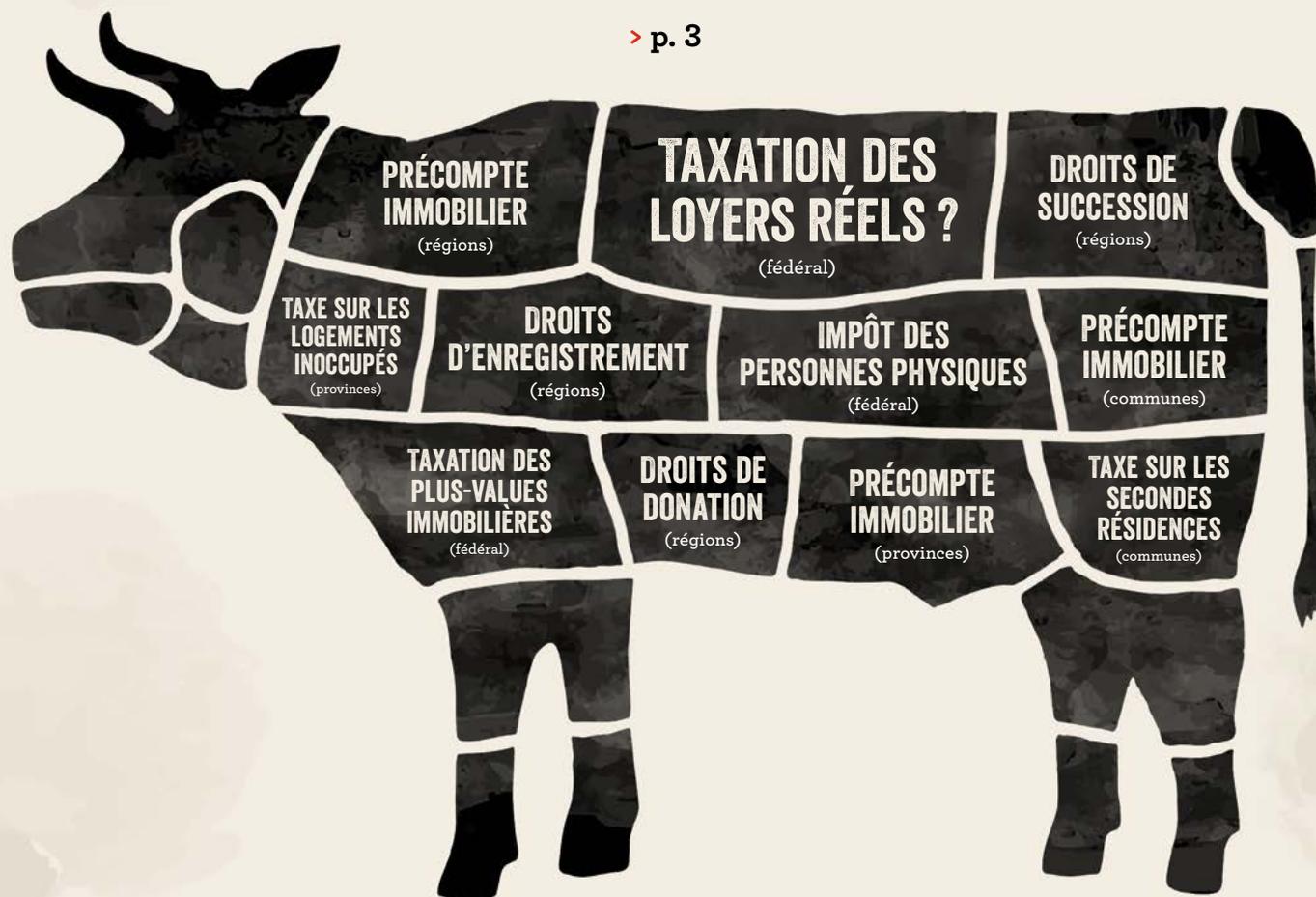
N°460  
JANVIER  
2022

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

**HARO SUR LA BÊTE DU  
LOGEMENT LOCATIF...**

## À CHACUN SON MORCEAU...

> p. 3



**Grille indicative des  
loyers, mode d'emploi**

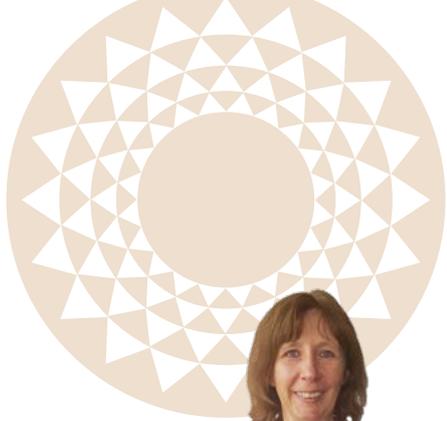
> p. 6

**Viager : calcul du  
bouquet et des rentes**

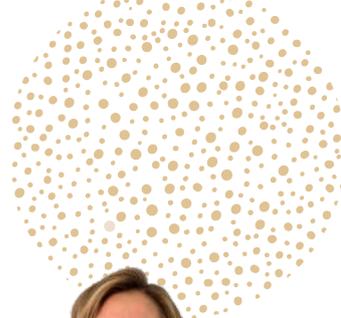
> p. 20

**Copropriété : quelques  
sujets brûlants !**

> p. 22



Dominique Pletinckx



Isabelle Funken



Yolande Roekeloos



Tatiana Rumiantseva



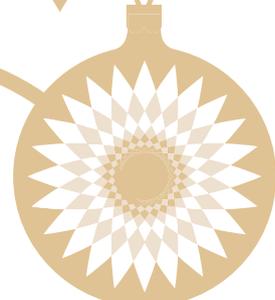
Martine Poznantek



Marianne Palamides



Françoise André



Toute l'équipe du  
Syndicat National  
des Propriétaires  
et Copropriétaires  
vous souhaite une  
excellente année  
**2022 !**



Aurélia Sonjeau



Muriel D'Haese



Patrick Willems



Kristien Vanraemdonck



# HARO SUR LA BÊTE DU LOGEMENT LOCATIF TAXATION DES LOYERS RÉELS ET TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS EXIGENT DE LA JUSTICE FISCALE

*Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS*

Nos membres auront pris connaissance des pré-conclusions et des propositions du groupe de travail mis en place par le Ministre des Finances Monsieur VAN PETEGHEM en vue de préparer la prochaine réforme fiscale fédérale.

**E**t comme le monstre du Loch Ness, ils reviennent avec la taxation des loyers réels en matière de logement locatif et la taxation des plus-values immobilières. D'aucuns n'hésitent pas à dire, pas de tabou, tel un slogan de campagne.

Pour le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC), en effet, pas de tabou et en matière de fiscalité immobilière, cela fait des années que nous ne manquons pas de préciser qu'on peut discuter de tout mais, **d'une part, avec tous les niveaux de pouvoir qui taxent l'immobilier (Fédéral, Régions, Provinces et Communes) et, d'autres part, en appréhendant la fiscalité immobilière tant sur le volet « revenus » que « taxation du patrimoine ».**

Et ici – rebelotte ! – l'approche ne se ferait qu'au niveau fédéral sans tenir compte de la manière dont l'immobilier est déjà taxé et largement taxé ailleurs. Un peu comme si l'immobilier ne faisait l'objet d'aucune autre taxation.

Chacun se sert, veut se servir sur la bête sans considération, prise en compte de la multitude d'impôts et autres taxes multiples qui frappent déjà l'immobilier.

Pour le SNPC c'est non et aujourd'hui, il demande justice pour les propriétaires immobiliers. **Il est grand temps de remettre à plat la fiscalité immobilière sur ses différents aspects et de le faire avec tous les niveaux de pouvoir concernés autour de la table.**

LE DÉBAT NE DOIT PAS SE  
LIMITER À L'IMPÔT DES  
PERSONNES PHYSIQUES,  
IL NE FAUT PAS PERDRE DE VUE  
LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

## ET EN MATIÈRE DE FISCALITÉ IMMOBILIÈRE, RAPPELONS CE QUI SUIT : LES LOYERS DÉJÀ TAXÉS ET PAS QU'UN PEU !

Les loyers sont déjà taxés à l'impôt des personnes physiques - IPP (RC indexé x 1,40 et de surcroît cumulés avec les revenus professionnels) avec certes le tempérament que le RC est ancien, remontant à 1975, mais ne perdons pas de vue les correctifs apportés avec l'indexation annuelle des RC depuis 1991 (2021 : 1,8630) et le coefficient multiplicateur à l'IPP de 1,40 sans oublier la suppression de l'imputation du précompte immobilier.

Les propriétaires bailleurs payent en fait déjà deux impôts sur leurs revenus : le **précompte immobilier** qui n'en est plus un et l'**impôt progressif** sur base du revenu cadastral indexé x 1,40 à l'IPP.

L'augmentation de l'impôt fédéral sur les revenus locatifs dépasse ainsi largement l'indice santé applicable aux loyers.

Évolution de la taxation sur le logement depuis la dernière péréquation cadastrale (1980) jusqu'en 2018 (taxation au taux de 50 % du revenu cadastral – imputation du précompte immobilier x 1,40 (plan global) x 1,7863 (2018). Pour 2019, le taux d'indexation sera de 1,8230)

- > taxation des revenus locatifs privés de 1980 à 2012 + 234 %
- > indice des prix à la consommation / santé de 1980 à 2012 + 163 %
- > évolution réelle de la taxation depuis 1980 (hors index) + 71 %

Sur base d'une étude récente, la taxation des revenus locatifs, en fonction du niveau du précompte immobilier, oscille entre 50 et 74 %.

**Le débat ne doit pas se limiter à l'impôt des personnes physiques, il ne faut pas perdre de vue la fiscalité du patrimoine**

L'immobilier n'est pas que taxé, comme le travail par exemple, à l'impôt des personnes physiques et rappelons :

- > **d'une part toute la fiscalité du patrimoine, les droits de donation et de succession** (mais il est vrai que les revenus du travail ne sont pas en tant que tels soumis par exemple aux droits de donation ou de succession....)

- > **d'autre part la fiscalité locale, principalement, le précompte immobilier** (voir les communes et les provinces, et à Bruxelles la région et les communes). *Voir ci-dessous.*

Le SNPC n'a d'ailleurs pas été en reste pour dénoncer, dans plusieurs communes bruxelloises, la tentative de péréquation cadastrale rampante et uniquement à la hausse sans envisager une baisse pour les quartiers ou rues qui ont perdu « de la valeur ».

**Pas de tabou à discuter de la taxation des loyers réels mais alors on discute de toute la fiscalité immobilière, au niveau des revenus mais aussi du patrimoine**

Ainsi, les biens immobiliers ne peuvent bénéficier des mêmes taux réduits en matière de donation et les droits applicables, même s'ils ont fait l'objet récemment d'adaptations, n'en restent pas moins prohibitifs. Et ne parlons pas des droits de succession.

Et à supposer que l'on puisse avancer sur une discussion sur la taxation des loyers réels, il devrait aussi être permis d'imputer dans les charges déductibles toutes les taxes régionales, provinciales et communales (voir notamment le précompte immobilier).

L'approche doit être globale et il ne faut pas saucissonner les discussions. **Le SNPC refusera de participer à toute discussion qui n'appréhenderait pas la fiscalité immobilière dans son ensemble.**

**Et tous les niveaux de pouvoirs autour de la table**

Tenant compte de la complexité institutionnelle de la Belgique, il faudra que tous les niveaux de pouvoir soient autour de la table, Fédéral, Régions et pouvoirs locaux puisque ce sont des niveaux de pouvoir différents qui sont compétents :

- > Impôt des personnes physiques (IPP) et taxation des plus-values immobilières : Fédéral
- > Droits d'enregistrement, de donation et de succession : les Régions
- > Précompte immobilier (PI) et une multitude de taxes frappant l'immobilier : les Régions, Provinces, Communes et agglomération à Bruxelles.

## UN BREF APERÇU DES NOMBREUSES TAXES COMMUNALES FRAPPANT L'IMMOBILIER

A titre exemplatif sur base de la circulaire 2019 de la Région wallonne pour l'élaboration des budgets communaux (mention des montants maximums - pour le PI, il est de 2.600 centimes) :

- > délivrance d'un permis d'urbanisation (180 € par logement ou autre affectation)
- > documents et travaux urbanistiques (entre 180 et 270 €)
- > permis de location (logements de moins de 28 m<sup>2</sup>) (125 € par logement individuel)
- > acquisition d'assiettes de voirie
- > pavage ou revêtement de rues-voiries
- > construction de trottoirs
- > construction d'égouts
- > urbanisation (25 € le mètre courant)
- > travaux de raccordement d'immeubles au réseau de distribution d'eau
- > immeubles reliés ou reliables au réseau d'égouts (65 € par logement ou immeuble)
- > entretien d'égouts (65 € par logement)
- > terrains de camping (de 75 à 125 € - tentes à caravanes résidentielles)
- > logements loués meublés (190 € par logement)
- > logements de superficie réduite (moins de 28 m<sup>2</sup>) (190 € par logement)
- > exploitation de parkings (100 € par emplacement)
- > parcelles non bâties dans un lotissement non périmé (50 € par mètre courant de longueur de parcelle à front de voirie et limité à 880 € par parcelle non bâtie)
- > terrains non bâtis (100 € par mètre courant de longueur de terrain à front d'une voirie publique suffisamment équipée et limité à 1.600 € par terrain non bâti)
- > absence d'emplacement de parcage (5.000 €)
- > secondes résidences (640 €)
- > immeubles inoccupés (1<sup>ère</sup> taxation 20 €/m courant de façade multipliés par le nombre d'étages, 2<sup>ème</sup> taxation 40 €, troisième taxation 180 € et max 240 € par mètre courant de façade)
- > piscines privées (315 et 625 €, moins de 100 m<sup>2</sup> et égales ou plus de 100 m<sup>2</sup>)
- > surfaces de bureau et locaux affectés à l'exercice d'une profession libérale (8,60 € le m<sup>2</sup>/an et pour les surfaces inférieures à 50 m<sup>2</sup>, un max de 320 €)
- > terrains de tennis privés (625 €)

Il est en outre anormal que plusieurs de ces taxes frappant en fait l'occupation, le propriétaire soit solidairement tenu responsable de son paiement. A titre exemplatif, c'est le cas pour les taxes de séjour ou encore pour une seconde résidence. En quoi un bailleur est-il responsable ou peut-il imposer à son locataire de se domicilier dans les lieux ? ■

### ÉDITORIAL

- > Taxation des loyers réels et taxation des plus-values immobilières. Les propriétaires immobiliers exigent de la justice fiscale **3**

### RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > Grille indicative des loyers mode d'emploi **6**

### RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > Grille indicative des loyers, loyer de référence... Mesdames et Messieurs les députés.e.s, y aviez-vous pensé ? **12**

### RÉGION BRUXELLOISE - COPROPRIÉTÉ

- > Bornes de recharge pour véhicules électriques : un paradis miné ! suite **16**

### VENTE

- > Viager : calcul du bouquet et des rentes **20**

### COPROPRIÉTÉ

- > Quelques sujets brûlants dans les copropriétés! **22**

### PROPRIÉTÉ

- > Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R **32**

### LE P'TIT CRI DES LECTEURS **36**

### NOS PUBLICATIONS **37**

### INDICES-SANTÉ **38**

### LES SERVICES DU SNPC **39**

### CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **40**

## Notre expert en fiscalité vous recevra :

### BRUXELLES

les 12/01, 16/02, 16/03, 27/04, 18/05, 5/06 de 11h à 15h sur rendez-vous (02/512.62.87)

### LIÈGE

les 11/03 et 17/06 entre 12h et 14h sur rendez-vous (04/221.29.46)

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.



# GRILLE INDICATIVE DES LOYERS MODE D'EMPLOI CONSEILS POUR LES FUTÉS



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

Dans le CRI de décembre 2021 (pages 24 et suivantes), nous vous informons qu'en Région Bruxelloise, les baux devront désormais obligatoirement mentionner le loyer de référence.

## CADRE LÉGAL

Le Parlement bruxellois a voté une ordonnance le 28 octobre 2021 qui a été publiée au Moniteur belge du 22 novembre dernier, ordonnance qui apporte des modifications au Code Bruxellois du Logement (en abrégé CBL)

L'ordonnance définit le **loyer de référence** comme étant :

« le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers ».

L'article 218 §1<sup>er</sup> du CBL est complété par l'obligation de mentionner dans le contrat de bail :

« le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ».

Du Code du logement Bruxellois, nous passons à l'arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers (Moniteur belge du 06.11.2017 et 29.11.2017). L'arrêté d'exécution publie la grille et diverses annexes.

## L'ARRÊTÉ D'EXÉCUTION : EXAMEN

Tout d'abord, l'article 2 §2 de l'arrêté nous apprend que cette grille a été construite de façon empirique notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles. Il faut savoir que les loyers indicatifs de référence s'appuient sur les données cumulées de trois Observatoires des Loyers (2012, 2013 et 2015), à savoir 8.400 enquêtes menées auprès de locataires différents.

Le SNPC a dénoncé depuis longtemps l'ancienneté de ces observations et surtout l'échantillon de 8.400 enquêtes qui, pour tout statisticien, est un échantillon bien trop faible et peu représentatif pour en tirer des conclusions généralisées et en faire une grille indicative coulée dans un arrêté d'exécution. Mais soit !

Les loyers repris dans la grille indicative des loyers (GIL) tiennent compte (art. 3):

1. de la superficie
2. de la localisation du logement
3. de l'état du logement
4. du type de logement et du nombre de chambres

Les loyers repris dans la grille constituent les loyers médians par mètre carré de surface habitable minoré ou majoré de 10% .

Les loyers ainsi calculés par mètre carré de surface **peuvent être MAJORÉS** (BONUS) d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre compte tenu de la présence d'éléments de confort ou de standing particulier (art 5). Il s'agit de :

1. la présence d'une deuxième salle de bains
2. la présence d'un garage
3. un haut degré de performance énergétique

Les loyers ainsi calculés par mètre carré de surface **peuvent être MINORÉS** (MALUS) d'une somme forfaitaire déterminée par le Ministre compte tenu de la présence d'éléments d'inconfort particulier (art 6). Il s'agit de

1. la présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central
2. l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatiques
3. l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon
4. un faible niveau de performance énergétique.

Enfin, l'article 9 de l'arrêté d'exécution stipule que

« le Ministre révisé la grille annuellement et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. A défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés conformément à l'article 1728bis du Code civil ».  
(pour info : sur base de l'indice santé)

En résumé, la formule pour déterminer le loyer de référence est la suivante :

**Pour la fourchette basse :**

(surface x nombre de m<sup>2</sup>) x 90%  
+ BONUS - MALUS

**Pour la fourchette haute :**

(surface x nombre de m<sup>2</sup>) x 110%  
+ BONUS - MALUS

**Bonus - Malus :**

Les bonus et les malus sont repris dans l'arrêté d'exécution (annexes 4 et 5).

**LES TABLEAUX CI-APRÈS INDIQUENT LES MONTANTS RESPECTIFS DES BONUS OU DES MALUS :**

MAJORATION OU MINORATION DU LOYER EN FONCTION DE LA PRÉSENCE D'ATTRIBUTS DU LOGEMENT			
ATTRIBUTS DU LOGEMENT	MODALITÉS	VARIATION DU LOYER MENSUEL DE (€)	VARIATION DU LOYER MENSUEL DE (€)
		(index 12/2014)= 100,4	(index 12/2020) = 109,88
Deuxième salle de bain	Présence d'une 2 <sup>ème</sup> salle de bain = 1, sinon 0	+ 192	210,13
Présence de garage	Nombre de garages	+ 76	83,18
Espace de rangement	Présence espace de rangement = 1 ; sinon 0	+ 14	15,32
Convecteurs	Présence de convecteurs = 1 ; sinon 0	- 50	-54,72
Outils de régulation thermique	Absence d'outils de régul. thermique = 1 ; sinon 0	- 21	-22,98
Espaces récréatifs	Absence d'espaces récréatifs =1, sinon 0	- 34	-37,21



MAJORATION OU MINORATION DU LOYER EN FONCTION DU CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (PEB)		
PEB	VARIATION DU LOYER MENSUEL DE (€)	VARIATION DU LOYER MENSUEL DE (€)
	(index 12/2014)= 100,4	(index 12/2020)= 109,88
A	+ 150	164,16
B	+ 100	109,44
C	+ 50	54,72
D	+ 20	21,89
E	0	0
F	- 10	-10,94
G	- 20	-21,89

Agrémentons cette théorie par un exemple : Prenons un appartement 2 chambres de 85 m<sup>2</sup>, 2 salles de bains, chauffage central mais pas de vannes thermostatiques, espaces de rangement, aucun espace récréatif et un PEB D.

**Cela nous donnera :**

	FOURCHETTE BASSE	FOURCHETTE HAUTE
<b>LOYER BASE</b> Surface en m <sup>2</sup> : 85 Loyer médian /m <sup>2</sup> : 10,00€	765,00 €	935,00 €
<b>BONUS /MALUS</b>		
2 <sup>ème</sup> salle de bains	210,13 €	210,13 €
espace rangement	15,32 €	15,32 €
pas de vannes thermostatiques	-22,98 €	-22,98 €
pas d'espace récréatif	-37,21 €	-37,21 €
PEB G	-21,89 €	-21,89 €
<b>LOYER DE REFERENCE</b>	<b>908,37 €</b>	<b>1 078,37 €</b>

## MODE D'EMPLOI

Pour connaître le loyer de référence, il faut absolument se connecter sur le site [www.loyers.brussels](http://www.loyers.brussels) et répondre à quelques questions. Il y en a 7.

### 1. Première question : quel type de logement ?

Cette question ne devrait pas poser de problèmes

### 2. Seconde question : de combien de chambres se compose le logement ?

Là aussi, aucun problème pour compléter la réponse.

### 3. Troisième question : quelle est la superficie du logement ?

Si vous ne connaissez pas avec précision la superficie, prenez alors votre certificat PEB. La superficie y est mentionnée dans l'entête du document.

**Conseil du SNPC :** ne mentionnez pas une superficie que vous estimez à x m<sup>2</sup>. Vous pourriez vous tromper tant à la baisse qu'à la hausse. Mentionnez la surface du PEB. Incontestable.

### 4. Quatrième question : le logement a-t-il été construit avant ou après 2000 ?

Cette question est peu pertinente car un logement construit avant 2000 peut avoir été rénové complètement après 2000 alors qu'un logement construit après 2000 peut être dans un triste état.

La grille indicative reprise à l'annexe 3 de l'arrêté d'exécution mentionne une colonne «état».

Selon la grille, il y a 3 états :

- > 0 = logement construit avant 2000 sans doubles vitrages à toutes les fenêtres
- > 1 = logement construit avant 2000 mais disposant de doubles vitrages à toutes les fenêtres
- > 2 = logement construit après 2000

La quatrième question est donc incomplète et mal formulée puisqu'elle ne tient pas compte des 3 états définis dans la grille des loyers.

**Conseil du SNPC :** si votre logement a été effectivement construit avant 2000 mais qu'il dispose bien de doubles vitrages à toutes les fenêtres et qu'il a fait l'objet d'une rénovation profonde après 2000 (p.ex : nouvelle salle de bains/douche, nouvelle cuisine équipée, nouvelle installation électrique, nouvelle installation de chauffage, nouveau revêtement de sols), nous considérons que vous pouvez cocher la case « à partir de 2000 ».

### 5. Cinquième question : quelques informations supplémentaires

En fait, elle renferme 6 questions différentes mais elles sont extrêmement importantes pour le calcul des bonus et des malus qui seront appliqués au loyer de base.

#### a) Chauffage central

Cette question ne pose pas de problème. Notez que les appartements récents construits sont généralement dotés de leur propre installation de chauffage individuelle. La réponse à cette question est généralement OUI.

#### b) Régulateur thermique

Un thermostat ou des vannes thermostatiques sont des outils de régulation thermique du logement.

**Conseil du SNPC :** si les radiateurs ne sont pas équipés de vannes thermostatiques, faites les placer. Le coût n'est pas énorme et vous ne serez pas pénalisés par un malus de 22,98 € de loyer mensuel (= 275,76 € par an).

#### c) Double vitrage

Cette question aurait été mieux classifiée avec la question 4 ci-avant. La réponse ne devrait pas poser de problème.

#### d) Deuxième salle de bain

Notez qu'une salle de douche distincte peut être considérée comme une 2<sup>ème</sup> salle de bains.

#### e) Espaces récréatifs

Il s'agit ici d'un jardin, d'une terrasse, d'un balcon, d'une cour.

#### f) Espaces de rangement

Il s'agit ici d'un grenier, d'une cave.

Si le logement est loué soit avec un grenier, soit avec une cave, la réponse à cette question est donc OUI.

### 6. Sixième question : PEB et Garage

#### a) PEB

Vous devez mentionner ici la lettre (A à G) indiquée sur votre certificat PEB.

**Conseil du SNPC :** le certificat PEB a une validité de 10 ans. Si vous avez réalisé des travaux depuis l'établissement du PEB et que ces travaux sont susceptibles d'améliorer la performance énergétique du bien donné en location (par exemple, travaux d'isolation, placement de châssis double vitrage, remplacement de la chaudière, etc...), n'attendez pas l'expiration du délai de 10 ans pour procéder à un nouveau contrôle par un certificateur agréé. Si vous passez d'un PEB G à un PEB D, vous passez d'une situation de « malus » à une situation de « bonus » de loyer. Voyez le tableau plus haut.

#### b) Garage

Si vous louez avec un garage, mentionnez le nombre de garages.

**Conseil du SNPC :** si votre garage peut accueillir plus d'un véhicule (généralement 2 pour un garage en enfilade), mentionnez alors le nombre de véhicules pouvant se garer dans ce garage.

Vous noterez que la présence d'un garage majore le loyer de 83,18 €. C'est évidemment très peu par rapport à la réalité concrète. Un garage situé dans une zone à forte difficulté de stationnement se loue très facilement entre 100 et 150 € voire même plus. La politique régionale de supprimer des emplacements de stationnement en voirie conduit à une augmentation des loyers des garages.

**Conseil du SNPC :** si vous louez un appartement avec un garage, nous vous conseillons de mentionner distinctement le loyer de l'appartement et le loyer du garage. Ainsi, pour le loyer de référence, vous ne mentionnerez pas de garage pour n'obtenir comme résultat que le loyer de référence du seul appartement.



## ► 7. Septième question : l'adresse du logement

Ici, soyez très précis en mentionnant le nom de la rue mais aussi le numéro de l'immeuble dans la rue. Il n'est pas rare qu'une longue avenue ou boulevard se trouve sur plusieurs quartiers différents. D'où l'importance du n° de l'immeuble dans la rue car les loyers de base sont différents d'un quartier à un autre.

Lorsque vous aurez répondu à toutes les questions et complété l'adresse, le site [loyers.brussels](https://loyers.brussels) affiche alors le résultat à savoir un intervalle avec une valeur basse et une valeur haute.

Depuis l'introduction de la grille indicative des loyers en Région bruxelloise, nous avons dénoncé sans relâche qu'elle est sous-estimée et qu'elle ne prend pas en considération de nombreux critères qui justifient un loyer supérieur au loyer de référence obtenu. Ainsi, ne sont pas pris en considération :

- > présence d'un ascenseur dans l'immeuble
- > l'existence d'une cuisine (super) équipée
- > présence d'un feu ouvert
- > présence d'une porte blindée ou sécurisée
- > présence d'un système d'alarme relié ou pas à une centrale de surveillance
- > présence de matériaux nobles tels que parquet, marbre, boiserie, ...
- > nouvel éclairage LED intégré
- > parlophonie avec écran de visualisation
- > emplacement de parking privatif (hors garage)
- > panneaux photovoltaïques et /ou thermiques
- > présence d'espaces verts et récréatifs dans le quartier
- > vue sur un parc ou un espace vert

Cette 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.

Les chiffres que nous avons repris dans les tableaux ci-dessus devront être indexés au 1er janvier 2022. Sachant que l'inflation s'élève à plus de 5% à fin novembre 2021,

il faudra s'attendre à une augmentation corrélative des chiffres en question.

Mais aussi, si vous louez un logement en septembre 2022, le loyer de référence que vous obtiendrez sur le site de [loyers.brussels](https://loyers.brussels) sera le loyer de référence au 1er janvier 2022.

**Conseil SNPC :** Mentionnez bien dans le contrat de bail le loyer de référence calculé en y ajoutant bien la mention « au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ». Vous pourriez même ajouter l'actualisation de ce loyer de référence sur base du dernier index connu au moment de la signature de votre bail en 09/2022 par exemple.

Enfin, nous en terminerons en rappelant que la grille actuelle est basée sur des observations des loyers en 2012, 2013 et 2015. Nous sommes en 2022 et les loyers réels ont certes augmenté plus vite que l'index santé. Donc, les loyers de référence calculés sont vraiment sous-estimés.

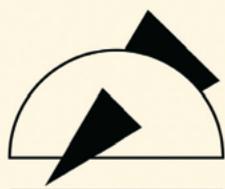
Le Gouvernement bruxellois dans sa déclaration de politique générale s'était engagé à procéder à une révision de la grille indicative. L'étude (les études ?) est (sont), semble-t-il, en cours. Il nous est revenu que le travail d'actualisation des valeurs de la grille se basera sur les données récoltées par les Observatoires des Loyers 2017, 2018 et 2020. Nous verrons bien ce que cela va nous réserver.

## EN CONCLUSION

Le propriétaire doit demander un loyer juste à son ou ses locataires. Un loyer juste, c'est le loyer qui est fixé par la loi de l'offre et la demande. En d'autres termes, c'est le loyer du marché. Nous n'arrêtons pas de le rappeler à tout qui veut nous écouter mais pas nous entendre...

ET de rappeler qu'une politique du logement en région bruxelloise doit se faire AVEC les propriétaires privés et non CONTRE eux. ■

# 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**

**elantis**

a member  
of **BELFIUS**

**Record**

a member  
of **ING**

Et d'autres...

# Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



**CARDIF**  
BNP PARIBAS GROUP

**delta lloyd**  
LIFE



**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



GRILLE INDICATIVE DES LOYERS,  
LOYER DE RÉFÉRENCE...

## MESDAMES ET MESSIEURS LES DÉPUTÉ.E.S, Y AVIEZ-VOUS PENSÉ ?



Par Patrick Willems,  
Secrétaire général  
du SNPC-NEMS

Monsieur B. nous livre un témoignage saisissant et tellement éloquent de ce qui attend les propriétaires à Bruxelles. Face aux difficultés croissantes de nombreux citoyens à boucler les fins de mois, vous avez choisi de montrer les propriétaires du doigt et de leur faire porter la responsabilité d'une politique sociale et du logement défailante depuis tant d'années. Mais chaque décision a des conséquences. Les avez-vous bien mesurées ?

### LE TÉMOIGNAGE DE MONSIEUR B. Courriel du 13 décembre.

« Bonjour,

Je vous écris suite à un appel que j'ai eu avec votre service juridique, car je m'appête à signer un nouveau bail, et afin de me conformer à la nouvelle réglementation sur les loyers de référence, je suis allé sur le site [loyers.brussels](http://loyers.brussels) pour calculer celui de mon appartement.

Quelle ne fut pas ma stupéfaction en découvrant que mon appartement, dont je vous joins les photos afin que vous puissiez juger de sa qualité, est évalué entre 512,35 € et 626,10 € !

Un appartement de deux chambres, entièrement rénové, avec cuisine équipée, balcon, terrasse, double vitrage, baignoire, paroi de douche, emplacement pour lave-linge, séchoir et lave-vaisselle, et électricité en conformité,... situé dans un immeuble de standing, dans l'une des plus belles rues d'Anderlecht, soit l'avenue Limbourg.

Cet appartement, qui s'est donc loué sans difficulté à 900 € en moins de 15 jours, après avoir reçu 5 propositions fermes de location dès les premières visites et pas moins de 150 demandes de visites par email, est évalué par [loyers.brussels](http://loyers.brussels) entre 30 et 43 % en-dessous du prix de location effective!

Cette fourchette, qui est totalement dérisoire, ne correspond pas du tout aux prix du marché, si ce n'est peut-être celui d'il y a 25 ans, et pour établir ces valeurs pour le moins fantasmagoriques, ce site ne prend même pas en compte les équipements, les finitions, le type, le style et la localisation précise du bien.

Je mets donc au défi les autorités de la Région de Bruxelles de trouver un seul appartement de deux chambres, fut-il vétuste, à 512,25 € ou même 626,10 € dans le quartier du Parc Astrid.

De nos jours cette assertion hyperbolique peut être vérifiée en un seul clic sur [Immoweb](http://Immoweb), et effectivement tout ce que l'on trouve à ces prix-là sur l'en-

semble d'Anderlecht, dont la qualité des quartiers varie pourtant fortement, ce ne sont que des studios et des kots.

Autrement dit, si cette nouvelle réglementation doit mener à un encadrement des loyers, celui-ci sera totalement inique.

Et dans l'immédiat, cela met surtout les propriétaires dans une position très délicate face à des locataires à qui cette annexe donnera forcément le sentiment de s'être fait gruger, et qui surtout pourront ultérieurement contester les termes du bail sur des bases infondées, ce qui aura pour conséquence

inverse de l'effet escompté, de rendre les propriétaires encore plus méfiants à l'égard des candidats locataires avant de signer un bail.

J'ose donc espérer que le SNPC fera tout ce qui est en son pouvoir pour faire entendre aux autorités que si calcul d'une fourchette il doit y avoir, celui-ci doit correspondre à la réalité du marché et prendre en compte des critères beaucoup plus fins d'évaluation.

Je reste dans l'attente de vos nouvelles.

Meilleures salutations. >>



Les témoignages que nous recevons en ce sens sont nombreux. Il va de soi qu'il est assez désagréable pour un propriétaire de se voir étiqueté comme pratiquant des loyers abusifs ! Et de devoir se justifier face à des candidats locataires pour des loyers ...qui ne leur ont jamais posé de problème !

### QUELLES CONSÉQUENCES ?

#### La vente du bien

Fatigué de se voir montrés du doigt par leurs propres représentants politiques et face à toutes les menaces qui se profilent et/ou se concrétisent (encadrement des loyers, taxation des revenus locatifs, droit de préemption, etc.), bon nombre de propriétaires commencent à se poser la question de revendre leur bien pour investir dans d'autres régions ou tout simplement pour récupérer

leur investissement et ne plus subir cet acharnement. Certains ont déjà franchi le pas.

Dans un pays où on est encore libre de vendre son bien au prix du marché, il n'est pas certain que les personnes en difficulté que l'on veut aider en encadrant les loyers pourront se porter acquéreuses. Ou alors ce sera au prix d'un endettement qu'elles risquent bien de payer plus tard, quand elles devront ▶

**CES GRILLES CAUSERONT INÉVITABLEMENT UN DÉSINVESTISSEMENT ET UNE BAISSÉ DE QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS.**



- ▶ faire face aux charges d'entretien (et, souvent, de copropriété) et que, de surcroît, elles verront s'abattre sur elles les impositions de rénovations énergétiques qui se profilent inmanquablement.

**Au final, cela risque de se solder par de l'endettement, conséquence de la difficulté d'investissement, et une baisse de la qualité du logement.**

Nous savons aussi qu'il faudra toujours du logement locatif et que les pouvoirs publics ne savent plus en construire. Le secteur privé est indispensable mais si l'offre se réduit de ce côté-là, cela ne pourra qu'amener à terme une augmentation des loyers.

### Désinvestissement dans le bien

Les propriétaires ne sont pas dupes et, las d'être taxés d'abuseurs, fatigués de se justifier, une partie importante d'entre eux sera sans doute tentée à terme d'adapter le loyer et de se conformer à la grille. Plus question pour eux cependant d'investir et de consacrer la même énergie dans leur bien.

Il est assez simple de rationaliser les choses pour se conformer à la grille :

- ▶ Démontez bien vite cette cuisine équipée qui n'a « aucune valeur » et qui peut même imposer de remplacer une charnière ou de refixer un meuble de temps en temps ;

- ▶ Scinder le garage du bien au niveau de la location. Les deux locations scindées lui rapporteront plus et compenseront une partie la diminution de loyer ;
- ▶ Couper une chambre en deux pour faire un petit cagibi de 2m<sup>2</sup> permettra de cocher la case « espace de rangement » ;
- ▶ Eviter à l'avenir de rafraîchir les peintures des murs pour un locataire entrant, de faire remplacer une moquette tachée ou de réparer une porte abîmée ;
- ▶ Repousser tous travaux d'embellissement des abords ou de la façade... qui ne permettent malheureusement aucune valorisation.

Nul doute que le bien trouvera facilement preneur avec un loyer diminué de 250 euros. Loyer qui, compte tenu de la baisse de qualité du logement, pourrait même devenir un jour ...le juste prix ! Mais quel dommage pour l'appauvrissement global de la qualité du logement dans la capitale de l'Europe !

### Troisième voie possible. Le bon sens du propriétaire

Comme l'exemple ci-dessus l'atteste, la plupart des bailleurs sont des personnes qui gèrent leur bien locatif en personne prudente et raisonnable. Ils apprécient de mettre un bien de qualité à disposition de leur locataire et c'est d'ailleurs ce qui leur assure une certaine tranquillité.

Ils en connaissent aussi le juste prix et nous ne pouvons que les inviter à appliquer celui-ci. L'afflux de candidats locataires est un baromètre incontestable.

Si la publicité pour les commissions paritaires – que financera le bailleur à travers ses impôts – arrivait à faire mouche auprès de son locataire, il sera sans doute invité à se présenter devant la commission paritaire locative.



**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

Au mieux, s'il est curieux ou n'a rien d'autre à faire, il s'y présentera. Il invitera bien évidemment les membres de la commission à se déplacer pour visiter son bien – quoi de plus normal pour se faire un avis – et prendra ainsi place dans l'interminable liste d'attente pour les visites des biens.

La commission statuera sans doute au constat de loyer « abusif », le représentant des locataires soutenant le locataire et les propriétaires n'étant pas représentés.

Peu importe. Cela n'a aucune valeur juridique et, si le locataire va jusqu'au bout de sa démarche, il devra faire valoir ses droits devant un juge de paix... comme c'est déjà le cas aujourd'hui !

En somme, une fameuse usine à gaz, coûteuse et chronophage, pour en revenir à la case départ.

## CONCLUSION

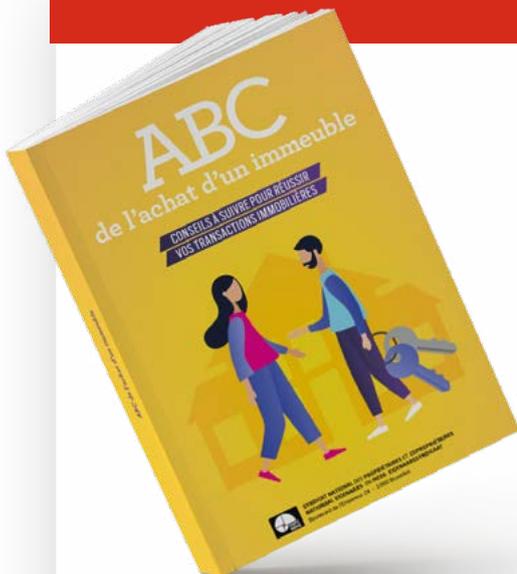
Il est regrettable au final que le monde politique bruxellois semble voir dans les bailleurs privés des abuseurs plutôt que des partenaires. C'est en effet faire preuve de peu de respect envers ceux qui investissent dans l'immobilier bruxellois que d'établir une grille de loyers à ce point sous-évaluée.

C'est faire preuve de peu de respect également que d'en faire un outil officiel alors même que **la Secrétaire d'état s'était engagée à la revoir préalablement à toute application.**

C'est en tout cas désolant d'en faire un slogan électoral sans mesurer les risques à moyen-long terme sur l'ensemble du parc locatif bruxellois. ■

## Publications du SNPC-NEMS

NOUVEAU



- > 112 pages – format 210 x 150 cm
- > Cette brochure est disponible au prix de :  
membres SNPC : 29,90 €  
non membres : 39,90 €  
(+ frais de port de 3,54 €)

### ABC de l'achat d'un immeuble

**L'achat d'un bien immobilier quel qu'il soit n'est jamais une opération anodine. En effet, que ce soit la première ou la dixième fois que vous projetez d'en acheter un, il s'agit toujours d'un projet conséquent pour lequel de nombreuses démarches et vérifications doivent être accomplies.**

Il en va de la qualité et de la valeur de l'investissement réalisé. Il s'agit également d'éviter les mauvaises surprises pendant et après les opérations de vente.

Un projet d'acquisition immobilière est souvent une étape importante dans le cheminement de la vie de l'acheteur que ce soit pour son compte personnel pour y habiter ou dans une perspective de placement, pour ses projets professionnels ou de planification successorale. De la même manière, vendre un bien immobilier peut présenter certains risques juridiques ou économiques si des précautions ne sont pas prises aux étapes clés de la vente.

La présente contribution ne recherche pas l'exhaustivité mais a été imaginée comme un livre de bord qui, tout au long du cheminement de l'acquisition de l'immeuble, retracera les éléments importants et les écueils à éviter lors de toutes les étapes.

#### > 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.



# BORNES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES : UN PARADIS MINÉ ! SUITE



Par Marianne  
Palamides,  
Juriste au  
SNPC-NEMS

Les objectifs européens en matière de décarbonation, la lutte contre la pollution de l'air et les changements climatiques ou la problématique de la mobilité constituent depuis quelques années le cheval de bataille aussi bien des secteurs économiques que de chacune de nos Régions.

**L'**alternative aux véhicules à moteur thermique et leur sortie du parc automobile est à l'ordre du jour de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle a déjà défini sa vision régionale pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (<https://environnement.brussels/news/une-vision-regionale-pour-l'installation-des-bornes-de-recharge-pour-vehicules-electriques>). Les lecteurs intéressés peuvent se référer aux pages que LE CRI leur a déjà consacrés (voir LE CRI, n° 454, mai 2021, pp. 16 et sv.).

Mais, la cote des véhicules électriques croît. Bruxelles-Environnement annonce que la Région travaille sur la rédaction d'un arrêté tendant à réglementer le nombre de bornes de recharge et les conditions d'installation dans les parkings bruxellois. Il devrait être adopté pour la fin de l'année....

Entre-temps, voici un bref aperçu ni exhaustif ni définitif des conditions d'installation dans les parkings en copropriété.

## A. RAPPELS DE PRINCIPE

### Application de l'article 3.82 ou ex 577-2, § 10 du Code civil

« Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts ».

Et le droit à la prise est accordé à chaque copropriétaire : le copropriétaire a légalement le droit, pour son propre compte et à ses frais exclusifs, d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles et équipements y associés dans ou sur les parties communes, si ces travaux ont pour but, dans le domaine de l'énergie notamment, d'optimiser pour lui l'infrastructure de ses parties privatives.

## B. OUI, MAIS...

Ces travaux consistent en achat d'équipement et d'énergie ainsi qu'en frais d'installation et d'entretien. Ils sont exclusivement payés par le copropriétaire intéressé à optimiser l'infrastructure de ses parties privatives. C'est certain, les travaux lui sont utiles mais ils affecteront indubitablement les parties communes de l'immeuble. Même si la borne est installée dans son box fermé, les câbles traverseront irrémédiablement les communs pour être connectés dans un espace où sont généralement installés les compteurs électriques.

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires doit donner son autorisation à l'exécution des travaux, votée éventuellement à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés. Pour ce faire, via le syndic qui reçoit un envoi recommandé indiquant expressément l'adresse de l'expéditeur, il lui est soumis un descriptif des travaux envisagés projetés et ▶



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES  
DOIT DONNER SON AUTORISATION  
À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

- ▶ la preuve de l'optimisation dont bénéficieront les parties privatives concernées.

La copropriété et les autres copropriétaires peuvent s'y opposer dès lors qu'ils font valoir un intérêt légitime tel un alourdissement de leurs charges financières ou un dommage à l'apparence de l'immeuble ou une atteinte à l'hygiène ou à la sécurité.

## **C. ET, C'EST PRÉCISÉMENT SUR LE PLAN DE LA SÉCURITÉ QUE LE BÂT BLESSE !**

### **1. Dans un parking non couvert**

Même si aucune démarche ou autorisation administrative n'est requise, il est à noter que la borne électrique ne peut en aucun cas être installée près d'une façade en bois et que la surface sur laquelle elle sera installée doit être incombustible ou ignifugée. Et, il faut la soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale.

### **2. Dans un parking couvert**

Il ressort des informations communiquées par Bruxelles-Environnement, que les exigences techniques minimales foisonnent :

- > Définir clairement les points de recharge,
- > Réaliser la recharge des véhicules électriques impérativement à l'aide des points de recharge prévus à cet effet,
- > Interdiction d'utiliser des points de recharge rapide, donc pas de mode 4 à courant continu,
- > Dimensionner les installations électriques pour répondre aux prescriptions du RGIE, à contrôler par un organisme agréé,
- > Placer un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking, pour pouvoir couper la totalité des points de recharge en cas d'incendie ou d'incident,
- > Pouvoir couper l'alimentation de tous les points de recharge si l'immeuble comprend une installation de détection incendie,
- > Munir les points de recharge d'une protection physique,
- > Ventiler efficacement les zones de recharge,
- > Placer à l'entrée/sortie du parking un plan clair et à l'échelle indiquant clairement l'emplacement des véhicules électriques.

En ce sens, des conditions supplémentaires et spécifiques viseront les parkings couverts de plus de 1250 m<sup>2</sup>, et de plus d'un niveau en sous-sol, et notamment une installation de détection incendie avec des détecteurs de fumée et de CO couplée à une alarme incendie ...

## **D. EN CONCLUSION**

Dès que la superficie totale du parking dépasse 250 m<sup>2</sup>, il apparaît que des conditions nombreuses et diverses seront définies. Parmi les critères retenus pour définir les conditions à respecter, le caractère hors-sol ou sous-sol du parking ou la profondeur des niveaux en sous-sol variant de 0 à 21 mètres et au-delà seront prises en considération. Nombre de ces conditions nécessiteront un investissement certain de la part des copropriétaires intéressés. Par ailleurs, compte tenu du caractère technique des conditions évoquées qui affectent manifestement les parties communes, il est évident que ce sera la copropriété qui sera concernée au premier chef. Vu la nature des travaux requis, les copropriétés seront peu enclines à laisser le champ libre au copropriétaire concerné pour exécuter ses travaux.

Et, là encore en effet, c'est bien l'assemblée générale qui peut décider à la majorité des 2/3 des voix, et moyennant des raisons techniques sinon économiques, de l'exécution des travaux privatifs sollicités puisqu'ils affectent les communs, aux frais exclusifs du copropriétaire demandeur.

Vu l'importance des enjeux, l'information préalable à livrer à la copropriété et les incertitudes actuelles, nous ne pouvons que recommander l'attention et l'expectative des textes juridiques annoncés avant d'accomplir toute autre démarche pratique. ■



*PLUS DE TEMPS POUR CE QUI COMPTE*

**ARMONI**  
Financial Architects

Armoni, l'architecte de votre patrimoine

ARMONI FINANCIAL ARCHITECTS  
BE0670.433.118

WATERLOO OFFICE PARK  
DRÈVE RICHELLE 161 O BOITE 89  
1410 WATERLOO

+32 2 321 12 25  
INFO@ARMONI.BE  
WWW.ARMONI.BE

# VIAGER : CALCUL DU BOUQUET ET DES RENTES



Par **Philippe VERDONCK**, Licencié en droit, Conseiller en viager, [www.viah.be](http://www.viah.be)

Chacun connaît le viager dans les grandes lignes mais par qui est fixé le bouquet ? Comment sont calculées les rentes ? Quelle est la durée idéale de paiement ? Explications...

## LE BOUQUET

C'est la somme d'argent que l'acquéreur remet au vendeur, à la signature de l'acte notarié.

On le sait peu mais le bouquet n'est pas obligatoire ; les parties peuvent décider de ne pas en prévoir et de majorer les rentes en proportion. On peut le comprendre lorsque le vendeur dispose déjà d'économies suffisantes et souhaite plutôt s'assurer un revenu important sur le long terme au travers du paiement des rentes. Depuis que le compte épargne ne rapporte plus rien, la tendance est plutôt au « petit bouquet » et aux « fortes rentes ».

Le bouquet est calculé sur base de la valeur en pleine propriété de la maison/appartement. La valeur en pleine propriété est ce que vaudrait cet immeuble précis s'il était vendu de manière « classique » et non en viager. Le bouquet est généralement équivalent à 10 - 15 % de cette valeur quand le vendeur a environs 75 ans.

## Exemple

Un appartement à Namur est estimé à 200.000 € ; le bouquet devrait se situer entre 20.000 et 30.000 €.

Il n'y a cependant pas de règle ou de disposition légale qui impose tel ou tel niveau pour le bouquet. C'est l'expert en viager qui va, en concertation avec le vendeur, le placer à tel niveau. On prendra aussi en compte l'âge des vendeurs. Passé 85 ans, il est logique que le bouquet soit plus élevé (20 à 30 % de la valeur de l'immeuble).

Encore une fois, il résulte d'une discussion entre le vendeur et l'expert en viager.

## LES RENTES

Retenez qu'ici non plus il n'existe pas UNE formule, figée et magique, pour déterminer leur niveau. Pour autant il ne faut pas croire que les rentes se fixent « à la tête du client ». Plusieurs éléments rentrent en ligne de compte :

- > la valeur de l'immeuble
- > l'âge du/des vendeur(s)
- > la durée de paiement de la rente
- > la durée de l'usufruit
- > les taux d'intérêt
- > la hauteur du bouquet
- > la valeur locative de l'immeuble

Il est important de parfaitement maîtriser tous ces paramètres... au risque de surévaluer les choses et de rendre la vente impossible, faute d'amateurs ou au contraire de les sous-évaluer et de vendre l'immeuble en dessous de sa valeur.

Il existe des logiciels qui nous permettent, sur simple demande, de calculer le juste niveau de rente.

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)

## LA DURÉE DE PAYEMENT

En Belgique le paiement des rentes est généralement compris entre 10 et 20 ans. Ici également, c'est le vendeur qui va décider de cette durée, tout en sachant que le meilleur conseil qu'on puisse lui donner c'est d'opter pour une durée qui correspond à son espérance de vie statistique.

### Exemple

Monsieur X, 74 ans, veut vendre son appartement en viager. Selon les tables d'espérance de vie, un monsieur de son âge a une espérance de vie de « 12 ans » ( $74 + 12 = 86$  ans).

L'expert en viager lui conseille une durée de paiement de « 15 ans » alors que Monsieur X pensait à « 20 ans ».

Une durée de paiement de « 15 ans » est raisonnable car une marge de sécurité est rassurante pour le vendeur ; par contre prévoir « 20 ans » aurait deux conséquences négatives pour Monsieur X :

1. la rente mensuelle serait nettement plus faible. En effet, diviser un montant par 20 plutôt que 15 va donner une somme plus petite...
2. les dernières années de rentes, c'est-à-dire celles qui dépassent l'espérance de vie (après 86 ans), ne seront probablement jamais payées... le vendeur risquant de décéder avant.

## DURÉE DE PAYEMENT >< DURÉE D'USUFRUIT

Ces deux éléments ne doivent pas être confondus !

Durée de paiement = période durant laquelle les rentes seront payées. (exemple : 15, 18, 20 ans,...)

Durée d'usufruit = période durant laquelle le vendeur va pouvoir « rester chez lui » dans son maison/appartement. La règle en Belgique est que cet usufruit soit A VIE.

### Exemple

Monsieur X a vendu en viager avec une rente payable 15 ans.

S'il vit plus de 15 ans, il aura perçu toutes les rentes mais il conservera le droit d'habiter gratuitement l'immeuble, jusqu'à son décès.

## CONCLUSION

On l'a compris, le viager permet au vendeur de choisir la formule qui lui convient le mieux en travaillant sur les différents paramètres.

Il est toujours utile de demander à l'expert en viager plusieurs simulations (gros/petit bouquet, 15/20 ans, etc.) parce qu'on est parfois surpris de voir qu'une formule est sensiblement plus avantageuse qu'une autre. ■

## WEBCONFÉRENCE SUR LE VIAGER

Date: le 27 janvier à 18h

Orateur: Philippe Verdonck,  
Licencié en droit, Conseiller en viager,  
[www.viah.be](http://www.viah.be)

Prix membre: 8€  
Prix non-membre: 15€

Inscriptions sur [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)





# QUELQUES SUJETS BRÛLANTS DANS LES COPROPRIÉTÉS



Par Pierre ROUSSEUX,  
avocat, Président du  
SNPC-NEMS Charleroi

Aux fins de cerner les éléments les plus litigieux dans les Copropriétés, il suffit de lire les points mis à l'ordre du jour de nombreuses assemblées générales.

**O**utre les points habituels liés aux approbations des comptes ou aux décharges à donner, que retrouve-t-on comme points particuliers qui suscitent souvent débat ?

1. Celui lié au refus de support des charges de l'ascenseur par le copropriétaire du rez-de-chaussée.
2. Celui lié aux nuisances causées par un mode de vie d'un ou plusieurs occupants.
3. Celui lié aux infiltrations en provenance de terrasses.
4. Celui lié aux empiètements dans les parties communes.
5. Celui lié aux émoluments du syndic pour prestations exceptionnelles non couvertes par les forfaits revus dans le contrat conclu.

Cette liste est loin d'être exhaustive et nous les commenterons dans des articles successifs de notre magazine ainsi que dans notre prochain Webinaire fixé au jeudi 13 janvier 2021.

Nous commencerons par les deux premiers points litigieux.

## 1- LITIGE LIÉ AUX FRAIS D'ASCENSEUR

### Partons d'un exemple

Un immeuble est composé de 4 étages.

Le propriétaire du rez-de-chaussée relève qu'il n'utilise jamais l'ascenseur même pour descendre au sous-sol.

L'acte de base relève que les charges sont fixées sur base des quotités, lesquelles ont été calculées en fonction de la valeur des appartements.

Aussi, le copropriétaire du rez-de-chaussée sollicite-t-il qu'il soit procédé à la modification des charges pour le partage des frais d'ascenseur dans la mesure où il n'utilise plus celui-ci.

Cette demande ainsi introduite a en outre généré une autre demande du copropriétaire du deuxième étage quelque peu effrayé par les travaux de renouvellement de l'ascenseur rendus nécessaires par la vétusté de celui-ci.

C'est ainsi qu'il soutient, lui qui utilise rarement l'ascenseur, que le partage des frais nouveaux ne devrait pas s'apprécier en fonction des quotités fixées mais en fonction de « l'usage ».

Au terme d'un raisonnement très personnel, il relève aussi que la course de l'ascenseur est plus grande pour les propriétaires des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages et qu'il faut donc moduler les frais en fonction du niveau de l'appartement.

Relevons d'emblée, sur le plan technique, que cette approche, liée à la course de l'ascenseur plus importante pour les étages supérieurs est difficilement défendable, dans la mesure où l'arrêt de l'ascenseur à l'étage demandé, qu'il soit au 1<sup>er</sup> ou au 4<sup>ème</sup>, participe aussi à l'usure des mécanismes.

On serait ainsi parti, si on suit une telle thèse, fut-elle appuyée par un rapport d'expert..., dans des développements inconsidérés.

Et rappelons que le critère de l'utilité est bien distinct du critère de l'usage.

Si on n'use pas de l'ascenseur, ce n'est pas pour cela que son utilité est mise en cause. ▶





## ► Il faut donc en revenir aux principes de base.

L'article 3.81 nouveau du Livre III du Code Civil précise :

« Les charges inhérentes à cette Copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont répartis en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires pour chaque bien privatif.

Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité ».

L'article 3.88, 2°, a relève que l'Assemblée Générale décide à la majorité des 4/5<sup>èmes</sup> des voix « de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ».

On pourrait donc imaginer un glissement des critères et un passage total ou partiel du critère de la valeur au critère de l'utilité au profit du copropriétaire du rez-de-chaussée qui relève, non sans pertinence, qu'il n'utilise plus l'ascenseur (d'autant plus qu'il a peut-être vendu sa cave accessible au sous-sol par ledit ascenseur à un autre copropriétaire).

Ce glissement est possible mais dans des limites **assez strictes**.

Ainsi, l'A.G. permet cette modification à la majorité des 4/5<sup>èmes</sup> des voix.

Ce quorum est évidemment difficilement atteignable à partir du moment où, par la modification sollicitée, les charges des autres copropriétaires se trouvent agrandies.

Nous constatons que lorsqu'un tel sujet est mis sur la table, il n'a de réelles chances d'aboutir, au terme d'une négociation et d'un compro-



VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUISE 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

mis, que si le débat est élargi en revoyant alors d'autres charges susceptibles d'être modifiées en prenant en compte l'utilité.

En d'autres termes, dans la négociation, il faut alors admettre que le glissement du critère de la valeur vers le critère de l'utilité le soit pour plusieurs charges.

Nous pensons notamment à la question de l'isolation d'une toiture-terrasse susceptible de profiter, surtout, au copropriétaire en-dessous de celle-ci.

A côté de ce glissement possible vers le critère d'utilité par l'Assemblée Générale, il y a lieu de noter qu'il est possible de saisir le Juge de Paix pour demander à celui-ci de rectifier (**terme distinct de modifier**) le mode de répartition des charges.

L'article 3.92 §7, 1° et 2° du Livre III du Code Civil précise :

« *Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :*

1. *La répartition des quotes-parts dans les parties communes si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.*
2. *Le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble ».*

Comme précisé par Monsieur le Juge de Paix de FOREST dans un jugement du 5 mars 2021 (JJP, septembre - octobre 2021, pp. 422 et suivantes) :

« *Le mot 'rectifié' indique la limite des possibilités du magistrat par rapport au mot 'modification' utilisé pour la décision de l'Assemblée Générale.*

*Dans ce cadre, le Juge de Paix ne peut que répéter sa propre jurisprudence selon laquelle l'acte de base n'a pas retenu le critère d'utilité dans la répartition des charges, comme, en l'espèce, il n'appartient pas au magistrat de remettre*

*en cause ce choix fondamental qui opte pour une solidarité entre les copropriétaires sur base de la valeur des biens et non sur l'utilité de l'une ou l'autre des parties communes... ».*

En d'autres termes, ce saut du critère de la valeur vers le critère de l'utilité, le magistrat ne peut le faire.

Il doit se borner à **constater des erreurs**.

### **D'où peuvent-elles provenir ?**

Il se peut qu'après rédaction de l'acte de base d'un nouvel immeuble, notamment suite à la faillite d'un entrepreneur, la construction initiale à la base de la fixation des quotités ait été légèrement modifiée.

Tel peut être notamment le cas lorsqu'il a été supprimé l'un ou l'autre emplacement de parking dans les sous-sols au profit d'espaces communs destinés, par exemple, à recevoir alors des containers pour les poubelles.

Tel peut être aussi le cas lorsque le chantier initialement fixé et projeté a fait l'objet de modifications en ce qui concerne les superficies.

Après expertise, souvent ordonnée par le Juge de Paix qui mandate un géomètre, on peut alors envisager une « rectification » de la répartition des charges liées aux quotités erronément fixées.

On pourrait aussi imaginer que les Juges rectifient un mode de répartition des charges sans nécessairement toucher aux quotes-parts comme le prévoit l'article 3.92 §7, 2°.

Cela signifie-t-il que, à défaut d'erreur reconnue, toutes les portes se ferment pour ce malheureux copropriétaire du rez-de-chaussée n'utilisant pas l'ascenseur et qui devrait payer les frais liés au renouvellement de celui-ci ?

Nous ne le pensons pas mais le parcours judiciaire de ce copropriétaire restera aléatoire.

### **Comment peut-il alors agir ?**

Il importe préalablement qu'il saisisse l'Assemblée Générale de sa demande que, pour les besoins de la présente explication, l'on ►



- ▶ considérera non rencontrée par ladite assemblée qui entend maintenir le système existant.

Alors, ce copropriétaire pourrait, dans le délai de 4 mois qui suit la décision de l'Assemblée Générale, saisir le Juge de Paix sur base de l'article 3.92 §3 du Livre III du nouveau Code Civil (ancien article 577/9 §2).

*« Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale si elle lui cause un préjudice personnel.*

*Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale a eu lieu ».*

Dans ce cas, la saisine du Juge de Paix aurait une base juridique distincte de l'article portant sur la rectification.

Il ne s'agira pas pour le magistrat cantonal de « rectifier ».

Il s'agira de voir si ce refus de modification des charges par l'assemblée générale est une décision, soit abusive, soit frauduleuse, soit irrégulière.

Nous n'aborderons que le caractère abusif et considérerons d'emblée qu'elle n'est pas irrégulière ni frauduleuse.

*« Est constitutif d'abus de droit le fait d'exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice normal de ce droit par une personne prudente et diligente.*

*Le Juge est tenu d'examiner la proportion entre l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit et le dommage causé à l'autre partie, **en tenant compte de toutes les circonstances de la cause.***

*En conséquence, le Juge ne peut écarter le moyen tiré de l'existence d'un abus de droit sans examiner s'il ressort de circonstances que le préjudice subi par une partie est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par l'autre partie » (Cassation, 1<sup>ère</sup> chambre, 19.03.2015, p. 836).*

Ainsi, il s'agit là du respect du critère général de proportionnalité.

Reconnaissons qu'il y a là un pouvoir d'interprétation très important du magistrat.

Traditionnellement, la Cour de Cassation admet l'abus de droit dans plusieurs hypothèses :

- > L'exercice d'un droit avec l'intention exclusive de nuire.
- > Le choix entre différentes manières d'exercer un droit, avec la même utilité, de la voie la plus préjudiciable pour autrui ou pour l'intérêt général.
- > L'exercice d'un droit à une fin économique ou sociale différente de celle que le législateur lui a attribuée.
- > L'exercice d'un droit sans intérêt raisonnable et suffisant ou légitime.
- > L'exercice d'un droit causant un dommage sans proportion **avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit.**

Retombons sur la question de l'ascenseur et du copropriétaire du rez-de-chaussée d'un immeuble de 4 étages appelé à financer à concurrence de sa quote-part, le coût de la machinerie nouvelle de l'ascenseur dont il ne se sert pas.

Ne pourra-t-il pas soutenir que la solidarité entre copropriétaires a certaines limites et qu'il existe dès lors une disproportion telle que définie supra ?

L'ampleur de cette disproportion sera proportionnelle à sa participation dans les frais qu'il considère comme excessive.

Prenons l'exemple de ce bloc composé d'un rez-de-chaussée et de 4 étages, les quotités étant respectivement, pour le rez-de-chaussée plus vaste de 4.000/10.000èmes et, pour chacun des appartements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage, de 1.500/10.000èmes.

Imaginons une dépense nécessaire pour la remise en état de l'ascenseur de 10.000,00 €.

N'est-ce pas « abusif » de faire supporter par le propriétaire du rez-de-chaussée une

dépense de 4.000,00 € alors que l'ascenseur ne profitera qu'aux 4 copropriétaires des étages qui, eux, ne décaisseront que 1.500 € ?

Certes, on pourrait imaginer que le Juge de Paix choisisse une voie médiane au nom de cette solidarité relevée supra pour considérer qu'il faut néanmoins faire participer le propriétaire du rez-de-chaussée mais avec un mode de répartition autrement modalisé.

Le texte légal prévoit en effet une autre possibilité que celle de l'annulation du rejet de la demande d'annulation puisqu'il est précisé :

« *Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale si elle lui cause un préjudice personnel.*

*Cette action doit être intentée dans le délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale a eu lieu » (Ancien article 577/9 §2 devenu article 3.92, §3 du Code civil).* »

Toutefois, force est de reconnaître que cette voie, les Juges de Paix hésitent à l'utiliser dans la mesure où ils considèrent que le pouvoir souverain de l'Assemblée Générale rend difficile une substitution de décisions.

Certes, il faut pouvoir encore justifier utilement, dans l'exemple donné, la voie d'une participation « plus légère » du copropriétaire du rez-de-chaussée à partir du moment où il est reconnu qu'il n'utilise plus du tout l'ascenseur.

Celui-ci relèvera qu'il doit être dispensé de l'intégralité des frais. Et que c'est donc « tout ou rien ».

La réformation par une modération décidée par le Tribunal apparaît donc difficile en l'espèce.

D'autres cas de figure pourraient néanmoins se présenter au Tribunal qui pourrait alors non pas annuler mais

« réformer » comme le permet le texte légal.

Ainsi, rien n'empêcherait le Tribunal saisi d'une demande d'un copropriétaire entendant voir réformer un vote de modification de la répartition des charges pour des travaux d'isolation d'une toiture plateforme, de considérer, dans son jugement, qu'une partie plus importante du coût des travaux à réaliser doit être supportée par le propriétaire de ce dernier étage profitant en premier lieu de ceux-ci, les autres copropriétaires profitant d'une façon moindre de ces travaux, même s'ils portent aussi sur la réfection de la toiture.

## 2- LITIGE LIÉ AUX NUISANCES CAUSÉES PAR UN MODE DE VIE D'UN OU PLUSIEURS OCCUPANTS.

Préalablement, nous reprendrons ci-dessous les principes déjà explicités dans un CRI précédent pour cerner ultérieure- ▶

**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

▶ ment la problématique des troubles dans les Copropriétés.

Rappelons que ces troubles ne sont pas nécessairement fautifs au sens de l'article 1382 C.C.

C'est pourquoi, il faut souvent avoir égard à la théorie des troubles de voisinage repris dans le Code Civil Nouveau.

### « Article 3.101. Troubles anormaux de voisinage.

§1.  
*Les propriétaires voisins ont chacun droit à l'usage et à la jouissance de leur bien immobilier.*

*Dans l'exercice de l'usage et de la jouissance, chacun d'eux respecte l'équilibre établi en ne causant pas à son voisin un trouble qui excède la mesure des inconvénients normaux du voisinage qui lui est imputable.*

*Pour apprécier le caractère excessif du trouble, il est tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce, telles que le*

*moment, la fréquence et l'intensité du trouble, la préoccupation ou la destination publique du bien immobilier d'où le trouble causé provient.*

§2.  
*Celui qui rompt l'équilibre précité est tenu de le rétablir.*

*Le Juge ordonne celles des mesures suivantes qui sont adéquates pour rétablir l'équilibre :*

1. Une indemnité pécuniaire pour compenser le trouble excessif.
2. Une indemnité pour les coûts liés aux mesures compensatoires prises quant à l'immobilier troublé pour ramener les troubles à un niveau normal.
3. Pour autant que cela ne crée pas un nouveau déséquilibre et que l'usage et la jouissance normaux de l'immobilier ne soient pas ainsi exclus, l'interdiction du trouble rompant l'équilibre ou des mesures, concernant l'immobilier causant le trouble, pour ramener les troubles à un niveau normal. »

## WEBINAIRE

### Quelques sujets brûlants dans les copropriétés

Le jeudi 13 janvier à 13h30



Expert: Pierre ROUSSEAU,  
avocat, Président du  
SNPC-NEMS Charleroi



Gratuit et exclusivement  
réservé aux membres

Infos et inscription sur [www.snpc-nems.be](http://www.snpc-nems.be)

## Voyons maintenant la possible application de cette théorie à une Copropriété.

Imaginons, pour être concrets, que les troubles résultent de ce que le voisin de l'appartement supérieur est un féru de batterie (Nous choisissons expressément un exemple « fort »).

Ce n'est pas, dans ce cas précis, une indemnité que cherchera le ou les copropriétaires préjudiciés mais plutôt « une interdiction du trouble ».

Dans ce cas, deux difficultés se présenteront :

1. La démonstration de ce trouble si ce joueur de batterie nie celui-ci.
2. La sanction possible.

Déposer plainte est rarement une voie utile dans la mesure où il faut encore que ce bruit intempestif soit constitutif d'une infraction mais, surtout, que la Police daigne se déplacer, celle-ci considérant « assez vite » que cela relève du Droit Civil et qu'elle n'a pas à interférer dans les relations entre copropriétaires.

De plus, à supposer même que la Police daigne descendre sur les lieux, encore faut-il qu'au moment où celle-ci arrive, le trouble soit encore présent.

Mais la démonstration de ce trouble peut néanmoins être faite par le biais d'attestations de diverses personnes, lesquelles doivent néanmoins répondre à des formes précises (voir article 961/1 du Code Judiciaire)

Nous rappelons succinctement que ces attestations doivent être écrites de la main de la personne qui s'engage, être dûment contresignées, accompagnées d'une copie de la carte d'identité et aussi reprendre la formule sacramentelle suivante :

*« Je sais que la présente attestation sera utilisée en justice et que toute déclaration inexacte, fausse ou incomplète m'expose à des poursuites pénales pour faux en écriture ».*

Rien n'empêcherait non plus que soit réalisé un enregistrement, à plusieurs périodes, et qu'un sonomètre puisse mesurer l'intensité du son.

Et quid si, malgré ces preuves ainsi rassemblées et produites portant sur l'importance du trouble, le joueur de batterie fait la sourde oreille... ?

Cela rend nécessaire la procédure judiciaire.

Il faut encore obtenir un jugement mais il faut surtout que ce jugement soit « exécutable » et qu'il permette la cessation effective du trouble.

L'astreinte (sanction financière en cas de constat de la violation d'une interdiction) est une voie utile mais encore faudra-t-il établir, de manière certaine, la violation de cette interdiction qui donnerait droit à une indemnité par manquement constaté.

Certes, la voie la plus sûre pour ce constat est celui de l'huissier mais il faut être raisonnable : aller demander une prestation d'huissier à une date et une heure qui correspondent à la période pendant laquelle le batteur « travaille » est difficile.

Nous croyons néanmoins que l'astreinte peut faire peur et doit être utilisée comme moyen de pression.

On peut aussi avoir une attitude encore plus ferme et aller jusqu'à demander au Tribunal (certaines juridictions ont osé aller aussi loin) que l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire, doive quitter les lieux dans un délai à convenir.

Pour en arriver à oser formuler une telle demande qui, il est vrai, peut paraître assez audacieuse, il faut évidemment un dossier « en béton » et démontrer que les avertissements répétés du syndic suivis et aussi précédés d'un point très précis mis à l'Ordre du Jour d'une Assemblée Générale, n'entraînent aucun effet positif.

C'est ainsi qu'il fut jugé, dans un cas de troubles graves : (élément déjà explicité dans un CRI précédent par nos soins)

*« S'il est vrai que l'Association des Copropriétaires n'a pas de relation contractuelle directe avec le locataire, le règlement général de copropriété est toutefois opposable aux occupants de l'immeuble, en sorte que l'Association des Copropriétaires peut solliciter en*



- ▶ *justice toutes mesures nécessaires en vue du respect du règlement, en ce compris une mesure qui concernerait un locataire. En conséquence, le Tribunal autorise l'Association des Copropriétaires de l'immeuble à faire procéder, si nécessaire et à sa seule initiative, à l'expulsion » (J.P. UCCLÉ, 13/12/2000 ; R.C.D.I. 2006-2, page 29).*

Lorsqu'une telle demande est formulée par l'Association des Copropriétaires à l'égard d'un locataire, il importe que celle-ci prenne l'initiative de mettre également à la cause le propriétaire qui a fait choix de ne pas agir directement, dans la mesure où, par cette mesure, l'A.C.P. le prive du droit de toucher les loyers.

Le propriétaire de l'appartement doit donc pouvoir exprimer également son point de vue mais il ne nous apparaît pas que l'article 544 du Code Civil (droit de jouir et de disposer du bien) puisse faire obstacle à la demande de l'Association des Copropriétaires en cas de troubles ne permettant pas la poursuite d'une vie harmonieuse au sein de la Copropriété.

Attention toutefois de bien étudier qui introduit cette action.

En effet, dans le cas d'une nuisance sonore subie par l'un ou l'autre copropriétaire, ce n'est pas l'Assemblée Générale, gardienne des parties communes, qui devrait intervenir mais le ou les copropriétaires préjudiciés.

La situation est différente, si le perturbateur, par exemple par le biais de poubelles constamment laissées dans les parties communes, porte atteinte à celles-ci.

Ainsi, il faudrait démontrer que le trouble dénoncé n'est pas exclusivement subi dans une partie privative.

L'exemple du bruit des chaises déplacées subi par l'occupant de l'étage inférieur ne permettrait pas à l'Association des Copropriétaires d'agir.

Par contre, le cas d'odeurs nauséabondes consécutives au placement des poubelles dans un lieu ne convenant pas ou l'hébergement de personnes non désirables dans

un appartement avec va-et-vient constant **dans les parties communes** pour y accéder justifie une demande de l'Association des Copropriétaires. C'est la localisation totale ou partielle des troubles subis qui peut justifier le droit d'action de l'A.C.P.

Ladite A.C.P. sera utilement représentée par son syndic.

Celui-ci devra-t-il préalablement recevoir mandat de l'Assemblée Générale ?

Si le mandat donné est bien naturellement une voie plus sûre pour éviter des contestations portant sur la recevabilité de la demande, il ne nous apparaît pas, lorsqu'il y a urgence (tel est le cas du trouble manifeste), qu'il faille imposer au syndic la réunion d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour mettre fin à une situation de troubles.

Selon l'article 3.89§4,2°, le syndic doit « accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ».

En l'espèce, la gravité du trouble peut exiger une intervention immédiate s'il y a mise en cause d'un usage normal des parties communes.

Relevons aussi l'article 3.92§1 prévoyant, en son alinéa 3, la possibilité pour le syndic d'introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée Générale dans les plus brefs délais.

Mais il nous apparaît que la question de la ratification est indépendante du droit à agir et concerne exclusivement mandant/mandataire (soit l'Association des Copropriétaires d'une part et syndic d'autre part).

Il est évident que ces voies procédurales sont lourdes et qu'elles ne s'imposent qu'en cas d'obstination du fauteur de troubles dûment averti des préjudices qu'il fait subir à d'autres.

La voie du dialogue, de la conciliation et de la médiation est toujours à privilégier mais, hélas, elle n'est pas toujours possible. ■



intratone

**CHANGER LES NOMS  
DES ETIQUETTES A  
DISTANCE ?  
C'EST POSSIBLE !  
A DISTANCE ET  
EN TEMPS REEL**

**VIDEOPHONIE  
NON FILAIRE POUR  
IMMEUBLE**

**Contactez nous ! [www.intratone.be/fr](http://www.intratone.be/fr)**



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



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

Comme annoncé dans l'édition du CRI du mois de novembre, nous poursuivons l'analyse des données des différentes SIR avec les perspectives 2021, à la lumière des résultats communiqués par les différentes directions.

**A**vant de commencer la revue des différentes SIR, arrêtons-nous sur un projet de décision annoncé lors du dernier conclave budgétaire et passé relativement inaperçu dans la masse des informations.

Le gouvernement a le projet de porter de 60 à 80% le taux des immeubles de santé nécessaire à l'octroi d'un taux réduit de 15% pour le précompte mobilier. Actuellement, Aedifica et Care Property Invest répondent aux critères nécessaires pour l'obtention de ce taux réduit. La SIR Cofinimmo possède à fin octobre 2021 un portefeuille de santé dépassant le taux de 60% ce qui devrait permettre la retenue d'un précompte mobilier de 15% à la place de 30%. Néanmoins, ce taux est calculé sur base d'une définition légale des immeubles de santé (tous les immeubles de santé n'entrent pas nécessairement en considération) et s'entend sur une moyenne trimestrielle permettant de déterminer le taux pour chaque exercice comptable.

Pour l'exercice 2021, Cofinimmo n'atteindra pas la moyenne de 60% mais ce taux devrait être atteint en 2022 (dividende versé en 2023). Le projet du gouvernement de faire passer ce taux à 80% vise clairement Cofinimmo et s'apparente à une modification des règles en cours de partie.

Cela est d'autant plus ridicule pour la crédibilité de nos dirigeants que ce taux n'a d'importance que pour les personnes physiques.

En effet, le précompte mobilier est libératoire pour les particuliers, ce qui n'est pas le cas pour les sociétés et les instruments d'investissement. Une société actionnaire d'une SIR paie effectivement le précompte mobilier de 15 ou 30% mais doit reprendre le revenu dans ses profits tout en imputant le précompte dans ses avances d'impôts. Le gain fiscal pour les finances de l'état sera fatalement limité sur une base annuelle.

Autre précision, la réglementation actuelle concernant les SIR détermine que le portefeuille de santé doit se situer dans un des pays de l'EEE (Espace Economique Européen – soit les pays de l'Union Européenne + l'Islande, le Liechtenstein et la Norvège). Or depuis le départ du Royaume Uni (Brexit) les immeubles de santé situés en Grande-Bretagne ne font plus partie du calcul pour le taux de 60% (80% en projet). Actuellement, la SIR Aedifica possède 17% de son portefeuille au Royaume-Uni. Le taux de 80% ne posera donc pas de problème, tout au moins tant que le gouvernement ne changera pas encore une fois les règles du jeu !

Dernière information concernant Cofinimmo : la société a annoncé la filialisation de son portefeuille de bureaux le 31 octobre 2021. Concrètement cela signifie que les immeubles de bureaux sont dorénavant logés dans une autre société (une filiale de Cofinimmo). Dans un premier temps cela ne change rien puisque la société est tenue de consolider cette filiale dans les comptes de

la société mère. Par contre (et c'est le but), cela permettra à la SIR d'attirer des investisseurs dans le capital de la filiale et de diminuer ainsi son exposition dans l'activité des bureaux. Conséquence pratique, comme la consolidation comptable tient compte de la participation dans le capital, l'arrivée d'autres investisseurs dans la filiale ferait diminuer l'importance du portefeuille de bureaux dans le total. Il est même possible que la filiale soit vendue entièrement à une autre société...

## MONTEA

### Entrepôts et logistique

Les résultats sont disponibles au 30 septembre 2021. Ces résultats sont de très bonne facture puisque la direction confirme une progression du bénéfice de l'ordre de 7%. Le dividende 2021 devrait atteindre 3,02€ par action (en progression également de 7% par rapport au dividende de 2020).

Le portefeuille immobilier continue son développement et atteindra au minimum 1,6 milliard d'euros d'ici à la fin 2021.

Montea a annoncé s'être implanté en Allemagne avec la signature de deux projets de redéveloppement générateurs de revenus immédiats à Mannheim et Leverkusen.

Le plan de développement « Track'24 » est en bonne voie puisque depuis le début de 2021, Montea dispose d'un volume d'investissement identifié de plus de 200 millions d'euros, dont la moitié a déjà été réalisée et l'autre moitié est en cours. Par conséquent, Montea est en phase avec le plan de croissance et le taux de croissance qu'elle s'est fixés de 800 millions d'euros pour la période 2021-2024.

La VNI de cette SIR correspond à 61,6€ (en nette progression). Le cours boursier atteignant plus de 130€, cela signifie que l'on paie plus du double de la valeur des immeubles pour en devenir actionnaire...

## QRF

### Magasins de centre-ville

Résultats au 30 septembre 2021. La valeur du portefeuille s'élève à 200,54 millions d'euros au terme du troisième trimestre 2021.

La valeur a diminué de 3,8% par rapport au 31 décembre 2020, (réduction de valeur de 6,3 millions d'euros et vente de deux immeubles pour 1,6 million d'euros).

La VNI s'établit à 15,48€ à comparer à 16,71€ fin 2020.

Le taux d'endettement s'inscrit à 49,95% au 30 septembre 2021, alors qu'il était de 48,79% fin 2020. Le taux d'occupation est en légère baisse à 97,17% (97,59% fin 2020). La Direction confirme la prévision d'un dividende brut de 0,80€ par action, qui pourra également être obtenu sous forme de dividende optionnel.

## RETAILESTATES

### Retail Parks

Les données disponibles sont celles du 1<sup>er</sup> trimestre (exercice décalé 2021/2022). Le résultat par action est de 1,46€ ce qui équivaut aux données d'avant la crise sanitaire.

La SIR est donc bien partie pour assurer ses prévisions de l'exercice à savoir un dividende brut de 4,60€ (en progression de 4,40% par rapport à l'exercice 2020/21).

Le taux d'endettement au 30 juin 2021 est de 50,76 %, comparé à 52,18 % au 31 mars 2021. Au 30 juin 2019 (pré-corona), le taux d'endettement s'élevait à 52,79 %.

Le 5 octobre 2021, Retail Estates a conclu un contrat d'apport avec la SA De Vleterbeek, une filiale à 100% du groupe d'investissement familial Shopinvest (famille Kaesteker - E5 Mode) qui mènera à un apport en nature d'un montant de 35,8 millions d'euros rémunéré par l'émission de 560.689 nouvelles actions. Le portefeuille immobilier apporté se compose de 27 immeubles commerciaux sur 17 sites, la grande majorité étant liée à des sites où Retail Estates a déjà développé un cluster. Le loyer annuel s'élève à 2,42 millions d'euros, ce qui représente un loyer moyen de 91,32€ par mètre carré (rendement initial de 6,44% sur la valeur d'investissement).

## VASTNED RETAIL BELGIUM

### Magasins de centre-ville (immeubles de premier ordre)

Le taux d'encaissement des revenus locatifs atteint 97,8% au cours des neuf premiers mois de 2021.

Le taux d'occupation (98,4 %) à la fin du troisième trimestre 2021 augmente de 2,2 % par rapport au 31 décembre 2020. Le taux d'endettement reste limité à 27,6 % (en légère baisse).

La VNI est en légère baisse sur l'exercice (44,90€ au 30/09/2021 contre 46,68€ à fin 2020). Les prévisions de la Direction portent sur un résultat compris entre 2,45€ et 2,50€ par action ce qui donnerait un dividende de 2,05€ par action (même montant que l'année dernière).



## WAREHOUSES ESTATES BELGIUM Portefeuille mixte essentiellement dans la région de Charleroi

Au 30 juin 2021, le taux d'occupation est de 95,24 %, en nette progression par rapport au 30/06/2020 (90,02 %). Le rendement sur loyers nets est de 6,95% et la valeur du portefeuille immobilier atteint 300,6 millions d'euros à comparer à une valeur de 297,4 millions d'euros fin 2020. La VNI est de 50,18€ par action. Sans donner une perspective financière chiffrée pour 2021, la Direction précise : « Sur base des connaissances au 30 juin 2021, le Groupe n'anticipe aucune difficulté opérati-

tionnelle subséquente ».

Il est probable que le dividende 2021 soit au moins équivalent à celui de 2020 (3,15€ bruts par action).

## WDP Entrepôts et logistique

Cette SIR peut se résumer très facilement : les résultats sont excellents. Le cours de bourse progresse régulièrement mais la prime à payer pour acquérir une part est exorbitante. Compte tenu d'un cours de bourse à plus de 40€, la prime à payer pour acheter une action dépasse les 120 % !

Les résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre sont connus et restent dans la tendance. La croissance du bénéfice est de 10% et atteint 0,80€ par action. La prévision de bénéfice de 1,10€ pour l'ensemble de l'année est donc confirmée ce qui donnerait un dividende de 0,88€. Le taux d'occupation est de 98,7%, le taux d'endettement reste très sain à 39,4%, et la VNI continue à progresser puisque sa valeur passe de 14,30€ (fin 2020) à 18,30€ au 30 septembre 2021.

## WERELDHAVE BELGIUM Galeries commerciales (89%) et bureaux (11%)

La situation semble revenir à la normale pour Wereldhave Belgium. La fréquentation des centres commerciaux reprend une physionomie classique. Après trois trimestres de son exercice 2021, la SIR présente un bénéfice de 3,31€ par action. La Direction anticipe un bénéfice annuel de l'ordre de 4,30€ par action ; nous sommes dans la bonne direction. Le dividende de 4€ versé en 2020 pourrait être identique en 2021 même si le communiqué de la SIR n'en parle pas. La VNI (75,30€ par action) progresse très légèrement ce qui est une bonne nouvelle compte tenu des pertes enregistrées en 2020. Cette VNI donne aussi une idée de la décote (36%) par rapport au cours de bourse (48€), signe d'une méfiance du marché par rapport aux activités des galeries commerciales.

## XIOR Résidences estudiantines (kots)

Les résultats (troisième trimestre) sont conformes aux attentes et doivent permettre un bénéfice annuel de 1,80€ par action ainsi qu'un dividende conforme aux prévisions de 1,44€ par action. Le taux d'occupation reste stable à 97,8%. La Direction confirme une ruée vers les chambres d'étudiants dans tous



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète  
sur toutes les faisabilités

**35 années d'expérience à votre service**

Toute notre connaissance de l'ascenseur  
à votre disposition

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



IMMOBILIÈRE  
LE COL-VERT

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

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

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

**NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !**

**WWW.COL-VERT.BE**

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

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

**VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC**

les pays où la société est active.

Xior a lancé deux OPA sur des sociétés exerçant la même activité.

Une première OPA en juillet 21 sur la société espagnole Student Properties Spain SOCIMI (Socimi est l'équivalent espagnol des SIR belges). Cette OPA a pleinement réussi ce qui a permis à la SIR d'augmenter son portefeuille espagnol à hauteur de 725 lits situés à Madrid, Séville et Malaga.

Une seconde OPA est actuellement annoncée sur la société Quares Student Housing qui est la seconde société de location de kots en Belgique. Les actionnaires de référence (32,36%)

de cette société (non cotée en bourse) ont déjà cédé leurs parts à Xior. Si cette OPA réussit, le portefeuille augmentera de plus de 155,8 millions d'euros et permettra la création de la plus grande plateforme de logement étudiant en Belgique. Cette croissance devrait permettre une augmentation des résultats qui passeraient de 10 % à 15 % pour le futur.

La progression du taux d'endettement, à la suite de ces deux opérations, rend probable le lancement d'une nouvelle augmentation de capital permettant ainsi le financement des acquisitions et le respect des coefficients légaux. ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 03/12/2021	Dividendes bruts versés en 2021	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2020	Rendements nets par rapport au cours de fin 2020	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 03/12/2021
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	111,70 €	3,20 €	Hausse	3,26%	2,77%	70,10 €	59,34%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	49,50 €	3,65 €	Hausse	7,61%	5,33%	53,60 €	-7,65%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	31,50 €	2,25 €	Baisse	6,20%	4,34%	61,60 €	-48,86%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,30 €	0,80 €	Hausse	2,97%	2,53%	19,80 €	27,78%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	136,40 €	5,80 €	Hausse	4,76%	3,33%	103,70 €	31,53%
HOME INVEST BE.	114,00 €	115,50 €	119,50 €	4,95 €	Hausse	4,29%	3,00%	102,60 €	16,47%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,80 €	1,80 €	Stable	3,78%	2,65%	50,30 €	-8,95%
INCLUSIO			18,60 €		Premier exercice			21,22 €	-12,35%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	26,70 €	1,53 €	Stable	6,78%	4,75%	22,80 €	17,11%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	126,40 €	2,82 €	Hausse	3,03%	2,12%	61,60 €	105,19%
NEXTENSA (Leasinvest)	113,00 €	77,80 €	73,40 €	5,25 €	Stable	6,75%	4,72%	90,62 €	-19,00%
QRF	16,25 €	11,35 €	10,40 €	0,80 €	Stable	7,05%	4,93%	15,48 €	-32,82%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	68,50 €	4,40 €	Hausse	7,45%	5,21%	67,03 €	2,19%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	27,30 €	2,05 €	Stable	8,54%	5,98%	44,60 €	-38,79%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	41,90 €	3,15 €	Stable	7,43%	5,20%	50,20 €	-16,53%
WDP	23,17 €	28,26 €	40,38 €	0,80 €	Hausse	2,83%	1,98%	18,30 €	120,66%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	48,00 €	4,00 €	Stable	10,18%	7,12%	75,30 €	-36,25%
XIOR	50,50 €	49,10 €	46,80 €	1,36 €	Hausse	2,77%	1,94%	35,10 €	33,33%

## Assurance Incendie – Région Wallonne



Madame,

Je loue un bien à Waterloo. Mon locataire refuse de me communiquer la preuve de la souscription de son assurance incendie. Que puis-je faire pour éviter que ma responsabilité soit engagée à la suite de ce manquement ?

D'avance merci pour votre réponse.

A-M V.

Bruxelles



Madame, Monsieur,

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

Dans un premier temps, sachez que tant le bailleur que le locataire ont un intérêt à souscrire une assurance couvrant leur responsabilité civile.

Dans la plupart des baux, dont celui proposé par le SNPC-NEMS, figure l'obligation contractuelle dans le chef du locataire de souscrire une assurance incendie. Dans ce cas, il est préférable, pour le bailleur, de définir largement les risques qui doivent être couverts.

En Région wallonne, l'article 17, §2, du Décret wallon sur le bail d'habitation prévoit expressément l'obligation pour un locataire de souscrire une assurance incendie avant l'entrée dans les lieux loués. Cette obligation s'applique aux baux d'habitation conclus ou renouvelés à dater du 1er septembre 2018. Le locataire est tenu d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou ultérieurement annuellement dans le mois suivant la date d'anniversaire de l'entrée dans les lieux. A défaut, le propriétaire bailleur peut solliciter auprès de son organisme assureur d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son propre contrat d'assurance habitation. Dans ce cas, il peut répercuter le coût de cette dernière au preneur.

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

Bien cordialement,

**Le service juridique**

## DECRET WALLON SUR LES DONATIONS :

**correctif de l'article  
paru dans le cri n°459  
de décembre 2021  
page 10 à 12.**



A la suite des amendements déposés par la majorité, le délai de reprise fiscale des donations non-enregistrées passe bien de 3 ans à 5 ans, mais uniquement pour les donations effectuées à compter du 1er janvier 2022.

L'effet rétroactif du projet de décret a été gommé ; les donations effectuées avant 2022 restent soumises aux anciennes règles.

Par ailleurs, les donations mobilières et financières enregistrées avant le décès restent bien immédiatement exonérées de droits de succession.

Le nouveau délai de 5 ans ne s'applique dès lors pas à ces donations passées devant notaire ou enregistrées avant le décès du donateur. ■

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

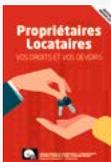
## Les affiches

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

**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 Non-membre	27,50 € 44,00 €	6,90 € (de 1 à 3) 6,90 € (de 1 à 3)	34,40 € 50,90 €
Détecteur CO	Membre SNPC Non-membre	54,50 € 87,10 €	6,90 € 6,90 €	61,40 € 94,00 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC Non-membre	27,90 € 35,90 €	6,90 € 6,90 €	34,80 € 42,80 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC Non-membre	56,90 € 69,90 €	6,90 € 6,90 €	63,80 € 76,80 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC Non-membre	19,90 € 26,90 €	4,60 € 4,60 €	24,50 € 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> Membre SNPC : 6,00 € Non-membre : 7,50 € Port : 3,54 € Total membres : 9,54 € Total non-membres : 11,04 €</p>
 <p><b>Le petit manuel de la défense en justice</b> Membre SNPC : 5,00 € Non-membre : 6,50 € Port : 3,54 € Total membres : 8,54 € Total non-membres : 10,04 €</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	147,92*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	181,86*	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*	190,84*	

## Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2007	119,37*	119,98*	119,72*	120,12*	119,85*	119,78*	120,25*	120,22*	120,27*	120,81*	121,65*	122,23*
2008	122,70*	123,68*	124,37*	124,57*	125,37*	125,85*	126,53*	126,15*	126,46*	126,61*	126,39*	126,56*
2009	126,80*	127,14*	126,36*	126,48*	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*	158,28*	

## 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*	139,13*	

## 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*	115,20*	

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 :

- 85 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement plus de 6 mois après échéance)
- 75 € (prolongation de la cotisation)
- 68 € (prolongation par domiciliation)
- 175 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété (prix sur demande)

PAIEMENT :

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

## ■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

## ■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

## ■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

## ■ Service d'indexation des loyers

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

## ■ Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail en format pdf, 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.

Paieement 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)



**ERA**  
REAL ESTATE  
*Châtelain*

**ERA Châtelain**  
partenaire de vos  
projets immobiliers

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



**Vous souhaitez vendre ou louer ?**  
Contactez-nous  
02/535 98 98 ou  
chatelain@era.be  
[era.be/chatelain](http://era.be/chatelain)

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



## Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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