

# le cri

N°461  
FÉVRIER  
2022

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

## L'OBSERVATOIRE DE COINTE INOCCUPÉ DEPUIS 20 ANS

**QUAND LES POUVOIRS PUBLICS VONT-ILS DONNER L'EXEMPLE ?**

Que de logements auraient pu y être aménagés depuis  
des années ! Merci à la région wallonne !

> p. 3

L'assurance vous  
indemnise-t-elle  
correctement?

> p. 12

Rénovez cette  
passoire énergétique  
que je ne saurais voir

> p. 22

Quelques sujets  
brûlants dans les  
copropriétés (suite)

> p. 32

intratone

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

**VIDÉOPHONIE  
NON FILAIRE POUR  
IMMEUBLE**

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



# LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES INOCCUPÉS !

## 10.000 IMMEUBLES PRIVÉS PRÉSUMÉS INOCCUPÉS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, LES IMMEUBLES PUBLICS À NOUVEAU NON CONCERNÉS !

*Par Olivier Hamal, avocat et président du SNPC-NEMS*

Dans Le Soir du 15 décembre dernier, Véronique Lamquin consacrait un article sur la lutte en Région de Bruxelles-Capitale contre les immeubles inoccupés et sur une étude réalisée par l'ULB et la VUB pour établir un premier cadastre des logements inoccupés dans cette même Région.

**N**otons d'emblée que des actions analogues existent aussi en Région wallonne et en Région flamande.

**Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) n'a rien contre le principe de lutter contre les immeubles inoccupés car ils peuvent aussi constituer des nuisances pour les propriétaires voisins indépendamment du fait que les besoins en logement sont là. Plus l'offre de logement sera importante plus cela pourra jouer sur la qualité et le prix des biens mis en location.**

**Il n'échappera pas aux propriétaires privés concernés que des aides publiques existent pour les aider à remettre en état locatif leurs biens et à les relouer.**

**Il est en outre utile que le phénomène soit objectivé et bien cerné.**

Ainsi, nous avons été interpellés par des membres qui résident à l'étranger pour des raisons privées ou professionnelles mais qui reviennent en Belgique en différentes occasions et qui tiennent à conserver un pied à terre en Belgique. Ce pied à terre est évidemment inoccupé pendant une partie de l'année, ils n'y sont pas nécessairement domiciliés et les consommations d'eau, ▶

**IL SERAIT AUSSI UTILE DE  
SAVOIR COMBIEN D'IMMEUBLES  
DE LOGEMENTS OU AUTRES  
PROPRIÉTÉS DES POUVOIRS  
PUBLICS SONT INOCCUPÉS  
À BRUXELLES.**

- ▶ d'électricité et de gaz sont réduites. C'est encore leur droit et par ailleurs s'ils n'y sont pas domiciliés, ils font alors l'objet d'une taxation sur les secondes résidences.

Dans le même ordre d'idée, nous pouvons citer ces parlementaires européens qui plutôt que d'aller à l'hôtel chaque fois qu'ils viennent à Bruxelles, achètent un appartement mais n'y viennent que lors des sessions du Parlement.

Nous ne voyons pas, demain, sur quelle base et à quel titre ces personnes pourraient être sanctionnées comme d'aucuns ont tenté de le faire en soumettant ces personnes à une véritable politique inquisitoriale.

**Le SNPC est cependant frappé par le tabou, le déni dans lequel les pouvoirs publics appréhendent le sort des immeubles publics inoccupés et il y en a beaucoup, à Bruxelles et ailleurs en Belgique.**

Dans l'article précité du Soir, à ce sujet, un passage nous a interpellé : « *Qui (Madame BEN HAMOU), assure que parmi les 10.000 immeubles identifiés, aucun n'appartient au pouvoir public, ce n'est que du privé* »

Nous aimerions comprendre :

- ▶ Soit l'étude ne porte que sur les logements privés et plus généralement des bâtiments privés inoccupés, affectables ou non à du logement, car c'est une question qu'il faut aussi se poser.

Si tel est le cas, pourquoi les logements ou bâtiments publics inoccupés ont-ils été « oubliés » dans le cadre de cette étude et pourtant il y en a (voir ci-après). Il serait tout aussi intéressant de pouvoir les inventorier et de connaître les causes de cette inoccupation.

Pour quelles raisons ces pouvoirs publics négligents ne devraient-ils pas faire l'objet de sanctions ou autre mesure pour les contraindre à (re) mettre ces biens en location ?

- ▶ Soit, Madame BEN HAMOU considère qu'il n'y aurait à ce jour en Région de Bruxelles - Capitale, aucun logement ou bâtiment public inoccupé. A nouveau, il y a un problème et Madame BEN HAMOU est alors mal informée.

Ne pensons qu'aux logements sociaux inoccupés en Wallonie ou à Bruxelles. Mais la chasse n'est-elle à nouveau ouverte que contre les propriétaires privés ?

Pour la Wallonie, nous avons relayé dans Le Cri du mois de décembre 2018, une question parlementaire d'un député wallon PTB faisant état de ce que 5218 logements sociaux étaient inoccupés soit 5,12 % du parc locatif social !

Pour Bruxelles, au travers de documents relatifs au budget de la Région ou de questions parlementaires, les infos suivantes existent :

#### **Nombre de logements SLRB :**

**« Au 31 décembre 2020, il y avait 35.573 logements sociaux occupés dans la SLRB. Par rapport au 31/12/2019, ce chiffre a diminué de - 272 logements. »**

*Exposé général Budget des recettes et dépenses pour l'année budgétaire 2021, p. 109-110.*

**« La crise du Covid-19 a entraîné des retards dans la rénovation et l'attribution des logements. En 2020, 1.685 logements sont concernés, soit une baisse de 26 % par rapport à 2020. »**

*Exposé général Budget des recettes et dépenses pour l'année budgétaire 2021, p. 110.*

#### **Logements vides (SLRB) :**

**« Même dans ce contexte de pénurie et de concurrence exacerbée dans les logements sociaux, nous avons appris l'an passé que 4.170 logements sociaux gérés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale étaient vides, une tendance par ailleurs à la hausse depuis des années. »**

*Question Orale de Petya Obolenskyi (PTB) en commission Logement du 14/10/21.*

« Globalement, le nombre de logements disponibles en RBC est estimé à 586.000 logements à comparer aux 556.000 ménages au 1<sup>er</sup> janvier 2020. »

*Exposé général Budget des recettes et dépenses pour l'année budgétaire 2021, p. 103.*

Dès lors en Région de Bruxelles-Capitale, rien que pour le logement social, il y avait en 2020, 4.170 logements inoccupés !!! et semble-t-il une tendance à la hausse depuis des années.

Il serait intéressant de savoir, dans le cadre d'une étude, ce qui est fait de concret sur le terrain pour objectiver ce phénomène et quelles sont les mesures prises pour y mettre fin.

Il serait aussi utile de savoir combien d'immeubles de logements ou autres propriétés des pouvoirs publics sont inoccupés à Bruxelles.

D'aucuns viendront soutenir qu'un certain nombre de ces logements doivent préalablement être rénovés mais que les moyens manquent. Soit, certes, mais des bailleurs privés peuvent aussi se trouver dans une situation financière difficile.

D'aucuns soutiendront alors qu'ils n'ont qu'à vendre s'ils ne savent plus entretenir ou rénover leurs biens. Soit, certes, mais cela vaut alors aussi pour les bailleurs sociaux concernés.

Suite à son article, nous avons écrit à Madame Lamquin pour lui faire part des développements qui précèdent et en espérant qu'elle consacre à la problématique des immeubles publics inoccupés un autre article pour inciter leurs propriétaires à aussi mobiliser ces logements ou bâtiments dont ils disposent pour renforcer l'offre de logements à Bruxelles.

Nous n'avons reçu aucune réponse... comme quoi le tabou est bien là... ■

## ÉDITORIAL

> Lutte contre les immeubles inoccupés ! 10.000 immeubles privés présumés inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale, les immeubles publics à nouveau non concernés ! **3**

## RÉGION WALLONNE - PROPRIÉTÉ

> Vous êtes propriétaire d'un rez commercial dont les étages sont inoccupés ? Le FLW vous octroie des aides « travaux » afin de les affecter en logements **6**

## RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE - SUCCESSIONS

> L'achat scindé d'un immeuble : comment éviter la taxation au décès de l'usufruitier ? **8**

## ASSURANCES

> L'assurance vous indemnise-t-elle correctement ? **12**

## FISCALITÉ

> Location à des fins privées ou professionnelles ? A quelle sauce fiscale allez-vous être mangé ? **16**

## BAIL À LOYER

> Vos anciens locataires vous doivent encore des loyers. Que faire ? **20**

## RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE - PROPRIÉTÉ

> Rénovez cette passoire énergétique, que je ne saurais voir **22**

## PROPRIÉTÉ

> L'indice santé explose : n'oubliez pas d'indexer vos loyers ! **26**

## PUBLICATION

> « Le quartier de Botanique-Louvrex à Liège. Petites et grandes histoires » **27**

## COPROPRIÉTÉ

> Quelques sujets brûlants dans les copropriétés **28**

## VENTE

> Quelques conseils pour réussir vos transactions immobilières **32**

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

## NEWS

> Grille indicative des loyers **36**

## NOS PUBLICATIONS **37**

## INDICES-SANTÉ **38**

## LES SERVICES DU SNPC **39**

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.



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN REZ COMMERCIAL  
DONT LES ÉTAGES SONT INOCCUPÉS ?

# LE FLW VOUS OCTROIE DES AIDES « TRAVAUX » AFIN DE LES AFFECTER EN LOGEMENTS



Par Muriel LESCURE,  
chargée de communication  
au Fonds du Logement  
de Wallonie

En centre urbain ou semi-urbain, l'inoccupation des étages surplombant les surfaces commerciales est fréquente. Cependant, dans de nombreux cas, ces espaces permettraient de créer des appartements confortables et idéalement situés puisque proches de tous les services. Le Fonds du Logement incite les propriétaires à les réhabiliter en logements via des primes et prêts 0% très avantageux.

**L**es causes d'une inoccupation peuvent être multiples : absence d'accès privatif aux étages, coûts des travaux de réhabilitation trop élevés, nécessité d'une gestion locative, lourdeurs administratives en vue...

Afin de lever ces freins et encourager la création ou réhabilitation de logements locatifs, le Fonds du Logement met en place un « package » intéressant : des aides financières et un dispositif de mise en gestion locative auprès de ses partenaires locaux, à savoir les Communes, CPAS, Régies communales autonomes, Agences immobilières sociales et Associations de promotion du logement.

Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) est un acteur expérimenté dans ce domaine puisqu'il octroie déjà, avec le soutien de la Wallonie, et depuis plus de 15 ans, des aides à la rénovation aux propriétaires bailleurs qui acceptent de confier ensuite la gestion locative à un organisme à finalité sociale. Les besoins en logements aggravés par les inondations de juillet 2021 ont conduit à un élargissement de ces aides en termes de montants, et de bénéficiaires.

### QUELLES SONT CES AIDES ?

L'aide globale peut compter jusqu'à 3 enveloppes complémentaires :

- 1. Une aide de base** : 68.300 EUR/logement créé (montant indexé chaque année). Si le logement comporte 1 ou 2 chambres : 75% du montant est accordé sous la forme d'un prêt 0 % et 25% sous la forme d'une subvention. Si le logement compte 3 chambres et plus : la prime couvre 75% du montant et le prêt 25%.
- 2. Complément 1** : une aide spécifique de 30.200 EUR/logement en cas de travaux économiseurs d'énergie, de mise en conformité, ... 50% en prêt, 50% en prime.
- 3. Complément 2** : une aide pour financer le surcoût engendré par la nécessaire création d'un accès privatif au(x) logement(s) de 30.200 EUR (toujours pour moitié en prêt et moitié en prime).

### QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Tout propriétaire ou titulaire de droits réels sur un bien peut obtenir ces aides. En clair : que vous soyez une personne

## LA CONDITION REQUISE EST QUE LES BIENS DOIVENT, UNE FOIS RÉNOVÉS, ÊTRE CONFIÉS À LA BONNE GESTION D'UN OPÉRATEUR RECONNU : UNE APL, UNE AIS, UNE COMMUNE, UN CPAS OU UNE RÉGIE COMMUNALE AUTONOME.

physique ou une personne morale, y compris une commune, un CPAS ou une régie communale autonome, vous pouvez prétendre à ces aides. La condition requise est que les biens doivent, une fois rénovés, être confiés à la bonne gestion d'un opérateur reconnu : une APL, une AIS, une commune, un CPAS ou une régie communale autonome.

Aussi, et c'est une première, les pouvoirs locaux peuvent mener ces opérations, c'est-à-dire obtenir ces interventions financières en qualité de bailleurs (propriétaires ou emphytéotes) et ensuite, assurer la gestion locative des logements subventionnés. C'est au propriétaire que revient le choix de son partenaire-gestionnaire.

### UN LEVIER DE PLUS DANS LA LUTTE CONTRE L'INOCUPATION

La crise du logement que nous connaissons est telle que de nombreux ménages wallons vivent aujourd'hui dans des conditions compliquées : logements trop petits, appartements insalubres ou ne répondant pas aux normes de sécurité, maisons sans chauffage ou très énergivores. Les espaces immobiliers situés au-dessus des commerces ont cet avantage de disposer d'un environnement propice à l'épanouissement des familles avec enfants. Ils sont proches des écoles, des administrations, des petits commerces ou grandes enseignes et des transports en commun. Et réciproquement : la réinstallation de familles au-dessus des commerces peut permettre de revitaliser les centres désertés ou seulement fréquentés durant les heures de bureau.

### TROIS INTERVENTIONS ACCORDÉES FIN 2021

Sollicité dans ce cadre par des propriétaires, le Fonds du Logement a accordé trois demandes d'intervention en novembre dernier pour la création de 2 logements de 3 chambres à La Louvière, de 3 logements de 3 chambres à Dinant et de 3 logements d'une chambre à Huy.

**Reste aux propriétaires immobiliers intéressés à sauter le pas !** Les services du Fonds sont à leur disposition pour répondre à toute question

- > au 071/207 706 - 071/207 869
- > ou par courriel: [pretsubvOFS@flw.be](mailto:pretsubvOFS@flw.be)

### EXEMPLE D'OPÉRATION CONCRÈTE

Mme D. est propriétaire d'un immeuble comptant trois niveaux de 100m<sup>2</sup> chacun. Le rez-de-chaussée est loué à un coiffeur qui utilise le seul accès à l'immeuble et les étages sont inoccupés. Mme D. décide de rénover et créer au-dessus du salon de coiffure 3 logements performants au niveau énergétique qui devront être desservis par une entrée indépendante. Le 1<sup>er</sup> étage accueillera un logement de trois chambres et le second étage, deux logements d'une chambre.

Pour réaliser ce projet, Mme D. pourra obtenir une aide du Fonds du Logement d'un montant maximum de 325.700€ (pour une gestion déléguée de 15 ans, hormis la durée des travaux). Cette aide consistera en un prêt à taux 0% de 179.925 EUR et en une prime de 145.775 EUR. De ce montant brut, elle devra déduire les frais de notaire et la contribution due au FLW qui correspond à 2,5% du montant total de l'intervention. Point d'attention : lorsque l'intervention du Fonds porte sur le patrimoine communal, le prêt fait l'objet d'une convention et aucune garantie hypothécaire n'est requise.



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

# L'ACHAT SCINDÉ D'UN IMMEUBLE : COMMENT ÉVITER LA TAXATION AU DÉCÈS DE L'USUFRUITIER ?

L'administration exige des preuves bancaires pour le paiement du prix par les nus-propriétaires.

**L'**exemple le plus courant est l'achat d'un appartement par les parents pour l'usufruit et par leurs enfants pour la nue-propriété.

Leur but est d'éviter les droits de succession au décès des parents, mais tout n'est pas aussi simple.

Dans les trois régions, la loi fiscale prévoit de taxer cet appartement au décès des parents sauf à démontrer que les enfants ont payé leur part du prix d'achat avec leur propre argent.

C'est cette preuve qui fait l'objet de nombreuses discussions avec l'administration fiscale, car la loi n'a pas prévu de délai entre le moment de l'achat et le jour du décès de l'usufruitier.

Même si l'achat remonte à plus de 3 ans (délai qui va passer à 5 ans en région wallonne), l'achat scindé restera dans le collimateur du fisc, et cela même pour des achats qui remontent à plus de 30 ans.

Bien que le texte de loi soit le même dans les trois régions, son interprétation diffère entre Bruxelles et la Wallonie d'une part et la Flandre d'autre part.

## INTERPRÉTATION FRANCOPHONE (BRUXELLES ET WALLONIE)

Il y a d'abord eu une succession de circulaires administratives à la suite de la loi anti-abus de droit de 2012.

Récemment, l'administration fédérale belge, qui est restée compétente pour les successions bruxelloises et wallonnes, vient encore de modifier sa position pour les achats scindés dont l'acte notarié est signé à compter du 1<sup>er</sup> août 2020.

C'est à ce jour la dernière position administrative connue : les nus-propriétaires doivent démontrer qu'ils possédaient la somme nécessaire au paiement de leur part avant la signature du « compromis » avec paiement d'un acompte ou d'une garantie.

A défaut de cette preuve, la succession de l'usufruitier sera taxée sur la totalité de l'immeuble acheté de manière scindée, comme si les nus-propriétaires n'existaient pas !

## INTERPRÉTATION FLAMANDE (FLANDRE)

La Flandre est par contre revenue à l'interprétation ancienne : pour échapper aux droits de succession, il suffit d'apporter la preuve du paiement via un compte des nus-propriétaires, même effectué le jour de l'acte, ou qu'une donation notariée soit faite avant l'acte d'achat, même une heure avant.

## Une décision récente de Vlabel (administration fiscale flamande) rappelle certains principes :

### TAXATION DES ACHATS SCINDÉS LORS DU DÉCÈS DE L'USUFRUITIER AVEC DOMICILE EN FLANDRE (\*)

Le nu-proprétaire produit l'extrait de son compte bancaire par lequel il paye sa part du prix	Pas de taxation
La part du prix est donnée par acte notarié avant la signature de l'acte notarié d'achat	Pas de taxation
Le nu-proprétaire ne peut produire aucune preuve, mais il est prouvé que l'usufruitier a bénéficié de son usufruit	Taxation de la pleine propriété du bien évalué au jour du décès, sous déduction de la valeur de l'usufruit sur toute la période de jouissance réelle
Le nu-proprétaire peut produire la preuve, mais il est prouvé que l'usufruitier n'a pas perçu de revenus	L'administration se réserve la possibilité de réclamer des droits de succession sur les trois dernières années de revenus perçus par le nu-proprétaire.

(\*) la région compétente est celle où le défunt a résidé le plus durant les 5 ans avant son décès

Dans le premier cas où l'argent a été simplement transféré par virement bancaire sans supporter les droits de donation, l'administration pourrait demander la preuve que cette donation bancaire remonte à plus de 3 ans avant le décès, délai qui va passer à 5 ans pour les successions wallonnes.

A défaut, les droits de succession seront exigibles sur la somme donnée.

Dans le dernier cas, qui est assez fréquent lorsque toutes les preuves sont perdues, la loi a prévu un abattement qui est aussi valable dans les trois régions, à savoir qu'il est possible de réduire la base taxable à concurrence de la valeur de l'usufruit réellement exercé par l'usufruitier.

## Voici un exemple courant valable pour les trois régions :

### ABATTEMENT LORSQUE L'USUFRUITIER A JOUI DE SON USUFRUIT

Papa (70 ans) achète l'usufruit	Valeur usufruit (*):	44.473,00
Sa fille achète la nue-propriété	Valeur nue-propriété:	55.527,00
	Prix d'achat:	100.000,00
Papa décède à 90 ans dans ce bien (domicile)	Valeur du bien à son décès:	200.000,00
	Valeur usufruit sur 20 ans (**):	- 108.722,00
	Valeur à déclarer:	91.278,00

(\*) Espérance de vie d'un homme de 75 ans (15 ans) x revenu annuel (4.000) x coefficient table financière à 4 % sur 15 ans (11,11839) = 44.473 euros

(\*\*) revenu annuel (4.000) x coefficient table financière à 4 % sur 20 ans (13,59033) = 54.361,32 (= 54,36132 %) x 2 = 108.722 (valeur adaptée sur base de la valeur en pleine propriété au jour du décès)

## LA LOI, MAIS PAS TOUTE LA LOI

Cette taxation s'applique assez souvent car de nombreux héritiers ne retrouvent pas la preuve du paiement de leur part. A chaque fois, c'est l'incompréhension parmi les héritiers qui se sentent pris

au piège car les banques ne conservent les extraits de compte que durant une période de 10 ans.

Assez curieusement, cette législation fiscale sur les achats scindés se termine par un article de loi peu connu et royalement

**GRATUIT**

Réservé aux  
membres

**Webinaire > Mardi 22 février à 13h30** 

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



## Dernières nouveautés en matières de succession et de donation

**Olivier de Clippele**  
Notaire et  
vice-président  
du SNPC-NEMS

ISTOCKPHOTOS

- ▶ ignoré par l'administration, l'article 13 du Code des droits de succession.

Cet article permet cependant d'apporter la preuve « *par tous moyens de droit commun, témoins et présomptions compris* ».

L'administration a malgré tout pris pour habitude d'exiger les extraits bancaires et

de réfuter toute présomption, comme par exemple le fait que les nus-proprétaires détenaient suffisamment d'actifs financiers au jour de l'achat scindé ou, pire encore, l'indication précise dans l'acte notarié du paiement séparé par chaque acquéreur de sa part dans le prix de vente avec mention complète des montants et des numéros de comptes bancaires concernés.

L'administration réfute ces preuves, elle veut une copie de l'extrait de compte, même si la loi offre d'autres moyens de preuve.

Nous estimons que cette position mérite un recours devant la Cour Constitutionnelle, pour cela d'ailleurs, comme pour le fait de demander des preuves de paiements bancaires qui remontent à plus de 10 ans, alors que les banques en sont dispensées au-delà de ce délai et que la loi n'impose pas aux particuliers de conserver les pièces comptables de leur gestion privée. ■

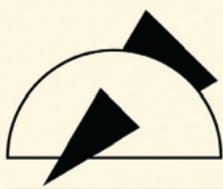
Recevez bouquet et rente indexée  
Tout en occupant ou non votre immeuble



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

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

# Votre Crédit Hypothécaire



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



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

Agréé par :



**DEMETRIS**

a member of  
BNP PARIBAS



a member  
of BELFIUS



a member  
of ING

Et d'autres...

# Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



**CARDIF**  
BNP PARIBAS GROUP

**delta lloyd**  
LIFE



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

**EVENTIMMO**  
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME  
COMME MOTEUR

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK  
Agréé IPI 503.303  
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

# L'ASSURANCE VOUS INDEMNISE-T-ELLE CORRECTEMENT ?



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

De nombreux propriétaires, dans les négociations avec leur assureur après sinistre, sont parfois embarrassés. Ils considèrent, soit qu'un peu vite... leur assurance refuse la couverture, soit que, tout en l'acceptant, l'indemnisation n'est que partielle.

**N**ous évoquerons, dans le présent article, deux questions sensibles :

- > celle, d'une part, de la limitation de l'indemnisation après prise en compte d'un coefficient de vétusté.
- > celle, d'autre part, de la couverture consécutive à des fissures dans un bien.

## 1. LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉTAT DE VÉTUSTÉ DE LA CHOSE ENDOMMAGÉE

Il est fréquent que, lorsque l'expert est appelé à évaluer un dommage devant être pris en charge par l'assurance, celui-ci limite la réparation en relevant que l'immeuble sinistré a déjà « un certain âge » et que, dans le montant fixé, il importe de prendre en considération la vétusté.

Faut-il appliquer un coefficient de vétusté ?

La règle de base rappelée par notre Cour de Cassation en date du 17/09/2020 est simple :

*« Celui dont la chose est endommagée par un acte illicite a droit à la reconstitution de son patrimoine pour la remise de la chose dans l'état où elle se trouvait avant ledit acte ».*

### Nous partirons d'un exemple.

Un entrepreneur, pour permettre la réalisation de caves, sans s'en référer à l'architecte et ne disposant pas de plans d'exécution, « fonce » en effectuant des terrassements.

Malheureusement, celui-ci effectué sur une annexe de l'habitation, provoque l'effondrement de la partie arrière de l'immeuble.

Dans son rapport d'expertise, l'expert avait relevé que la partie à reconstruire avait un état général déjà dégradé des murs enterrés et des mortiers, de manière telle qu'il avait considéré que l'ensemble des travaux de reconstruction devait être évalué en prenant un coefficient de vétusté important.

C'est ainsi que, au niveau de la Cour d'Appel, cette indemnité fut réduite au motif « qu'il devait être tenu compte de la précarité des fondations ».

La Cour de Cassation a rappelé le principe de base en considérant que la victime d'une faute doit pouvoir recevoir un montant nécessaire à la réparation sans que ce montant ne soit diminué en raison de la vétusté de l'immeuble endommagé.

Cet enseignement, les propriétaires et copropriétaires sinistrés doivent bien l'intégrer car que de fois il est constaté, après la fixation d'une indemnisation, une déduction liée à l'ancienneté de la construction.

Cet Arrêt est conforme aux conclusions du Ministère Public :

*« Indépendamment de l'examen de la question fondamentale du choix de la valeur du bien à prendre en considération, il n'en reste pas moins évident que l'application d'un éventuel abattement*

pour vétusté et l'ampleur de cet abatement doivent être justifiés afin d'assurer une réparation intégrale du dommage.

Le Juge saisi d'une telle demande en réparation devrait, me semble-t-il, tenir compte de tous les éléments concrets d'appréciation du dommage **afin de replacer la partie lésée dans la situation dans laquelle elle se trouvait avant la survenance du dommage** (c'est nous qui soulignons).

Il s'agira de veiller à réparer intégralement tout le préjudice et rien que le préjudice ».

## 2. LA COUVERTURE DE L'ASSURANCE EN CAS DE FISSURES DANS UN BIEN

### Reprenons un exemple.

Un immeuble connaît des désordres multiples.

On constate que certaines portes frottent sur le sol, ne se ferment plus correctement et que des fissures erratiques se dessinent çà et là dans les maçonneries. Il est aussi relevé que certaines fenêtres ne s'ouvrent plus.

Le propriétaire fait alors recours à un Bureau d'expert.

Il est réalisé une endoscopie des canalisations de l'habitation, ce qui ne relève aucune anomalie et il est donc exclu que le sinistre résulte d'une exfiltration ou d'un mouvement de terrain dû à une canalisation problématique.

Il est alors réalisé une étude géotechnique et les examens permettent de déterminer que la structure du sol est composée de terres argileuses relativement plastiques, voire très plastiques.

C'est ainsi que l'expert relève que « les sols argileux très peu perméables dans le cas d'espèce empêchent les eaux superficielles, qui s'infiltrèrent depuis la surface du terrain, de migrer rapidement en profondeur ».

Il est aussi relevé que « les eaux souterraines se retrouvent çà et là dans les premiers décimètres/mètres du terrain au sein des terrains plus perméables au sortir de la période hivernale et/ou à la suite des périodes pluvieuses ».

L'expert relève aussi qu' « il existe un risque accru de varier sensiblement de volume en fonction de l'état d'humidité et notamment de se contracter en s'asséchant ».

Un tel retrait s'accompagne alors d'un affaissement des sols et si un tel phénomène se produit sous une construction, il se produit inévitablement des mouvements entraînant généralement l'apparition de fissures.

Le malheureux sinistré s'adresse à sa compagnie d'assurance qui garantit le risque « catastrophe naturelle », les conditions générales de la police relevant la couverture en cas d'inondation, tremblement de terre, débordement ou refoulement d'égouts publics, **glissement ou affaissement du terrain...** »

La notion de « glissement ou affaissement de terrain » est définie dans les conditions générales comme étant « le mouvement dû en tout ou en partie à un phénomène naturel, à l'exception, du tremblement de terre et de l'inondation, d'une masse importante de terrain qui détruit ou endommage des biens ».

Or, dans le cas existant, il était mis en évidence que les fissures rencontrées résultaient d'un mouvement différentiel de tassement d'une partie du terrain sous l'effet d'une longue période de sécheresse.

L'assurance contactée refuse son intervention en relevant certaines décisions de jurisprudence et en précisant notamment :

« Il n'y a pas eu « affaissement » au sens de « mouvements d'une masse importante de terrain ». Il y a eu seulement une diminution de volume du sol suite à un manque d'eau et ensuite augmentation à nouveau de ce volume suite à la réhumidification.

Cet élément est lié à la présence d'argile dans le sol et ne présente aucun caractère accidentel ni aléatoire, conditions du contrat d'assurance ».

L'absence de caractère accidentel et soudain serait déterminant pour l'assurance. ▶

► **FAUT-IL S'INCLINER PAR RAPPORT À UNE TELLE APPROCHE ?**

**Quand bien même chaque litige est particulier**, il nous apparaît utile, pour des copropriétaires étant dans une situation semblable, de les inviter à invoquer un Arrêt du 20 juin 2017 (cité par Chr. VERDURE, D. FAIRON, « Assurance Incendie : précisions jurisprudentielles récentes », LARCIER, 2017, p. 22).

Cet ouvrage relève ce qui suit :

*« La Cour d'appel de Mons s'est prononcée sur la portée d'une police d'assurances qui indiquait que, pour appliquer la garantie relative aux catastrophes naturelles, il fallait, mais il suffisait que ce mouvement du sol soit dû en tout ou en partie à un phénomène naturel, sans qu'il ne soit exigé qu'il doive relever d'un événement à caractère soudain. Cette précision contractuelle relative à l'absence de caractère soudain doit être validée, étant donné que l'intention du législateur n'a pas été de conditionner le risque d'affaissement à un quelconque critère. Ainsi, constituent bien un affaissement dû à un phénomène naturel, les fissures apparues en façade d'un immeuble, ayant pour origine un tassement des fondations peu profond lié à une variation importante de l'humidité des argiles compressibles du sol si dû à un affaissement des sols de fondation résultant de leur retrait par*

*assèchement consécutif à une période de sécheresse intense survenue en août 2009, époque à laquelle le phénomène de fissuration a commencé à se développer ».*

Et nous pouvons affirmer que cette approche de la Cour d'Appel, la Commission Economie de la Chambre des Représentants apparaît la suivre.

On peut en effet lire d'une communication « BELGA » du 06.10.2021 ce qui suit :

*« La Commission Economie de la Chambre a approuvé mercredi, à l'unanimité, une proposition de loi interprétative qui garantira que les propriétaires soient mieux assurés en cas d'affaissement dû à la sécheresse.*

*De plus en plus d'habitations ont été endommagées par la sécheresse ces dernières années.*

*Celles construites sur des sols argileux sont particulièrement touchées car ce type de sol se contracte et s'affaisse.*

*Cependant, de nombreuses compagnies d'assurance refusent souvent de couvrir ces dommages et les propriétaires héritent alors de factures pouvant s'élever à plusieurs dizaines de milliers d'euros.*

*Cette proposition doit répondre à ce problème en précisant que les dommages causés par la sécheresse étaient déjà considérés par la loi de 2005 comme étant couverts par l'assurance Incendie... ».*

Voilà donc une approche extrêmement intéressante avec une future loi interprétative qui serait votée et qui permet aux copropriétaires préjudiciés d'avancer des arguments utiles en cas de refus de couverture de l'assurance.

## **EN CONCLUSION**

Nous pensons pouvoir conseiller à nos lecteurs, par rapport à une proposition d'indemnisation limitée suite à la prise en compte d'un état de vétusté ou par rapport à un refus de couverture en cas de fissures de leur bien, une analyse fouillée de la réponse de l'assureur, laquelle ne doit jamais être prise « pour argent comptant ». ■



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

**Lift Expertise**

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

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

Nous réalisons une étude complète  
sur toutes les faisabilités

**35 années d'expérience à votre service**  
Toute notre connaissance de l'ascenseur  
à votre disposition



NOUS CONSEILLONS À NOS  
LECTEURS UNE ANALYSE  
FOUILLÉE DE LA RÉPONSE  
DE L'ASSUREUR, LAQUELLE  
NE DOIT JAMAIS ÊTRE PRISE  
« POUR ARGENT COMPTANT ».



# LOCATION À DES FINS PRIVÉES OU PROFESSIONNELLES ? À QUELLE SAUCE FISCALE ALLEZ-VOUS ÊTRE MANGÉ ?



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

Vous êtes propriétaires d'un immeuble que vous donnez en location. Vous vous demandez à quelle sauce fiscale vous allez encore être mangé, selon que votre locataire affecte votre immeuble à des fins purement privées ou professionnelles. Pas de panique, on vous explique tout cela.

### LOCATION À TITRE PRIVÉ

Vous louez votre bien à une personne qui l'affecte à des fins purement privées (immeuble servant à l'habitation familiale). Vous avez, dans cette hypothèse, l'obligation d'enregistrer le contrat de bail.

Dès lors que le bien est affecté à des fins privées, le montant des revenus immobiliers soumis à taxation est égal au revenu cadastral indexé majoré de 40% (article 7 du Code des impôts sur les

revenus). L'index s'élève pour les revenus immobiliers acquis ou détenus en 2021 à 1,8630.

Imaginons que votre bien a un revenu cadastral de 2.000 €

#### Calcul de la somme qui sera soumise à taxation :

- > Revenu cadastral indexé :  $(2.000€ \times 1,863) = 3.720€$
- > Majoration du Revenu cadastral de 40% =  $3.720€ + 40\% = 5.216,40€$ , qui seront arrondis à 5.216€.

La somme de 5.216€ sera soumise à taxation. Le montant du loyer n'a aucune influence dans le cas présent. Cette somme de 5.216€ sera cumulée avec les autres revenus que perçoit le contribuable (notamment les revenus professionnels).

Le taux de taxation est de +/- 55%, cela donne un impôt de 2.869 €.

Vous ne devez déclarer que le montant du Revenu cadastral. L'administration fiscale fait le calcul.



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



ISTOCKPHOTOS

## LOCATION À DES FINS PROFESSIONNELLES

Vous êtes propriétaire d'un immeuble que vous donnez en location à une personne (physique ou morale) qui l'affecte à des fins purement professionnelles.

Dans cette hypothèse, le montant qui sera soumis à taxation est le montant total des loyers et des avantages locatifs, sans pouvoir être inférieur au revenu cadastral indexé majoré de 40% (Article 7 du code des impôts sur les revenus). L'avantage locatif se définit comme tout ce qui est mis à charge du locataire et qui aurait dû être pris en charge par le propriétaire.

En outre, il convient de tenir compte de l'article 13 de ce même code qui énonce qu' :

*« En ce qui concerne la valeur locative, le loyer et les avantages locatifs des biens immobiliers, le revenu net s'entend du montant brut du revenu diminué, pour frais d'entretien et de réparation, de 40% pour les biens immobiliers bâtis ainsi que pour le matériel et l'outillage,*

*présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, sans que cette déduction puisse, en ce qui concerne les biens immobiliers visés à l'article 7, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, c, excéder les deux tiers du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi ».*

### Qu'est-ce que cela veut dire ?

**Exemple:** Le bien a un revenu cadastral de 2.000€. Vous louez cet immeuble à une société pour un loyer de 1.000 € par mois.

### Calcul du loyer net :

- > Loyer brut (article 7 du CIR/92) :  
(1.000€ X 12 mois) = 12.000€
- > Loyer net (article 13 du CIR/92) :  
12.000€ - 40% forfait de charges =  
7.200€
- > Revenu cadastral revalorisé : Le coefficient de revalorisation s'élève à 4,63 pour les revenus tirés de la location en 2021, soit 2.000€ X 4,63 = 9.260€



- ▶ Les 40% de déduction (4.800€) visées par l'article 13 du CIR/92 ne peuvent être supérieurs au 2/3 du revenu cadastral revalorisé ( $2/3 \times 9.260€ = 6.173,33€$ ), ce qui est le cas.

La base imposable s'élève donc à 7.200€.

Revenons-en à l'application de l'article 7 du CIR/92, le montant des loyers nets et des avantages locatifs ne peut être inférieur au revenu cadastral indexé et majoré de 40%

- > Revenu cadastral indexé :  $(2.000€ \times 1,863) = 3.720€$
- > Revenu Cadastral indexé et majoré :  $3.720€ + 40\% = 5.216,40€$ , qui seront arrondis à 5.216€.

Le montant des loyers (7.200€) est donc bien supérieur au revenu cadastral indexé et majoré.

La somme de 7.200€ sera soumise à taxation. Cette somme de 7.200€ sera cumulée avec les autres revenus que perçoit le contribuable (notamment les revenus professionnels).

Le taux de taxation est de +/- 55%, cela donne un impôt de 3.960 €.

Vous ne devez déclarer que le montant du Revenu cadastral et les loyers perçus. L'administration fiscale fait le calcul.

## CAS PARTICULIER DU PROPRIÉTAIRE, ADMINISTRATEUR DE LA SOCIÉTÉ QUI LOUE LE BIEN

Le contribuable est propriétaire d'un appartement. Il est également administrateur d'une société.

Il décide de louer son appartement à la société.

L'appartement a un revenu cadastral évalué à 2.000€. Il décide d'appliquer un loyer mensuel de 1.500€.

Le montant taxable chez le propriétaire sera toutefois de  $18.000€ - 40\%$  (limités au 2/3 du revenu cadastral revalorisé) = 11.827€

Le taux de taxation est de +/- 55%, cela donne un impôt de 6.504,67€.

MAIS le loyer est passé de 1.000€ à 1.500€. C'est une volonté du dirigeant d'entreprise ne plus payer de cotisations sociales.

Toutefois, il ne devrait pas être aussi gourmand. Il existe une limite au-delà de laquelle le loyer sera requalifié en revenus professionnels et donc soumis aux cotisations sociales.

Voyons si ce montant est correct.

Tout ce qui dépasse les 5/3 du revenu cadastral revalorisé sera requalifié en revenus professionnels, ce qui donne :

$$2000€ \times 5/3 \times 4,63 = 15.433,33€.$$

La différence entre 18.000€ - 15.433,33€, soit la somme de 2.566,66€ sera requalifiée en revenus professionnels, soumis à cotisations sociales.

Le montant de la taxe immobilière sera alors de  $((18.000€ - 2.566,66€) - 40\%) \times 55\% = 5.093€$ , somme à laquelle il convient d'ajouter le montant de l'impôt lié aux revenus professionnels ( $2.566,66 \times 55\% = 1.411,66€$ ) et les cotisations sociales.

Bref, avant de mettre un loyer excessif, voyez si cela ne va pas se retourner contre vous !

## CONSEILS

D'un point de vue fiscal, il est plus intéressant de louer à une personne affectant le bien à des fins purement privées, plutôt qu'à une personne l'affectant à des fins professionnelles.

Si vous décidez de louer votre bien à une société commerciale, la solvabilité de cette société et le privilège spécial du bailleur en cas de faillite de cette société devront être contrebalancés par le régime fiscal applicable à cette location. ■



**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.

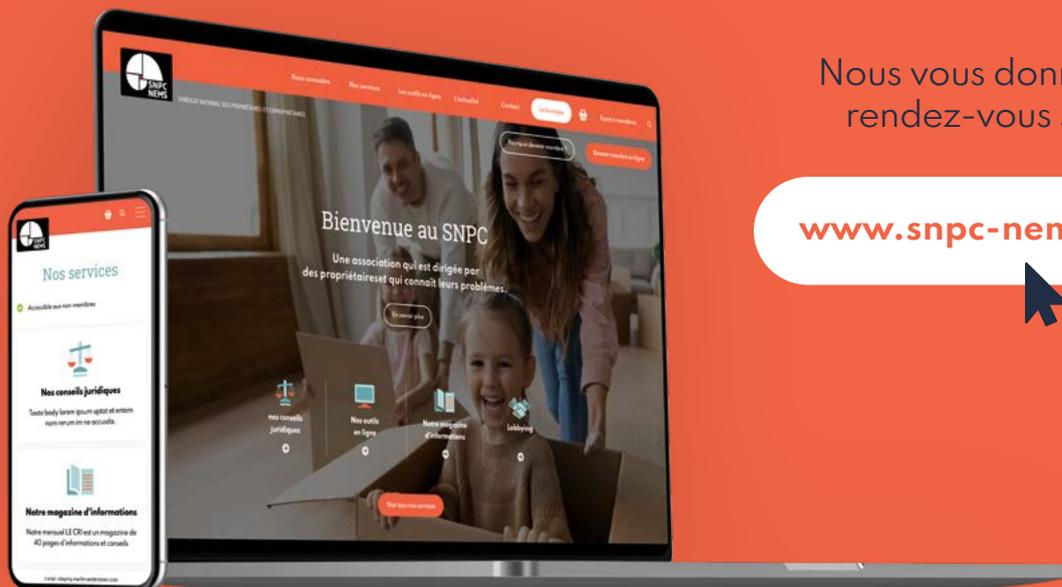


**Vous souhaitez vendre ou louer ?**

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

# Visitez notre NOUVEAU site internet



Nous vous donnons rendez-vous sur

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





# VOS ANCIENS LOCATAIRES VOUS DOIVENT ENCORE DES LOYERS. QUE FAIRE ?



*Par Alfred DEVREUX,  
Avocat au Barreau  
de Bruxelles,  
Ancien Président  
du SNPC-NEMS*

Cette situation est fréquente et parfois les propriétaires-bailleurs « laissent tomber ». Est-ce une bonne attitude ? Cela dépend évidemment des circonstances de fait.

**N**ous ne pouvons bien sûr les envisager toutes, mais prenons celle où le propriétaire a engagé une procédure et obtenu un jugement de condamnation, généralement de résolution du bail avec déguerpissement, et condamnation à des arriérés de loyers, de charges, une indemnité de résolution, la libération de la garantie locative, les frais et dépens,...

Si un avocat intervient pour le bailleur, il saura ce qu'il doit faire, mais nous avons déjà remarqué que certains bailleurs, peu habitués à aller en justice, croient qu'après avoir pris jugement, tout est automatique.

Ce n'est malheureusement pas le cas. Après l'obtention d'un jugement, il faut s'adresser à un huissier de justice et lui demander de le signifier avec commandement de payer.

Rappelons que pour la garantie locative, c'est le bailleur ou son avocat qui doit s'adresser à la banque en communiquant une copie conforme du jugement, et en demandant la libération en principal et intérêts, suivant ce que le juge a indiqué dans le dispositif de sa décision.

Revenons à la signification du jugement avec commandement de payer.

Celle-ci sera inscrite au registre central des avis de saisies.

Même si, de peur d'engager des frais qui pourraient s'avérer inutiles, le bailleur ne demande pas une saisie sur les biens du locataire (meubles, salaire, etc.), mais que le

ou les locataires fait/font l'objet d'une saisie par un autre créancier, et plus spécialement une saisie sur le salaire ou le pécule de vacances (pour les ouvriers qui est payé par une caisse indépendante), l'huissier a l'obligation de répartir les fonds récupérés entre les divers créanciers qui ont fait valoir leurs créances. C'est ainsi que des mois, ou même des années après, le bailleur a parfois la bonne surprise d'apprendre, généralement par son huissier qui a été lui-même contacté par un de ses confrères, qu'un montant lui revient. Disons-le tout de suite, ce n'est pas la règle, mais cela arrive quand même de temps en temps.

Le principe est à peu près le même que celui des faillites des sociétés commerciales. Il ne faut pas manquer de déclarer sa créance quand un tel événement est porté à la connaissance du créancier-bailleur.

Cela vaut d'ailleurs pour tout autre créancier, quelle que soit l'origine de sa créance.

N'oublions pas qu'un particulier commerçant, qui n'a pas travaillé sous le couvert d'une société, est responsable personnellement des dettes contractées et peut donc faire l'objet d'une saisie, par exemple sur salaire.

Le présent petit article s'adresse spécialement aux créanciers-bailleurs découragés et qui font une croix sur leurs créances.

S'ils veulent garder un petit espoir de récupérer tout ou, plus généralement, une partie de celles-ci, ils doivent procéder comme indiqué ci-dessus. ■

“

LE BAILLEUR A PARFOIS  
LA BONNE SURPRISE  
D'APPRENDRE QU'UN  
MONTANT LUI REVIENT.





# RÉNOVEZ CETTE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE, QUE JE NE SAURAI VOIR



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

La Commission européenne a publié ce 15 décembre 2021 les modifications qu'elle souhaite voir apporter à la Directive du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD). L'occasion de rappeler les règles existantes ainsi que les enjeux de demain.

## **I. DES NOUVELLES D'EUROPE**

### **A. Le mécanisme de la Directive**

Lorsque l'Union européenne édicte une directive, elle donne les grandes lignes directrices aux États membres qui sont chargés de mettre en œuvre concrètement dans leur système juridique, le contenu de celle-ci. Exemple : la Directive du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments pose le principe de la neutralité carbone d'ici 2050. Il revient à chaque État membre de trouver le moyen législatif de l'atteindre.

La Directive européenne du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments a pour objectif de promouvoir l'amélioration de ladite performance énergétique des bâtiments. Elle a été promulguée dans la foulée du protocole de Kyoto. Son contenu est déjà une refonte d'une précédente Directive du 16 décembre 2002. Pour être complet, notons l'existence d'une directive du 30 mai 2018 en matière d'électromobilité.

### **B. La révision de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments**

Rappelons que le secteur de l'immobilier est particulièrement concerné par les engagements de l'Union européenne de réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Comme nous venons de l'évoquer, la Directive de 2010 avait déjà des objec-

tifs ambitieux. Nul doute que l'actualité climatique et énergétique, combinée à une prise de conscience croissante de ces enjeux, ont amené la Commission européenne à travailler sur une révision de cette Directive, afin de la rendre encore plus ambitieuse.

Le contenu de celle-ci poursuit plusieurs objectifs. Le premier est le maintien de la neutralité climatique en 2050. Pour y parvenir, la Commission européenne prévoit des normes obligatoires à respecter par les États membres.

La cible principale de la Directive sont les immeubles les moins performants au niveau énergétique (ceux qui obtiennent un score de G ou F au certificat énergétique des bâtiments - le certificat PEB désormais bien connu). Pour ces immeubles qui sont les moins performants au niveau énergétique, la Directive impose une rénovation à l'horizon 2033, pour leur permettre d'obtenir un score supérieur à G. Cette obligation concerne tout le bâti, qu'il soit public ou privé, résidentiel ou industriel ou non, loué, occupé ou non. C'est donc à la fois le secteur citoyen mais aussi les entreprises qui sont soumis à cette obligation. Selon les calculs réalisés par l'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), ce sont à peu près 40.000.000 d'immeubles qui sont concernés dans l'Union européenne tout entière.

D'ici 2033, les immeubles existants devront donc avoir relevé leur indice. Ce sera également le cas pour toutes les nouvelles constructions qui devront dès 2033, atteindre l'absence d'émission carbone.

Le projet de la Commission européenne, qui n'a pour l'heure pas encore été avalisé par le Parlement européen, est donc à la fois audacieux dans ses mesures et dans son timing. Il impactera très rapidement tout le secteur de l'immobilier à travers les Etats membres dans les prochaines années.

Ce projet comporte encore d'autres mesures sur lesquelles nous aurons peut-être l'occasion de revenir dans une prochaine contribution, mais les regards sont désormais tournés vers le Parlement européen pour connaître la version définitive qui sera retenue et promulguée.

## II. EN FRANCE

Il n'est pas inutile de regarder ce que font nos voisins en matière de performance énergétique des bâtiments et plus particulièrement en France depuis la Directive de 2010.

### A. L'application de la Directive de 2010 à la sauce française

Comme nous l'avons exposé précédemment, la Directive de 2010 impose aux Etats membres de transposer le contenu de celle-ci dans leurs ordres juridiques.

Dès 2015, la France a adopté la loi de transition énergétique pour la croissance verte. Cette loi a pour objectifs de diminuer de 40% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et d'atteindre pour cette date, une réduction de 30% de sa consommation d'énergie fossile. Cette loi s'inscrit dans le prolongement des Accords de Paris sur le climat (qui a convenu de limiter le réchauffement climatique à 1,5 degrés). Pour y arriver, la loi française impose de rénover les immeubles pour les rendre conformes aux normes françaises « bâtiment basse consommation » à l'horizon 2050.

La France ne va pas en rester là et va revoir à la hausse ses prétentions éner-

gétiques puisqu'en 2019, une loi dite « énergie-climat » fixe des objectifs plus ambitieux comme par exemple la neutralité carbone à l'horizon 2050, et inscrit l'urgence écologique et climatique dans le code français de l'énergie. L'expression de « lutte contre les passoires thermiques » fait son apparition. Ce terme désigne un logement avec une consommation énergétique excessive. Enfin, le clou sera encore enfoncé avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui impose encore aux propriétaires français de nouvelles obligations.

### B. L'impact sur les propriétaires privés

L'application de ces mesures énergétiques n'est pas uniquement une déclaration d'intention. En effet, en application de la loi énergie-climat de 2019, un Décret a été promulgué et prévoit qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (l'an prochain), le logement qui dépasserait un certain seuil énergétique, deviendrait impropre à la location. En 2023, les passoires énergétiques ne pourront donc plus être louées avec des conséquences évidentes sur les baux existants à travers la France.

La loi Climat et résilience de 2021 a quant à elle introduit de nouvelles mesures pour lutter contre les logements énergivores en visant principalement les immeubles classés F et G à l'équivalent du PEB en France. Ainsi par exemple un bien classé G sera interdit à la location dès 2025, un bien classé F à partir de 2028 et 2034 pour les biens classés E. Encore, les logements classés F et G doivent réaliser obligatoirement un audit énergétique dès 2022.

Nous pouvons donc constater que la France a adopté clairement un comportement proactif vis-à-vis de la performance énergétique des bâtiments et des rénovations urgentes qui doivent y répondre.

## III. ET LA BELGIQUE DANS TOUT ÇA ?

### A. La Région Wallonne.

En Région Wallonne, la transposition des directives européennes a été réalisée dans le décret PEB du 28 novembre 2013. ▶



- ▶ Ce décret repose sur les principes suivants:
  - > Une méthodologie de calcul de la performance énergétique des bâtiments (une manière uniforme de calculer) ;
  - > Des exigences minimales à respecter en cas de rénovation ;
  - > La mise en place d'un certificat énergétique pour les bâtiments neufs (publics ou privés), lors de la vente ou de la mise en location ;
  - > L'inspection régulière des installations importantes, c'est à dire le chauffage et la climatisation.

Le gouvernement wallon a adopté la stratégie d'imposer des normes énergétiques à mettre en œuvre principalement lors de travaux importants de rénovation ou de demande de permis. Ainsi par exemple, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, tous les bâtiments neufs doivent avoir un indice PEB A.

Nous apprenons également sur le site internet de Monsieur le Ministre du Climat, de l'Energie et de la Mobilité Philippe HENRY que :

*« Le Gouvernement a marqué son accord pour le versement d'un subside de 3.244.450 € au consortium RENO+ pour mener une recherche-action sur la massification de la rénovation des logements privés, sur une période de 18 mois. »*

Il s'agit d'un projet pilote pouvons-nous lire dans la Libre Belgique du 23 décembre 2021, par lequel le Ministre HENRY entend accélérer la rénovation des logements privés en Wallonie et notamment par la mutualisation des efforts en regroupant les rénovations. En septembre 2023, le consortium devra présenter les premiers résultats au gouvernement wallon.

La tendance est donc à l'accélération de la prise en compte de la performance énergétique des bâtiments.

### **B. La Région de Bruxelles-Capitale**

La Région de Bruxelles-Capitale a quant à elle adopté une Ordonnance pour se conformer aux exigences européennes.

Cette norme législative repose sur trois axes :

- > L'axe « Installations Techniques PEB » qui consiste à garantir un niveau de performance énergétique minimal par la mise en place d'exigences et de contrôles des installations de chauffage et de climatisation ;
- > L'axe « Travaux PEB » qui comme en Région Wallonne, fixe des exigences à respecter en cas de demande de permis ou de rénovation ;
- > L'axe « Certification PEB », désormais bien connu du lecteur qui consiste à produire un certificat PEB en cas de vente ou de mise en location pour informer le candidat acquéreur ou locataire.

## **IV. CONCLUSIONS**

Le parc immobilier belge est constitué pour majorité de logements construits avant 1985 (75% en Région Wallonne), dont la performance énergétique n'est pas dans les exigences minimales imposées par l'Europe. Nos voisins français qui étaient plus confiants que nous sur la qualité de leur performance énergétique, ont rapidement déchanté devant les résultats des premiers audits obligatoires en copropriété (obtenu par un logiciel mis en place par l'Etat qui, il est vrai, est désormais décrié par le secteur). La transition énergétique est à nos portes et tous les propriétaires privés, publics, entreprises ou particuliers vont devoir investir des montants importants pour surmonter le défi énergétique et les engagements internationaux pris. L'Etat va devoir prendre ses responsabilités en venant en aide aux propriétaires qui souhaitent entreprendre de tels travaux d'envergure. En France, des bruits nous reviennent selon lesquels des propriétaires commencent déjà à revendre les passoires énergétiques plutôt de que les mettre en ordre, bousculant parfois le marché immobilier. La Belgique connaîtra peut-être le même sort plus vite qu'elle ne croit. ■



LA CIBLE PRINCIPALE DE LA DIRECTIVE SONT LES IMMEUBLES LES MOINS PERFORMANTS AU NIVEAU ÉNERGÉTIQUE (CEUX QUI OBTIENNENT UN SCORE DE G OU F AU CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS)



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

# L'INDICE SANTÉ EXPLOSE : N'OUBLIEZ PAS D'INDEXER VOS LOYERS !

Dans le CRI n° 454 de mai 2021 (pages 28-29), nous avons relaté un exemple très concret d'un propriétaire qui n'avait pas indexé le loyer de son locataire pendant de nombreuses années. Le cadeau au locataire s'élevait à plus de 8.000 €.

**S**i l'inflation au cours des dernières années a été faible, tel ne fut pas le cas en 2021 puisque l'inflation (indice santé) a bondi à 5,21%. Les perspectives d'inflation restent élevées pour 2022 voire même pour 2023. L'inflation du mois de janvier 2022 ne nous est pas connue au moment de la rédaction de cet article mais le sera bien lorsque vous aurez reçu le CRI que vous tenez en main. Un choc brutal d'inflation est attendu en ce mois de janvier.

Si le loyer actuel que vous demandez est de 800 €, l'indexation de 5,21% représente pas moins de 41,68 € par mois, soit 500,16 € par an !

Dès lors, nous ne pouvons que vous recommander d'indexer annuellement le loyer selon la formule consacrée.

Vous avez peut-être l'impression que cela ne représente que quelques euros par mois mais au final,

année après année, ce sont des dizaines d'euros par mois et puis plus de cent euros par MOIS.

Pendant ces années, vos charges augmentent et pas un peu. Pensez au précompte immobilier, aux primes d'assurances, coûts des différents corps de métier, etc.

### **CONCLUSIONS :** INDEXEZ, INDEXEZ, INDEXEZ.

Vous vous rendez un très mauvais service en ne le faisant pas. Le SNPC publie les index dans son journal LE CRI (page 38), mais vous pouvez aussi consulter le site du SPF Economie à l'adresse suivante: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation#figures>

Et si vous voulez vous faciliter la vie, nos services peuvent s'en charger. Prenez contact avec nous pour connaître les modalités de notre service « indexation automatique ».

A bon entendre... ■



## Service d'indexation automatique : le service "all-in" pour nos membres !

Recevez chaque année, dans votre boîte aux lettres, les courriers d'indexation en bonne et due forme et que vous n'avez plus qu'à dater, à signer et à faire parvenir à votre locataire. Pas de risque d'oubli !

Le service d'indexation du SNPC s'occupe ainsi du calcul du nouveau loyer au moment prévu et selon les prescriptions légales.

Ce service auquel font déjà appel plus de quatre mille bailleurs est peu onéreux. Il coûte :

- 17 euros par contrat, la première année (9,50 euros pour l'encodage et le contrôle des données, et 7,50 euros pour la première indexation) ;
- 7,50 euros TVA Incl. les années suivantes.

**Souscrivez dès à présent en téléphonant  
au 02/512.62.87 et en choisissant le "service  
indexation" dans le menu (numéro 3).**



# LE QUARTIER DE BOTANIQUE-LOUVREX À LIÈGE.

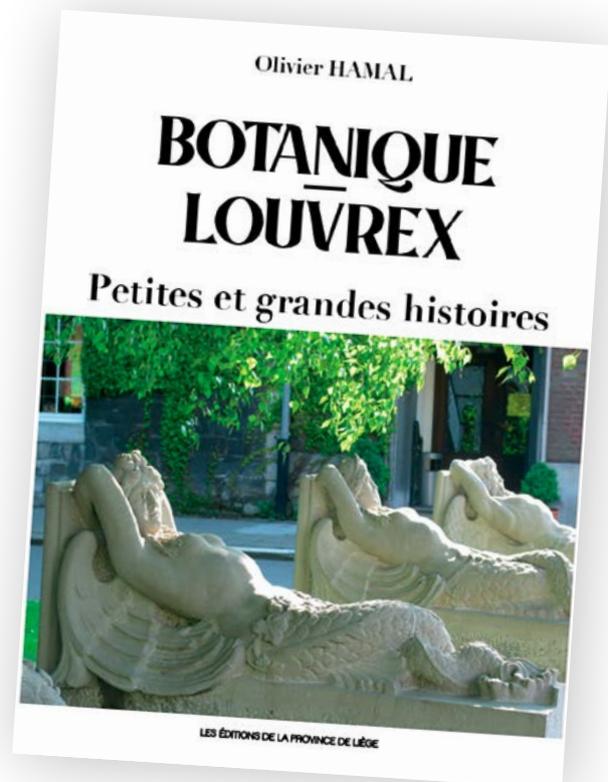
## PETITES ET GRANDES HISTOIRES

Notre président national Olivier Hamal vient de publier un nouvel ouvrage « Botanique-Louvrex. Petites et grandes histoires ».

**P**our tout Liégeois, « Botanique » et « Louvrex » sont des noms assurément familiers. Qui n'a jamais flâné dans le magnifique parc du Jardin Botanique, ou admiré les magnifiques façades des maisons de maître de la rue Louvrex ? D'abord succession de ruelles étroites, ce quartier s'est créé, constitué, tissé et enrichi au fil des décennies pour former aujourd'hui un ensemble patrimonial, architectural et urbanistique homogène.

En plus de 700 pages abondamment illustrées par des documents et clichés d'époque inédits, Olivier Hamal nous décrit patiemment et amoureuxment les rues avoisinantes (Darchis, des Augustins, Beeckman, Sainte-Marie, des Anges, Charles Morren, Rennequin Sualem, Edouard Wacken, de Sluse, Nysten, Bassenge, Courtois, Duvivier, Fusch), la vie quotidienne, les personnes qui les ont habitées ainsi que les anecdotes qui ont émaillé la vie du quartier. Dans la continuité de la démarche de Théodore Gobert avec son ouvrage *Les rues de Liège* paru en 1929, l'auteur finit par nous emmener, à travers le temps, à la (re)découverte de ce quartier Botanique-Louvrex et de ses petites et grandes histoires.

Olivier Hamal est bien connu dans la vie liégeoise. Farouchement épris de sa Ville, de son Histoire, de ses quartiers, de ses rues, il est l'auteur de plusieurs ouvrages patrimoniaux, dont *175 ans au Passage Lemonnier* (2014), *Le Mémorial interallié de Cointe à Liège* (2014) et *Place de Bronckart à Liège. Petites et grandes histoires* (2018). Ce dernier ouvrage est épuisé mais va faire l'objet prochainement d'une réimpression.



### **Pour se procurer *Botanique-Louvrex. Petites et grandes histoires* :**

- > Commande auprès de l'auteur :  
olivier.hamal@skynet.be
- > Prix : 35 €
- > à verser sur le compte :  
BE52 0688 9038 0609 avec la mention  
commande Botanique-Louvrex + vos noms et  
prénom
- > A majorer en cas d'envoi postal de 5 € par  
exemplaire pour frais de port et d'emballage
- > Les exemplaires peuvent aussi être retirés  
après paiement chez l'auteur place de Bronck-  
kart, 1 à 4000 Liège.



# QUELQUES SUJETS BRÛLANTS DANS LES COPROPRIÉTÉS (SUITE)

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

Avant de poursuivre notre étude sur divers points litigieux, nous croyons utile, au vu de questions posées par nos affiliés, de revenir sur la question du respect des règles par les locataires.

**L**a Copropriété, dans son désir légitime de vivre harmonieusement sans subir de trouble en lien avec l'incivilité des occupants locataires, ne doit pas oublier que, pour que les règles fixées soient opposables à ceux-ci et pour que, en cas de litige, il puisse être mis en avant le non-respect de celles-ci, il importe que les locataires en aient **officiellement** connaissance.

Inutile de prévoir, par exemple, l'obligation de fermeture à clé de la porte principale de l'immeuble à partir de 21 heures ou l'interdiction de l'obstruction de l'entrée par des poussettes ou vélos, ou, dans les communs, une discrétion de bon aloi avec le respect d'une norme sonore acceptable, s'il ne peut être brandi **légalement**, à l'égard des occupants locataires, la nécessité de respecter ces règles.

L'article 3.93 du nouveau livre III du Code Civil, relatif à l'opposabilité des règles aux occupants doit être respecté.

En ce qui concerne les règles reprises dans l'acte de base ou le règlement de Copropriété, aucune difficulté n'existe puisqu'elles sont censées être connues par tous, suite à la transcription de celles-ci dans les registres du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

Ainsi, ces règles s'imposent-elles tant aux copropriétaires qu'aux locataires et à toutes les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel (article 3.93 §5).

Mais il n'en est pas de même pour les règles « *de bonne conduite* » qui découlent, elles, du Règlement d'Ordre Intérieur et des décisions de l'Assemblée Générale.

Lorsque le copropriétaire loue son bien, il importe donc qu'il communique à son locataire le Règlement d'Ordre Intérieur et les dispositions telles qu'elles découlent du registre des décisions de l'Assemblée Générale.

Et si ces dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur et des décisions de l'Assemblée Générale ont été prises par la Copropriété après la conclusion du contrat de bail, le bailleur doit, de manière officielle, avertir son locataire.

### COMMENT L'AVERTIR ?

*« En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées **postérieurement** à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot (c'est-à-dire, notamment, après la conclusion d'un contrat de bail) par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les 30 jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 ». (voir art.3.93§5,2°)*

En bref, cela signifie que le copropriétaire doit « répercuter » sur son locataire les décisions de l'Assemblée Générale, notamment celles portant sur le mode d'occupation des lieux communs.

Et cette répercussion doit se faire d'une manière officielle, dans un délai fixe.

Dans son ouvrage (La Copropriété, les droits et devoirs du copropriétaire, du syndic et de la Copropriété, 2<sup>ème</sup> Edition), Eric RIQUIER, son auteur, relève ce qui suit :

*« Le bailleur est responsable des conséquences de l'absence de notification à son locataire des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur et des décisions de l'Assemblée Générale.*

*Or, ces conséquences, c'est le dommage que subiront la Copropriété et les autres occupants de l'immeuble du fait que le locataire, en question, ne respecterait pas les dispositions et décisions concernées.*

**Il est donc prudent** (c'est nous qui soulignons) *d'insérer dans le bail un article spécifique ».*

#### Nous proposons le modèle suivant :

*'Le preneur s'engage à respecter, pour ce qu'elles le concernent, les dispositions des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.*

*Le Règlement d'Ordre Intérieur peut être consulté sans frais dans l'immeuble.*

*Si, pour quelque raison, le preneur ne parvenait pas à en prendre connaissance, il en aviserait le bailleur aussitôt.*

*Le preneur s'engage par ailleurs à se tenir informé auprès du syndic des éventuelles adaptations du règlement' ».*

L'auteur poursuit :

*« S'agissant des décisions de l'Assemblée Générale, le bailleur veillera à les notifier au locataire si elle le concerne ».*

#### QUANT À LA PROBLÉMATIQUE DES TERRASSES :

Nous aborderons les 3 questions suivantes :

1. Les terrasses sont-elles privatives ou communes ?
2. La réparation de celles-ci, en cas de démembrement du droit de propriété entre usufruitier ou nu-propriétaire, incombe-t-elle à l'un ou à l'autre ?

## FORCE EST DE CONSTATER QUE DE NOMBREUX ACTES DE BASE CONTIENNENT DES CLAUSES OBSCURES, MÊME PARFOIS CONTRADICTOIRES.

3. Une terrasse considérée comme commune peut-elle être affectée à un usage privatif ?

#### Caractère privatif ou commun de la terrasse :

Force est de constater que de nombreux actes de base contiennent des clauses obscures, même parfois contradictoires (surtout dans les anciens actes de base), ce qui génère alors des difficultés d'interprétation qu'il appartient au Tribunal de trancher.

Et une interprétation, dans le sens du caractère commun ou privatif, peut avoir des conséquences importantes dans deux situations distinctes, l'une portant sur le support des réparations pouvant s'imposer et l'autre portant sur le support du dommage subi par le copropriétaire de l'étage inférieur en cas d'infiltration

L'article 3.84 du nouveau Livre III du Code Civil prévoit ce qui suit :

*« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiment ou de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».*

Il n'est donc pas requis que la terrasse soit à l'usage de tous pour qu'elle puisse être considérée comme commune.

La doctrine enseigne à ce sujet que :

*« Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrade) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs... » (P. VANDEN EYNDE, « Annexes, Acte de base - statuts de la Copropriété avec sous-indivision, JURIM. Pratique 2011, p. 403 et 404).*



- ▶ Cette question est souvent débattue lorsque le propriétaire de l'étage supérieur bénéficie seul d'une terrasse qui peut aussi, en même temps, être la toiture de l'élément commun.

Il faut considérer, quand bien même ce propriétaire bénéficie d'un avantage non négligeable, que cette terrasse-toiture est une partie commune dont l'Association des Copropriétaires assure la garde (article 1384 du Code Civil).

Tout au plus, le carrelage sur ladite terrasse pourrait être considéré comme étant privatif en cas de doute, mais non la structure en béton de celle-ci servant de toiture pour l'immeuble.

## Qui du copropriétaire ou de l'usufruitier devra participer aux frais de réfection de cette terrasse ?

L'ancien article 606 du Code Civil a été grandement adapté et est devenu l'article 3.154 portant sur les grosses réparations :

*« Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien. »*

*§2. Le nu-propriétaire doit exécuter ces réparations après concertation avec l'usufruitier.*

*Ce dernier ne peut prétendre à une indemnité pour troubles de jouissance.*

*Par dérogation à l'alinéa 1er, le nu-propriétaire n'est pas tenu des grosses réparations qui portent sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même, ni des réparations qui sont causées, exclusivement, par l'usufruitier.*

*§3. Le nu-propriétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci.*

*Cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculée conformément à l'article 745 sexies, §3, de l'ancien Code Civil ».*

Appliquons ces dispositions légales aux droits de la Copropriété.

Le syndic, lorsqu'il répartira les frais de réparation selon les quotités entre les copropriétaires, n'ignorera pas les nouvelles dispositions qui, d'ailleurs, lui facilitent grandement la tâche.

Il est maintenant reconnu la solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire de manière telle que, si un différend venait à naître entre ces deux parties, **la Copropriété n'en sera pas préjudiciée puisqu'elle peut réclamer la totalité de sa créance à l'un comme à l'autre.**

L'article 3.86 § 3 dernier alinéa consacre cette solidarité.

Mais dans le cadre de la contribution à la dette, le débat peut encore exister entre ces deux parties.

Avant même l'introduction de l'article 3.154 nouveau, la Cour de Cassation, le 22 janvier 1970, définissait les grosses réparations comme « *les gros travaux de rétablissement et de reconstruction, ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble, qui revêt un caractère de réelle exception dans l'existence même de la propriété et dont les frais requièrent normalement un prélèvement sur le capital* » (voir également J.P. LIEGE, 2ème canton, 16.10.2020, Revue Copropriété Droit Immobilier, 2021/4).

## Quant à l'affectation à usage privatif d'une terrasse commune.

Il est évident que la terrasse accessible exclusivement par une partie privative, bien que considérée dans sa structure comme commune, ne peut être utilisée par des copropriétaires devant traverser ces parties pour jouir de la terrasse...

Il y aurait là une atteinte évidente aux droits de la propriété sur ces parties privatives.

Mais le débat peut naître lorsque cette terrasse, susceptible d'être utilisée exclusivement par un copropriétaire, est accessible par des parties communes ou lorsqu'un copropriétaire, disposant d'une terrasse à

usage privatif, entend étendre celle-ci, par exemple, en prolongation de son lot.

Une décision s'impose et doit être prise par l'Assemblée Générale, à la majorité des 4/5<sup>èmes</sup> des voix et ce sur base de l'article 3.88 §1<sup>er</sup> 2. prévoyant une majorité des 4/5<sup>èmes</sup> des voix pour « tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'Association des Copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle du dommage que cela pourrait causer ».

Il s'agit bien naturellement d'une majorité « difficile à atteindre ».

Et, en cas de recours introduit, il appartiendra au Tribunal de voir si cet usage d'une partie commune est réellement préjudiciable à la Copropriété.

Le texte parle de la motivation d'un intérêt légitime de l'Association des Copropriétaires...

Sauf indemnité intéressante pour celle-ci, on voit difficilement l'intérêt que pourrait avoir une Association des Copropriétaires à ne plus disposer d'une partie commune, à moins que celle-ci requière un entretien.

Nous pensons, quant à nous, qu'un Tribunal saisi d'un recours d'un copropriétaire auquel il est refusé l'usage d'une partie commune (telle une terrasse) appréciera plutôt la théorie de l'abus de droit afin de « peser » les intérêts en présence.

Et, dans l'approche de ces intérêts, il ne faut pas prendre en compte l'éventuelle autorisation urbanistique qui aurait été délivrée pour une extension de la terrasse dans la mesure où, bien naturellement, l'Assemblée Générale n'est pas liée par une décision d'un tiers. ■



## Bureau Comptable Flament

### Contrôle de comptes de copropriétés

Bureau comptable actif depuis 2008 et agréé auprès de l'ITAA  
Ingénieur de Gestion diplômé UMH 06/2006

Nos missions : Tenue de comptabilité générale et analytique  
Droit des sociétés  
Fiscalité et TVA

Mais nous avons aussi des références en matière de copropriétés :  
Mandats de 'Commissaire aux comptes'  
Rapports détaillés et accompagnés de commentaires circonstanciés

De préférence en Hainaut, Namur et Brabant Wallon

Une offre de prix peut être obtenue sur simple demande

Bureau Comptable Flament SRL  
Administrateur, Vincent Flament  
Société agréée à l'ITAA: 50.199.722  
rue de la Justice, 23  
BE-7190 ECAUSSINNES  
GSM 00 32 486 02 88 91  
Email [bureauvf@gmail.com](mailto:bureauvf@gmail.com)  
TVA BE-0834.564.541

## 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](mailto:SOGESA@SOGESA.BE)
- [WWW.SOGESA.BE](http://WWW.SOGESA.BE)



# QUELQUES CONSEILS POUR RÉUSSIR VOS TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

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

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. Voici quelques conseils essentiels pour aborder sereinement vos transactions immobilières.

## I. LES PIÈGES À ÉVITER

### A. S'engager à la légère

Le premier piège à éviter est évidemment de ne pas mesurer la portée de son engagement. Rappelez-vous que si vous faites une offre pour un bien et qu'elle est acceptée sans réserve par le vendeur, la vente est déjà parfaite. Cela signifie que vous êtes irrémédiablement tenus dès ce moment. Soyez donc particulièrement attentif lorsque vous décidez de faire une offre et également au contenu de celle-ci. Par exemple, si vous souhaitez financer l'opération au moyen d'un crédit hypothécaire, il faut déjà le préciser dans l'offre.

### B. Se précipiter

Le deuxième piège à éviter est directement lié à l'emballement du marché. En effet, beaucoup de gens pensent que s'ils souhaitent faire une offre pour un bien, ils doivent le faire le plus vite possible pour éviter de se le voir passer sous le nez. Il faut reconnaître que certains biens trouvent acquéreur en un temps record. Cette nécessité de célérité imposée parfois par le marché n'est pas une vérité absolue. En effet, malgré l'idée reçue, tous les biens immobiliers ne partent pas

dans les premières 24 heures ou à la première visite.

Le piège réside dans le fait d'avoir tellement envie d'obtenir l'immeuble que l'amateur en oublie toute prudence et notamment de procéder aux vérifications indispensables ou à accepter un prix manifestement déraisonnable. Après la vente, il sera trop tard pour découvrir les problèmes de l'immeuble ou revenir sur ses décisions prises à chaud.

### C. Céder aux chants des sirènes

Le dernier piège consiste à prendre pour argent comptant tout ce que l'acheteur ou son mandataire annonce comme vérité. N'hésitez jamais à poser des questions et à vérifier les réponses. N'oubliez pas que si vous posez une question lors de la visite, que la réponse conditionne votre consentement mais que vous découvrez le pot aux roses après la vente, ce sera à vous de prouver que l'on vous a trompé.

Exemple : le vendeur vous annonce qu'il n'y a pas d'infraction urbanistique, qu'il a obtenu l'autorisation du voisin pour garer sa voiture devant chez lui, que la citerne fait plus de 3.000 litres, qu'il a refait à neuf l'électricité, que le mur



ISTOCKPHOTOS

mitoyen est privatif, que des travaux sont prévus pour régler l'humidité dans la cave, que les charges de copropriété sont faibles, que l'entente avec les copropriétaires est bonne etc.

## II. 3 RÈGLES D'OR

A côté des pièges à éviter, voici trois conseils indispensables.

### A. Visiter le bien

Nous ne le dirons jamais assez : visitez le bien avant de faire une offre ou une enchère en vente publique. Ne croyez pas ce que les autres vous racontent de leur propre visite ou connaissance du bien. Ne vous fiez pas aux photographies. Rien ne remplace la visite du bien pour se rendre compte des spécificités de celui-ci et des implications pra-

**LA PERSONNE LA PLUS À MÊME D'ÉVITER DES DÉBOIRES À L'ACQUÉREUR EST SOUVENT LUI-MÊME.**

tiques. Ce conseil peut paraître évident mais de plus en plus de propriétaires nous relatent avoir fait l'acquisition d'un bien par enchère publique en ligne sans l'avoir visité, et avoir déploré par la suite l'absence d'informations techniques ou de ne pas avoir remarqué certains éléments du bien.

Pour vous donner une image : seriez-vous prêt à acheter un véhicule de luxe sans l'avoir personnellement vu et essayé ?

### B. Bien s'informer

Le deuxième conseil de base que nous prodiguons est de prendre le temps de s'informer et de le faire adéquatement. Aucune question n'est stupide ou inutile. Questionnez votre vendeur. Interrogez les interlocuteurs concernés : syndic, administrations communales ou régionales etc.

Lorsque vous achetez un véhicule, vous vous renseignez en général au préalable sur les caractéristiques techniques de celui-ci (par exemple la consommation de carburant, les taxes etc.). N'hésitez pas à faire de même avec votre immeuble avant de l'acheter. ▶



## ► C. Se faire conseiller

Le dernier conseil à vous livrer repose sur le constat que dans certains cas, s'informer seul ne suffit pas. En effet, les données juridiques, techniques et urbanistiques ne cessent de se complexifier. Pour être parfaitement informé, il faut parfois avoir recours à un homme de métier, qu'il soit juriste, géomètre expert, fiscaliste, électricien etc.

Exemple : des servitudes existent et le vendeur m'indique qu'elles ne sont plus usitées, puis-je considérer qu'elles ne seront plus jamais ? Mon bien est situé en zone inondable, dois-je m'en inquiéter ? L'immeuble de rapport convoité comporte 6 logements mais je constate que la Ville semble n'en avoir accepté que 3, que dois-je faire ? Je souhaite acheter un immeuble auparavant affecté à une industrie polluante, à quoi est-ce que je m'expose ? etc.

## III. CONCLUSIONS

Après la lecture de ces quelques éléments, le candidat acquéreur aura pris conscience de

l'importance des démarches de renseignement préalable, de bien s'entourer de conseils spécialisés et d'être à la fois rigoureux et prudent pour que l'acquisition souhaitée se passe dans les meilleures conditions possibles.

La personne la plus à même d'éviter des déboires à l'acquéreur est souvent lui-même. Il ne doit pas hésiter à se faire conseiller, à demander des explications ou des documents complémentaires.

Après la signature de l'acte authentique de vente, il est impossible de revenir en arrière ou à tout le moins beaucoup plus difficile d'obtenir des informations, chacune des parties ayant repris son chemin. L'acquéreur, sans aller dans l'exagération, a le droit d'être parfaitement informé sur les tenants et aboutissants de l'opération immobilière qu'il poursuit et finance. De nombreux professionnels spécialisés restent les personnes ressources privilégiées pour toutes les questions qu'acquéreur et vendeur peuvent se poser ainsi que pour tous les cas qui sortent de l'ordinaire. ■

Webinaire > Jeudi 10 février à 13h30

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

**Achat d'un immeuble : pièges à éviter et règles à respecter pour réussir vos transactions immobilières**

**GRATUIT**

Réservé aux membres



**Gilles Rigotti**

Avocat et Président de la Régionale wallonne du SNPC-NEMS

ADOBESTOCK

## Intermédiaire de vente, d'achat et de location



Messieurs, Mesdames,

Je souhaite mettre fin au contrat conclu avec mon agent immobilier. Je ne sais pas dans quelles conditions je peux le faire et si je lui suis redevable d'une éventuelle indemnité... Après un premier contact lors des permanences téléphoniques, une de vos collègues m'a dit qu'il faut que j'analyse ce qui est prévu dans le contrat qui a été signé. Néanmoins, l'indemnité due me semble excessive et est fixée à 75% des honoraires ou de la commission de mon agent.

L. P.

Liège



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Si vous mettez fin anticipativement au contrat d'intermédiaire de vente, d'achat et/ou de location, une indemnité est généralement due. Celle-ci est fixée contractuellement.

L'indemnité de rupture est due à la condition que le bien ne soit pas vendu ou loué dans les six mois de la rupture anticipée.

Cette indemnité, si elle est prévue dans le contrat, ne peut excéder 50% des honoraires ou de la commission. Cette règle est expressément reprise à l'article 2, 9°, de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers.

L'article 4 de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 prévoit expressément que toutes dispositions contractuelles qui abrogent ou limitent, de façon directe ou indirecte, les droits que le propriétaire tire de cet arrêté, est interdite et nulle.

L'indemnité de rupture, prévue dans votre contrat, fixée à 75% des honoraires ou de la commission est donc interdite et nulle.

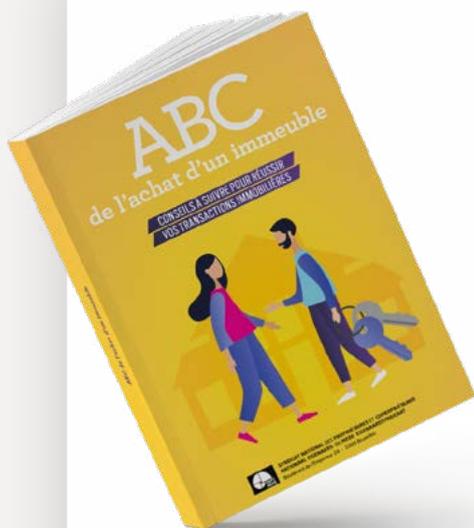
En cas de question supplémentaire, nous restons à votre disposition lors des permanences téléphoniques qui ont lieu du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et le mercredi de 9h à 12h.

Cordialement,

*Le service juridique*

## Publications du SNPC-NEMS

NOUVEAU



### 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.

- > 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 3,78 €)

#### > 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.

## Copropriété



Madame, Monsieur,

Etant copropriétaire dans un petit immeuble de 3 lots, je fais appel à vos lumières après avoir été interpellé par un copropriétaire. Ce dernier souhaite nommer un syndic lors de notre prochaine réunion. Or, s'agissant d'une petite copropriété, nous avons toujours pris les décisions en concertation. Je ne comprends pas la démarche de ce copropriétaire. Est-il en droit de m'imposer un syndic ?

Dans l'attente d'une réponse de votre part, je vous transmets mes sincères salutations.

J-P. N.  
Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Un syndic est l'un des organes de votre copropriété. Peu importe la taille de celle-ci et le nombre de lots qui la composent. Le syndic est l'organe qui assure la gestion quotidienne de l'immeuble.

La mission de syndic peut être assumée par un copropriétaire ou par un professionnel.

Si un copropriétaire assume cette mission, il joue le rôle de syndic bénévole. Le terme « bénévole » n'implique pas que ce dernier ne perçoit aucune indemnité ou rémunération pour la mission qu'il accomplit.

Qu'il s'agisse d'un syndic professionnel ou bénévole, il convient de nommer celui-ci en assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder 3 ans mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale.

Un extrait de l'acte portant désignation/nomination du syndic est affiché, dans les 8 jours à dater du début de sa mission, à l'entrée de l'immeuble.

Le syndic est le principal organe d'une copropriété. Ses missions sont fixées légalement et reprises à l'article 3.89, §5, du Code civil.

Pour plus d'information concernant les missions légales du syndic, nous vous invitons à nous contacter lors des permanences téléphoniques qui ont lieu du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et le mercredi de 9h à 12h.

Cordialement,

*Le service juridique*

# GRILLE INDICATIVE DES LOYERS

## ATTENTION : mise à jour au 1.1.2022 réalisée tardivement

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

L'article de l'arrêté d'exécution du 19.10.2017 instaurant la GIL 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 ».

Dès lors, les loyers de référence de 2022 devaient être indexés au 01.01.2022 sur base de l'indice santé de 12/2021 qui s'élevait à 115,60 (l'indice de référence étant celui de 12/2014 qui s'élevait à 100,40).

Cependant, il est apparu que cette indexation n'a été opérationnelle que depuis le 10 janvier 2022 après-midi.

En d'autres termes, si vous avez procédé au calcul du loyer de référence entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 10 janvier 2022 (14h00), le résultat obtenu n'était pas le loyer de référence au 01.01.2022 mais toujours bien celui au 01.01.2021.

Si vous avez signé un contrat de location entre le 1.01.2022 et le 10.01.2022, le loyer de référence que vous devez désormais indiquer dans votre contrat de location est incorrect et sous-estimé de l'inflation de 2021 qui s'est élevée à 5,21% (indice santé).

Nous vous conseillons donc de procéder à un recalcul et de le communiquer à votre locataire en l'informant de ce qui précède. ■

# Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les baux</b>				
<b>RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE</b>				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,30 €	3,78 €	15,08 €
	Non-membre	20,30 €	3,78 €	24,08 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	12,00 €	3,78 €	15,78 €
	Non-membre	21,00 €	3,78 €	24,78 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 5,67 € au lieu de 3,78 €				
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC	11,30 €	3,78 €	15,08 €
	Non-membre	20,30 €	3,78 €	24,08 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	8,70 €	3,78 €	12,48 €
	Non-membre	13,90 €	3,78 €	17,68 €
<b>RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE</b>				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,40 €	3,78 €	15,18 €
	Non-membre	20,40 €	3,78 €	24,18 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,50 €	3,78 €	15,28 €
	Non-membre	20,50 €	3,78 €	24,28 €
⚠ Bail + pacte de colocation : frais de port de 5,67 € au lieu de 3,78 €				
<b>DIVERS</b>				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	12,10 €	3,78 €	15,88 €
	Non-membre	19,40 €	3,78 €	23,18 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	12,70 €	3,78 €	16,48 €
	Non-membre	20,20 €	3,78 €	23,98 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	6,10 €	3,78 €	9,88 €
	Non-membre	9,70 €	3,78 €	13,48 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	2,00 €	3,78 €	5,78 €
	Non-membre	3,20 €	3,78 €	6,98 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	9,90 €	3,78 €	13,68 €
	Non-membre	16,30 €	3,78 €	20,08 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	21,30 €	3,78 €	25,08 €
	Non-membre	34,10 €	3,78 €	37,88 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	10,10 €	3,78 €	13,88 €
	Non-membre	16,20 €	3,78 €	19,98 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	10,20 €	3,78 €	13,98 €
	Non-membre	16,40 €	3,78 €	20,18 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	20,70 €	3,78 €	24,48 €
	Non-membre	33,00 €	3,78 €	36,78 €

## Les affiches

A louer/Te huur	Membre SNPC	1,70 €	3,78 €	5,48 €
	Non-membre	2,20 €	3,78 €	5,98 €

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

		TVAC	PORT	TOTAL
<b>Les détecteurs</b>				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	6,90 € (de 1 à 3)	34,40 €
	Non-membre	44,00 €	6,90 € (de 1 à 3)	50,90 €
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	6,90 €	61,40 €
	Non-membre	87,10 €	6,90 €	94,00 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	27,90 €	6,90 €	34,80 €
	Non-membre	35,90 €	6,90 €	42,80 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	56,90 €	6,90 €	63,80 €
	Non-membre	69,90 €	6,90 €	76,80 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	19,90 €	5,67 €	25,57 €
	Non-membre	26,90 €	5,67 €	32,57 €

## Les ouvrages



### Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

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



### Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie

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



### Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

Membre SNPC : 18,20 €  
Non-membre : 29,20 €  
Port : 3,78 €  
Total membres : 21,98 €  
Total non-membres : 32,98 €



### ABC de la planification successorale

Membre SNPC : 35 €  
Non-membre : 53 €  
Port : 5,67 €  
Total membres : 40,67 €  
Total non-membre : 58,67 €



### La copropriété en poche NOUVELLE EDITION

Membre SNPC : 29,90 €  
Non-membre : 39,90 €  
Port : 5,67 €  
Total membres : 35,57 €  
Total non-membres : 45,57 €



### Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Membre SNPC : 28,90 €  
Non-membre : 41,90 €  
Port : 3,78 €  
Total membres : 32,68 €  
Total non-membres : 45,68 €



### ABC du viager

Prix unique : 29,00 €  
Port : 3,78 €  
Total : 32,78 €



### ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €  
Non-membre : 54,40 €  
Port : 3,78 €  
Total membres : 37,78 €  
Total non-membres : 58,18 €



### ABC de la répartition des charges

Membre SNPC : 36,00 €  
Non-membre : 54,00 €  
Port : 5,67 €  
Total membres : 41,67 €  
Total non-membres : 59,67 €



### Le petit manuel de l'entretien locatif

Membre SNPC : 6,00 €  
Non-membre : 7,50 €  
Port : 3,78 €  
Total membres : 9,78 €  
Total non-membres : 11,28 €



### Le petit manuel de la défense en justice

Membre SNPC : 5,00 €  
Non-membre : 6,50 €  
Port : 3,78 €  
Total membres : 8,78 €  
Total non-membres : 10,28 €



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

Membre SNPC : 29,90 €  
Non-membre : 39,90 €  
Port : 3,78 €  
Total membres : 33,68 €  
Total non-membres : 43,68 €

## Comment les obtenir ?

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

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

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

## Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
2007	143,92*	144,66*	144,34*	144,82*	144,49*	144,41*	144,99*	144,95*	145,00*	145,66*	146,68*	147,38*
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	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*	191,50*

## 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*	158,83*

## 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*	139,61*

## Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2014	100,60*	100,75*	100,79*	100,44*	100,29	100,34*	100,46*	100,12*	100,06*	100,28*	100,28*	100,40*
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*

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: snpmmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

## ■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

## ■ Service d'indexation des loyers

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

## ■ Enregistrement des baux

Enregistrement de vos baux : envoyez-nous votre bail par la poste, par mail 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

## NOS EXPERTS POUR LE NETTOYAGE DE VOS COMMUNS D'IMMEUBLES ET COPROPRIÉTÉS

### NOTRE SERVICE

Entretien régulier de vos espaces communs

### NOS SERVICES +

Gestion des containers  
Nettoyage et entretien des parkings, jardins et extérieurs  
Nettoyage des vitres, châssis et interstices  
Relampage  
Adoucisseur d'eau

### NOS ATOUTS

Mise en place d'un cahier des charges détaillé  
Devis gratuit et attractif  
Equipe fixe, qualifiée et discrète  
Réactivité et suivi des chantiers

### NOS PRODUITS

Nous utilisons la performance des produits enzymatiques 100% biodégradables  
Pour un impact positif et durable sur l'environnement

### CONTACTEZ-NOUS POUR UN DEVIS GRATUIT !

✉ info@edan-clean.be

☎ 0471 618 700 & 0486 273 215

📍 Avenue de Fré, 108 - 1180 Uccle



## Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

**La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.**

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

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

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