

le cri

N°462
MARS
2022

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

BRUXELLES

RUDI VERVOORT ET NAWAL BEN HAMOU INTENSIFIENT

LA CHASSE AUX BAILLEURS

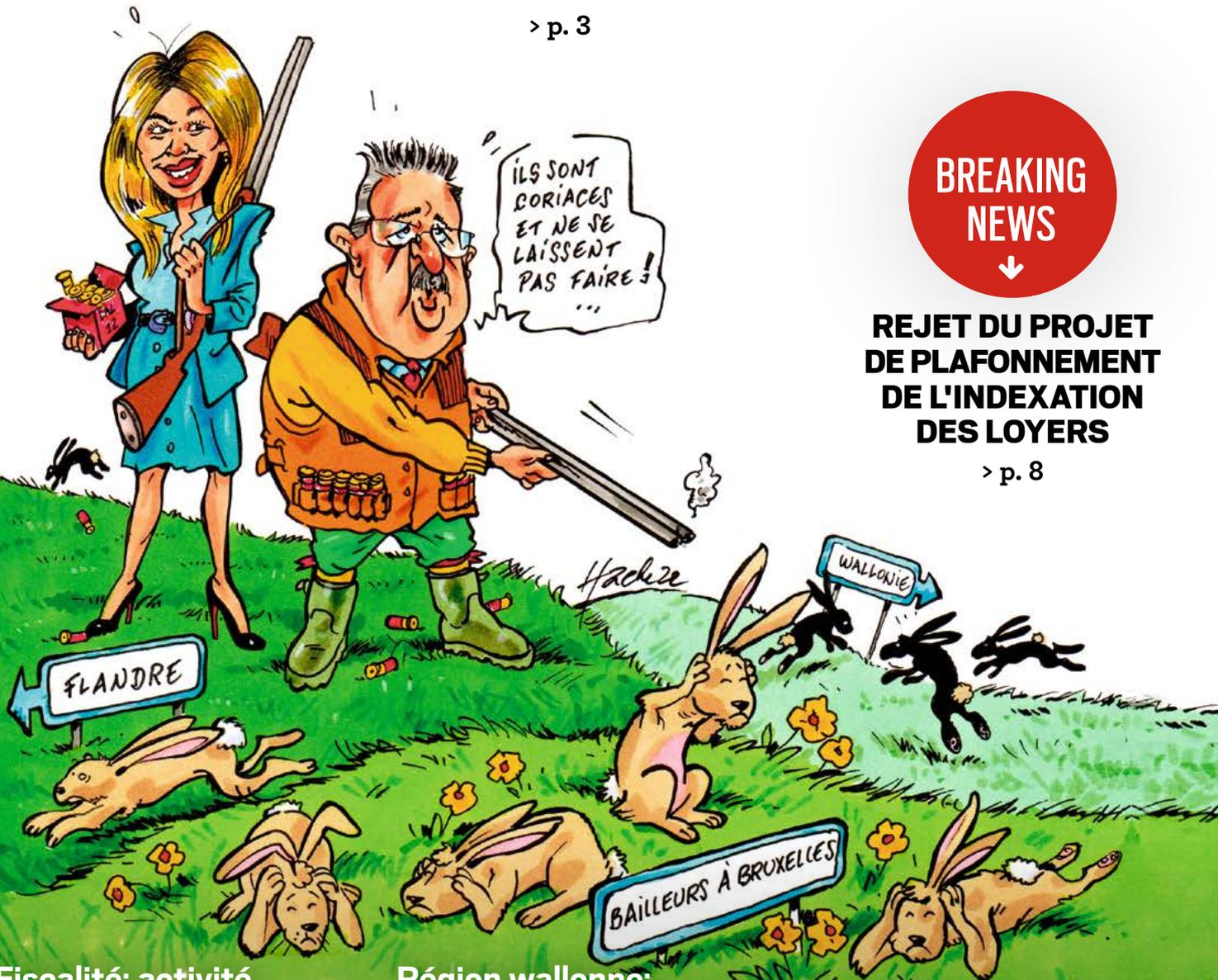
> p. 3

BREAKING NEWS



**REJET DU PROJET
DE PLAFONNEMENT
DE L'INDEXATION
DES LOYERS**

> p. 8



Fiscalité: activité immobilière et activité professionnelle: un délicat mélange

> p. 12

Région wallonne: Deux nouvelles circulaires en matière d'aménagement du territoire

> p. 20

La CDC, un outil efficace pour vos cautions locatives

> p. 28

Webinaire > Jeudi 22 mars 2022 à 13 H 30 

Infos et inscription sur www.snpc-nems.be

GRATUIT

Réservé aux
membres

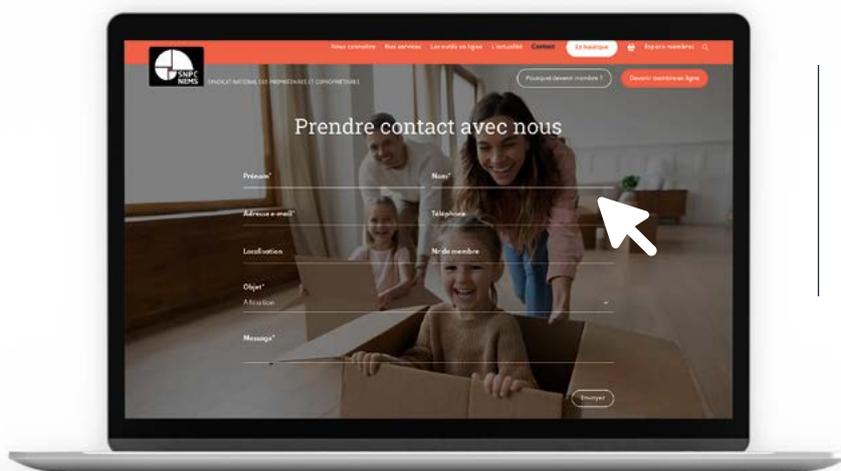
Aperçu du décret flamand sur la location d'habitations of Vlaams woninghuurdecreet : nouveautés, particularités et comparaison avec les 2 autres régions.



**Kristien
Vanreemdonck**
juriste au
SNPC-NEMS

ISTOCKPHOTOS

Pour une communication efficace avec nos services,
utilisez notre nouveau formulaire de contact en ligne.



Choisissez l'objet de
votre demande et celle-ci
arrivera directement à
la personne concernée.
Le traitement sera plus
efficace et plus rapide.



<https://snpc-nems.be/contact>



ILS VEULENT ÉRADIQUER LES BAILLEURS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

DERNIÈRE PROPOSITION EN DATE : LIMITER L'INDEXATION DES LOYERS PRIVÉS

*Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS ; Olivier de CLIPPELE et Vanessa PAUWELS, Vice-Présidents ;
Eric MATHAY et Gilles RIGOTTI, Président des Régionales bruxelloise et wallonne
et Patrick WILLEMS, Secrétaire général*

Depuis la mise en place du nouveau gouvernement bruxellois en 2019, nous n'avons cessé d'interpeller nos membres et les bailleurs en général sur toutes les mesures envisagées pour réduire les droits des propriétaires et des propriétaires-bailleurs.

Nous vous avons prévenus à de nombreuses reprises au travers de notre magazine le Cri et vous renvoyons notamment à notre édito du CRI du mois de mars 2021. Nous sommes dès lors assez surpris de voir aujourd'hui un certain nombre de nos membres et bailleurs tomber de leur chaise devant l'avalanche de mesures les concernant !

Les bailleurs sont clairement ciblés et l'objectif de ce Gouvernement bruxellois est de socialiser (disons-le même collectiviser) le logement privé pour le mettre au service des Autorités publiques si pas d'éradiquer les bailleurs privés de Bruxelles.

Demain dans leur schéma, vous serez toujours vaguement propriétaires de vos biens MAIS :

- > Vous ne pourrez plus choisir librement votre locataire au nom de la lutte contre les discriminations et autres contraintes. Des listes vous seront proposées ;
- > Les loyers seront encadrés si pas bloqués au travers de grilles présentées comme indicatives mais que d'aucuns veulent rendre contraignantes avec des notions de loyers abusifs et de loyers raisonnables ;
- > Une substitution progressive des recours judiciaires actuels et protec- ▶

- ▶ teurs des droits des bailleurs par une justice populaire présentée comme équilibrée dans le cadre de commissions locatives dites paritaires composées de locataires et bailleurs lambdas ;
- > De plus en plus d'obstacles pour vous permettre de récupérer votre bien ou de devoir conserver un locataire autant de temps que ce dernier le décidera (limitation de la possibilité de conclure des baux de courte durée, imposer un motif pour tout renouveau à un bail même dans le cadre du bail de 9 années etc.) et ce à un loyer limité ;
- > Moratoire sur les expulsions en hiver sans indemnisation des bailleurs sauf s'ils se conventionnent avec les pouvoirs publics et acceptent par là même leurs conditions sur toute une série d'aspect de la relation locative (voir ci-avant) ;
- > En cas de vente, le bien doit être proposé prioritairement au locataire avec toutes les complications que cela va entraîner dans la fluidité du marché immobilier. Il ne faut pas exclure que l'étape suivante sera un prix fixé par les Autorités ;
- > En cas de vente encore, l'exercice par les Autorités d'un droit de préemption sur votre bien, droit qui s'apparente à un droit de confiscation.

Et ce n'est pas tout, ils ne sont jamais à court d'imagination et chaque fois qu'une occasion se présente, ils sautent dessus.

Et pan ! Dernière en date et abondamment relayée dans les médias ces dernières semaines : limiter l'indexation des loyers privés à 2% pour 2022 et même les années suivantes... aux motifs :

- > d'épargner aux ménages frappés par la crise sanitaire l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité ;
- > de faire en sorte que la hausse de l'indice santé qui doit en théorie entraîner une indexation des loyers de plus de 5% ne se répercute pas sur le budget des ménages.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) s'opposera par toute voie de droit à toute mesure pour limiter l'indexation des loyers dans le privé à 2% ou tout simplement pour la bloquer.

A quel titre les bailleurs privés devraient-ils supporter et compenser par une réduction de l'indexation des loyers, l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité ? Quel est le rapport ?

Demain, et c'est d'ailleurs ce que soutiennent certains économistes, ils pourraient même être capables de réduire d'office - par exemple de 20% - tous les loyers pour permettre aux locataires d'acheter voitures et autres biens divers pour soutenir la consommation ! Il s'agit d'exproprier la rente locative comme le préconise une étude commandée par le Gouvernement bruxellois à l'ULB.

Rien n'empêche en effet le Gouvernement bruxellois de prendre une mesure de soutien spécifique supportée par toutes les strates de la société (pas uniquement les bailleurs) en faveur de tous les citoyens bruxellois qu'ils soient locataires ou propriétaires dont le pouvoir d'achat est impacté par l'augmentation des prix du gaz et de l'électricité. Il est renvoyé aux mesures prises par le Fédéral et les autres Régions.



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

Plans d'entretiens, maîtrise des coûts d'exploitation, étude détaillée pour rénovation/mise en conformité

Contact direct: Leon Vandenberghe
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

LES BAILLEURS SERAIENT DÈS LORS LES SEULS À VOIR LEURS REVENUS LIMITÉS ALORS QUE LEURS CHARGES ONT AUGMENTÉ FORTEMENT.

En Région bruxelloise, non, il faut absolument faire payer les bailleurs, ce qui est en quelque sorte une forme d'imposition déguisée.

Déjà discriminatoire envers les bailleurs, une telle mesure le serait d'autant plus car :

- > s'appliquant à tous les locataires alors même que nombre d'entre eux (ne pensons qu'aux fonctionnaires internationaux et européens) sont à même de supporter l'augmentation des factures de gaz et d'électricité ;
- > ne bénéficiant pas à nombre de petits (co)propriétaires-occupants tout aussi impactés que des locataires mais il est vrai que même être (co)propriétaire n'est pas bien vu à Bruxelles.

Il n'échappera pas non plus que les salaires, allocations et prestations sociales diverses etc. en l'état ne sont visés par aucune mesure de limitation de leur indexation ou encore par un saut d'index.

Les bailleurs seraient dès lors les seuls à voir leurs revenus limités alors que leurs charges ont augmenté fortement et nous ne doutons pas que l'indexation des revenus cadastraux pour le calcul du précompte immobilier et de l'impôt des personnes physiques le sera sur base de l'indice santé sans limite, une belle augmentation en perspective. Citons aussi l'augmentation de près de 6% des primes d'assurance incendie et risques connexes au 1er janvier sans oublier l'augmentation ces derniers mois des coûts de la construction et de la rénovation entre 10 et 15%. ▶

ÉDITORIAL

- > Ils veulent éradiquer les bailleurs en Région de Bruxelles-Capitale. Dernière proposition en date : limiter l'indexation des loyers privés **3**

BREAKING NEWS

- > Bruxelles : le projet de plafonnement de l'indexation des loyers rejeté ! **8**

FISCALITÉ

- > Activité immobilière et activité professionnelle, un délicat mélange **12**

INTERNATIONAL – COPROPRIÉTÉ

- > La location saisonnière de courte durée est-elle source de nuisances ? **14**

RÉGION WALLONNE - URBANISME

- > Deux nouvelles circulaires en matière d'aménagement du territoire : outils et lignes de conduite pour mieux encadrer les constructions en zones inondables et la filière photovoltaïque **20**

PROPRIÉTÉ

- > Participez à la sauvegarde du droit à la propriété privée faisant partie des droits de l'homme **22**

PROPRIÉTÉ

- > Fissures dans votre immeuble suite à un sol argileux : l'assurance doit-elle intervenir ? **24**

BAIL À LOYER

- > La Caisse des Dépôts et Consignations : un outil efficace pour vos cautions locatives **28**

RÉGION WALLONNE - BAIL À FERME

- > Coefficients de fermage des terres agricoles : hausse maximale en 2022 **32**

ANNONCE CONFÉRENCE MONS

- 33**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS

- 34**

NOS PUBLICATIONS

- 36**

INDICES-SANTÉ

- 37**

LES SERVICES DU SNPC

- 38**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE

- 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.

- ▶ Enfin, le Gouvernement bruxellois perd de vue l'arrêt rendu en mars 2018 par la Cour constitutionnelle annulant le saut d'index en Région wallonne, arrêt plein d'enseignements sur les discriminations qui avaient été dénoncées et sur le droit des bailleurs de voir les loyers indexés sur base de l'indice santé au titre de juste compensation des nombreux droits accordés aux locataires.

Dans une interview au journal L'ECHO du 12 février dernier, l'économiste Etienne de Callatay (que nous critiquons bien souvent) indiquait que « Plafonner l'augmentation des loyers à 2% quand les prix des matériaux s'envolent de 10% à 15%, c'est préparer des pénuries majeures dans 5 ans. C'est tout ce qu'il ne faut pas faire. Il y a un très large consensus des économistes pour dire que contrôler les loyers est une mauvaise idée. » Pour le coup, nous ne pouvons que lui donner raison sur ce point.

Et qui dit pénurie, dit aussi diminution de l'offre de logements pour une demande déjà très importante et qui ne fait qu'augmenter d'année en année. Par conséquent, les loyers bruxellois sont appelés à exploser dans les années à venir. C'est-à-dire exactement l'inverse du combat mené par le Gouvernement bruxellois. A quand un professeur d'économie pour lui rappeler les principes élémentaires de la loi de l'offre et la demande ?

Car si l'objectif recherché du Gouvernement bruxellois est de maintenir sur le marché locatif des logements à loyers raisonnables, il serait temps que ce Gouvernement pense à travailler sur l'augmentation de l'offre plutôt que de créer à terme une pénurie à cause de toutes les mesures envisagées et qui conduiront à des loyers impayables pour beaucoup.

Comme nous ne cessons de le répéter sans toutefois être entendus jusqu'ici, la politique du logement se construit **AVEC** les propriétaires privés et non contre eux. ■

FEU ROUGE VIF À L'INVESTISSEMENT LOCATIF À BRUXELLES

LES PROPRIÉTAIRES ET BAILLEURS DOIVENT SE DÉFENDRE



ISTOCKPHOTOS

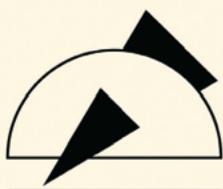
Nous l'avons déjà dit dans l'édito, le SNPC introduira tout recours contre le plafonnement de l'indexation des loyers et se prépare à d'autres actions. Pour ce faire nous avons reçu le soutien de nombreux membres à notre fonds « actions en justice ».

Mais les propriétaires et bailleurs ont d'autres moyens d'action que celui du porte-monnaie.

Ils doivent :

- > Réfléchir à deux fois et même plus avant d'envisager tout nouvel investissement immobilier à Bruxelles. Nous sommes les seuls à le dire et nous renvoyons à des articles parus dans la presse dont l'ECHO et à des réactions de professionnels de l'immobilier constatant que leurs clients partent vers la Flandre et la Wallonie ;
- > Eviter les nouvelles promotions immobilières pour du locatif car demain non rentables (voir mesures énoncées dans l'édito et voir aussi le risque de taxation des loyers réels au niveau Fédéral) sans compter que les professionnels de l'immobilier (promoteurs, constructeurs etc..) ne se montrent pas fort pressés de défendre leurs clients potentiels ;
- > En matière de travaux à vos immeubles, ne faire que ce qui est nécessaire et ce d'autant plus que votre rendement locatif va baisser fortement avec toutes les mesures envisagées à Bruxelles.

Votre Crédit Hypothécaire



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



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
Tous renseignements : info@eventimmo.be



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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

BRUXELLES: LE PROJET DE PLAFONNEMENT DE L'INDEXATION DES LOYERS REJETÉ!

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS

A l'heure de boucler ce CRI du mois de mars, nous apprenons le rejet du projet de la Secrétaire d'état au logement, Nawal Ben Hamou. Nous nous réjouissons de voir le travail de lobbying du SNPC aboutir, et cela, grâce au soutien et la compréhension de plusieurs forces politiques qui ont refusé de faire porter par les bailleurs l'échec de la politique sociale bruxelloise et d'une facture énergétique qui explose.

Le SNPC-NEMS n'a pas manqué de vous informer des mauvaises intentions constantes de la Secrétaire d'état au logement, Nawal Ben Hamou à l'égard des bailleurs. Soutenue par le Parti socialiste et une partie du gouvernement bruxellois, elle excelle dans l'art d'imaginer des réponses simplistes à des problèmes complexes. Toujours prompt à stigmatiser les « riches » bailleurs pour flatter un électorat, elle est toutefois moins créative quand il s'agit d'apporter une réponse structurelle avec les deniers publics.

Le prix de l'énergie augmente et fait exploser l'indexation ? Pas de soucis, nous allons limiter le droit des propriétaires d'indexer les loyers ! Mais aucune mesure pour limiter l'augmentation des prix de l'électricité et du gaz. Pour le PS, il est plus facile de s'en prendre aux bailleurs qu'aux fournisseurs d'énergie.

RAPPEL DE LA PROPOSITION : INDEXATION PLAFONNÉE À 2%

Constatant la hausse du coût de l'énergie et, par conséquent, craignant une indexation de 6% cette année, la Secrétaire d'état proposait de plafonner l'indexation des loyers à 2%.

Il est surprenant évidemment d'imposer ce plafonnement aux propriétaires alors même que les revenus cadastraux seront indexés normalement (voir calcul du précompte immobilier et la taxation à l'IPP) de même d'ailleurs que les salaires, pensions, revenus d'intégration et autres des locataires.

Mais prendre la même cible en permanence à ses limites et l'opposition a cette fois été la plus forte et s'est manifestée au sein même du gouvernement en la personne de Bernard Clairfayt, ministre DÉFI, qui a rejoint la position déjà exprimée par plusieurs formations politiques.

« L'ENJEU LE PLUS FONDAMENTAL POUR LES MÉNAGES, CE N'EST PAS L'AUGMENTATION MENSUELLE DE 30 EUROS DES LOYERS, MAIS BIEN CELLE DE 130 EUROS DE LA FACTURE D'ÉNERGIE »

Nous reviendrons plus longuement sur cet événement dans le CRI du mois d'avril mais nous vous partageons déjà quelques réactions de parlementaires qui se sont opposés fermement à ce projet.



EMMANUEL DE BOCK ÉVOQUE « UNE PROPOSITION MAL PRÉPARÉE QUI A RÉUSSI À TENDRE ENCORE PLUS LES RELATIONS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES »

Bien informé de l'annulation du saut d'index en Wallonie en 2017 suite à un recours du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, Emmanuel De Bock commence par rappeler le risque d'un nouveau recours.

« La secrétaire d'État n'a pas suffisamment répondu aux écueils soulevés par le cabinet d'avocats Xirius. Elle en est encore à prévoir une mesure rétroactive où les bailleurs devraient rembourser leurs locataires qu'ils ont indexés. Les recours seront nombreux et l'insécurité juridique sera totale pendant plusieurs mois. »

Comme nous n'avons manqué de le souligner, lui aussi estime qu'on se trompe de cible. « Il est important que le PS s'attaque prioritairement à faire baisser les taxes sur l'énergie, à diminuer le coût des prélèvements régionaux sur la facture, ce qui est bien plus urgent. **L'enjeu le plus fondamental pour les ménages, ce n'est pas l'augmentation mensuelle de 30 euros des loyers, mais bien celle de 130 euros de la facture d'énergie** »

Il rejoint également le SNPC en soulignant que la fiscalité de l'immobilier doit être envisagée dans son ensemble, en prenant en compte les différents niveaux de pouvoir. « Plutôt que de réclamer aux bailleurs un nouvel effort



de 100 millions d'euros qui sera in fine répercuté dans les charges ou dans les loyers lors des renouvellements de baux, la Région et les communes pourraient renoncer à leurs propres hausses de taxes et d'impôts sur l'immobilier qui n'ont fait qu'augmenter ces 20 dernières années, participant à la hausse des prix des loyers. »



ALEXIA BERTRAND : « CETTE MESURE EST UN CACHE-SEXE »

Pour la cheffe de groupe MR, « le problème à Bruxelles n'est pas le niveau des loyers mais le taux de pauvreté. C'est faux de laisser croire que le plafond à l'indexation des loyers apporte une solution au problème. C'est un cache-sexe qui masque l'échec de la politique à sortir les Bruxellois de la pauvreté »

Celle-ci rappelle que l'indexation « est une mesure de protection contre l'inflation pour tous qui s'applique de manière

Le plafonnement de l'indexation des loyers bloqué par DéFI



La secrétaire d'État bruxelloise au Logement, Nawal Ben Hamou, souhaite limiter l'indexation des loyers. ©Photo News

PAULINE DEGLUME | 27 février 2022

La proposition socialiste visant à limiter l'indexation des loyers à 2% dans la capitale était à nouveau au menu du gouvernement bruxellois. Mais aucun accord n'a été trouvé. DéFI y reste fermement opposé.

- ▶ automatique aux allocations sociales, aux salaires de la fonction publique et de manière spécifique dans les différents secteurs d'activité professionnelles. **Ne pas faire bénéficier les bailleurs de ce mécanisme revient à les jeter hors du train de la protection inflationniste, car pour eux les impôts liés à leur mise en location (précompte immobilier et revenu cadastral) sont indexés ainsi que leurs travaux d'investissement et leurs assurances** ».

« POUR LES BAILLEURS LES IMPÔTS LIÉS À LEUR MISE EN LOCATION (PRÉCOMPTE IMMOBILIER ET REVENU CADASTRAL) SONT INDEXÉS AINSI QUE LEURS TRAVAUX D'INVESTISSEMENT ET LEURS ASSURANCES »



CÉLINE FRÉMAULT AVAIT COMMUNIQUÉ SON OPPOSITION À CETTE MESURE DÈS LA FIN JANVIER

« Au cdH bruxellois, on préfère les propositions qui rassemblent à celles qui divisent. Oui, des milliers de locataires sont en difficultés financières. Non, les propriétaires ne sont pas des grands méchants loups ».

« Plafonner l'indexation des loyers pour réduire l'impact de la hausse des prix du gaz et de l'électricité sur les ménages n'est pas une bonne réponse à un vrai problème.

Pour la cheffe de groupe humaniste, il faut favoriser des solutions durables et pas les solutions one shot. « Accélérons la rénovation du bâti bruxellois, majorons les primes rénovation/énergie pour les biens mis en location par les petits propriétaires qui non seulement en ressortiront gagnants ainsi qu'en conséquence la question climatique : un bien upgradé et une consommation énergétique à la baisse voilà un vrai win win pour tous les bruxellois !

AFFAIRE À SUIVRE

Si le rejet de la proposition est une grande satisfaction pour les bailleurs, restons attentifs : il n'est pas rare en politique que les idées sorties par la porte du Parlement y soient réintroduites par la fenêtre !

Le problème du coût de la vie est réel et ne doit pas être nié. Nous invitons nos élus à trouver de solutions durables et structurales. Nous avons la conviction qu'il existe des pistes qui rassemblent et regrettons que certains choisissent systématiquement de diviser en opposant les uns aux autres.

Soyez sûrs en tout cas que le SNPC-NEMS reste mobilisé et suivra l'évolution du projet avec la plus grande attention, se tenant prêt à introduire tout recours nécessaire à son annulation le cas échéant. ■



Détecteurs de fumée : quelles obligations pour les bailleurs ?

Ces dernières années, entre 8000 et 10000 logements ont subi un début d'incendie en Belgique. En 2017, on a compté 6916 départs de feu dans des maisons et 3630 dans des immeubles à appartements.

En 2018, 54 personnes ont perdu la vie en Belgique.

S'il est une chose sur laquelle tout le monde s'accorde, c'est bien que les détecteurs sauvent des vies.

Encore faut-il en connaître les règles d'usage pour maximiser leur efficacité et, pour les bailleurs, ne pas se mettre en défaut par rapport à la loi.

Vous êtes nombreux à interroger nos services et nous avons trouvé utile de vous partager un résumé sur la question.

Dans quels biens ? Combien ? Où ? Ce que dit la loi...

En Wallonie

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

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

A Bruxelles

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

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

Grâce aux détecteurs, 69% des incendies (41% sans détecteur de fumée) peuvent être circonscrits au foyer, ce qui limite les dégâts.

En Flandre

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les habitations doivent être équipées d'un détecteur par étage.

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

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

Bon à savoir

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

Détecteur à pile scellée : quels avantages ?

Depuis quelques mois maintenant, le SNPC a fait le choix de privilégier la vente de détecteurs à pile scellée. La durée de vie de celle-ci est de 10 ans. L'usage d'un appareil avec pile scellée est recommandé pour les bailleurs afin d'assurer la sécurité de leur bien et de leurs occupants.

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

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

**En vente dans notre boutique
sur le site www.snpc-nems.be**

**Infos et commandes aussi par téléphone (02/512.62.87)
ou dans nos bureaux**



DÉTECTEUR DE FUMÉE - PILE SCÉLÉE - 10 ANS



Frais de port : 5,20 €
(7,47 € à partir de 2 pièces)

Prix total membre : 32,10€

Prix total non-membre : 49,20 €



ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE, UN DÉLICAT MÉLANGE



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

Un récent arrêt de la cour d'appel de Bruxelles (23.09.2021) nous permet de rappeler les actes à ne pas commettre pour que l'activité immobilière exercée ne soit pas requalifiée en revenus professionnels.

Ainsi, un chômeur indemnisé était propriétaire de dix immeubles. De nombreux immeubles avaient été acquis à l'aide de crédits immobiliers en un court laps de temps. Par ailleurs, il était administrateur d'une société de construction et de gestion immobilière.

Il avait également poursuivi son activité immobilière au sein d'une société constituée par son fils et sa mère.

Le propriétaire contestait avoir eu recours au crédit pour acquérir ses immeubles. Or c'est lui-même qui, pour obtenir des avantages fiscaux dans ses déclarations de revenus immobiliers, avait déclaré des charges d'intérêts d'emprunts hypothécaires, des amortissements et des primes, dans le cadre de l'épargne au logement.

La cour constate que tous les achats des immeubles répertoriés 14 à 23 dans le tableau de l'ETAT (qui reprend tout l'historique du patrimoine jusqu'au contrôle), ont été effectués avec des emprunts ; que sur les 23 immeubles répertoriés 11 ont été vendus (4 lots sur 5 en 2008 et les autres en général par appartements après établissement par notaire d'un acte de base/division).

L'activité constatée tant par l'administration que par le premier juge et la cour ne peut dès lors nullement être considérée comme occasionnelle.

QUELQUES GUIDELINES À RETENIR

Même si la charge de la preuve incombe à l'administration fiscale, les cours et tribunaux ont égard à certains éléments, à savoir :

- > La répétition des achats ;
- > La valeur vénale des biens ;
- > L'importance financière des opérations ;
- > Le moyen d'acquérir : s'agit-il d'une vente "classique" ou d'un montage complexe de type démembrement de la propriété, donation, etc.) ? ;
- > Le recours au crédit bancaire : quel est le pourcentage de fonds propres investis dans le projet ? Quel est le risque pris par l'emprunteur ? ;
- > Le délai entre l'achat et la vente : en fonction de la durée, on peut considérer qu'il y aurait spéculation si un délai relativement court s'écoule entre l'achat et la vente ;
- > Le recours à des professionnels du secteur immobilier : cette condition est discutable dans la mesure où l'on peut considérer qu'un bon père de famille fera appel à des professionnels s'il est néophyte dans le secteur immobilier ;
- > Le nombre d'opérations et l'importance de celles-ci : le contribuable est-il "un habitué" des opérations immobilières ?

EPUISÉ DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS À VOS LOCATAIRES ?

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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



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

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

Votre agence immobilière sur **Bruxelles** et ses environs !

+32 2 343 42 77
info@immofadan.be
www.immofadan.be

S'agit-il d'opérations importantes au niveau financier ? ;

- > Les garanties liées à l'emprunt ;
- > Les opérations d'achat et de location d'immeubles auxquelles le redevable s'est livré sont-elles suffisamment nombreuses et liées entre elles pour former une activité stable, habituelle, continue et donc assimilable à une exploitation exercée régulièrement ? ;
- > Les opérations ont-elles été réalisées de manière systématique, programmée et avisée pour aboutir à la constitution d'un capital immobilier dont les fruits, proportionnellement importants, représentent une part importante des revenus lucratifs du redevable ? ;
- > La mise en place d'un système de spéculation risqué que n'aurait pas réalisé un investisseur prudent et avisé ;
- > Le lien étroit entre l'activité professionnelle principale du contribuable et les

opérations : un agent immobilier aura plus de risque de voir une opération requalifiée compte tenu de son secteur d'activité à l'inverse d'un salarié.

QUE RETENIR ?

Si l'administration veut taxer un revenu comme revenu professionnel, elle doit prouver - à partir des circonstances de fait et de présomptions - que les achats immobiliers s'écartent de la gestion normale du patrimoine privé.

Malheureusement, ce n'est pas une science exacte, le lecteur l'aura bien compris. L'opération ou l'ensemble des opérations devront s'interpréter dans un contexte global.

NOTRE CONSEIL

Avant de se lancer dans des achats à répétition, le contribuable sera avisé, avec son conseil, de faire une analyse de la jurisprudence et de voir si les circonstances de fait sont favorables à la réalisation de cette opération. ■



LA LOCATION SAISONNIÈRE DE COURTE DURÉE EST-ELLE SOURCE DE NUISANCES ?



Par
Marianne Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS

La question AIRBNB revient épisodiquement, c'est dire son importance et son actualité, notamment dans les copropriétés, appelées en France « Syndicat des copropriétaires ».*

Madame Pascale Burdy-Clément, avocate au Barreau de Lyon, présentait la réalité française du Airbnb dans son article publié dans les magazines LE CRI n° 429 et n° 430 intitulé « Location touristique temporaire et copropriété : le phénomène Airbnb ». Tout en évoquant une décision n° 2014-691 du Conseil constitutionnel du 20 mars 2014, elle s'est particulièrement attardée à l'évolution de la jurisprudence pour mettre en évidence les outils juridiques dont le Syndicat des propriétaires dispose à l'égard du Airbnb.

Le Tribunal judiciaire de Paris a été amené à rendre dans un nouveau cas d'espèce une Ordonnance de référé n° 20/56124 le 12 mai 2021. Cette Ordonnance illustre les tendances actuelles de la jurisprudence (française). Monsieur Paul Gaiardo, Docteur en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, l'a également longuement commentée le 31 mai 2021 dans un article qu'il a intitulé « Airbnb et nuisances : le règlement de copropriété au secours des copropriétaires ».

* N.B. Pour la clarté, toute mention ci-après au « Syndicat des copropriétaires » vise bien la copropriété.

BREF RAPPEL DE L'ENCADREMENT DES LOCATIONS SAISONNIÈRES DE COURTE DURÉE

Les grandes villes françaises et entre autres Paris, soucieuses de l'intérêt général, veillent à encadrer strictement les locations de meublés touristiques de courte durée. Les centres-villes ne peuvent pas être consacrés intégralement à ces locations temporaires de courte durée qui ont pour effets la pénurie de logements et leur désertification par leurs habitants traditionnels.

Les pouvoirs publics ont déjà adopté des mesures :

- > les propriétaires et locataires d'appartement ne peuvent pas louer leur résidence principale plus de 120 jours par an et uniquement avec l'accord des bailleurs pour les locataires concernés,
- > si l'appartement concerné est à l'origine destiné à un usage d'habitation, les candidats à cette activité doivent obtenir préalablement « un changement d'usage avec compensation » pour louer en meublé de tourisme,
- > les plates-formes de location doivent transmettre les informations ad hoc pour que l'Etat et les collectivités puissent s'assurer que les revenus perçus sont bien déclarés et taxés.

Il faut cependant s'attendre à ce que le contrôle public évolue encore. En ce sens, la presse écrite (Le Monde, 7 avril 2021), « Paris veut étudier des quotas par zone pour les meublés touristiques » a révélé qu'une proposition au Conseil de Paris viserait « à expérimenter, en lien avec l'Etat, un système de quotas ou d'interdictions par rue ou par quartier dans les zones tendues de Paris ». L'aménagement du territoire a donc encore de beaux jours devant lui !

Sur le plan privé, les particuliers prennent des mesures pour lutter contre les effets néfastes de l'activité de la location meublée touristique de courte durée au sein des copropriétés et contre les nuisances qu'elle génère auprès de ses occupants. C'est le cadre de l'Ordonnance commentée.

RÉSUMÉ DES FAITS DU CAS D'ESPÈCE

Les faits litigieux se déroulent dans un immeuble haussmannien de standing du 8^e arrondissement de Paris comprenant à front de rue, un bâtiment de 6 étages et en arrière, un bâtiment arrière de 7 étages, avec un règlement de copropriété refondu et encore modifié 2 fois en 2008 par actes authentiques.

Des investisseurs ont acquis dans cette copropriété P. plusieurs lots qu'ils proposent en appartements meublés à la location destinée à une clientèle touristique de passage sur diverses plates-formes dont Airbnb.

Le choix de clientèle s'avère peu heureux. De multiples nuisances y sont dénoncées : dégradations de l'ascenseur, drogues, étalage de sous-vêtements, vomissements, détritiques abandonnés, urines etc. Du tapage nocturne fréquent qui gêne les occupants et particulièrement la concierge qui s'en plaint.

L'assemblée générale de la copropriété P. estime que l'activité exercée est non conforme au règlement de copropriété, à l'état descriptif de division de l'immeuble et qu'elle crée de graves nuisances. Elle décide d'agir à l'encontre des copropriétaires investisseurs, défendeurs à la cause, pour faire cesser les nuisances liées aux locations de courte

LES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES D'APPARTEMENT NE PEUVENT PAS LOUER LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE PLUS DE 120 JOURS PAR AN.

durée sous astreinte en saisissant le juge des référés du Tribunal judiciaire de Paris.

DEMANDES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES P.

Elle verse aux débats plusieurs pièces sous la forme de constats d'huissier, photographies et attestations. Elle demande notamment :

- > à titre principal, d'ordonner aux copropriétaires bailleurs de cesser leurs activités de location saisonnière, exploitation para-hôtelière, prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, prestations d'hébergement para-hôtelière dans leurs lots, le tout sous astreinte journalière par infraction constatée ET d'ordonner la restitution aux lieux litigieux de leur usage de bureaux,
- > à titre subsidiaire, d'ordonner aux défendeurs de cesser l'ensemble des troubles et nuisances qu'ils provoquent, sous astreinte journalière par infraction constatée.

DEMANDES DES DÉFENDEURS COPROPRIÉTAIRES

Déclarer les demandes irrecevables pour défaut d'intérêt d'agir et constater l'absence de preuve des nuisances alléguées.

EN DROIT FRANÇAIS,

L'article 835 du code de procédure civile prévoit que le président du tribunal est compétent pour prescrire des mesures conservatoires ou des mesures de remise en état pour ▶



- ▶ *prévenir un dommage imminent ou pour faire cesser un trouble manifestement illicite.*

Le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer ».

Le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit ».

Donc, si l'imminence du dommage et l'urgence dans sa survenance certaine sont établies, une mesure de cessation des troubles peut être prononcée.

Quant au trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et précisément les articles 2, alinéa 2, les articles 8, 9 et 26, alinéa 2 sont d'application.

La liberté d'usage et de jouissance des parties privatives y est consacrée MAIS elle est tempérée par le droit concurrent des autres copropriétaires et par l'intérêt supérieur de l'immeuble résultant de sa destination.

Le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et des parties communes. Il ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble définies par les actes, ses caractères ou sa situation.

C'est donc le règlement de copropriété qui détermine la destination des parties privatives et les conditions de leur jouissance. La destination de l'immeuble peut justifier les restrictions apportées aux droits des copropriétaires ou leur permettre de prendre certaines initiatives.

DISCUSSIONS

Quant à la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt d'agir,

les nuisances reprochées, notamment l'encombrement des halls et couloirs

communs par des valises, la destruction des marches de l'escalier, la destruction du sol par roulettes des valises et l'abandon de déchets dans les communs sont établies à suffisance par diverses pièces versées aux débats telles des constats d'huissiers, des photographies et autres attestations et plaintes.

« Ces nuisances sont de nature à atteindre indivisiblement l'ensemble des parties communes et privatives » et infèrent que le demandeur a intérêt à agir pour faire cesser les nuisances liées à la location saisonnière et pour saisir le juge des référés pour faire cesser par les défendeurs l'activité de location saisonnière ».

Quant au fond, relativement au trouble manifestement illicite résultant de la violation du règlement de copropriété,

- ▶ le règlement de copropriété relève quant aux parties privatives que « chacun aura le droit de jouir, ... en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux propriétaires des autres lots et ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ...ni nuire à son esthétique, et sous les réserves ci-après... **que l'occupation ne devra pas être dangereuse ou gênante pour les autres copropriétaires**, entre autres par le bruit de la réception de nombreux clients ... » et quant aux parties communes, « Encombrement des parties communes : Aucun... occupant de l'immeuble ne devra encombrer les entrées, vestibules, escaliers, paliers, couloirs ou toutes autres parties communes des bâtiments... ».

- ▶ En vertu du règlement de copropriété de l'immeuble, « chaque appartement et chambre peut être affecté à un usage bourgeois, professionnel ou commercial ».

A ce stade, il faut observer qu'en 2008, moment où le règlement de copropriété était refondu, que ses modifications intervenaient et que les plateformes de location temporaire se développaient, le règlement de copropriété a maintenu l'autorisation de l'affectation des lots à ▶

“

SI L'APPARTEMENT CONCERNÉ EST À L'ORIGINE DESTINÉ À UN USAGE D'HABITATION, LES CANDIDATS À CETTE ACTIVITÉ DOIVENT OBTENIR PRÉALABLEMENT « UN CHANGEMENT D'USAGE AVEC COMPENSATION » POUR LOUER EN MEUBLÉ DE TOURISME.



- ▶ un usage professionnel ou commercial et n'interdit pas expressément la location en meublé touristique. De ce fait, le Tribunal qui pourrait raisonnablement s'interroger quant à la possibilité que les propriétaires se réservaient de louer à des touristes ne met pas en cause l'activité commerciale en tant que telle. Elle n'est pas contraire au règlement de copropriété. MAIS, elle est encadrée au regard notamment de la destination mixte de l'immeuble et de la nécessité d'assurer la tranquillité des habitants de l'immeuble.

Or, l'activité de location saisonnière telle que pratiquée par les défendeurs occasionne des nuisances répétées, ... les lots étant loués régulièrement en courte durée notamment à des personnes qui organisent des soirées se prolongeant tard dans la nuit, accompagnées de musique à haut volume, de bruits ainsi que de multiples allées et venues dans l'immeuble contrevenant à la tranquillité de l'immeuble et gênant les autres occupants en violation des stipulations du règlement de copropriété....

Le tribunal apprécie les faits dénoncés et constatés en droit. Il retient qu'ils nuisent aux autres copropriétaires et sont constitutifs de nuisances et partant, de troubles manifestement illicites. Selon le Docteur Gaiardo, il s'agit même d'une « violation des devoirs généraux de comportement stipulés dans le règlement de copropriété ».

Le Tribunal constate que les diverses mises en demeure de la copropriété et de copropriétaires restent vaines et sans effet.

Les faits persistent en abondance. Ils sont documentés à suffisance par des constats d'huissiers, des photographies et autres attestations et plaintes. Ils sont alors qualifiés de nuisances, causées par la clientèle des défendeurs. Il constate qu'ils persistent au moment de l'examen de l'affaire. Ils constituent dès lors un trouble manifestement illicite au sens des textes.

**C'EST AUSSI L'OCCASION
DE SOULIGNER L'IMPORTANCE
D'UNE RÉDACTION
SOIGNEUSE ET MINUTIEUSE
DE CES CLAUSES
« D'USAGE BOURGEOIS »
DANS LES RÈGLEMENTS
DE COPROPRIÉTÉ.**

LA DÉCISION DU 12 MAI 2021

Tout en retenant les griefs et en les appréciant en fait, le tribunal se déclare compétent pour prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser le trouble.

L'activité dénoncée constitue une violation des stipulations du règlement de copropriété et partant, elle cause un trouble manifestement illicite au sens des dispositions légales évoquées.

Pour faire cesser ces troubles et nuisances liés à l'activité de location saisonnière telle que pratiquée par les défendeurs, il prononce une interdiction. Il ordonne aux défendeurs de cesser pour une période de 16 mois leurs activités de location saisonnière, exploitation para-hôtelière, prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de l'hôtellerie, prestations d'hébergement para-hôtelière au sein des lots visés, le tout sous astreinte de 700 € par jour et par infraction constatée (par voie d'huissier de justice).

En revanche, l'interdiction définitive de l'activité de location saisonnière nécessite une interprétation du règlement de copropriété relevant du seul pouvoir du juge de fond.

CONCLUSIONS

L'examen du cas d'espèce soulève la question de l'exercice, en copropriété, dans le cadre très spécifique des loca-

tions saisonnières de courte durée, du droit de jouissance des parties communes et privatives. Tout en appliquant la règle selon laquelle « le copropriétaire ne peut pas nuire aux droits des autres copropriétaires », il rappelle l'équilibre nécessaire à maintenir entre le droit privatif et exclusif de chacun de jouir de son lot et le droit concurrent des autres propriétaires et occupants ainsi que le respect dû à la destination définie par les statuts à l'immeuble en copropriété. Cette affaire illustre le droit et la possibilité pour une copropriété malheureuse d'obtenir si nécessaire la cessation temporaire, éventuellement définitive, d'une jouissance très (trop) libre de son lot privatif lorsque le règlement de copropriété n'est pas du tout respecté ou quand ladite jouissance n'est pas conforme au règlement de copropriété.

Ce cas d'espèce pose la problématique des clauses relatives à la destination, l'occupation et la jouissance des lots privatifs et des parties communes. Souvent considérées comme des clauses de style et sans portée pratique, elles rappellent opportunément des standards de comportement attendu dans toute vie en communauté et relèvent souvent de la politesse élémentaire, du savoir-vivre et de la délicatesse. Citant le Docteur Gaiardo, elles « viennent contractualiser des devoirs qui sont bien plus moraux que juridiques ». Ce n'est pas négligeable. C'est aussi l'occasion de souligner l'importance d'une rédaction soignée et minutieuse de ces clauses « d'usage bourgeois » dans les règlements de copropriété, voire des règlements d'ordre intérieur et à défaut, la nécessité de recourir à l'interprétation judiciaire pour rechercher au-delà des mots la volonté réelle des rédacteurs.

Enfin, dans un autre registre se pose sans doute la question de la proportionnalité de la sanction de la cessation de l'activité en opposition avec le droit d'entreprendre des copropriétaires interdits du droit temporaire d'exploiter leur investissement. ■



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
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

WWW.SOGESA.BE



DEUX NOUVELLES CIRCULAIRES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



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

Outils et lignes de conduite pour mieux encadrer les constructions en zones inondables et la filière photovoltaïque

1. CIRCULAIRE DU 23 DÉCEMBRE 2021 RELATIVE À LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE INONDABLE : « PRÉVENIR PLUTÔT QUE GUÉRIR »

À la suite des événements catastrophiques de l'été 2021, le Ministre de l'Aménagement du territoire a adopté, à l'égard des autorités, des instances d'avis, des architectes et autres intervenants en la matière, de nouvelles dispositions pour mieux encadrer les constructions en zone inondable.

Partant du constat des inondations et du fait que 10% des demandes de permis (évaluées entre 30.000 et 40.000 chaque année en Wallonie) sont concernées par des problèmes d'exposition au risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement concerné, cette circulaire « répond à l'urgence de fournir aux acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire des balises d'aide à la conception et des critères d'aide à l'évaluation des projets de planification, d'aménagement et de construction dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré ».

Elle remplace celle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

La circulaire du 23 décembre 2021 vise à

prendre en compte le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement concentré et s'applique dans deux procédures :

- > Lors de l'élaboration et révision des outils d'aménagement du territoire : schémas de développement, plans de secteur, guides d'urbanisme, schéma d'orientation local, etc.
- > Lors de la délivrance des permis d'urbanisme, permis d'implantation commerciale, permis d'urbanisation, etc.

Son but est d'informer les autorités compétentes sur les outils à leur disposition pour anticiper autant que possible le risque d'inondation et limiter les dommages aux personnes, à l'environnement, aux biens existants et à construire.

Ainsi dans le cadre de demandes de permis portant sur des biens sis dans le périmètre d'aléa d'inondation faible, moyen ou élevé, ou sur des axes de ruissellement, des avis complémentaires pourront être sollicités auprès d'instances compétentes et des éléments supplémentaires à la composition de base du dossier devront être fournis par le demandeur de permis pour permettre à l'autorité de statuer en toute connaissance de cause et de se forger un avis circonstancié et éclairé sur le projet. Elle s'appliquera aux demandes de permis à dater du 1^{er} avril 2022.



ISTOCKPHOTOS

Restez-y attentifs pour toute demande de permis concernée par un bien sis dans une telle zone. Pour rappel, les cartes des aléas d'inondation et des axes de ruissellement figurent sur WalonMap.

2. CIRCULAIRE DU 12 JANVIER 2022 RELATIVE AU PERMIS D'URBANISME POUR LES Panneaux photovoltaïques : PAS DE CHAMP PHOTOVOLTAÏQUE EN ZONE AGRICOLE !

S'inscrivant dans un des objectifs du Schéma de développement territorial (SDT) du 16 mai 2019 (non encore entré en vigueur) visant à réduire la consommation des terres non artificialisées, cette circulaire a pour but de privilégier l'installation intégrée dans le paysage et sans impact sur l'occupation du sol.

Les principes auxquels devront veiller les autorités compétentes sont les suivants :

- > économiser l'espace, prohiber la concurrence d'usage des sols :
 - les terres agricoles ne doivent pas devenir les lieux où implanter les champs photovoltaïques ;
 - les zones d'activités économiques doivent rester réservées à l'implantation d'entreprises ;
 - les friches industrielles doivent prioritairement être ramenées vers une activité

économique avant d'en venir à une affectation photovoltaïque.

- > optimiser la faisabilité et la rentabilité du projet ;
- > minimiser les impacts sur la faune et la flore ;
- > minimiser les impacts sur le paysage.

Cette circulaire s'appliquera essentiellement aux demandes de permis portant sur des champs de panneaux photovoltaïques. En effet sont dispensés de permis d'urbanisme (article R.IV.1-1 du CoDT):

- > le placement (ou remplacement) de panneaux photovoltaïques en toiture (rubrique A2) ;
- > le placement d'un ou plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est renouvelable, qui alimente un bâtiment, et situé en toiture ou en élévations (dans certaines conditions d'inclinaison) (rubrique L1) ;
- > pour autant que le bien immobilier ne soit pas inscrit en liste de sauvegarde, classé ou couvert par d'autres protections patrimoniales.

Ces deux circulaires peuvent être téléchargées sur lampspwallonie.be/dgo4/site_aménagement ■



PARTICIPEZ À LA SAUVEGARDE DU DROIT À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE FAISANT PARTIE DES DROITS DE L'HOMME



*Par Olivier de Clippele, Notaire,
Vice-président du SNPC-NEMS,
Président de la fondation d'utilité
publique Fondation Nationale des
Propriétaires et Copropriétaires*

Les membres du SNPC ont tous un point commun : la volonté de transmettre un patrimoine aux générations futures. Cependant, cette transmission patrimoniale serait vidée de tout sens si le droit à la propriété privée était menacé.

Regardez la carte du monde : tous les pays qui respectent le droit de propriété sont des pays démocratiques.

C'est pour cette raison que le respect du droit de propriété est un droit fondamental qui est inscrit dans la Constitution belge, mais aussi dans toutes les conventions internationales auxquelles la Belgique a adhéré, en commençant par la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne et la Convention universelle des droits de l'homme.

Nous avons appris que le droit de propriété est à nouveau menacé.

C'est pour cela que vous adhérez au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC), en soutenant notre combat pour la sauvegarde de la propriété privée.

Nous lançons un appel à tous nos membres de soutenir les actions du SNPC.

COMMENT ?

1. en parlant du SNPC à vos amis pour qu'ils se fassent membres en versant leur cotisation de première année (85 euros) au compte de l'asbl SNPC BE66 3631 2880 6643 avec la mention « nouveau membre » (Voir aussi notre site internet www.snpc-nems.be onglet "devenir membre").
2. en faisant un don à la Fondation Nationale des Propriétaires et Copropriétaires, qui soutient les

actions de l'asbl SNPC, en versant votre participation au compte de cette fondation reconnue d'utilité publique BE77 3631 9214 7542

3. en insérant un legs dans votre testament comme suit :

a) Legs direct à la fondation d'utilité publique (taxé à 7 % à Bruxelles et en Wallonie et à 0 % en Flandre) : « Je lègue la somme de ... euros à la Fondation Nationale des Propriétaires et Copropriétaires, fondation d'utilité publique connue sous le numéro BCE 0724.646.418 »

b) Legs en duo (valable uniquement à Bruxelles et en Wallonie) : « Je désigne la Fondation Nationale des Propriétaires et Copropriétaires, fondation d'utilité publique sous le numéro BCE 0472.646.418, en qualité de légataire universelle de toute ma succession, à charge pour elle de laisser cinquante pourcent (50 %) de l'actif net de ma succession nets de droits de succession aux personnes suivantes ... (par exemple mes neveux et nièces), les droits de succession sur ce legs étant supportés par ma légataire universelle. »

(le legs en duo permet de réduire les droits de succession des héritiers collatéraux taxés à 70 % ou 80 % à Bruxelles et en Wallonie, il est en outre recommandé de faire relire votre testament par votre notaire pour s'assurer que rien ne manque).

Cet appel s'adresse à vous qui êtes attachés au respect de l'épargne et de la propriété privée. ■

LA BOUTIQUE

HUMIDIMÈTRE DAMPCHECK



Le testeur d'humidité DampCheck est un appareil simplifié pour contrôler le taux de sécheresse dans le bois comme dans les matériaux de construction.

- > Indicateur à DEL mouillé/sec : les 3 DEL de couleur (vert = sec, jaune = humide, rouge = mouillé) donnent immédiatement une indication sur le taux d'humidité ou de sécheresse du matériau mesuré.
- > Contrôle du taux d'humidité dans des matériaux de construction et bois
- > Mesure de la température ambiante

- > Affichage numérique des valeurs mesurées
- > Piles fournies
- > Garantie 2 ans

Prix membres : 27,90 €

Prix non-membres : 35,90 €

Frais de port : 5,20 €

HUMIDIMÈTRE « PRO » DAMPFINDER



Appareil de mesure de précision pour évaluer l'humidité dans les matériaux de construction et pour des contrôles rapides de l'humidité d'éléments en bois

- > Echelle triple : pour deux groupes de bois et le mode index universel
- > Grand afficheur à cristaux liquides à affichage graphique à barres et affichage numérique
- > Boîtier stable, ergonomique et caoutchouté : un appareil qui se tient bien serré dans la main permet d'insérer de façon fiable les pointes de mesure.
- > Fonction de test automatique : grâce à une mesure de référence réalisée à l'aide des électrodes situées dans le capuchon de protection, on obtient un résultat de mesure uniforme et constant.
- > Capteur de température ambiante : une fois mis en marche, l'appareil indique la température ambiante actuelle.
- > Mise en marche et arrêt automatique
- > Affichage de l'état de charge des piles
- > Piles fournies
- > Garantie 2 ans



Prix membres : 56,90 €

Prix non-membres : 69,90 €

Frais de port : 7,47 €

HYGROMÈTRE « CLIMAHOME »



Hygromètre numérique pour la surveillance sur une période prolongée du climat ambiant

- > Fonctions : Température ambiante, Humidité relative de l'air
- > Affichage des valeurs Min/Max : la valeur mesurée minimale ou maximale s'affiche si besoin est.
- > Utilisable comme système de table avec béquille/ fixation escamotable ou pour l'adhésion à des surfaces métalliques avec un support magnétique intégré

Prix membres : 19,90 €

Prix non-membres : 26,90 €

Frais de port : 5,20 €





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

FISSURES DANS VOTRE IMMEUBLE SUITE À UN SOL ARGILEUX : L'ASSURANCE DOIT-ELLE INTERVENIR ?

Dans le CRI de février 2022, nous avons évoqué la question de la couverture de l'assurance en cas de fissure dans un bien. Nous croyons utile de revenir sur cette question suite à l'analyse d'une loi interprétative d'une réelle utilité pour les propriétaires sinistrés.

Repartons de l'exemple tel qu'il fut exposé dans le CRI de février 2022 :

Après expertise, il appert que des fissures dans un immeuble résultent d'un mouvement de terrain.

Une étude géotechnique est réalisée et la structure du sol apparaît être composée de terres argileuses relativement plastiques, voire très plastiques.

L'expert relève dès lors que les sols argileux très peu perméables empêchent les eaux superficielles, qui s'infiltrèrent depuis la surface du terrain, de migrer en profondeur.

Il relève aussi qu'il existe un risque accru pour le sol de varier sensiblement de volume en fonction de l'état d'humidité et notamment de se contracter en s'asséchant.

Et un tel phénomène s'accompagne d'un affaissement des sols qui produit inévitablement des mouvements entraînant généralement l'apparition de fissures.

Malgré la couverture « catastrophe naturelle », l'assurance se montre réticente et, reprenant la définition des conditions générales de sa police, relève :

« Il n'y a pas eu affaissement au sens des 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 ré-humidification.

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

Nous avons alors fait état d'un avis de la Commission Economie de la Chambre des représentants qui prenait ces distances face à une telle interprétation sans, alors, faire état de la loi interprétative intervenue.

C'est pourquoi nous revenons sur ce sujet.

Nous lisons des rapports dressés, dans le cadre de la proposition de loi déposée, le commentaire suivant :

« En raison des périodes de sécheresse de longue durée qui sont de plus en plus fréquentes, différentes régions sont touchées par des affaissements de terrain dus à l'assèchement et ensuite au tassement des sols argileux notamment.

En conséquence, de profondes fissures apparaissent dans certaines habitations, dont la stabilité est menacée. Il s'agit souvent d'habitations plus anciennes aux fondations moins épaisses, qui ne sont donc pas équipées pour faire face à cette problématique récente.

Il va sans dire que les dommages encourus s'élèvent souvent à des dizaines de milliers d'euros, voire davantage.

L'on s'attend à ce que ce type de sécheresse, et les dégâts qu'il occasionne aux habitations, devienne moins exceptionnel à l'avenir. ▶



- Heureusement, le législateur a instauré, en 2005, une protection supplémentaire pour les consommateurs en prévoyant une protection obligatoire couvrant diverses catastrophes naturelles dans le cadre de l'assurance incendie.

Elle venait s'ajouter à l'assurance obligatoire déjà existante couvrant les risques d'inondation.

Les glissements et affaissements de terrain étaient dès lors également assurés dans le cadre de l'assurance incendie générale.

L'objectif de l'amendement adopté à l'époque était d'assurer que les affaissements de terrain, qui résultent d'un processus lent et souvent invisible, soient couverts par l'assurance contre les catastrophes naturelles.

Cette loi visait donc à offrir une couverture très large aux assurés. Ce principe a été réaffirmé dans l'actuelle loi relative aux assurances.

Or, depuis 2011, l'Ombudsman des assurances fait état de plaintes de la part de consommateurs concernant le refus des compagnies d'assurance de rembourser les dégâts occasionnés aux habitations par la sécheresse. (C'est nous qui soulignons.)

Dans son rapport annuel publié récemment, l'Ombudsman des assurances évoque également ce problème.

Les assureurs avancent qu'il n'y a pas de mouvement soudain d'une masse importante de terrain.

Ils soutiennent que ce n'était pas la volonté du législateur de couvrir ce phénomène à travers la garantie catastrophes naturelles.

Cette interprétation est cependant incompatible avec la genèse de la législation décrite ci-dessus, la volonté du législateur étant bel et bien de procurer au consommateur une large couverture, y compris pour les dommages causés par un processus lent et invisible.

La contraction du sol due à la sécheresse répond donc certainement à cette description.

La présente proposition de loi vise par conséquent à préciser que les dommages causés par la sécheresse étaient déjà considérés par le législateur de 2005 comme étant couverts par l'assurance incendie, et à lever ainsi toute insécurité juridique ».

Mais une loi ne peut « naturellement » avoir un effet rétroactif.

Aussi, fallait-il voir s'il n'était pas possible de voter « une loi interprétative » afin de pouvoir venir au secours de personnes qui, avant le vote de la loi nouvelle, avait subi un préjudice.

Avis au Conseil d'Etat a été demandé.

Nous croyons intéressant de reprendre l'avis de ce Conseil d'Etat daté du 29 septembre 2021.

« Une loi interprétative se justifie par la suppression de l'incertitude juridique à laquelle le caractère incertain ou contesté d'une disposition législative a donné lieu.

Il s'ensuit qu'une disposition interprétative n'est admissible que si le texte que le législateur entend interpréter est peu clair et susceptible d'interprétations en sens divers dans la jurisprudence, par exemple ».

Ainsi, fut voté, le 29 avril 2021, la loi interprétative de l'article 124 §1^{er}, D, de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

En son article 2, il est précisé ce qui suit :

« L'article 124, § 1^{er}, d), de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances doit être interprété en ce sens qu'il y a notamment lieu de comprendre par "mouvement d'une masse importante de terrain qui détruit ou endommage des biens, dû en tout ou en partie à un phénomène naturel autre qu'une inondation ou un tremblement de terre" toute contraction d'une masse importante de terrain due en tout ou en partie à une période de sécheresse prolongée, qui détruit ou endommage des biens ».

Voilà une avancée importante et particulièrement protectrice des propriétaires sinistrés dont le sous-sol est essentiellement composé d'argile et subissant des fissures dans leur habitation.

Encore faut-il bien naturellement constituer un dossier établissant la nature du sol.

Il existe des sociétés de sondage telle que l'INISMA disposant de matériel utile pour procéder à ce type de sondage.

La question qui se pose est bien naturellement celle de l'avance des frais pour une telle étude, lesquels ne sont pas négligeables.

Il nous semble, essentiellement depuis le vote de cette loi interprétative, que, si l'on peut très légitimement soupçonner, au vu de la localisation de l'immeuble, la présence d'argile en-dessous de celui-ci, ces études, en cas de fissures, doivent être menées par l'assurance du propriétaire.

Au nom du principe de bonne foi dans l'exécution des contrats (et cette condition est appréciée largement en faveur de l'assuré dans le cadre d'un contrat d'assurance), la compagnie doit « prêter » son concours à la recherche des causes du sinistre.

S'il y a donc des indices **sérieux** permettant de conclure à l'existence de l'argile s'étant contracté à cause de la sécheresse, les frais d'expert nous apparaissent devoir être avancés par l'assurance.

La réforme du Droit de la Preuve permet aussi de relever l'importance de la collaboration dans l'administration de celle-ci.

Sera aussi débattue la question des épisodes de sécheresse qui ont influé sur les mouvements et la contraction de l'argile.

Nous avons pu lire d'un rapport d'un expert, appelé à se pencher sur cette question, ce qui suit :

« Les statistiques de l'IRM permettent de recenser les différents épisodes de sécheresse qui sont intervenus depuis la date de la construction de l'immeuble.

La sécheresse exceptionnelle, qui fait référence, date de 1976...

DEPUIS 2011, L'OMBUDSMAN DES ASSURANCES FAIT ÉTAT DE PLAINTES DE LA PART DE CONSOMMATEURS CONCERNANT LE REFUS DES COMPAGNIES D'ASSURANCE DE REMBOURSER LES DÉGÂTS OCCASIONNÉS AUX HABITATIONS PAR LA SÉCHERESSE.

Or, depuis 2007, des phénomènes exceptionnels de sécheresse durant l'été et qui se combinent à un fort déficit pluviométrique pendant l'hiver, se sont répétés pendant trois années consécutives (2017, 2018 et 2019) ».

Dans le cas ainsi évoqué, l'expert judiciaire qui fut désigné crut important de relever ces périodes de sécheresse.

Cela est évidemment déterminant surtout lorsqu'on analyse le contenu de la loi interprétative (voir supra) qui parle de « périodes de sécheresse prolongées ».

Les assureurs relèveront peut-être qu'une fondation « autre » aurait pu éviter le sinistre.

Il sera alors rappelé, très justement, que ces périodes de sécheresse sont assez récentes en manière telle que le constructeur pouvait difficilement prévoir l'effet de l'argile se contractant sur la solidité de son bien.

Il est certain qu'une jurisprudence importante va actuellement naître.

Nous ne manquerons pas, une fois connues quelques décisions sur cette matière, de revenir vers nos lecteurs. ■



LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS : UN OUTIL EFFICACE POUR VOS CAUTIONS LOCATIVES



*Par Patrick Willems,
Secrétaire général
du SNPC-NEMS*

À l'heure où les banques sont de plus en plus réticentes à rendre certains services, parmi lesquels la constitution des garanties locatives sur un compte bloqué au nom du locataire, les bailleurs doivent parfois faire preuve de persévérance. Et cette situation a encore été compliquée par le COVID.

La constitution d'une garantie locative est possible depuis de nombreuses années à la Caisse des Dépôts et Consignations, l'un des services de l'Administration générale de la Trésorerie. La Caisse des Dépôts et Consignations a pour mission première la gestion des cautions et dépôts qui lui sont confiés (gestion de fonds de tiers) : les cautions et dépôts sont placés et gérés à la CDC, avant d'être remboursés aux ayants droit à la fin du processus. La garantie locative fait partie des catégories de cautions qui peuvent être placées à la CDC.

E-DEPO : RAPIDITÉ ET AUTONOMIE

Tout est devenu encore plus simple depuis octobre 2019 avec le lancement de l'application e-DEPO.

e-DEPO, c'est l'application développée par la CDC (Trésorerie) pour permettre une gestion 100% digitale des cautions et dépôts. Depuis lors, la garantie locative peut être gérée de manière entièrement digitale, et ce en quelques clics à peine : le locataire introduit sa garantie locative par le biais de l'application, tandis que le propriétaire libère la garantie locative et active le remboursement de cette dernière à la fin du contrat de bail par le biais de cette même application.

Interpelé par des membres, le SNPC a pu rencontrer l'équipe de la Caisse des Dépôts et Consignations et les interroger sur plusieurs points : procédure de libération de la garantie locative, application des intérêts, privilège du préalable et exclusion d'office, procédure de cession de bail, etc. Nous avons obtenu des réponses rassurantes et conformes à la législation sur tous les points.

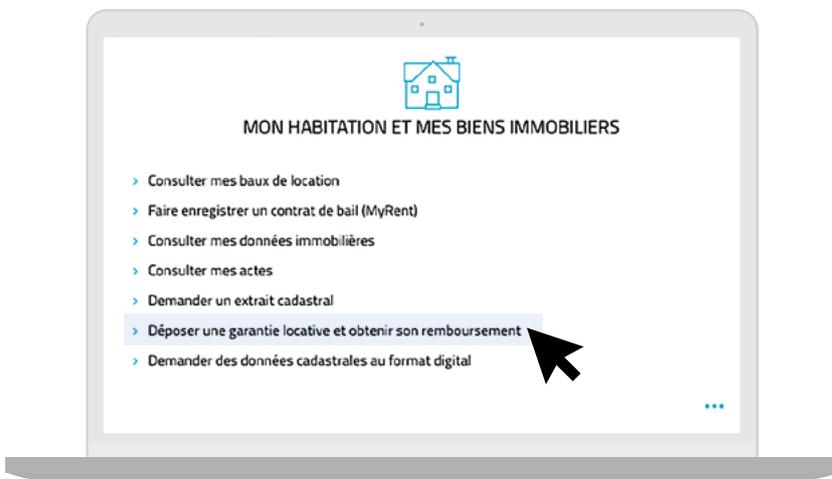
Passer par e-DEPO présente par ailleurs de multiples avantages en matière de garantie locative :

- > Toutes les démarches peuvent être accomplies à n'importe quel endroit et à n'importe quel moment. Plus besoin donc, par exemple, pour le locataire et le propriétaire de prendre rendez-vous à la banque pour constituer la garantie locative. Le service s'est révélé particulièrement pratique en période de coronavirus, puisque tout pouvait être fait online alors que tout était fermé durant le lock down ;
- > La gestion et la consultation de tous les éléments des dossiers de garanties locatives se font directement dans l'application. Pratique aussi bien pour le locataire que pour le propriétaire, car

tous les documents sont centralisés dans l'application. Pour un propriétaire qui a demandé plusieurs garanties locatives à différents locataires, cette centralisation au sein d'e-DEPO présente inévitablement un avantage ;

- > La garantie locative peut être constituée/introduite et libérée/remboursée de manière très rapide, puisque toutes les démarches s'effectuent en quelques clics à peine ;
- > L'application présente toutes les garanties en matière de protection des données (conforme à toutes les règles en matière de GDPR) et en matière de sécurité (application uniquement accessible sur base d'une connexion authentifiée).

Le service de garantie locative est accessible par le biais de MyMinfin : dans la catégorie « **Mon habitation et mes biens immobiliers** », il suffit de cliquer sur le lien « **Déposer une garantie locative et obtenir son remboursement** », et on aboutit alors dans e-DEPO pour constituer la garantie locative. Pour le moment, le dépôt d'une garantie locative ne permet pas de bénéficier d'intérêts car le taux est à 0%. Tous nos services en la matière sont par contre entièrement gratuits.



La garantie locative n'est qu'une des nombreuses catégories de dossiers qui peuvent être créés et gérés dans e-DEPO. Il est possible dans e-DEPO de placer une caution ▶

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre patrimoine immobilier en toute tranquillité :
Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

Immobilier LE COL-VERT sprl

Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

35 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

**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



► demandée par un organisme public à un prestataire ou fournisseur dans le cadre d'un marché public tout comme déposer la caution demandée à un entrepreneur par un acheteur ou maître d'ouvrages dans le cadre de la Loi Breyne. Il en va de même pour la récupération d'avoirs dormants. Au total six catégories de cautions et sept catégories de dépôts sont proposées dans e-DEPO, et ce pour tous les types de clients de la CDC (citoyens, mais aussi professionnels comme les communes et pouvoirs publics, les entrepreneurs et constructeurs, les transporteurs, les entreprises, les huissiers, les comptables, les avocats, les banques, etc.). À noter que l'expansion d'e-DEPO n'est pas terminée, puisque de nouveaux

développements sont prévus dans les mois à venir (nouvelles catégories et nouvelles fonctionnalités).

Environ cent-vingt types de dépôts sont gérés à la Caisse des Dépôts et Consignations, pour un montant total d'une valeur de 3.8 milliards d'euros (comparable aux montants des dépôts au sein d'une institution financière de taille moyenne).

QUELQUES CHIFFRES POUR COMPLÉTER LE PROPOS

23.588 garanties locatives ont été constituées dans e-DEPO depuis le lancement de l'application, pour un montant total de 46.376.555,08€ (chiffres début octobre 2021). ■

EVOLUTION MOIS PAR MOIS DES GARANTIES LOCATIVES DEPUIS OCTOBRE 2020

MONTANT TOTAL PAR MOIS	NOMBRE DE GARANTIES LOCATIVES CONSTITUÉES PAR MOIS	MOIS
2.223.499,30€	1104	oct-20
2.916.416,21€	1455	nov-20
2.523.343,10€	1327	déc-20
2.905.668,98€	1479	janv-21
3.019.889,47€	1555	févr-21
3.270.231,42€	1716	mars-21
3.009.993,02€	1589	avr-21
3.044.397,75€	1580	mai-21
3.336.150,04€	1804	juin-21
3.578.477,61€	1825	juil-21
4.380.544,87€	2252	août-21
4.364.066,20€	2309	sept-21



ERA
REAL ESTATE

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

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

**VOUS RÉNOVER
VOTRE MAISON ?
PAR OÙ COMMENCER ?**

**AUSSI POUR LES
COPROPRIÉTÉS !**



**CONSEILS SUR-MESURE
PAR UN ARCHITECTE
POUR UNE
RÉNOVATION RÉUSSIE**



PERFORMANCE ACTUELLE	
F	ISOLATION TOITURE Voir point 1.1
E	ISOLATION MURS Voir point 1.2
D	CHÂSSIS & FENÊTRES Voir point 1.4
	INSTALLATION CHAUFFAGE Voir point 4.1
C	PRODUCTION EAU CHAUDE Voir point 4.2
B	ISOLATION SOLS Voir point 1.3
	ÉNERGIES RENOUVELABLES Voir point 4.4
A	SYSTÈME VENTILATION Voir point 4.3
	OBJECTIF 2050



**DÉCOUVRIR NOTRE
AUDIT ÉNERGÉTIQUE :
WWW.IMMOPASS.EU**



COEFFICIENTS DE FERMAGE DES TERRES AGRICOLES: HAUSSE MAXIMALE EN 2022

Les nouveaux coefficients de fermage sont applicables aux baux à ferme dont la date anniversaire est postérieure au 31 décembre 2021 (soit à partir du 1^{er} janvier 2022).

LES COEFFICIENTS DE FERMAGE DES TERRES AGRICOLES POUR 2022 SONT FIXÉS, COMME SUIT, POUR :

RÉGION AGRICOLE	PROVINCE	TERRES AGRICOLES COEFFICIENTS DE FERMAGE 2022
L'Ardenne	Hainaut	3,20
	Luxembourg	3,39
	Namur	3,36
La Campine Hennuyère	Hainaut	3,03
Le Condroz	Hainaut	3,61
	Liège	3,70
	Namur	3,61
La Fagne	Hainaut	3,09
	Namur	3,09
La Famenne	Hainaut	3,03
	Liège	3,35
	Luxembourg	3,20
	Namur	3,03
La Haute Ardenne	Liège	3,94
La Région Herbagère	Liège	3,91
	Luxembourg	3,91
La région Jurassique	Luxembourg	3,15
La région Limoneuse	Brabant wallon	3,51
	Hainaut	3,51
	Liège	3,61
	Namur	3,71
La Région Sablo-Limoneuse	Brabant wallon	3,31
	Hainaut	3,31

Après avoir connu quatre années plutôt baissières, cette fois, les bailleurs pourront « indexer » les fermages au taux moyen de 5 % pour l'année 2022.

Les propriétaires ont en outre été informés du fait que le SNPC est toujours en contestation devant le Conseil d'Etat contre la réduction des coefficients de fermages de 2020 et 2021. Nous tiendrons nos membres au courant du résultat de ces procédures. ■

Conférence Mons > 24 Mars 2022

Chère Madame, cher Monsieur,

La section de Mons a le plaisir de vous inviter à une conférence qui aura pour thème :

« La réforme du droit des biens »

Les orateurs seront **Maître Guillaume HAMBYE**, notaire et vice-président et **Maître Jean SAINT-GHISLAIN**, avocat et licencié en notariat, président des sections Mons, La Louvière et Tournai

La conférence se tiendra **JEUDI 24 Mars 2022 à 18h 30** (accueil à partir de 18h)

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

L'Hôtel est situé derrière la gare de Mons, près du nouveau Palais des Congrès (MCIX).
Mons sortie 24 – sortie B 501 direction Grands Prés – au rond point se diriger vers le
Lotto Mons Expo – suivre flèches Hôtel Vandervalck.

Questions-réponses et cocktail s'en suivront, comme de coutume.

PAF : 10 €

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

Raoul BAURAIN

Réservation obligatoire avant le mardi 22 mars 2022 soit :

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

M/Mme N° membre réserve place(s) pour la conférence
du jeudi 24/03/2022

Je verse la somme de x 10 € au compte du SNPC BE27 8538 8768 9973 - Communication:
conférence 24 mars + le nombre de places





Usufruit – Assurance Incendie



Chère Madame, Cher Monsieur,
Je sollicite votre aide à la suite de la donation de mon appartement à mon fils tout en me réservant l'usufruit.
Au moment de souscrire un contrat d'assurance, je me demande qui est juridiquement tenu d'assurer l'immeuble. La loi prévoit-elle expressément qui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier doit payer les primes ?
Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Bien à vous,

P-Y. B.
Liège



Cher Monsieur,

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

L'article 3.151 du Code civil (nouvelle mouture) prévoit expressément que l'usufruitier est tenu d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels dont l'incendie et est tenu de payer les primes.

L'usufruitier est tenu de présenter au nu-propriétaire, à la première demande de celui-ci, la preuve du paiement des primes. A défaut, le nu-propriétaire peut lui-même souscrire une assurance incendie et demander immédiatement le remboursement des frais déboursés.

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

Bien à vous,

Le service juridique

Bail à loyer- Solidarité du bailleur pour les factures d'eau impayées de son locataire



Chère Madame,
Certains de mes proches m'informent avoir été solidairement tenus de payer les factures d'eau impayées de leurs locataires. Est-ce-que cette solidarité existe ? J'ai des craintes car il arrive à mon locataire de ne pas être régulier dans le paiement de ses dettes (loyers, charges de copropriété).

Je vous remercie d'avance pour vos réponses.

P.M.
Namur



Cher Monsieur,

Pour cette question, nous vous rappelons que le SNPC-NEMS a mené un long combat contre la solidarité des bailleurs à l'égard des Compagnies intercommunales distributrices d'eau concernant les factures d'eau impayées de leurs locataires.

Cette solidarité a été supprimée dans les trois régions. Attention, certaines conditions doivent néanmoins être respectées pour éviter la solidarité des bailleurs.

A Bruxelles, la solidarité du bailleur pour les factures d'eau impayées de son locataire est supprimée lorsque :

- i. Le logement est doté d'un compteur d'eau individuel ;
- ii. Le bailleur a informé le distributeur dans un délai de 15 jours ouvrables après le changement d'occupation du bien, de l'identité des locataires entrant et sortant ;
- iii. La consommation excessive inhabituelle n'est pas due à l'état des installations privées.

En Région wallonne, les conditions sont identiques mais le délai dans lequel le bailleur doit communiquer le changement d'occupant est de 30 jours.

En Flandre, selon l'arrêté du 8 avril 2011, les bailleurs ne peuvent plus être tenus responsables pour la négligence de leur locataire concernant le paiement des factures de consommation d'eau.

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

Bien à vous,

Le service juridique



ISTOCKPHOTOS

Bail de résidence principale - Région flamande



Madame,

Je vous contacte car je suis perdue... mes locataires, cohabitants légaux, souhaitent se séparer. Conformément au bail, ils sont domiciliés dans mon appartement sis en Région flamande. Que dois-je faire ? Le bail a débuté le 1^{er} novembre 2021 pour une période de 3 ans.

Je vous remercie d'avance pour vos conseils.

M. C.

Wemmel



Chère Madame,

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

Le décret flamand du 9 novembre 2018 prévoit des dispositions spécifiques relatives à la colocation pour anticiper les règles applicables en cas de départ anticipé d'un de vos locataires.

L'article 51, § 3, du décret flamand stipule que si la cohabitation légale prend fin, les locataires déterminent de commun accord qui continue le bail.

Les locataires communiquent au bailleur, dans les plus brefs délais, le cohabitant légal qui continue le bail et, à partir de quand il occupera seul les lieux loués.

A défaut pour les parties de trouver un accord, le juge de paix peut statuer à la demande d'un des locataires, cohabitants légaux.

Si le bail a été signé par l'un des deux preneurs et que ce dernier n'occupe plus les lieux loués, ce dernier reste pour 6 mois, solidairement, tenu du paiement des loyers.

La cohabitation légale, de même que le mariage, offre au cohabitant légal qui n'est pas signataire du bail un droit à celui-ci. Ce droit au bail est acquis sans avoir égard au fait que la cohabitation légale ait été constituée avant ou après la signature du contrat de bail.

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.

Très cordialement,

Le service juridique

Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	5,20 € 5,20 €	16,50 € 25,50 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,00 € 21,00 €	5,20 € 5,20 €	17,20 € 26,20 €
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	5,20 € 5,20 €	16,50 € 25,50 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC Non-membre	8,70 € 13,90 €	5,20 € 5,20 €	13,90 € 19,10 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,40 € 20,40 €	5,20 € 5,20 €	16,60 € 25,60 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,50 € 20,50 €	5,20 € 5,20 €	16,70 € 25,70 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,10 € 19,40 €	5,20 € 5,20 €	17,30 € 24,60 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,70 € 20,20 €	5,20 € 5,20 €	17,90 € 25,40 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	6,10 € 9,70 €	2,48 € 2,48 €	8,58 € 12,18 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC Non-membre	2,00 € 3,20 €	2,48 € 2,48 €	4,48 € 5,68 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	9,90 € 16,30 €	5,20 € 5,20 €	15,10 € 21,50 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC Non-membre	21,30 € 34,10 €	7,47 € 7,47 €	28,77 € 41,57 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,10 € 16,20 €	5,20 € 5,20 €	15,30 € 21,40 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,20 € 16,40 €	5,20 € 5,20 €	15,40 € 21,60 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	20,70 € 33,00 €	7,47 € 7,47 €	28,17 € 40,47 €
Les affiches				
A louer/Te huur	Membre SNPC Non-membre	1,70 € 2,20 €	3,78 € 3,78 €	5,48 € 5,98 €

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

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	5,20 €	32,70 €
	Non-membre	44,00 €	5,20 €	49,20 €
(7,47€ à partir de 2 pièces) (7,47€ à partir de 2 pièces)				
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	5,20 €	59,70 €
	Non-membre	87,10 €	5,20 €	92,30 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	27,90 €	5,20 €	33,10 €
	Non-membre	35,90 €	5,20 €	41,10 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	56,90 €	7,47 €	64,37 €
	Non-membre	69,90 €	7,47 €	77,37 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	19,90 €	5,20 €	25,10 €
	Non-membre	26,90 €	5,20 €	32,10 €

Les ouvrages



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles

Membre SNPC : 45,40 €
Non-membre : 72,60 €
Port : 7,47 €
Total membre : 52,87 €
Total non-membre : 80,07 €



Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie

Membre SNPC : 47,90 €
Non-membre : 75,90 €
Port : 7,47 €
Total membre : 55,37 €
Total non-membre : 83,37 €



Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation

Membre SNPC : 18,20 €
Non-membre : 29,20 €
Port : 5,20 €
Total membres : 23,40 €
Total non-membres : 34,40 €



ABC de la planification successorale

Membre SNPC : 35 €
Non-membre : 53 €
Port : 7,47 €
Total membres : 42,47 €
Total non-membre : 60,47 €



La copropriété en poche NOUVELLE EDITION

Membre SNPC : 29,90 €
Non-membre : 39,90 €
Port : 7,47 €
Total membres : 37,37 €
Total non-membres : 47,37 €



Devenir syndic bénévole avec le SNPC

Membre SNPC : 28,90 €
Non-membre : 41,90 €
Port : 5,20 €
Total membres : 34,10 €
Total non-membres : 47,10 €



ABC du viager

Prix unique : 29,00 €
Port : 5,20 €
Total : 34,20 €



ABC des dégâts locatifs

Membre SNPC : 34,00 €
Non-membre : 54,40 €
Port : 5,20 €
Total membres : 39,20 €
Total non-membres : 59,60 €



ABC de la répartition des charges

Membre SNPC : 36,00 €
Non-membre : 54,00 €
Port : 7,47 €
Total membres : 43,47 €
Total non-membres : 61,47 €



Le petit manuel de l'entretien locatif

Membre SNPC : 6,00 €
Non-membre : 7,50 €
Port : 2,48 €
Total membres : 8,48 €
Total non-membres : 9,98 €



Le petit manuel de la défense en justice

Membre SNPC : 5,00 €
Non-membre : 6,50 €
Port : 2,48 €
Total membres : 7,48 €
Total non-membres : 8,98 €



ABC de l'achat d'un immeuble

Membre SNPC : 29,90 €
Non-membre : 39,90 €
Port : 5,20 €
Total membres : 35,10 €
Total non-membres : 45,10 €

Comment les obtenir ?

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

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

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

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*											

Base 96 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*
2022	162,42*											

Base 2004 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*
2022	142,76*											

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*
2022	118,21*											

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



> services > indexation

Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

■ Conseils juridiques par courrier

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 40,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme...) 68,00 € TVA comprise
- Copropriété 82,00 € TVA comprise (sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

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

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

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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 34



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).



intratone

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

**VIDEOPHONIE
NON FILAIRE POUR
IMMEUBLE**

Contactez nous ! www.intratone.be/fr