SNPC NEMS
UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

> ADRESSE
Boulevard de l'Empereur 24
1000 Bruxelles

> TELEPHONE
(02) 512.62.87
(02) 512.60.57
Dernier indice connu

> HEURES D'OUVERTURE
Tous les jours de 9 h à 15 h
> MENSUEL
Ne paraît pas en juillet et en août

bpost
PB-PP | B-7
BELGIE(N) - BELGIQUE

le cri

N°463
AVRIL
2022

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

Afgiftekantoor Brussel X - Bureau de dépôt de Bruxelles X - Toelating gesloten verpakking - Autorisation de fermeture Bruxelles - B.7 - N° d'agrément : P003101
Expéditeur responsable - Verantwoordelijke verzender : MANUFAST-ABP, BP1 - 1082 Berchem-Ste-Agathe 1.

COPROPRIÉTÉ ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

> p. 22

Bruxelles-Capitale : Suite mais pas fin des mesures contre les bailleurs

> p. 3

Indexation des loyers : La secrétaire d'Etat au logement est mal informée

> p. 12

De plus en plus d'offres de ventes acceptées par les propriétaires virent au cauchemar

> p. 14

ISTOCKPHOTOS

Votre Crédit Hypothécaire

SEGERS & ASSOCIES
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS

www.segersassocies.be

Agréé par :
AXA
DEMETRIS a member of BNP PARIBAS
elantis a member of BELFIUS
Record a member of ING

Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :
CARDIF BNP PARIBAS GROUP
delta lloyd LIFE
AXA

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

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SUITE MAIS PAS FIN DES MESURES CONTRE LES BAILLEURS

Un projet d'ordonnance sur la sortie de bail menace de rendre impossible, demain pour les bailleurs, la récupération de leurs biens

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS et Eric MATHAY, Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

Nous avons été très clairs dans notre édito du mois de mars dernier sur les intentions du Gouvernement bruxellois vis-à-vis des bailleurs.

Certes, le holà a pu être mis à la volonté du PS de plafonner l'indexation des loyers à 2% en 2022 et aussi les années à venir, grâce à DEFI et l'OPEN VLD qui n'ont pas voulu le suivre dans une telle dérive. Mais Madame BEN HAMOU (PS), Secrétaire d'Etat au logement, lors de questions qui lui ont été posées au Parlement bruxellois, ne se cache pas de vouloir revenir à la charge demain ou encore lors de la prochaine législature.

Nous pourrions espérer que ce type de cale fasse comprendre à Madame Ben Hamou qu'il y a des limites et qu'il faut rechercher des équilibres entre les droits et obligations des uns et des autres, en l'occurrence bailleurs et locataires.

Mais non, elle entend poursuivre dans sa logique implacable de vouloir éradiquer les bailleurs de Bruxelles ou à tout le moins les castrer complètement.

En réponse à une question parlementaire d'un député PTB (voir en page 8), elle annonce le dépôt, si ce n'est déjà fait, sur la table du Gouvernement bruxellois

EN D'AUTRES TERMES, SEUL LE PRENEUR POURRAIT METTRE FIN AU BAIL ET LES BAUX DEVIENDRAIENT À VIE...

d'un avant-projet d'ordonnance relatif aux sorties de bail avec pour objectifs - nous n'en doutons pas - de limiter si pas exclure la possibilité pour les bailleurs de mettre fin à un bail. En d'autres termes, seul le preneur pourrait mettre fin au bail et les baux deviendraient à vie… et qui sait demain permettre aux héritiers du locataire de pouvoir en bénéficier…

Il faut être clair, il n'y aura aucune limite dans le chef de la Secrétaire d'Etat au Logement d'autant plus que pour justifier les nouvelles dispositions de fin de bail, elle a l'inouïe indécence de s'appuyer sur le rapport BERNARD dont nous vous avons déjà parlé qu'elle présente d'une part comme une évaluation de la législation actuelle et d'autre part comme étant neutre, équilibré car émanant d'une équipe de l'Université Saint-Louis à Bruxelles.

La déclaration de politique générale du Gouvernement bruxellois précisait à ce sujet : « *Le Gouvernement évaluera la mise en œuvre de la réforme du bail et proposera les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs* ».

A ce jour, AUCUNE évaluation en bonne et due forme n'a été réalisée et la logique aurait voulu que soient consultés à cet effet l'ensemble des intervenants de la chaîne locative comme les associations de propriétaires, de locataires, les Juges de Paix etc.

Mais la Secrétaire d'Etat produit un rapport de 450 pages, rédigé sans aucune consultation et de manière unilatérale et orientée. Il s'intitule « *l'analyse et l'évaluation de la législation bruxelloise en matière de logement et son efficience en vue de concrétiser le droit au logement notamment à la lumière de la précarisation croissante des ménages* ».

Comme vous pourrez le constater à la lecture de ce qui suit **(synthèse à la page 6 et rapport complet disponible sur le site internet du SNPC)**, au travers de 123 propositions (nous vous passons pour l'instant les mesures visant à retenir un moratoire hivernal en ce compris dans le privé et à limiter au mieux les expulsions et ce au détriment des bailleurs), il s'agit purement et simplement de castrer (définitivement) les bailleurs privés.

Ces derniers sont en outre présentés régulièrement comme des personnes qui ne respectent pas la loi et qu'il faut sanctionner.

Mais où les choses sont encore plus écœurantes c'est dans le choix de la personne retenue par le Gouvernement bruxellois pour mener cette étude.

Alors imaginez un seul instant, un classico de football entre Anderlecht et le Standard et que l'arbitre désigné est le Président du club de supporters anderlechtois. Qu'en penseriez-vous ?

Transposé à l'étude lancée par la Secrétaire d'Etat au Logement, le consultant externe le professeur Nicolas BERNARD n'est autre que le Président du Conseil d'administration de la FEBUL (Fédération Bruxelloise de l'Union des Locataires) dont les prises de positions et les écrits sur le bail et sur le droit au logement ne laissent planer aucun doute sur les orientations et le public qu'il défend. C'est son droit. Mais vouloir nous faire passer sous le couvert de l'Université Saint-Louis que cette étude

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

est indépendante, c'est nous prendre pour des baudets pour rester poli !

Sur le plan de l'éthique universitaire, il y a aussi de quoi s'interroger d'autant plus que le Cabinet de la Secrétaire d'Etat a tenté de nous vendre l'étude comme faite avec objectivité et neutralité car émanant des Facultés Saint-Louis... Le professeur BERNARD, en regard de ses engagements pro locataire pouvait-il décemment faire offre pour réaliser cette étude ? **Pour le SNPC non.**

Le SNPC comme Verenigde Eigenaars ne comptent pas se laisser faire mais en attendant, nous ne pouvons que confirmer que le feu est trois fois rouge pour ce qui est de l'investissement locatif privé à Bruxelles. D'ores et déjà le SNPC se prépare à toute procédure en justice. En effet, tant la loi fédérale de 1991 en matière de baux de résidence principale que les nouvelles législations régionales ont été présentées comme visant à atteindre un équilibre entre les droits des bailleurs et des locataires. Or, toutes nouvelles mesures visant à réduire les possibilités pour un bailleur de récupérer son bien iront à l'encontre de cet équilibre. Dans son arrêt d'annulation en 2018 du saut d'index en Région wallonne, la Cour constitutionnelle a insisté sur cette absolue nécessité de maintenir cet équilibre.

Par ailleurs, et c'est là où l'approche est tout à fait malsaine dans le chef de la Secrétaire d'Etat, au niveau de l'ordonnance sur le bail, elle ne va pas présenter de réforme globale en une fois permettant d'appréhender un équilibre général, mais venir avec à chaque fois des morceaux (politique du saucissonnage). Elle est sans doute bien consciente que tout amener en une fois pourrait faire l'objet plus facilement d'une censure des juridictions. ■

Sommaire

ÉDITORIAL
> **Région de Bruxelles-Capitale. Suite mais pas fin des mesures contre les bailleurs. Un projet d'ordonnance sur la sortie de bail. Impossibilité demain pour les bailleurs de récupérer leurs biens** 3

ÉDITORIAL
> **Parlement bruxellois. Séance de questions réponses en Commission du Logement du 17 février 2022** 8

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER
> Indexation des loyers : La Secrétaire d'Etat au logement est très mal informée ! 12

VENTE
> De plus en plus d'offres acceptées par les propriétaires virent au cauchemar 14

PROPRIÉTÉ
> Usufruitier, prends garde à la réforme 16

SUCCESSIONS
> Mise a jour « ABC successions & donations » au 1er janvier 2022 18

COPROPRIÉTÉ
> Copropriété et panneaux photovoltaiques 22

RÉGION BRUXELLOISE - SUCCESSIONS
> Droits de succession en region bruxelloise : à quand une diminution ? 26

PROCÉDURE
> La Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière Immobilière 30

NEWS
Augmentation virtuelle du revenu cadastral 33

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 33

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.

L'ÉTUDE NICOLAS BERNARD

LES 125 MESURES PRÉCONISÉES ET PLUS DE 100 SANCTIONS VIS-À-VIS DES BAILLEURS

Toutes les mesures préconisées vont dans le même sens, réduire au maximum les droits des bailleurs et leur imposer un maximum de sanctions. Ce terme revient d'ailleurs à plus de 100 reprises. Il ne manque que des propositions de poursuites devant le Tribunal correctionnel et des peines pénales.

C'est vous dire la considération du sieur Bernard et du Gouvernement bruxellois pour les propriétaires et les bailleurs.

Par contre, aucune mesure concrète pour veiller au respect par les locataires de leurs obligations : paiement du loyer et entretien des lieux. Aucune sanction contre par exemple la grivèlerie locative ou encore vis-à-vis de locataires indélicats qui abandonnent le logement pris en location en piteux état.

- **Proposition 1.** Rouvrir la législation à l'habitat mobile
- **Proposition 2.** Inclure le loyer de référence dans l'annonce
- **Proposition 3.** Inclure le loyer précédent dans l'annonce
- **Proposition 4.** Inclure plus spécifiquement la superficie dans l'annonce
- **Proposition 5.** Détailler le mode de calcul de la superficie
- **Proposition 6.** Prévoir d'autres sanctions pour le manquement du bailleur à l'obligation d'affichage du loyer
- **Proposition 7.** Prévoir d'autres sanctions pour le manquement du bailleur à l'indication des charges
- **Proposition 8.** Adopter le document standardisé annoncé
- **Proposition 9.** Clarifier le régime applicable au bail verbal
- **Proposition 10.** Mettre un terme à la contradiction actuelle sur la possibilité ou non de conclure un bail par oral
- **Proposition 11.** Mentionner dans le bail l'identité du propriétaire
- **Proposition 12.** Introduire dans les baux types la possibilité de limiter ou exclure les facultés
- de résiliation anticipée du contrat de neuf ans par le bailleur
- **Proposition 13.** Limiter dans les baux-types les possibilités de garantie locative aux trois modes réglementés
- **Proposition 14.** Étoffer les informations du bail-type (pour améliorer la grille de loyers)
- **Proposition 15.** Rendre le bail-type obligatoire
- **Proposition 16.** Rédiger un renon-type
- **Proposition 17.** Sanctionner l'absence d'annexes
- **Proposition 18.** Réputer non écrite l'éventuelle clause du bail interdisant au locataire de se domicilier dans le bien loué
- **Proposition 19.** Imposer le respect des normes de salubrité dès la mise en location

Sous-section 2. Normes de salubrité

- **Proposition 20.** Inclure la boîte aux lettres dans les normes de salubrité
- **Proposition 21.** Inclure l'accès permanent aux compteurs d'eau dans les normes de salubrité
- **Proposition 22.** Faire s'enclencher l'enquête de la D.I.R.L. par le jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité
- **Proposition 23.** Doter les rapports de la D.I.R.L. d'une force probante renforcée
- **Proposition 24.** Rendre au juge un pouvoir d'appréciation
- **Proposition 25.** Protéger le locataire qui a déposé plainte à la DIRL contre d'éventuelles mesures de rétorsion de la part du bailleur
- **Proposition 26.** Renforcer la contribution pécuniaire du bailleur au relogement du locataire 41
- **Proposition 27.** Accentuer l'obligation de relogement lorsque le bailleur agit « dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région »
- **Proposition 28.** Permettre à la commune (qui aurait relogé des habitants expulsés pour cause d'insalubrité) de récupérer les frais auprès du bailleur responsable du manquement
- **Proposition 29.** Ouvrir le droit aux aides au locataire ayant pris à bail un bien déjà interdit à la location
- **Proposition 30.** (Ré)instaurer un permis de location
- **Proposition 31.** Rendre le modèle d'état des lieux davantage conforme à l'esprit de la législation
- **Proposition 32.** Enserrer dans un délai l'établissement de l'éventuel état des lieux de sortie
- **Proposition 33.** Détailler les travaux concernés
- **Proposition 34.** Assumer l'éventualité d'une rénovation qui engendrerait des troubles de jouissance « déraisonnables »
- **Proposition 35.** Rendre opérationnelle la diminution de loyer pour trouble de jouissance
- **Proposition 36.** Prévoir une sanction pour les troubles de jouissance qui rendent le bien inhabitable
- **Proposition 37.** Renforcer la communication à l'égard du preneur
- **Proposition 38.** Empêcher la réalisation des travaux économiseurs d'énergie en fin de contrat
- **Proposition 39.** Priver le bailleur (qui entreprendrait une rénovation énergétique) de ses facultés de résiliation anticipée du contrat de neuf ans
- **Proposition 40.** Objectiver davantage l'augmentation de loyer consécutive à la réalisation de travaux énergétiques
- **Proposition 41.** Soumettre à un juge l'augmentation de loyer consécutive à la réalisation de travaux énergétiques
- **Proposition 42.** Empêcher le bailleur de rénovation de mettre fin au bail anticipativement

- **Proposition 43.** Empêcher le bailleur de s'exonérer de la réparation des appareils électroménagers
- **Proposition 44.** Subordonner l'indexation du loyer à l'enregistrement du bail
- **Proposition 45.** Interdire explicitement les clauses pénales
- **Proposition 46.** Imposer le versement du loyer sur un compte bancaire
- **Proposition 47.** Intégrer les charges énergétiques dans la grille de loyers
- **Proposition 48.** Imputer au seul bailleur la facture d'eau et/ou d'énergie en cas de défaut de l'équipement dont il est responsable (et dont il a été prévenu)
- **Proposition 49.** Imposer au bailleur la production d'un décompte annuel des charges
- **Proposition 50.** Raccourcir le délai de prescription des dettes énergétiques
- **Proposition 51.** Indiquer explicitement que les sommes qui ne sont pas prévues explicitement dans le bail ne sont pas dues
- **Proposition 52.** Limiter le délai de contestation en vue d'une rectification d'erreur de comptage
- **Proposition 53.** Mentionner dans le bail la clé de répartition utilisée
- **Proposition 54.** Prévoir une obligation de répartition des charges selon des consommations individuelles lorsque le logement dispose de mécanismes de comptage propres
- **Proposition 55.** Ne facturer que les frais correspondant aux consommations
- **Proposition 56 :** étendre à la colocation l'interdiction de faire peser le précompte immobilier sur les preneurs
- **Proposition 57.** Signaler la possibilité qu'ont les locataires d'obtenir une diminution de loyer s'ils ont deux enfants à charge (ou si le ménage compte un handicapé)
- **Proposition 58.** Supprimer l'obligation de mise en demeure du bailleur par le locataire
- **Proposition 59.** Étendre à la colocation la faculté donnée aux preneurs d'un bail non enregistré de partir sans attendre la fin du préavis ni payer d'indemnité
- **Proposition 60.** Remplacer la sanction associée au défaut d'enregistrement
- **Proposition 61.** Ne plus faire de l'enregistrement le vecteur principal de l'opposabilité du bail
- **Proposition 62.** Dissocier la protection du preneur de l'enregistrement du bail

Sous-section 1. Cession de bail

- **Proposition 63.** Rendre à nouveau la cession du bail autorisée par principe (sauf dérogation contractuelle)
- **Proposition 64.** Encadrer le pouvoir (discrétionnaire) de refus du bailleur à l'encontre du cessionnaire
- **Proposition 65.** Obliger le cédant à transmettre au cessionnaire les informations précontractuelles reçues
- **Proposition 66.** Rendre à nouveau la sous-location autorisée par principe (sauf dérogation contractuelle)
- **Proposition 67.** Encadrer le pouvoir (supposé) de refus du bailleur à l'encontre du sous locataire
- **Proposition 68.** Préciser le jour où prend effet le congé qui n'est pas donné à tout moment
- **Proposition 69.** Instaurer une possibilité de contrôle juridictionnel sur la décision du bailleur de résilier le bail
- **Proposition 70.** Prévoir une sanction financière (dissuasive)
- **Proposition 71.** Permettre une saisine rapide de la justice pour stopper l'expulsion
- **Proposition 72.** Réduire à trois mois (plutôt que six actuellement) le délai de préavis pour le locataire qui met fin au bail de neuf ans à son terme
- **Proposition 73.** N'autoriser la résiliation anticipée pour occupation personnelle qu'à partir du deuxième triennat si le bénéficiaire est un autre que le bailleur
- **Proposition 74.** Préciser les modalités de la communication à assurer par le bailleur au preneur en cas de résiliation du bail pour travaux
- **Proposition 75.** Supprimer la possibilité de résiliation du bail sans motif
- **Proposition 76.** Conférer un caractère forfaitaire (plutôt que dégressif) à l'indemnité éventuellement due par le preneur
- **Proposition 77**. Élargir le principe du contre-préavis du preneur à l'hypothèse du congé donné à terme par le bailleur
- **Proposition 78.** Réduire le délai de préavis en cas d'octroi du logement social
- **Proposition 79.** Exclure toutes les facultés de résiliation anticipée du bail de neuf ans
- **Proposition 80.** Supprimer dans le chef du bailleur la possibilité de résiliation anticipée du bail
- **Proposition 81.** Fixer un nombre maximal de prorogations admissibles du bail
- **Proposition 82.** Élargir le principe du contre-préavis du preneur au bail de courte durée
- **Proposition 83.** Élargir le principe du contre-préavis du preneur au congé donné à terme
- **Proposition 84.** Instaurer un « droit au maintien » du locataire dans les lieux
- **Proposition 85.** Supprimer la catégorie spécifique du bail de moins de six mois
- **Proposition 86.** Imposer l'envoi d'un congé à l'échéance
- **Proposition 87.** Supprimer la possibilité de résiliation du bail sans motif
- **Proposition 88.** Subordonner la révision du loyer à l'enregistrement du bail
- **Proposition 89.** Interdire plus explicitement le cumul des majorations de loyer
- **Proposition 90.** Permettre au locataire actuel de prendre connaissance du loyer associé au bail (de courte durée) précédent
- **Proposition 91.** Étendre le lissage aux résiliations du fait du preneur
- **Proposition 92.** Limiter le nombre de garanties locatives possibles (et les encadrer)
- **Proposition 93.** Supprimer ou amender la garantie locative bancaire.
- **Proposition 94.** Ne pas faire dépendre le montant de la garantie locative de la capacité contributive du locataire
- **Proposition 95.** Sanctionner le versement du montant de la garantie locative de la main à la main
- **Proposition 96.** Enserrer dans un délai la restitution de la garantie locative
- **Proposition 97.** Généraliser l'obligation d'information du locataire mise à charge du bailleur
- **Proposition 98.** Prévoir une sanction pour le non-respect de l'obligation d'information

- **Proposition 99.** Assouplir le formalisme de la demande de prorogation du bail
- **Proposition 100.** Déterminer les hypothèses (limitatives) qui justifient une augmentation du loyer pour la partie du bail ainsi prorogé
- **Proposition 101.** Retirer la signature du pacte de colocation de la définition du bail de colocation
- **Proposition 102.** Déprendre l'application du régime de la seule volonté des parties
- **Proposition 103.** Permettre aux colocataires de choisir eux-mêmes s'ils veulent être solidaires ou pas
- **Proposition 104.** Réduire l'indemnité éventuellement due par le colocataire parti
- **Proposition 105.** Rendre facultatif (plutôt qu'obligatoire) l'établissement d'un pacte de colocation
- **Proposition 106.** Établir un modèle-type de pacte de colocation
- **Proposition 107.** Étendre à tout bail de colocation les règles visant à informer correctement le preneur de la mise en vente du bien loué
- **Proposition 108.** Déprendre l'application du régime de la seule volonté des parties
- **Proposition 109.** Ouvrir la colocation aux étudiants
- **Proposition 110.** Ne pas imposer de durée maximale du bail
- **Proposition 111.** Laisser la durée de la prorogation du bail à la discrétion des parties
- **Proposition 112.** Ne pas enserrer dans un délai l'envoi du congé pour résiliation du bail avant
- **Proposition 113.** Assouplir le régime de la sous-location pour les étudiants
- **Proposition 114.** Étendre au bail étudiant les règles visant à informer correctement le preneur de la mise en vente du bien loué
- **Proposition 115.** Rendre juridiquement opérationnel le contrôle préalable de la salubrité du logement
- **Proposition 116.** Déterminer autrement les associations habilitées à pratiquer le bail glissant (et les doter d'un subside spécifique)
- **Proposition 117.** Établir un modèle-type de bail glissant
- **Proposition 118.** Interdire la résiliation anticipée du bail
- **Proposition 119.** Créer le label annoncé
- **Proposition 120.** Faire bénéficier de la loi tous les candidats locataires (et pas uniquement ceux qui sont « sélectionnés »)
- **Proposition 121.** Appliquer enfin la loi sur l'interdiction d'un revenu minimal pour l'attribution d'un logement appartenant à une régie foncière locale
- **Proposition 122.** Un « document standardisé », enfin
- **Proposition 123.** Une liste de documents réellement limitative
- **Proposition 124.** Relever le montant de l'indemnité forfaitaire pour en renforcer le caractère dissuasif
- **Proposition 125.** Renforcer les protections contre les représailles

PARLEMENT BRUXELLOIS

SÉANCE DE QUESTIONS RÉPONSES EN COMMISSION DU LOGEMENT DU 17 FÉVRIER 2022

Mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements privés et publics et limitations pour les bailleurs de récupérer leurs bien

Nous reproduisons ci-après les questions posées à la Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et sa réponse qui, sous le couvert de la mise en place d'un moratoire hivernal pour les logements publics et privés, annoncent la réduction des possibilités pour les bailleurs de récupérer leurs biens.

Cette lecture pourrait apparaître un peu longue à certains mais il est temps que les bailleurs sachent comment on parle d'eux au Parlement bruxellois.

LES QUESTIONS

Mme Françoise De Smedt (PTB) Dans le plan d'urgence logement (PUL) et dans votre note d'orientation, vous mentionnez qu'un moratoire hivernal pour tous les logements publics sera mis en place, à l'instar de ce qui se fait déjà dans les logements sociaux, et qu'un moratoire hivernal pour les logements privés sera examiné.
La situation est alarmante : les CPAS sont débordés, les centres d'hébergement sont pleins et le nombre de sans-abri est en augmentation constante à Bruxelles, comme nous pouvons le constater en prenant les transports en commun. En outre, de plus en plus de personnes éprouvent des difficultés financières à cause de l'augmentation des prix de l'énergie, de l'eau, des carburants, des matières premières, à laquelle s'ajoute une hausse de l'indexation des loyers. Beaucoup de familles

ne parviennent plus à joindre les deux bouts et doivent choisir entre payer leur loyer, se nourrir et consulter leur médecin.
Étant donné que 90 % des expulsions sont motivées par un arriéré de loyers, il est temps d'agir sur cette problématique. Le gouvernement bruxellois doit s'empresser de faire baisser réellement les loyers et de construire suffisamment de logements sociaux.
Il faut également avancer dans l'élaboration d'un nouveau système général de protection contre les expulsions locatives. Il est temps de garantir le droit au logement et à la dignité humaine. L'expulsion d'un logement ne constitue jamais une solution. C'est une procédure violente qui ne résout en rien la situation des familles concernées, bien au contraire.
Qu'avez-vous prévu pour étendre le moratoire hivernal à tous les logements publics ? Selon quelles modalités et pour quelle échéance ?
Une étude a-t-elle été réalisée en vue de la mise en place de ce moratoire hivernal pour les logements privés ? Si oui, qui est en charge de cette étude ? Quels secteurs ont-ils été consultés ? Quelles en sont les conclusions ? Quand sera-t-il mis en place ? Si non, quand cette étude sera-t-elle diligentée et par qui ?
Quelles sont les avancées réalisées dans la mise en place du monitoring des expulsions annoncé dans le PUL ? En quoi empêchera-t-il les expulsions ?

Mme Nadia El Yousfi (PS) Le maintien des nombreuses familles exposées au risque d'une expulsion relève d'une priorité collective et politique à laquelle je sais que vous tenez fermement, Mme la secrétaire d'État. Comme rappelé dans la demande d'explications ainsi que dans le PUL, près de 90 % des expulsions ont pour motif un arriéré de loyer. Une expulsion coûte par ailleurs beaucoup plus cher à la collectivité que quelques mois de prise en charge d'un loyer.
Afin d'élargir le débat, nous souhaiterions rapidement évoquer l'histoire d'un homme. En octobre 2018, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a été saisi d'une plainte à l'encontre de la Région bruxelloise pour violation du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. L'un des articles de ce texte garantit le droit à un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Cet article prévoit par ailleurs que les États prendront les mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit.
L'homme dont je souhaite vous parler est un plaignant bruxellois âgé de 72 ans qui a porté son affaire devant les Nations unies. Bénéficiaire de la garantie de revenus aux personnes âgées et locataire d'un logement privé depuis 24 ans, il a reçu, en 2007, un congé sans aucun motif mais avec une indemnité de six mois, conformément à la législation alors en vigueur.

La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer dispose ceci : "À l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité". Toute indemnité est équivalente à neuf ou six mois, selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.
Cette disposition a été reprise dans son intégralité à l'article 237 du Code bruxellois du logement. En Belgique, un propriétaire peut donc, sans devoir le justifier, mettre fin au bail de son locataire moyennant trois conditions : qu'il s'agisse d'un moment précis dans le bail, que le locataire bénéficie de six mois de délai pour partir et qu'une indemnité de compensation lui soit payée.

Dans ce cas-ci, les trois conditions ont été respectées. Toutefois, le plaignant estimait que l'État belge - et par conséquent la Région -, en permettant au bailleur de rompre sans aucun motif un contrat de bail avec la conséquence qu'il puisse être procédé à l'expulsion for-

Recevez bouquet et rente indexée
Tout en occupant ou non votre immeuble
immo VIAGER
M.N. de Munter, licenciée en droit
vous renseigne sans frais
et en toute discrétion
Tél : 02/672 30 26
mn.demunter@immoviager.be

cée d'un locataire qui a toujours respecté ses obligations, a agi en violation de l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, garantissant le droit au logement.
En clair, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels oblige la Belgique à suspendre l'expulsion du locataire, faute de lui avoir trouvé et fourni un logement de substitution, qu'il soit social ou pas, et qui réponde à des critères similaires à ceux de son appartement actuel.
Vous connaissez mes convictions dans ce domaine et je dois reconnaître que je comprends ce Bruxellois : imaginez-vous, après 24 années d'occupation, vous faire expulser à l'âge de 72 ans, sans aucune solution de relogement ni raison valable. C'est plus qu'interpellant.
Nous ne parlons pas ici de la situation d'un locataire défaillant, ni de personnes qui n'auraient pas payé leur loyer ou n'entretiendraient pas le bien en bon père de famille, ni même de la situation de propriétaires qui souhaiteraient occuper le bien ou le faire occuper par un membre de leur famille, mais bien d'une situation où tout allait pour le mieux. À Bruxelles, il est donc possible de se faire expulser impunément et sans aucune justification de son logement après 24 ans d'occupation.
Plus de trois ans après l'introduction de cette plainte, pouvez-vous nous informer de la procédure en cours et des suites que vous comptez y donner ?
Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels a-t-il émis des recommandations sur la législation belge en vigueur sur la résiliation de baux sans motif ? Si oui, les avez-vous incorporées dans vos travaux et projets d'ordonnance ?

Mme Zoé Genot (Ecolo) Outre la situation de cette personne âgée expulsée sans motif à Etterbeek, nous sommes confrontés à des expulsions de personnes qui ont rencontré des difficultés dans la vie et n'ont pas pu payer un certain nombre de loyers. Ces situations en particulier m'inquiètent. Je suis tout à fait d'accord avec l'intervention précédente de Mme El Yousfi. Une expulsion coûte cher, socialement, humainement et financièrement. La personne expulsée a besoin d'aide pour retrouver un logement ou d'encadrement si elle est à la rue.
Je souhaite insister pour que nous continuions à réfléchir à un fonds pour les impayés, offrant la possibilité au juge de résoudre des situations de loyers impayés d'un, deux ou trois mois. Cela permettrait aux personnes de garder leur logement. Cette possibilité de recours a été envisagée dans les discussions budgétaires, mais est à présent passée au second plan. Or, cette proposition est, à mes yeux, aussi centrale que le moratoire hivernal.
En France, ce dernier n'a malheureusement pas permis de solutionner toutes les situations. Dans le logement social, où le moratoire hivernal est d'application, les expulsions engendrent de véritables drames sociaux.

LA RÉPONSE

Mme Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État. Comme annoncé en réponse à une question de Mme Genot du 20 janvier 2022, **je déposerai, à la fin du mois de février, un avant-projet d'ordonnance relatif aux sorties de logement.** Il doit encore être discuté au sein du gouvernement.
Je souhaite néanmoins vous rappeler qu'un monitoring est un outil chiffré qui vise à orienter les politiques régionales en matière d'expulsions et à mieux cibler nos actions sur les publics les plus vulnérables.
Les propositions contenues dans cet avant-projet d'ordonnance résultent d'une étude réalisée par l'Université Saint-Louis - Bruxelles, dont le rapport m'est parvenu en juillet 2021. J'espère que le texte, qui doit faire l'objet de trois lectures au gouvernement et d'une adoption par le parlement, pourra entrer en vigueur en 2023.
Quant au fonds évoqué par Mme Genot, nous le mettrons en place comme convenu dans le PUL. Il fait actuellement l'objet de discussions avec mes collègues du gouvernement.
Pour ce qui est de la plainte à l'encontre de la Région introduite auprès du Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CESCR), cette triste affaire illustre la difficulté de concrétiser le droit au logement pour les personnes les plus vulnérables, dont font partie les personnes âgées, comme le plaignant que vous citez. La problématique concerne également les familles monoparentales, les personnes touchant un revenu de remplacement ou les personnes d'origine étrangère ou en situation de handicap. Comme je l'ai déjà annoncé à plusieurs reprises, j'ai lancé, en octobre 2020, une étude sur la concrétisation du droit au logement sous l'angle de la pauvreté. L'Université Saint-Louis - Bruxelles m'a remis son rapport en juillet 2021. **Bruxelles**

Logement, en concertation avec mon cabinet, travaille actuellement à la mise en oeuvre des recommandations formulées dans ce rapport. L'avant-projet d'ordonnance visant à éviter les sorties de logement constitue le premier chantier. Le second traitera spécifiquement des modifications de l'ordonnance relative au bail.

Ces deux chantiers seront l'occasion de corriger les lacunes de la législation actuelle, afin de prendre en considération les situations de vulnérabilité particulières et répondre aux recommandations que nous a adressées le CESCR le 12 octobre 2021 à l'occasion de cette affaire.

Le CESCR préconise que la Région :

- revoie la législation actuelle, qui permet au bailleur de résilier le bail sans motif, afin d'éviter un impact disproportionné sur le droit à un logement des personnes défavorisées ;
- évalue régulièrement la législation qui permet au bailleur de résilier le bail sans motif, et introduise, si nécessaire, des ajustements pour protéger le droit au logement ;
- prenne les mesures nécessaires, au maximum des ressources disponibles, pour que les groupes défavorisés, tels que les personnes âgées en situation socioéconomique vulnérable, qui sont expulsés de leur logement, aient accès à d'autres solutions de logement qui répondent à leurs besoins particuliers et leur assurent la stabilité et la sécurité correspondant à leur âge et à leur situation. Cette dernière recommandation est traduite dans l'avant-projet d'ordonnance, que je déposerai à la fin du mois, visant à éviter les sorties de logement. ■

IMMO FADAN
VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

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

INDEXATION DES LOYERS : LA SECRÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT EST TRÈS MAL INFORMÉE !

Par Eric MATHAY, expert-comptable et réviseur d'entreprises, président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

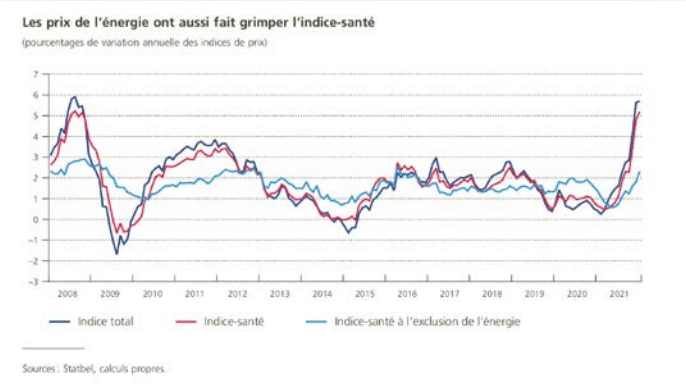
Nous avons relaté dans le CRI de mars dernier l'intention de la Secrétaire d'Etat au logement, Mme BEN HAMOU (PS) de limiter à 2% l'indexation des loyers à Bruxelles. Heureusement, ce projet a été recalé grâce à la vive opposition de DEFI et de l'OPEN VLD, partenaires de la majorité bruxelloise.

Dans une interview donnée au journal L'ECHO du 22.02.2022, Mme BEN HAMOU a exprimé toute son amertume sur l'échec de son funeste projet. Pour elle, les propriétaires qui indexent le loyer s'enrichissent sur le dos des plus précaires. Pour elle, quand les loyers sont indexés – ici à la hausse – ils ne rediminuent jamais. Pour elle encore, l'inflation que l'on connaît fin 2021 et début janvier 2022 n'a jamais été aussi forte.

Elle a tout faux.

L'indexation automatique des salaires, des allocations sociales et des loyers permet de limiter l'érosion du pouvoir d'achat due à l'inflation. Il n'y a nullement un enrichissement tant des salariés que des allocataires sociaux et des propriétaires qui voient leurs dépenses augmentées corrélativement.

Le rapport annuel 2021 de la Banque Nationale de Belgique (page 132) reprend un graphique très utile sur l'évolution de l'inflation entre 2008 et 2021. Nous le reproduisons ci-contre.



Ce graphique nous démontre que :

1. En 2008, l'inflation (indice santé en ligne rouge) s'élevait à plus de 5% comme en 2021.
   Prétendre que l'indice santé n'a jamais été aussi haut en 2021 est donc incorrect, il était même tout juste un peu plus faible qu'en 2008.
2. Tant en 2009 qu'en 2015, l'indice-santé est passé en zone négative pendant plusieurs mois.
   Les loyers ont donc été naturellement adaptés vers le bas. Ils ont donc bel et bien diminué.
   Prétendre que les loyers ne sont jamais diminués, c'est donc incorrect aussi.

En conclusion, la Secrétaire d'Etat serait bien inspirée de mieux s'informer sur l'évolution dans le temps de l'inflation mais aussi de comprendre que l'adaptation des salaires, allocations sociales et des loyers ne constituent vraiment pas une source d'enrichissement.

Pourrions-nous imaginer que le PS (parti qu'elle représente) défende au niveau Fédéral de limiter l'indexation des salaires et des allocations sociales à 2% quand l'inflation est de 5,21 % en 2021 ?

Nous attendons avec impatience de lire une telle proposition du PS au niveau Fédéral. ■

L'INDEXATION AUTOMATIQUE DES SALAIRES, DES ALLOCATIONS SOCIALES ET DES LOYERS PERMET DE LIMITER L'ÉROSION DU POUVOIR D'ACHAT DUE À L'INFLATION.

ISTOCKPHOTOS

DE PLUS EN PLUS D'OFFRES ACCEPTÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES VIRENT AU CAUCHEMAR

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

Depuis notre premier avertissement en 2013, les choses ont fortement empiré : les acquéreurs changent de plus en plus souvent d'avis

Selon les règles du Code civil, il suffit de prouver l'accord sur la chose et le prix pour que la vente soit considérée comme conclue entre un acheteur et un vendeur.

Ainsi, le vendeur reçoit une offre et il décide ensuite de la signer pour « bloquer » la vente avec un acquéreur quand le prix convient.

Cela semble simple. Mais est-ce bien ainsi quand on sait que près de 5 % des offres acceptées se terminent mal ?

Au fil du temps, nous devons bien constater qu'un nombre grandissant de propriétaires-vendeurs se mordent les doigts d'avoir signé trop rapidement une simple offre d'achat résumée sur une ou deux pages.

Pourquoi ces propriétaires se mordent-ils les doigts ?

1. Dans un monde où règne l'anxiété, de plus en plus d'acheteurs se mettent à douter de leur achat après avoir signé l'offre et cherchent à se désister en remettant tout en cause. Entretemps, le vendeur a perdu du temps et peut-être d'autres amateurs.

2. Les relations entre les vendeurs et les acquéreurs se sont de plus en plus anonymisées : souvent ils ne se sont jamais parlé avant de se retrouver chez le notaire : le moindre problème à l'immeuble fait l'objet de renégociations du prix de vente, comme par exemple, la découverte tardive d'un PV d'assemblée générale qui fait état de désordres dans l'immeuble.

3. Les règlementations en matière de pollution du sol, de citernes à mazout, de performance énergétique du bâtiment (PEB) et de conformité de l'installation électrique sont toutes faites pour bien informer les acquéreurs : en cas d'information incomplète, le risque est grand de devoir accorder une réduction sur le prix.

4. Les administrations sont de plus en plus sévères en matière d'urbanisme ; nombreux sont les immeubles qui ne sont pas 100 % en ordre, probablement même la majorité des immeubles.

Il est très important d'informer l'acheteur avant de signer toute convention sur l'absence éventuelle de permis : il lui est également loisible de visiter l'immeuble avec un architecte et de vérifier si l'immeuble est bien construit en conformité avec les permis d'urbanisme disponibles.

Font ainsi de plus en plus souvent l'objet de litiges entre vendeurs et acheteurs, la présence de portes et fenêtres modifiées, les vérandas, le nombre de logements dans l'immeuble vendu, l'aménagement

de greniers et de sous-sols, la fermeture ou l'aménagement de terrasses, le rehaussement de la toiture, les piscines d'une taille supérieure à celle qui ne nécessite pas de permis, les annexes, garages, etc.

La région la plus dangereuse à ce sujet est Bruxelles car elle n'a toujours pas introduit de prescription pour les travaux effectués sans permis par les anciens propriétaires.

5. L'information en matière de copropriété est souvent lacunaire dans les offres signées par les deux parties. Une fois que tous les renseignements sont transmis, il n'est pas exceptionnel de constater que l'acheteur renégocie son offre compte tenu des éléments défavorables qu'il découvre.

   Un élément défavorable de plus en plus fréquent et pour lequel le vendeur n'est pas directement responsable, c'est la situation de la copropriété. Acheter un appartement dans une copropriété dans laquelle il y a de nombreux travaux à prévoir est une charge que les acquéreurs préfèrent ne pas devoir supporter quand ils découvrent cela après avoir signé l'offre.

En conclusion, il faut également évoquer le fait que l'amateur qui remet une offre n'est pas exempt de toute responsabilité. Cet amateur peut également effectuer certaines vérifications avant de signer son offre. De plus, il peut conditionner son offre à des éléments qu'il considère importants pour la fixation du prix comme la jouissance du bien, la situation à l'urbanisme, le résultat du certificat de performance énergétique, etc.

Par ailleurs, pour la vente des immeubles à problèmes, nous conseillons de conférer une option au lieu de signer une offre. L'amateur reçoit ainsi un délai pour réaliser toutes les vérifications nécessaires, avec l'impossibilité pour lui de solliciter une réduction du prix une fois qu'il a levé l'option.

Dans ce dernier cas, le propriétaire peut dormir sur ses deux oreilles à la condition que l'option d'achat soit bien rédigée. ■

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
Immobilière LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42
VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

IMMOPASS
LE CONTRÔLE TECHNIQUE DE L'IMMOBILIER
EXPERTISES TECHNIQUES & AUDITS ÉNERGÉTIQUES
MAISONS ET COPROPROPRIÉTÉS
WWW.IMMOPASS.EU

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

USUFRUITIER, PRENDS GARDE À LA RÉFORME

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

Le nouveau Code civil est entré en vigueur le 1er septembre 2021. Parmi les nouveautés et changements, plusieurs concernent l'usufruit, mécanisme très populaire en Belgique. Abordons ensemble quelques questions choisies.

BREF RAPPEL DE CE QU'EST L'USUFRUIT

A. Le Code civil ancien

Pas si simple pour le non-juriste de retrouver et comprendre les dispositions relatives à l'usufruit dans l'ancien Code civil, tant elles étaient éparses et presque conservées dans leur état législatif de 1804. L'article 578 ancien du Code civil dispose que « *L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance* ».

B. Le nouveau Code civil

Depuis le 1er septembre 2021, l'article 3.138 du Code civil nous enseigne que l'usufruit est un droit qui « *confère à son titulaire le droit temporaire à l'usage et à la jouissance, de manière prudente et raisonnable, d'un bien appartenant au nu-propriétaire conformément à la destination de ce bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit* ». Pas nécessairement plus clair me direz-vous et je ne peux malheureusement pas vous donner tort. Nous constatons que le législateur mentionne immédiatement le caractère temporaire dans la définition même de l'usufruit, ce qui n'était pas le cas avant. En outre, la disposition légale précise davantage les contours du droit : l'usage et la jouissance. Précision importante car dans l'esprit collectif, seule la jouissance est la prérogative de l'usufruitier.

II. LE NERF DE LA GUERRE : LES RÉPARATIONS ET LES CHARGES

A. Le Code civil ancien

Il n'est pas nécessaire de rappeler que dans l'ancien régime, les grosses réparations sont à charge du nu-propriétaire et que l'usufruitier n'est tenu que des réparations d'entretien. L'absence de définition a parfois amené à une certaine insécurité juridique. C'est au magistrat de déterminer ce qui est une grosse réparation et ce qui ressort de l'entretien. Pour se guider, il peut s'appuyer sur la liste prévue aux articles 605 et 606 du Code civil ancien et sur la jurisprudence qui retient régulièrement le critère des travaux ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble mais aussi le caractère exceptionnel de ceux-ci.

B. Le nouveau Code civil

Vous n'aimiez pas les listes fermées ? Le législateur vous offre des catégories. En effet, la réparation d'entretien est désormais visée à l'article 3.153 du Code civil nouveau : « *L'usufruitier est tenu d'exécuter, à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.* » Le législateur introduit désormais le caractère nécessaire des réparations, à long ou court terme pour préserver la valeur du bien. Nous percevons rapidement cette précision voire nuance dans le nouveau régime : l'usufruitier n'est désormais plus tenu que d'entretenir le bien pour en conserver la valeur. Il n'est donc

clairement plus responsable de veiller à pallier l'usure normale du bien.

Du côté des grosses réparations, le texte nouveau nous enseigne à l'article 3.154 que :

- *« § 1er. Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien.*
- *§ 2. Le nu-propriétaire doit exécuter ces réparations après concertation avec l'usufruitier. Ce dernier ne peut prétendre à une indemnité pour trouble de jouissance.*
- *§3 (...)*

D'une part, le premier paragraphe confirme que pour considérer qu'il s'agit d'une grosse réparation, l'aspect financier seul ne suffit pas. Il ne s'agit donc pas de soutenir que si c'est couteux, cela doit être pris en charge par le nu-propriétaire. Le législateur impose que le coût excède **manifestement** (il insiste) les fruits du bien. D'autre part, une précision importante a été intégrée dans la loi : l'obligation de se concerter avec l'usufruitier. Il faudra donc désormais parvenir à s'entendre, et ce, avant de commencer les travaux.

III. LA NOUVEAUTÉ : L'INTERVENTION DE L'USUFRUITIER DANS LES GROSSES RÉPARATIONS

L'article 3.154 du Code civil précise au sujet des grosses réparations mises à charge du nu-propriétaire :

- *§ 3. Le nu-propriétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. Cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculées conformément à l'article 745sexies, § 3, de l'ancien Code civil. »*

Cette disposition modifie radicalement le rapport entre usufruitier et nu-propriétaire. Avant la réforme, le nu-propriétaire devait prendre en charge la totalité des grosses réparations. De nombreux litiges naissaient sur le caractère nécessaire ou non des grosses réparations ainsi que sur la qualification de grosses réparations ou non. Toutefois, dans l'ancien régime, le décideur (nu-propriétaire) était le payeur.

DÉSORMAIS, SI LE NU-PROPRIÉTAIRE ENTREPREND DES GROSSES RÉPARATIONS, IL POURRA RÉCLAMER UNE CONTRIBUTION À L'USUFRUITIER.

Désormais, si le nu-propriétaire entreprend des grosses réparations, il pourra réclamer une contribution à l'usufruitier. Cette contribution est calculée sur base de la valeur de l'usufruit. Illustration : Madame DUPONT est usufruitière d'un immeuble évalué à 200.000 €. Elle a 67 ans. Selon les tables de conversion publiées chaque année au Moniteur belge, son usufruit est évalué en mars 2022 à 19,01 %. Cela signifie que virtuellement, elle a 19 % de la valeur de l'immeuble. Si le nu-propriétaire entreprend des travaux à la toiture pour 50.000 €, Madame DUPONT devra prendre en charge 19% de 50.000 € soit : 9.500 €.

Il s'agit là d'un changement majeur dans la dynamique de la prise en charge des frais de grosses réparations. Nous comprenons mieux le souci du législateur d'ajouter l'obligation de concertation entre les parties avant d'entamer des grosses réparations puisque désormais, il y a deux payeurs (et donc deux décideurs).

IV. CONCLUSIONS

L'usufruit est un mécanisme répandu en Belgique, notamment par l'application du mécanisme légal de l'usufruit du conjoint survivant. Les nouvelles dispositions mettent ce concept juridique au goût du jour et insèrent également des notions plus modernes et plus évolutives. L'effort de clarification peut être salué mais d'immanquables discussions sont à craindre au sujet de l'opportunité de réaliser des travaux et la prise en charge des frais et réparations. En définitive, le dernier mot reviendra probablement au magistrat. ■

MISE À JOUR « ABC SUCCESSIONS & DONATIONS » AU 1ER JANVIER 2022

Par Olivier de Clippele, Notaire à Bruxelles, vice-président du SNPC-NEMS

Les modifications sont les suivantes :

BELGIQUE (3 RÉGIONS) :
suppression du « kaasroute », les donations mobilières devant notaire étranger doivent être enregistrées en Belgique si le donateur réside en Belgique à compter du 15 décembre 2020.

FLANDRE :
il n'est fiscalement plus possible de renoncer à l'usufruit successif sans renoncer à l'usufruit successoral (décret du 2 avril 2021)

FLANDRE :
le legs en duo n'est fiscalement plus possible à compter du 1er juillet 2021 + exemption des dons et legs en faveur des institutions caritatives, culturelles ou sociales

WALLONIE :
le délai de reprise des dons manuels non enregistrés passe de 3 à 5 ans à compter du 1er janvier 2022 + certaines modifications sur la taxation des dons à terme et des donations d'assurance-vie

SUPPRESSION DU "KAASROUTE" POUR LES DONATIONS EFFECTUÉES À COMPTER DU 15 DÉCEMBRE 2020 (VALABLE POUR LES TROIS RÉGIONS DANS TOUTE LA BELGIQUE)

A partir du 15 décembre 2020, il y a une obligation générale de procéder à l'enregistrement dans les quatre mois des donations mobilières effectuées par un résidant fiscal belge par acte notarié qui forme titre d'une donation.

Il pourrait y avoir une discussion sur ce qu'il faut entendre par acte notarié étranger ; c'est clair pour l'acte passé devant un notaire hollandais ou suisse, mais est-ce que cela sera aussi clair pour une donation dont les signatures sont légalisées devant un notaire à Las Vegas ?

Inchangé : les donations de la main à la main, ou indirectes par transfert bancaire effectuées à l'étranger ne doivent pas être enregistrées en Belgique.

Attention au pays qui taxent dans le chef des bénéficiaires de la donation, comme la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Espagne, le Japon, etc.

Quatre critères doivent attirer notre attention :

- La résidence réelle ne se trouve pas en Belgique
- L'essentiel du patrimoine se trouve dans un autre pays
- Les biens sont localisés dans un autre pays (par exemple, actions d'une société française)
- Une des parties travaille principalement dans un autre pays que la Belgique

TAXATION EN FLANDRE DE « L'USUFRUIT SUCCESSIF » OU « USUFRUIT CONTINUÉ » (« VOORTGEZET VRUCHTGEBRUIK »)

Le nouvel article 958bis du Code civil, entré en vigueur le 1er septembre 2018 prévoit une réversion d'usufruit de droit en faveur du conjoint survivant, à la triple condition :

- Que l'usufruit retenu dans la donation soit toujours présent comme tel lors du décès du donateur

ISTOCKPHOTOS

- Que le conjoint survivant était déjà marié avec le donateur lors de la donation
- Que le conjoint n'a pas renoncé à son usufruit lors d'un « pacte sur succession future »

Cet article a un effet rétroactif !

Dans l'état actuel de la législation fiscale, cet usufruit successif n'est pas taxable dans les successions bruxelloises et wallonnes, mais il est taxable en Flandre.

La taxation en Flandre se fait comme l'usufruit légal du conjoint survivant, qui est souvent plus élevée qu'une réversion conventionnelle, taxée aux droits de donation.

Conseil : indiquez toujours une clause d'accroissement ou de réversion d'usufruit dans les donations avec réserve d'usufruit.

Controverse : la doctrine est divisée sur la possibilité pour le conjoint survivant de renoncer à l'usufruit successif de l'article 858bis sans renoncer à l'usufruit légal ordinaire visé à l'article 745bis du code civil.

Flandre : Le décret flamand du 2 avril 2021 a tranché et n'autorise plus la renonciation à l'usufruit successif sans renonciation globale à tout l'usufruit successoral du conjoint survivant.

DÉCRET FLAMAND ENTRÉ EN VIGUEUR LE 1ER JUILLET 2021

1º Le legs en duo sera fiscalement impraticable à compter du 1er juillet 2021

Cela ne concerne que les successions flamandes, mais a des répercussions sur les testaments existants : la taxation sera telle que l'œuvre sociale n'acceptera pas la succession.

Que faut-il faire ? Changer son testament si le testateur réside en Flandre.

Indiquer qui est le légataire si le legs en duo est refusé ; à défaut, ce seront les légataires particuliers.

2º Donations et legs aux asbl et fondations : le tarif sera ramené à 0 %

Attention pour les fondations privées, la taxation à 7 % pour les donations et 8,5 % pour les legs est maintenue.

Télécharger l'addendum sur notre site internet dans la Docuthèque
(onglet *Nos services*)

3º réduction des droits à 3 % sur la première tranche d'un legs à un ami (au lieu de 25 %)
La réduction est de 3.300 euros à condition que ce soit revendiqué dans le testament !

4º bonne nouvelle : la période "suspecte" de reprise des donations n'est pas allongée de 3 à 4 ans en Flandre
La suppression toute récente de la "kaas-route" a rendu cette décision possible (voir ci-après).

DÉCRET WALLON ENTRÉ EN VIGUEUR LE 1ER JANVIER 2022

Région wallonne : pour les donations – non enregistrées – effectuées à compter du 1er janvier 2022 :

Changement de taxation des « dons manuels » : le délai passe de 3 à 5 ans
Le délai de « reprise » fiscale de 3 ans sera porté à 5 ans pour les successions wallonnes, mais uniquement pour les donations qui n'ont pas subi le droit de donation.

INDIQUEZ TOUJOURS UNE CLAUSE D'ACCROISSEMENT OU DE RÉVERSION D'USUFRUIT DANS LES DONATIONS AVEC RÉSERVE D'USUFRUIT.

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

Le décret a été amendé en ce sens que l'effet rétroactif du projet a été gommé par amendement.

Autres modifications :

- Fin de la possibilité de contourner le paiement des droits de succession en effectuant une **donation sous terme suspensif du décès du donateur** (on ne payera plus de droits d'enregistrement au moment de la donation mais bien des droits de succession au moment du décès) ;
  Cette technique était très peu utilisée.
  En cela, la région wallonne suit les décisions déjà prises en Flandre et à Bruxelles.

- Renforcement du régime de taxation en droits de succession des **contrats d'assurance-vie**. La nouvelle réglementation wallonne va suivre la règlementation flamande en exonérant uniquement la partie qui a subi les droits de donation, mais pas la partie des plus-values qui interviendront après la donation. Cette différence est constituée de la valeur de rachat au jour de la donation et de la valeur de rachat au jour du décès du donateur. ■

PLUS DE TEMPS POUR CE QUI COMPTE

ARMONI
Financial Architects

Armoni, l'architecte de votre patrimoine

ARMONI FINANCIAL ARCHITECTS
BE0670.433.118

WATERLOO OFFICE PARK
DRÈVE RICHELLE 161 O BOITE 89
1410 WATERLOO

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

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

COPROPRIÉTÉ ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Une décision du Juge de Paix de WAVRE du 06 août 2021 parue dans la Revue « Copropriété Droit Immobilier » (RCDI, décembre 2021/4, p. 29) nous apparaît d'un grand intérêt. Il suscite aussi en notre chef une réflexion sur le calcul des majorités requises pour la réalisation de travaux que tous s'accordent à dire d'une grande utilité en cette période de crise de l'énergie qui risque de durer et de grever un bon nombre de budget.

Nous nous permettrons préalablement de reprendre tel quel le commentaire précédant la publication de la décision.

> *« La décision de l'Assemblée Générale qui refuse d'accéder à la demande de deux copropriétaires de placer des panneaux photovoltaïques, au motif que la majorité des copropriétaires souhaite la mise en œuvre d'une solution globale, est abusive dès lors que le Juge de Paix relève que six mois après la décision contestée, l'audit énergétique envisagé n'existe toujours pas et que la décision litigieuse ne témoigne pas de la volonté réelle de mettre en œuvre une solution qui serait profitable à l'ensemble des copropriétaires.*
>
> *Si la recherche d'une solution globale, quant à la consommation d'énergie pourrait en soi paraître un motif raisonnable permettant de s'opposer à des tentatives individuelles, le Tribunal estime que la proportionnalité entre l'avantage recherché et les inconvénients causés n'est pas respectée.*
>
> *Si la décision prise est abusive en son principe, le Tribunal se limite à réformer la décision afin de permettre à l'Assemblée de se prononcer, s'il échet, sur un projet alternatif crédible ou sur les conditions auxquelles le droit d'utiliser la toiture pour aménager des panneaux solaires pourrait être octroyée à un copropriétaire qui en ferait la demande ».*

Beaucoup d'enseignements peuvent être tirés de cette décision.

1-SUR L'IMPORTANCE DE LA DÉCISION PRISE

Dans sa motivation, le Juge de Paix, reprenant le motif d'une décision d'un de ses collègues, relève :

> *« Il est hautement abusif, dans le contexte actuel de réchauffement climatique, de mettre des obstacles à la production d'énergie verte pour des seules raisons esthétiques ».*

Il relève également :

> *« A juste titre, en termes de conclusions, l'Association des Copropriétaires de la V.V. fait valoir que le projet soulève bon nombre de questions en termes de responsabilité en cas de dégâts à la toiture ou aux panneaux ou du sort des panneaux en cas d'aliénation du lot privatif du demandeur ».*

2-SUR LE CARACTÈRE ABUSIF DU REFUS DE L'A.G.

Mais quand peut-on dire qu'une décision est abusive ?
Le concept est et restera toujours difficile à cerner et l'appréciation du magistrat cantonal reste très grande.

L'abus est établi lorsqu'il existe une disproportion entre l'avantage recherché (en l'espèce, une économie substantielle et une société plus verte) et, d'autre part, les inconvénients causés (en l'espèce, cela peut être, outre le coût de l'investissement, le risque de dégâts à la toiture, les inconvénients liés aux travaux, etc.).

Il est évident que, pour une dépense qui serait supportée par la Copropriété en vue de procurer un avantage à tous les copropriétaires, l'approche, lors d'un vote des copropriétaires-occupants (devant eux-mêmes supporter la dette d'énergie) et de ceux non-occupants (laissant le support de cette dette aux locataires) sera bien distincte.

Il peut en être de même pour des copropriétaires âgés susceptibles de profiter de cet investissement un temps moindre et donc de ne pas rentabiliser celui-ci.

Le Tribunal, conscient de cette problématique, a donc, très intelligemment, considéré ce qui était la base de l'abus.

Il relève :

> *« Force est cependant de constater que six mois après la décision contestée, l'audit énergétique envisagé n'existe toujours pas, même en germes... ».*

Ainsi, ce qui serait abusif aux yeux du Tribunal, c'est de faire preuve d'une grande inertie dans ce contexte d'économie d'énergie indispensable.

C'est donc essentiellement l'absence d'audit énergétique, alors qu'une demande avait été formée par deux copropriétaires, qui apparaît être « abusive ».

3-SUR LA LIMITE DE LA COMPÉTENCE DU TRIBUNAL

Le Tribunal se garde bien de prendre la place de l'Assemblée Générale.

Certes, le Tribunal, en vertu du nouvel article 3.92 §3 (ancien article 577/9, §2) peut annuler ou réformer, ce dernier verbe (réformer) donnant au magistrat une possibilité de se substituer à l'Assemblée Générale par une décision sur le point contesté.

Mais nous remarquons, après étude des nombreux jugements, que les Juges de Paix vont rarement aussi loin (sauf dans le cas d'extrême urgence) et nous leur donnons raison.

Le Juge de Paix a « un peu » le rôle d'une Cour de Cassation.

De même que celle-ci renvoie à la juridiction du fond, le Juge de Paix renvoie à l'Assemblée Générale qui est souveraine.

C'est ce qui fut fait dans le cas présent même si le mot « réformer » est utilisé, puisqu'il est précisé :

> *« Le Tribunal doit ici se limiter à réformer la décision afin de permettre à l'Assemblée de se prononcer s'il échet sur un projet alternatif crédible ou sur les conditions auxquelles le droit d'utiliser la toiture pour aménager des panneaux solaires, pourrait être octroyé à Monsieur A. W. ou à tout copropriétaire qui en ferait la demande ».*

- Le Tribunal se permet aussi, dans sa motivation, de proposer une voie puisqu'il relève :

> « *La recherche d'une solution* ***globale*** *(c'est nous qui soulignons) quant à la consommation d'énergie, pourrait en soi paraître un motif raisonnable permettant de s'opposer à des tentatives* ***individuelles*** *(c'est nous qui soulignons)* »

4-SUR LES PROPOSITIONS DU SYNDICAT NATIONAL DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES.

Vu le nombre de logements existants sous le régime de la copropriété et, partant, l'importance d'inciter les copropriétaires à, à tout le moins, envisager un mode alternatif d'énergie, ne pourrait-on pas demander que le syndic soit investi d'une mission complémentaire à celles déjà reprises dans l'article 3.89 §5 ?

Cet article énumère toutes les missions du syndic.

Elles sont au nombre de 16.

Ne pourrions-nous pas solliciter une réforme pour insertion d'une 17ème mission, le syndic étant ainsi chargé « *de solliciter l'autorisation de l'Assemblée Générale pour la réalisation d'un audit énergétique ?* ».

Il ne peut évidemment être question d'imposer, à tout le moins à ce stade, une quelconque obligation mais il nous apparaît légitime que les copropriétaires puissent se rendre compte de l'importance d'une énergie alternative.

Enfin, si, après un vote à la majorité absolue sur l'intérêt d'un tel audit et après dépôt d'un rapport, les copropriétaires en viennent à devoir voter afin de voir réaliser des travaux utiles portant sur le placement de panneaux photovoltaïques (ou de toute autre forme d'énergie verte), il se posera la question du quorum de vote pour entreprendre de tels travaux.

Comme déjà précisé, une solution globale apparaît préférable à des solutions individuelles.

Relevons tout d'abord que, même si le choix d'une économie plus verte est un choix qui porte sur la consommation des parties privatives, le nouvel article 3.88 §1er, 1.d. (ancien article 577/7, 1.e.) précise que l'A.G décide à la majorité des 2/3 des voix « *moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association des Copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires* ».

En conséquence, la partie des travaux qui devrait être réalisée dans des parties privatives pour pouvoir bénéficier de cet investissement, ne pose pas de difficulté en ce qui concerne la compétence de l'Assemblée Générale.

Mais cette majorité des 2/3 ne constitue-t-elle pas « *un frein trop important* » ? Ne faudrait-il pas accepter une majorité moins difficile à atteindre ?

Il faut évidemment espérer que la conscientisation de la nécessité de changement de mode d'énergie permettra un vote grandement majoritaire mais rien n'est certain.

Et, si cette majorité des 2/3 n'est pas atteinte, le recours au Juge de Paix pour un vote « abusif » négatif resterait possible.

Mais alors que fera le Juge de Paix ?

Certains seront sans doute « *plus verts* » que d'autres et pourraient aller, vu le pouvoir d'appréciation dont ils disposent, après annulation possible, jusqu'à une réformation en imposant des travaux...

Il s'agirait alors, au nom de l'intérêt général, d'une immixtion plus importante des magistrats cantonaux dans les choix des Copropriétés.

Nous suivrons avec grand intérêt les prochaines décisions rendues sur cette question et, peut-être, une nouvelle légère refonte du Droit de la Copropriété justifiée par cette crise de l'énergie susceptible de durer. ■

Webinaire > le mardi 26 avril 2022 à 13 H 30

Infos et inscription sur www.snpc-nems.be

GRATUIT
Réservé aux membres

Assemblées générales : Rappel des règles en vigueur depuis la fin du confinement et séance de questions-réponses

Pierre Rousseaux
Avocat et président du SNPC de Charleroi
Valentine Gevers
Syndic de copropriétés

ISTOCKPHOTOS

DROITS DE SUCCESSION EN RÉGION BRUXELLOISE : À QUAND UNE DIMINUTION ?

Par Eric MATHAY, Président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

Tout le monde sait que les droits de succession sont désormais une matière régionalisée. Chaque région du pays (Flandre, Wallonie, Bruxelles) est compétente. Notamment pour fixer les taux de ces droits de succession (D.S). Nous reprenons ci-après les taux applicables dans chaque région du pays.

RÉGION BRUXELLOISE							
EN LIGNE DIRECTE	D.S.	FRÈRE / SŒUR	D.S.	ONCLE/TANTE	D.S.	AUTRES	D.S.
0 à 50.000	3%	0 à 12.500	20%	0 à 50,000	35%	0 à 50,000	40%
50 à 100.000	8%	12,5 à 25.000	25%	50 à 100.000	50%	50 à 100.000	55%
100 à 175.000	9%	25 à 50.000	30%	100 à 175.000	60%	100 à 175.000	65%
175 à 250.000	18%	50 à 100.000	40%	**> à 175.000**	**70%**	**> à 175.000**	**80%**
250 à 500.000	24%	100 à 175.000	55%				
> 500.000	**30%**	175 à 250.000	60%				
		> 250.000	**65%**				

RÉGION FLAMANDE					
EN LIGNE DIRECTE	D.S.	FRÈRE / SŒUR	D.S.	AUTRES	D.S.
0 à 50.000	3%	0 à 35.000	25%	0 à 35.000	25%
50 à 250.000	9%	35 à 75.000	30%	35 à 75.000	45%
> 250.000	**27%**	> 75.000	**55%**	> 75.000	**55%**

Attention : En **Flandre** et en **ligne directe** : Patrimoine total scindé en « valeur mobilière » et « valeur immobilière » pas de globalisation

RÉGION WALLONNE							
EN LIGNE DIRECTE	D.S.	FRÈRE / SŒUR	D.S.	ONCLE/TANTE	D.S.	AUTRES	D.S.
0 à 12.500	3%	0 à 12.500	20%	0 à 12.500	20%	0 à 12.500	30%
12,5 à 25.000	4%	12,5 à 25.000	25%	12,5 à 25.000	30%	12,5 à 25.000	35%
25 à 50.000	5%	25 à 75.000	35%	25 à 75.000	40%	25 à 75.000	60%
50 à 100.000	7%	75 à 175.000	50%	75 à 175.000	55%	**> 75.000**	**80%**
100 à 150.000	10%	**> 175.000**	**65%**	**> 175.000**	**70%**		
150 à 200.000	14%						
200 à 250.000	18%						
250 à 500.000	24%						
> 500.000	**30%**						

Ces taux sont éloquents quant à leur hauteur et en région bruxelloise comme en région wallonne le taux de 80% (le plus élevé au monde !) n'est pas rare lorsque le défunt n'a aucun héritier en ligne directe.

Ces taux confiscatoires n'offrent aux Bruxellois et Wallons que très peu d'options. Soit ils dépensent un maximum soit ils déménagent dans une région (en Flandre) bien plus raisonnable en matière de taxation des actifs successoraux.

Mais aussi, ces tableaux doivent inciter tout un chacun à réfléchir sur sa propre succession et sur un planning bien réfléchi afin de réduire substantiellement la facture laissée aux héritiers.

VIVEZ RICHEMENT, MOUREZ CHICHEMENT

Planifier sa succession ne veut pas dire se dépouiller de tout ce que l'on possède. Il existe beaucoup de mécanismes qui permettent vraiment de conserver les revenus de son patrimoine. Pensons aux donations de la nu-propriété de biens immobiliers en conservant l'usufruit, pensons aussi aux donations mobilières avec charges, pour ne citer que quelques-unes des options qui peuvent être mises en application. Le recours à des spécialistes (Notaires, Banquiers privés, experts comptables et fiscaux certifiés, etc.) est recommandé.

Mais aussi, n'hésitez pas à envisager de déménager en Flandre. Quelle différence d'habiter à Linkebeek, Rhode Saint-Genèse, communes à facilités en région flamande plutôt qu'à Uccle ou Waterloo ?

La concurrence fiscale entre Régions est bien là. A chaque contribuable d'en profiter !

En région bruxelloise, le Député régional bruxellois David WEYTMANS (MR) a interpellé en février dernier le Ministre bruxellois des Finances Sven GATZ sur la hauteur des droits de succession. **Vous prendrez connaissance de cet échange dans l'encadré.**

David WEYTSMAN et le MR plaident notamment pour

- Simplifier le nombre de tranches des droits de succession et revoir à la baisse les tarifs en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation;
- Aligner cohabitants de faits et légaux comme en Flandre ;
- Soutenir le saut générationel partiel ;
- Favoriser le legs entre amis ou entre parents non directs

La réponse du Ministre ne laisse que peu d'espoir d'une diminution de ces droits. Cependant, vous lirez aussi que le Ministre incite les contribuables à planifier leur succession. Ainsi il déclare très clairement **« Aujourd'hui, une personne peut déjà planifier sa succession avant de mourir et choisir en toute légalité la voie la moins taxée. »**

En conclusion, n'attendez pas « minuit moins cinq » avant de réfléchir à votre succession. Il sera sans doute alors trop tard.

N'oubliez jamais que les droits de succession sont un impôt sur la mort subite. A vous de l'éviter tout légalement. ■

ÉCHANGE DU 14.02.2022 ENTRE LE DÉPUTÉ BRUXELLOIS DAVID WEYTSMAN (MR) ET LE MINISTRE BRUXELLOIS SVEN GAT

M. David Weytsman (MR). : Comme chacun le sait, les droits de succession constituent une taxe sur l'héritage, taxe parmi les plus élevées au monde, en Belgique. Les héritiers sont souvent consternés de devoir payer un tel impôt, d'une part car le défunt a cotisé tout au long de sa vie afin de constituer un patrimoine, déjà largement imposé et, d'autre part, parce que les taux des droits de succession sont extrêmement élevés en Région bruxelloise. Ces derniers remontent à 1977, sans que les tranches fiscales sur lesquelles cette taxe est perçue n'aient été adaptées à l'évolution des prix depuis 1977.

À ce jour, en fonction du montant de la succession, le taux applicable peut atteindre 80 % s'il n'y a pas de lien direct de parenté. Il varie entre 65 % et 70 % pour la ligne collatérale et s'élève à 30 % pour la ligne directe. C'est dire si les taux restent élevés.

Les propositions du MR sont connues. La première consiste à intégrer les nouvelles organisations familiales, notamment en matière de régimes de droits de succession. Votre accord de majorité y fait d'ailleurs en partie référence, puisqu'il rappelle que : "Le gouvernement entend également moderniser et simplifier le régime des droits de succession afin de mieux le faire correspondre aux évolutions des structures familiales. Dans ce cadre, les situations des personnes non parentes, des cohabitants de fait et du saut de génération seront analysées." Pourriez-vous nous expliquer quelles mesures ont été prises à cet égard ? Y a-t-il déjà eu des concertations avec des cabinets notariaux, fiscalistes ou experts-comptables actifs dans le secteur ?

Votre administration compte-t-elle travailler sur cette réforme, que j'appelle de mes vœux ?

La deuxième demande formulée depuis longtemps par le groupe MR est la simplification du nombre de tranches des droits de succession et l'abaissement des tarifs en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Selon moi, il faut aller beaucoup plus loin et revoir certaines tranches, fusionner les catégories – notamment entre frères et sœurs et oncles et tantes – et renforcer les faibles taux sur les petites successions. En France, les partis de gauche demandent une augmentation de la partie exonérée des droits de succession, alors que l'exonération va déjà jusqu'à 100.000 euros. Nous en sommes très loin ici ! Il faudrait renforcer les faibles taux sur les petites successions et revoir les taux de 65 %, 70 % et 80 %, qui sont vraiment confiscatoires.

Où en est votre réflexion sur chacune de ces propositions ?

Les droits de succession génèrent d'importantes recettes pour la Région. Cette réforme d'envergure doit évidemment se concevoir progressivement. Quelles conséquences budgétaires avez-vous estimées pour les deux grandes propositions que je vous ai exposées ?

En outre, votre accord de majorité prévoit qu'"en matière de politique fiscale, et afin de faciliter l'accès à la propriété, la rénovation durable du bâti et le maintien de la classe moyenne à Bruxelles, le gouvernement évaluera les régimes de droits d'enregistrement et de droits de succession pour mieux cibler leurs effets".

Quelles mesures ont-elles été prises à ce sujet ?
Vous l'aurez compris, il s'agit d'une question un peu générale qui doit vous permettre de faire l'état des lieux de ce qui se trouve déjà dans votre accord de majorité – pour nous, c'est vraiment le minimum – et de ce que nous pourrions faire en plus pour diminuer sensiblement la pression fiscale sur ces successions, car elle nous semble souvent injuste et confiscatoire, ainsi que mauvaise pour l'activité économique à Bruxelles.

M. Sven Gatz, ministre.– L'accord de majorité traduit en effet la volonté du gouvernement de "moderniser et simplifier le régime des droits de succession afin de mieux le faire correspondre aux évolutions des structures familiales. Dans ce cadre, les situations des personnes non parentes, des cohabitants de fait et du saut de génération seront analysées".

Les droits de succession contribuent, comme vous le savez, de manière importante au financement de notre Région. En 2021, les recettes dépassaient 440 millions d'euros, ce qui représente près de 10 % de nos recettes.

Ces deux dernières années, la crise sanitaire et surtout sa gestion ont eu un impact considérable sur le budget régional. Pour l'instant, les marges budgétaires sont trop minces pour réduire de manière importante les droits de succession.

Je rappelle aussi que nous préparons une réduction des droits d'enregistrement pour 2023, réduction également prévue dans l'accord de majorité. Nous en parlerons cette année.

Quoi qu'il en soit, l'absence de décisions formelles pour rendre les droits de succession plus modernes et en accord avec les modes de vie actuels ne signifie pas que cette réforme n'est pas en préparation. Comme je l'ai dit à M. De Bock en réponse à une question similaire, l'instauration d'un régime de droits de succession plus moderne est possible sans trop réduire les recettes fiscales. Je réduirai les recettes fiscales si je le peux, mais j'agis avec prudence.

Aujourd'hui, une personne peut déjà planifier sa succession avant de mourir et choisir en toute légalité la voie la moins taxée. L'objectif principal est de lui permettre d'élargir son choix dans un contexte plus contemporain.

Ainsi, le saut de génération permet aux petits-enfants d'hériter directement des grands-parents. Les droits de succession sont cependant calculés comme si les parents avaient accepté la succession ; par le jeu de la progressivité, les tranches supérieures sont atteintes plus rapidement. Le but est de faire en sorte que chacun des petits-enfants paie des droits de succession sur la partie dont il a réellement hérité.

En tout cas, soyez assuré que nous soumettrons les textes en temps utile au parlement – en principe, dans le courant de l'année 2023 – en vue d'un débat qui promet d'être très intéressant.

En attendant, j'espère pouvoir vous présenter un projet d'ordonnance qui modifie certaines dispositions du Code des droits de succession. L'objectif consiste ici à renforcer la sécurité juridique concernant le traitement fiscal des contrats d'assurance-vie et à permettre aux héritiers de déduire l'impôt de succession payé à l'étranger sur les biens mobiliers détenus à l'étranger, conformément à un arrêt récent de la Cour constitutionnelle.

En bref, nous progressons et nous aurons des débats sur la question au cours des mois à venir. Je tiens par ailleurs à souligner que mon prédécesseur a pris une très bonne décision en réduisant sensiblement les droits de donation.

M. David Weytsman (MR). – Le début de votre réponse était contradictoire avec la suite et me laissait penser que le projet n'aboutirait pas, faute de recettes fiscales suffisantes. Toutefois, je comprends que ce chantier est toujours à l'étude.

Il faut faire preuve de volontarisme car le sujet est très important, d'autant que ce qui est à l'étude ne consiste qu'en un modeste alignement sur ce qui est déjà pratiqué en Flandre. La réforme concernant les cohabitants de fait, alignés sur les cohabitants légaux, et l'instauration d'un saut de génération partiel nous permettent d'avancer mais pas encore d'atteindre le niveau de la Flandre.

Quel effort financier en découlera-t-il ? J'estime que nous devons continuer à baisser les impôts mais je comprends que vous souhaitiez que cela se passe progressivement.

Pouvez-vous nous donner des informations sur les conséquences budgétaires ? Ont-elles déjà été examinées par vos services ?

Je souhaiterais également obtenir des informations sur d'autres réformes qui, elles, pourraient permettre à la fois une baisse de la pression fiscale et une augmentation des recettes à moyen ou long terme.

Vous avez cité la réforme précédente des droits de donation. De nombreux éléments peuvent encore encourager les Bruxellois à mobiliser leur épargne, notamment des donations ou des investissements dans des actifs porteurs de rentabilité.

Je note que ces réformes verront le jour, peut-être en 2023, et continuerai à vous interroger pour m'en assurer. J'aurais aimé obtenir plus d'informations sur les conséquences budgétaires de ces réformes.

M. Sven Gatz, ministre. - Les effets budgétaires de la réforme dépendront des choix que nous ferons. Il est trop tôt pour en parler. Il faudra patienter. Il est aussi utile pour moi de connaître la marge de manœuvre financière dont nous disposons, qui ne correspond pas nécessairement à la marge de manœuvre politique. Il faut essayer de concilier les deux.

La réforme des droits d'enregistrement sera également importante. Nous ferons un effort budgétaire pour garder les classes moyennes à Bruxelles et les recettes fiscales qu'ils représentent. Nous pourrons parler dans quelques mois de cette opération et estimer son effet macroéconomique. Ce débat n'est certainement pas clos.

LA CHAMBRE DE CONCILIATION, D'ARBITRAGE ET DE MÉDIATION EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

Par Vanessa Pauwels, Vice-présidente du SNPC, administrateur à la CCAI, secrétaire du Bureau de la CCAI

Face à l'arriéré judiciaire, aux aléas et aux coûts des procédures en justice qui ne cessent de croître, les modes alternatifs de résolution des conflits (MARC) sont plus que jamais dans l'air du temps et permettent souvent une issue rapide et respectueuse des intérêts des parties au litige.

Depuis une loi du 18 juin 2018, le législateur a renforcé encore le recours à ceux-ci, donnant le pouvoir aux tribunaux de les imposer dans certaines affaires.

Créée en 2000, la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière, y œuvre depuis de nombreuses années et contribue à la résolution amiable de nombreux conflits en matière immobilière. Près de deux cas sur trois aboutissent à la finalisation d'un accord dans un délai de quelques semaines, voire de quelques mois maximum.

Le SNPC en est membre depuis sa création et y collabore activement.

Lorsque la C.C.A.I. est saisie d'un dossier, son bureau désigne, en fonction de la matière concernée, un **binôme** composé d'un juriste (avocat, notaire, etc.) et d'un technicien (géomètre, ingénieur, architecte, etc.). Ce qui en fait sa spécificité et sa force dans le domaine immobilier.

L'examen simultané des aspects juridiques et techniques d'un dossier permet de trouver la solution au litige, dans le respect des droits des parties (droits de la défense...) tant du point de vue juridique que technique. Cette approche pluridisciplinaire offre un gain de temps et de coût considérables.

QUELS SONT LES PROCÉDURES POSSIBLES ?

1. La conciliation

La conciliation est un mode alternatif de règlement des conflits dans lequel une ou plusieurs personnes, appelées conciliateurs, donnent leur avis sur les tenants d'un litige, proposent une solution aux parties et tentent d'arriver à une solution amiable, sans pouvoir l'imposer.

Cette demande ne peut être formulée que conjointement par les parties en litige, à moins qu'une clause contractuelle ne prévoie le recours à la procédure de conciliation organisée par la C.C.A.I.

Dans les autres hypothèses (si la demande n'émane pas de l'ensemble des parties en cause), le bureau de la C.C.A.I. s'adressera aux autres parties en vue de recueillir leur accord sur la procédure de conciliation sollicitée. A défaut d'accord des parties, le bureau constate l'absence de possibilité de mise en œuvre de la procédure de conciliation.

2. La médiation

La médiation est un mode alternatif de règlement des conflits par lequel les parties recourent à un tiers totalement indépendant et impartial dénommé le "médiateur" spécialement formé à cet effet, et agréé, lequel tente de rétablir le dialogue entre les parties en favorisant une communication empreinte de respect. Son rôle consistera à aider les parties à élaborer elles-mêmes la solution à leur litige qui correspond le mieux à leurs besoins.

3. L'arbitrage

L'arbitrage est un mode alternatif de règlement des conflits par lequel les parties décident de soumettre leur différend à un ou plusieurs tiers appelés arbitre ou collège arbitral. L'arbitre rend une sentence arbitrale après avoir entendu toutes les parties. Cette sentence s'impose à elles de la même manière qu'une décision de justice.

Dans le cas de la médiation ou de l'arbitrage, les parties saisissent la Chambre comme dans le cadre d'une demande de conciliation.

Le recours aux procédures instituées par la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière Immobilière constituent certainement une alternative efficace à la lourdeur et au coût des procédures judiciaires en matière immobilière.

Tous les renseignements et modalités pour recourir à la CCAI se trouve sur le site www.ccai.be. Pensez y !

ISTOCKPHOTOS

LA CHAMBRE DE CONCILIATION, D'ARBITRAGE ET DE MEDIATION EN MATIERE IMMOBILIERE

PRÉSENTE

" LES ASSURANCES OBLIGATOIRES DE LA RESPONSABILITÉ DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION *(Une réforme aboutie ?)* "

APRÈS-MIDI D'ÉTUDES

3 MAI 2022 ▪ 13H45 > 18H30

Cercle du lac
Boulevard Baudouin Ier 23
1348 Louvain-La-Neuve

OBJECTIF de la journée

*Dans le but de mettre fin à la discrimination relevée par la cour constitutionnelle résultant de l'existence d'une assurance obligatoire pour les seuls architectes, et afin d'assurer une meilleure protection du consommateur, le législateur a adopté successivement la loi du **31 mai 2017** relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers, et la loi du **9 mai 2019** relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des architectes, des géomètres-experts, des coordinateurs de sécurité-santé et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de diverses dispositions légales en matière d'assurance de responsabilité civile dans le secteur de la construction. Corrélativement l'article 9 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte a été abrogé, tandis que l'architecte reste soumis à son obligation déontologique d'assurances telle que définie à l'article15 du règlement de déontologie du 16 décembre 1983 établi par le conseil national de l'Ordre des Architectes.*

Il en résulte un régime d'assurance complexe, variable dans ses champs d'application et contenus, différencié en fonction des personnes concernées, de la nature et de l'importance des travaux considérés, difficile à appréhender pour ceux qui ne les pratiquent pas régulièrement.

En tant qu'acteur majeur de la résolution des litiges en matière immobilière selon les modes alternatifs de règlement des conflits (conciliation, médiation et arbitrage) la CCAI a estimé nécessaire de consacrer à ce régime complexe une après midi d'études.

Avec un recul de deux ans, cette journée a pour objectif de faire le point de manière pratique sur le régime d'assurance de responsabilité dans le secteur de la construction tel qu'il se présente aujourd'hui, afin de permettre au praticien d'en avoir une vision claire et d'en dresser un premier bilan par le prisme des différents acteurs du secteur.

DROITS D'INSCRIPTION

Droits d'inscription comprenant la participation aux travaux, la pause café et le drink de clôture : 135€ TTC. Toute annulation non communiquée 48h à l'avance ne sera pas prise en compte pour le remboursement des droits d'inscription.

FORMATION PERMANENTE

La participation au colloque est agréée dans le cadre de la formation permanente :

- des avocats : 4 points (demande en cours) ;
- du CEAB : 4 points ;
- des notaires : demande en cours ;
- des géomètres-experts : 4 heures (demande en cours).

Une attestation de présence au colloque sera délivrée sur place.

PROGRAMME DU 3 MAI 2022

Sous la présidence de Maître **Bruno Vincent**, Avocat au Barreau du Brabant wallon, Président de la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière.

13h45-14h00 **Mot d'accueil**

14h00-14h30 **Genèse des lois des 31 mai 2017 et 09 mai 2019 – Objectifs et perspectives**

Madame **Nathalie JOUANT**, conseillère au cabinet du ministre des indépendants et PME Monsieur David CLARINVAL.

14h30-15h00 **Les obligations légales et déontologiques – Analyse d'un régime complexe**

Maître **Frédéric GAUCHE**, Avocat au Barreau du Brabant wallon, Administrateur de la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en Matière Immobilière.

15h00-15h30 **Le point de vue des entreprises de construction**

Monsieur **Patrice DRESSE**. Directeur Général de la fédération des entrepreneurs généraux de la construction.

15h30-16h00 **Pause-café**

16h00-16h30 **Le point de vue de L'Ordre des Architectes**

Monsieur **Igor BAWOROWSKI**. Architecte. Président du conseil de l'ordre des architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant wallon.

16h30-17h00 **Le point de vue des assurances**

Monsieur **Bernard DEGAUQUIER**, Associé Fondateur de Degauquier & Partners - Courtier d'assurance.

17h00-17h30 **Le point de vue des bureaux de contrôle**

Monsieur **Felipe RODRIGUEZ BECKER**, SOCOTEC BELGIUM.

17h30-18h00 **Questions-réponses**

18h00-18h30 **Clôture du colloque et drink de clôture**

Avec le soutien de

BULLETIN d'inscription

Pour toute inscription au colloque " **LES ASSURANCES OBLIGATOIRES DE LA RESPONSABILITE DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION** ", merci de compléter le bulletin ci-joint dans ce mail et nous le renvoyer.

Augmentation virtuelle du revenu cadastral

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

Le coefficient d'indexation a été fixé pour l'année 2022. Il s'élève à 1,9084.

Que signifie cette formule alambiquée ?

Vous êtes propriétaire d'un immeuble à Liège. Le revenu cadastral de cet immeuble s'élève à 1.500€. Vous avez décidé de louer cet immeuble.

En 2020, vous étiez redevable d'un montant de précompte immobilier de 1.678,15€.
En 2021, le précompte immobilier s'élèvera à 1.690,67€, soit une augmentation de 12,52€.
En 2022, le précompte immobilier s'élèvera à 1.731,75€, soit une augmentation de 41,08€

Au passage, on relèvera que le coefficient d'indexation est fixé par le pouvoir fédéral. Cette augmentation arrange bien les régions, provinces et communes puisque ces trois autorités perçoivent le précompte immobilier. L'Etat fédéral ne perçoit rien.

Au niveau des impôts sur les revenus (déclaration fiscale annuelle au profit de l'Etat fédéral- partant du postulat que les revenus sont taxés au taux de 50%), cette augmentation provoque une augmentation d'impôt d'un montant de 14,49€ lequel se calcule comme suit :

2020 : [(1500* 1,8492) +40%] * 50% = 1.941,66€
2021 : [(1500* 1,8630) +40%] * 50% = 1.956,15€
2022 : [(1500* 1,9084) +40%] * 50% = 2.003,82€

Sans que vos revenus n'aient augmenté, vous allez devoir supporter (dans notre cas d'espèce) 47,67€ d'impôts supplémentaires par rapport à 2021... La Belgique, quel paradis fiscal !

Bail de résidence principale – Région flamande

Mesdames,
J'ai envoyé un congé à mon locataire. Celui-ci est entré dans les lieux loués le 1er avril 2020. Le bail est conclu pour une période de 3 ans et le bien se situe à Leuven. Je souhaite occuper personnellement les lieux loués. Mon locataire m'informe que ce congé n'est pas légal. Est-ce correct ? Merci d'avance pour l'attention que vous consacrerez à mon email,

J-P. S.
Tienen

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Lorsqu'un bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à trois ans, différentes dispositions du décret flamand sur le bail d'habitation ne sont pas applicables. Sont notamment visées les dispositions relatives au :

- Congé notifié par le bailleur pour occupation personnelle ;
- Congé notifié par le bailleur pour des travaux de rénovation en profondeur ;
- Congé notifié par le bailleur sans motif.

Il découle de ce qui précède que le bailleur ne peut pas, pour un bail de résidence principale de courte durée, envoyer un congé avant l'échéance de la période convenue.

Le locataire peut envoyer un congé. Ce congé peut être envoyé à tout moment moyennant un préavis de trois mois et moyennant paiement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à :

- Un mois et demi de loyer si le congé est notifié dans le courant de la 1ère année ;
- Un mois de loyer si le congé est notifié dans le courant de la 2ème année ;
- Un ½ mois de loyer si le congé est notifié dans le courant de la 3ème année.

Néanmoins, tant le congé que l'indemnité y afférant ne s'appliqueront pas si le bail n'est pas enregistré.

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 cordialement,

Le service juridique

Vous êtes **copropriétaire**, vous ne voulez pas supporter les conséquences des **charges impayées** dans votre copropriété résidentielle

Une solution existe

Assurance 'charges d'emprunt'

La copropriété doit recourir au prêt pour financer des travaux : l'assurance couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges relatives au remboursement du prêt et pendant toute la durée de celui-ci.

Assurance 'charges annuelles'

L'assurance, souscrite annuellement, couvre la copropriété contre les défauts de paiement des charges votées en assemblée générale.

Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les **conséquences financières** des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :
Atradius ICP **indemnise** la copropriété et prend en charge le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

Vous souhaitez vous assurer ? Parlez-en à votre syndic*

Pour nous contacter : 081/32.46.17
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com | www.atradius.be

Atradius
Instalment Credit Protection

*l'association des copropriétaires souscrit le contrat d'assurance par l'intermédiaire de son syndic.

Bail commercial – Région wallonne

A l'attention du service juridique.
Un ami, bailleur d'une surface commerciale, s'interroge sur la demande de renouvellement de son locataire.
Le bail commercial qui le lie à ce locataire a débuté le 1er mars 2014, pour une période de 9 ans. Mon ami souhaite mettre fin au bail qui le lie avec ce locataire car leurs relations se sont détériorées durant la pandémie.
Comment peut-il faire ?

R.B.
Liège

Monsieur,

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

Le bailleur d'une surface commerciale peut difficilement récupérer son bien sans avancer un motif, soit pour obtenir la résolution du bail, soit pour refuser la demande de renouvellement de son locataire.

A défaut d'avoir adressé une demande de renouvellement entre le 18ème et le 15ème mois qui précède l'échéance du bail, le locataire est forclos de son droit au renouvellement. Cette demande de renouvellement devait être envoyée entre le 31 août 2021 et le 30 novembre 2021. A défaut d'avoir été envoyée dans ce délai , le locataire est forclos de son droit au renouvellement et perd son droit.

Le bailleur dispose ainsi de la possibilité d'imposer les conditions dans lesquelles il accepte ou refuse un renouvellement conventionnel.

S'il ne fait rien c'est-à-dire s'il n'envoie pas de lettre à son locataire l'informant qu'il est forclos de son droit au renouvellement et que son bail prend fin à son échéance le 28 février 2023, le bail se poursuivra. Si le locataire, forclos de la demande de renouvellement, se maintient alors dans les lieux loués à l'échéance de celui-ci, il s'opèrera un nouveau bail d'une durée indéterminée.

Le bailleur pourra mettre fin à celui-ci à tout moment moyennant un congé de 18 mois au moins. L'envoi du congé par le propriétaire bailleur rouvre le droit du preneur de lui adresser une demande de renouvellement durant les trois premiers mois de ce préavis.

Pour discuter plus amplement de la stratégie à adopter, nous vous invitons à nous contacter en présence de votre ami pour voir quelle est la meilleure des solutions à adopter.

Bien cordialement,

Le service juridique

La boutique

ABC de l'achat d'un immeuble

Conseils à suivre pour réussir vos transactions immobilières

Un projet d'acquisition immobilière est souvent une étape importante dans le cheminement de la vie de l'acheteur que ce soit pour son compte personnel pour y habiter ou dans une perspective de placement, pour ses projets professionnels ou de planification successorale.

Cette nouvelle brochure a été imaginée comme un livre de bord qui, tout au long du cheminement de l'acquisition de l'immeuble, retracera les éléments importants et les écueils à éviter lors de toutes les étapes.

- 112 pages – format 210 x 150 cm
- Cette brochure est disponible au prix de :
  membres SNPC : 29,90 €
  non membres : 39,90 €
  (+ frais de port de 5,20 €)

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

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique

Nos publications

Les baux

		TVAC	PORT	TOTAL
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,30 €	5,20 €	16,50 €
	Non-membre	20,30 €	5,20 €	25,50 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	12,00 €	5,20 €	17,20 €
	Non-membre	21,00 €	5,20 €	26,20 €
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC	11,30 €	5,20 €	16,50 €
	Non-membre	20,30 €	5,20 €	25,50 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC	8,70 €	5,20 €	13,90 €
	Non-membre	13,90 €	5,20 €	19,10 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,40 €	5,20 €	16,60 €
	Non-membre	20,40 €	5,20 €	25,60 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,50 €	5,20 €	16,70 €
	Non-membre	20,50 €	5,20 €	25,70 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC	12,10 €	5,20 €	17,30 €
	Non-membre	19,40 €	5,20 €	24,60 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC	12,70 €	5,20 €	17,90 €
	Non-membre	20,20 €	5,20 €	25,40 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC	6,10 €	2,48 €	8,58 €
	Non-membre	9,70 €	2,48 €	12,18 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC	2,00 €	2,48 €	4,48 €
	Non-membre	3,20 €	2,48 €	5,68 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC	9,90 €	5,20 €	15,10 €
	Non-membre	16,30 €	5,20 €	21,50 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC	21,30 €	7,47 €	28,77 €
	Non-membre	34,10 €	7,47 €	41,57 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	10,10 €	2,48 €	12,58 €
	Non-membre	16,20 €	2,48 €	18,68 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC	10,20 €	2,48 €	12,68 €
	Non-membre	16,40 €	2,48 €	18,88 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC	20,70 €	7,47 €	28,17 €
	Non-membre	33,00 €	7,47 €	40,47 €

Les affiches

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

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

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	5,20 € (7,47€ à partir de 2 pièces)	32,70 €
	Non-membre	44,00 €	5,20 € (7,47€ à partir de 2 pièces)	49,20 €
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 ?

a) Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
b) Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
c) 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.

Indices-santé (applicables sur TOUS les loyers)

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*	196,70*										

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*	163,15*										

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*	143,40*										

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*	118,74*										

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).

Les services du Syndicat pour ses membres

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

Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

Service d'indexation des loyers

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

Enregistrement des baux

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

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

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 2e et 4e 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.

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

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

Conseils juridiques (simples) par téléphone

Veuillez communiquer votre n° de membre et ayez sous la main tous les documents nécessaires (bail, courriers/emails, etc.)
La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.
Une cotisation supplémentaire de 36,00 € TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 25e 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 2è et 4è 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).

Contactez nous ! www.intratone.be/fr

Éditeur responsable : Olivier Hamal - Boulevard de l'Empereur 24 - 1000 Bruxelles