

le cri

N°464
MAI
2022

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

COPROPRIÉTAIRES, VOUS AUSSI AVEZ DROIT AU

TAUX RÉDUIT DE TVA 6% SUR LE GAZ OU AU CHÈQUE MAZOUT

LES COPROPRIÉTAIRES SONT AUSSI DES ÉLECTEURS

FAITES-LE SAVOIR AU PS, MR ET ECOLO

> p. 3



**Durée du bail de résidence
principale en région wallonne
et à Bruxelles**

> p. 6

**Région flamande :
location de maisons de
vacances à Knokke-Heist**

> p. 12

**Taxation
des revenus
immobiliers**

> p. 16

Votre Crédit Hypothécaire



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

delta lloyd
LIFE



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



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



LES COPROPRIÉTAIRES SONT AUSSI DES ÉLECTEURS FAITES-LE SAVOIR AU PS, MR ET ECOLO VOUS AUSSI AVEZ DROIT AU TAUX RÉDUIT DE TVA 6% SUR LE GAZ OU AU CHÈQUE MAZOUT

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Au même titre que Fédéria et CIB Vlanderen, le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) ne peut que s'insurger contre le mépris dont le gouvernement fédéral fait preuve vis-à-vis du monde de la copropriété en s'interrogeant sur la possibilité d'octroyer aux copropriétaires le taux réduit de 6% sur les achats de gaz pour le fonctionnement des installations de chauffage collectif.

C'est en outre le doute absolu sur le fait de savoir si les copropriétaires ayant des installations collectives au mazout pourront bénéficier du chèque mazout. Des informations contradictoires circulent.

Sont tout autant concernés que les copropriétaires occupants, les locataires.

Cela concerne près de 1.500.000 logements en Belgique et deux à trois millions de consommateurs personnes physiques impactées. Ce sont pourtant des électrices et électeurs comme les autres. Ils sont victimes d'une véritable discrimination.

En outre, la plupart des copropriétés en Belgique sont d'une part affectées à du résidentiel et d'autre part sont de petite taille. Venir soutenir qu'elles seraient mieux à même de négocier des prix avec les fournisseurs n'est pas correct. En fait les copropriétés sont assimilées par ►

**EN FAIT LES COPROPRIÉTÉS
SONT ASSIMILÉES PAR LE
POLITIQUE À DES CLIENTS
PROFESSIONNELS. QUEL
CYNISME !**

► le politique à des clients professionnels. Quel cynisme !

C'est pour éviter cet amalgame que depuis des années le SNPC demande que les copropriétés soient reconnues comme des consommateurs ou à tout le moins de leur étendre certaines mesures de protections bénéficiant aux consommateurs.

A l'origine, cette demande s'inscrivait dans le cadre de la lutte contre le commissionnement illégal de certains syndics.

Le SNPC avait demandé au Ministre des Affaires économiques et de la protection des consommateurs de l'époque, d'une part, de prendre différentes initiatives pour assurer la protection des copropriétés et des copropriétaires et, d'autre part, d'inviter l'Inspection économique à mener une enquête auprès de différents fournisseurs de copropriétés (voir notamment les ascensoristes et les fournisseurs d'énergie).

Le Ministre avait répondu à des questions parlementaires qui lui avaient été posées à ce sujet :

*"Je suis en effet au courant du dossier ; le SNPC m'a adressé plusieurs lettres en cette matière. Entre-temps, une réponse a été donnée. Je n'ai pas demandé à rencontrer l'organisation en question pour une simple raison : **une copropriété n'est pas un simple consommateur. Au sens du Code de droit économique, ne peut être consommateur qu'une personne physique, tandis qu'une copropriété est, dans les conditions du Code civil, une personne morale.** La problématique tombe donc en dehors de mes compétences. D'ailleurs, un litige entre une copropriété et son syndic est de nature civile et peut donc être porté devant le juge.*

L'exercice d'une activité de syndic est réservé aux agents immobiliers et à d'autres professions soumises à un code déontologique. La législation en la matière relève du ministre en charge des classes moyennes et des PME ; celle-ci ne constitue pas une base légale autorisant l'Inspection économique à agir. En ce qui concerne les règles en matière de concurrence économique, leur application est assurée par l'Autorité belge de la concurrence qui agit en toute indépendance. Dans les matières qui tombent sous mes compétences, il n'y en a aucune qui me donne le pouvoir de charger l'Inspection économique d'une enquête pénale".

Pour ce qui est du commissionnement illégal de certains syndics, d'insister sur le fait qu'il fausse complètement la concurrence entre les fournisseurs potentiels, encourageant les syndics bénéficiaires à rester chez tel ou tel fournisseur en raison des commissions versées. Les copropriétés concernées et leurs copropriétaires in fine sont gravement lésés par ce type de pratique qui a pour effet d'accroître leurs charges et il faut bien que quelqu'un paye les commissions dont question. Et au-delà de l'illégalité, il est évident que cette pratique de commissionnement rentre dans le champ d'application des articles 504bis et 504ter du Code pénal sur la corruption privée.

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE
Immobilier LE COL-VERT sprl
Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles
Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

Mais il y a d'autres raisons qui justifient cette demande du SNPC, qu'il a rappelé dans son cahier de revendications Copropriété à l'occasion des élections législatives de 2019. Seuls "Les Engagés" (ex cdH) ont donné suite en déposant une proposition de loi en ce sens que d'autres partis sollicités ont refusé de cosigner.

Mentionnons la durée des contrats d'entretien avec les ascensoristes. Pour un simple particulier, elle ne peut dépasser un an. En revanche, s'il s'agit d'une copropriété, les contrats peuvent durer parfois trois, cinq voire dix ans avec le même fournisseur. Cela fausse également complètement la concurrence et préjudicie gravement les copropriétés lorsqu'elles veulent par exemple faire appel à un autre ascensoriste, moins cher, pour procéder à la mise en conformité de leur ascenseur. Le précédent menace de dénoncer le contrat d'entretien et de réclamer des dommages aux copropriétés pour tenter d'emporter le marché.

L'application du taux de TVA réduit de 6 % sur les achats de gaz pour le fonctionnement des installations collectives de chauffage est un nouvel exemple éloquent du bien-fondé de cette revendication du SNPC. Idem pour le chèque mazout.

Le SNPC réclame dès lors à nouveau :

- > que les copropriétés soient reconnues comme des consommateurs à part entière ou à tout le moins que certaines mesures de protection des consommateurs leur soient étendues ;
- > que tant l'Inspection économique que l'Autorité belge de la concurrence mènent des actions de contrôle pour s'assurer du jeu de la pleine concurrence entre les fournisseurs de copropriétés.

Mais plus encore le SNPC invite ses membres et les copropriétaires concernés à envoyer un mail au PS, MR et ECOLO pour leur faire part de leur mécontentement :

info@ps.be et paul.magnette@ps.be
mr@mr.be et président@mr.be
info@ecolo.be et jean-marc.nollet@ecolo.be ■

ÉDITORIAL

> Les copropriétaires sont aussi des électeurs. Faites-le savoir au PS, MR et Ecolo. Vous avez aussi droit au taux réduit de tva 6% sur le gaz et au chèque mazout **3**

RÉGIONS BRUXELLOISE ET WALLONNE - BAIL À LOYER

> Durée du bail de résidence principale : le bail 3-6-9 existe-t-il toujours ? **6**

COPROPRIÉTÉ

> Renouvellement du mandat des syndics. De nouvelles pratiques pour éviter la concurrence ! **10**

RÉGION FLAMANDE - BAIL À LOYER

> La location des maisons de vacances à Knokke-Heist **12**

COPROPRIÉTÉ

> Le choix de l'avocat revient aux copropriétés ...et à elles seules ! Et il serait temps que les barreaux se posent des questions à ce sujet. **14**

FISCALITÉ

> Taxation des revenus immobiliers. Cascade de conséquences **16**

COPROPRIÉTÉ

> Les copropriétaires occupants et les locataires dans les copropriétés ont de nombreux intérêts convergents pour des travaux d'économie d'énergie **18**

PROPRIÉTÉ

> La fin de l'indivision : le partage **22**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R **24**

LE P'TIT CRI DES LECTEURS **30**

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC **34**

NOS PUBLICATIONS **36**

INDICES-SANTÉ **37**

LES SERVICES DU SNPC **38**

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE **39**

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

DURÉE DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE : LE BAIL 3-6-9 EXISTE-T-IL TOUJOURS ?



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

Il n'est pas rare d'encore entendre des bailleurs ou preneurs revendiquer un bail 3-6-9. Est-ce encore d'actualité ? La réponse est négative. En matière de bail de résidence principale, la durée de 9 ans est devenue la norme, à moins de conclure un bail d'une durée de 3 ans ou moins.

1. LA DURÉE DE 9 ANS EST LA NORME

Tout bail de logement affecté à la résidence principale du locataire est censé conclu **pour neuf ans**, à moins que les parties n'aient exprimé, dans le contrat, une autre durée légale.

Un bail écrit sans indication de durée est un bail de neuf ans, de même que tout bail verbal ou tout bail écrit qui ne respecterait pas les formes légales.

2. BAIL DE COURTE DURÉE (DURÉE DE 3 ANS OU MOINS)

Si les parties souhaitent déroger à cette durée de 9 ans, elles sont libres de conclure un bail de courte durée, à savoir un bail d'une durée inférieure

ou égale à 3 ans. En région wallonne, celui-ci ne pourra toutefois être prorogé que deux fois, par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans alors qu'en région bruxelloise, il pourra être prorogé plusieurs fois, par écrit et sous les mêmes conditions, sans que sa durée totale ne puisse excéder 3 ans.

Tout bail écrit conclu pour plus de trois ans, ou tout bail de courte durée qui, par le jeu des prorogations, dépasse la durée de 3 ans est considéré comme un bail de neuf ans.

3. LE BAIL DE PLUS DE 9 ANS

Le bail peut également être conclu pour plus de neuf ans. Il doit obligatoirement être constaté par écrit.

Pour être opposable aux tiers, un tel bail doit faire l'objet d'une transcription à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (article 3.30 du Code civil) et donc, être constaté par acte notarié.

Le tableau ci-après figure schématiquement les différentes possibilités pour mettre fin anticipativement à ces différents types de baux dans le chef du bailleur et du preneur, en Région wallonne et en Région bruxelloise. ►

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



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

Tél : 02/672 30 26
mn.demunter@immoviager.be



“
TOUT BAIL DE LOGEMENT AFFECTÉ
À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU
LOCATAIRE EST CENSÉ CONCLU
POUR NEUF ANS



TYPE DE BAIL	RÉSILIATION ANTICIPÉE		DANS LE CHEF DU BAILLEUR En RW (article 55 du décret du 15 mars 2018) et en RBC (articles 237- 238-239 du Code Bruxellois du logement)	DANS LE CHEF DU PRENEUR
BAIL DE 9 ANS DE RÉSIDENCE PRINCIPALE	Occupation personnelle	Conditions du congé	> à tout moment (sauf abus de droit) > préavis de 6 mois > le bailleur > le conjoint/cohabitant légal (RW) > les ascendants du bailleur ou de son conjoint > les descendants : enfants, petits-enfants, enfants adoptifs, enfants du conjoint,... > les frères et sœurs, soit du bailleur, soit du conjoint, mais pas pendant les 3 premières années du bail > les oncles et tantes, ou neveux et nièces, tant du bailleur ou de son conjoint, mais pas pendant les 3 premières années du bail.	> à tout moment > préavis de 3 mois > avec indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer si le préavis est donné au cours du 1^{er} triennat
		Formalisme	écrit (en RW : envoyé par recommandé ou par exploit d'huissier ou par remise entre les mains du (des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception) avec mention de l'identité de la personne qui occupera et lien de parenté (avec preuve dans un délai de 2 mois si le preneur le demande) : à défaut action en nullité pour le preneur dans un délai de 2 mois avant l'expiration du préavis	
		Conditions de l'occupation	> à commencer dans l'année qui suit l'expiration du bail, ou à dater de la restitution des lieux s'il y a eu prorogation > occupation effective et continue pendant 2 ans	
		Sanction	à défaut : indemnité de 18 mois de loyers sauf circonstances exceptionnelles	
	Travaux de reconstruction, transformation ou rénovation	Conditions du congé	> à l'expiration du 1^{er} et 2^{ème} triennat (ou à tout moment, après la première année, si l'immeuble comporte plusieurs baux) > préavis de 6 mois	
		Formalisme	écrit (en RW : envoyé par recommandé ou par exploit d'huissier ou par remise entre les mains du(des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception)	
		Conditions des travaux	> respect de la destination des lieux > affectent le corps du bien d'habitation > coût égal à minimum 3 ans de loyer > à entamer dans les 6 mois et terminer dans les 2 ans après expiration du préavis	

		Preuve	permis d'urbanisme/devis/description des travaux/ contrat d'entreprise : à défaut, action en nullité dans un délai de 2 mois avant l'expiration du préavis	
		Sanction	indemnité de 18 mois sauf circonstances exceptionnelles	
	Sans motif		> à l'expiration du 1 ^{er} ou 2 ^{ème} triennat > préavis de 6 mois > indemnité de 9 mois ou 6 mois	
		Formalisme	écrit (en RW : envoyé par recommandé ou par exploit d'huissier ou par remise entre les mains du(des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception)	
BAIL DE COURTE DURÉE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE			> après la première année d'occupation > pour occupation personnelle > préavis de 3 mois > indemnité d'un mois	> à tout moment > préavis de 3 mois > indemnité d'un mois
		Formalisme	écrit (en RW : envoyé par recommandé ou par exploit d'huissier ou par remise entre les mains du(des) destinataire(s) ayant signé le double avec indication de la date de réception)	
BAIL DE LONGUE DURÉE (PLUS DE 9 ANS)	Occupation personnelle		Idem que pour le bail de 9 ans	Idem que pour le bail de 9 ans
	Travaux de reconstruction, transformation ou rénova- tion		Idem que pour le bail de 9 ans Idem que pour le bail de 9 ans: indemnité toujours équivalente à 3 mois si résiliation au 3 ^{ème} triennat ou lors de tout triennat subséquent	

OPTIONS OUVERTES AU PRENEUR			En cas de congé notifié par le bailleur soit pour occu- pation personnelle, soit pour occupation familiale, soit pour effectuer des travaux de reconstruction, transformation, rénovation, soit sans motif à l'expiration du 1 ^{er} et 2 ^e triennat, contre-préavis d'un mois, sans aucune indemnité due au bailleur (sans perdre son droit à indemnité de 18 mois si le motif n'est pas réalisé par le bailleur – expressément prévu en RBC, pas en RW)	
			prorogation pour circonstances exceptionnelles	
			clause de limitation dans le bail	



RENOUVELLEMENT DU MANDAT DES SYNDICS DE NOUVELLES PRATIQUES POUR ÉVITER LA CONCURRENCE !

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) met en garde les copropriétés devant de nouvelles pratiques mises en place par certains syndic pour éviter d'être mis en concurrence lors du renouvellement de leur mandat.

Comme tout marché, il est normal et légitime pour les copropriétés de faire appel à d'autres intervenants, de souhaiter une mise en concurrence et le cas échéant de pouvoir changer de fournisseur, en l'occurrence de syndic.

Certains syndic en place ont trouvé de nouveaux subterfuges pour tenter d'éviter cette mise en concurrence et la possibilité pour les copropriétés de changer, le cas échéant, de syndic.

La première pratique consiste à vouloir, lors de l'assemblée générale, inviter les copropriétaires à se prononcer uniquement sur le renouvellement de leur mandat sans permettre que d'autres candidatures soient proposées et lesdits candidats entendus. Ceci alors même qu'ils auraient été informés que d'autres candidatures allaient être proposées.

Ce n'est seulement que si le mandat n'était pas renouvelé qu'alors une seconde assemblée générale serait convoquée pour se voir soumettre d'autres candidatures...

Vous imaginez bien l'engouement pour les copropriétaires de devoir revenir une

seconde fois, sans compter les frais que la convocation de cette seconde assemblée générale va entraîner.

La seconde pratique consiste également à mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale un point en début d'ordre du jour relatif au renouvellement du mandat du syndic et de reporter en fin d'ordre du jour la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires de voir soumis d'autres candidatures.

A partir du moment où en début d'assemblée le mandat du syndic serait renouvelé, plus besoin en fin de réunion de mettre sa candidature en balance avec d'autres.... Et le tour est joué !

Ces pratiques ne sont pas acceptables.

**RAPPELONS QUE LES SYNDICS
SONT ÉLUS POUR UN TERME
PRÉCIS, GÉNÉRALEMENT
D'ANNÉE EN ANNÉE OU TOUS
LES TROIS ANS.**



**ÉPUISÉ 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

Rappelons que les syndicats sont élus pour un terme précis, généralement d'année en année ou tous les trois ans. Le mandat donné au syndic ne peut être supérieur à trois années.

Dès lors, lorsque le mandat arrive à échéance, si avant ou lors de l'assemblée générale, des copropriétaires veulent soumettre d'autres candidatures, c'est leur droit le plus strict. Le syndic ne peut s'y opposer.

Nous invitons nos membres à s'opposer à ce type d'approche et à nous en informer.

Si nonobstant ce que nous précisons, des syndicats voulaient faire le forcing, il faut leur faire savoir qu'avec le soutien du SNPC, les copropriétés et copropriétaires concernés intenteront des actions en annulation des décisions prises devant le Juge de Paix compétent.

Mais rien de tel également pour les copropriétaires que d'avertir le syndic pour qu'il puisse préparer des bulletins

de vote ou encore d'en préparer eux-mêmes.

Mais avertir le syndic n'est pas toujours une bonne chose car nous connaissons des cas où le syndic descend alors à l'assemblée générale avec son avocat qui menace les copropriétaires de toutes une série de sanctions ou autres frais qui pourraient être liés soit à la révocation soit au non-renouvellement du mandat du syndic.

Dans un autre ordre d'idées, une copropriété souhaitant changer de syndic nous a signalé qu'en guise de représailles, le syndic sortant lui avait adressé une facture de plusieurs milliers d'euros pour des prestations complémentaires... ■



LA LOCATION DES MAISONS DE VACANCES À KNOKKE-HEIST



*Par Kristien
Van Raemdonck,
Juriste au
SNPC-NEMS*

Un membre nous a signalé que la commune de Knokke-Heist interdit la location des biens immeubles comme maison de vacances dans certaines zones de la commune qui sont des quartiers dits résidentiels.

En effet, le membre nous a transmis une copie de la sommation reçue par recommandé de la part du service urbanisme de la commune de Knokke-Heist d'arrêter la location de la propriété comme maison de vacances dans un délai raisonnable (à savoir trois mois au maximum).

D'après ledit courrier, dans certaines zones il n'est pas autorisé de mettre en location un bien immeuble comme maison de vacances en raison du plan d'aménagement du territoire : seule la fonction "résidentielle" serait autorisée à cet endroit.

Lors d'une inspection du service d'urbanisme, il a été constaté que la propriété, une résidence autorisée, était louée comme maison de vacances sans permis d'environnement valide, ce qui constitue une violation de l'article 4.2.1 du Code flamand de l'aménagement du territoire relatif aux actions nécessitant un permis.

En fait, il s'agit des maisons unifamiliales (villas quatre façades) situées dans des quartiers résidentiels qui se trouvent à l'intérieur des terres ; la digue et les rues avoisinantes ne sont pas visées par ces mesures.

Selon la localisation et délimitation décrite dans le « gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan » de Knokke-Heist, il s'agit de la partie la plus ancienne du quartier des villas, située dans le quartier du Zoute de Knokke-Heist, à l'est de la structure urbaine de Knokke, au nord de la zone des immeubles à appartements situés le long de la Zeedijk et au sud de l'espace ouvert du terrain de golf.

Apparemment, la commune de Knokke-Heist a intensifié les inspections et contrôles dans

ce domaine, en appliquant au sens strict les règles du Code flamand de l'aménagement du territoire et le « gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan » (GRUP) de Knokke-Heist.

La commune se base d'une part sur l'article 4.2.1 6° du Code flamand de l'aménagement du territoire qui interdit de modifier entièrement ou partiellement l'affectation principale d'un bien immeuble si le Gouvernement flamand a désigné cette modification d'affectation comme étant sujette à l'obligation de permis, et d'autre part sur l'article 4.4.1.§1 du même Code qui stipule qu'aucune dérogation ne peut être autorisée quant à la destination.

En outre, la commune fait référence au « Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan » (GRUP) où les parcelles sont situées dans une zone principalement résidentielle. La transformation d'une maison en maison de vacances n'est donc pas autorisée et cette situation ne peut être régularisée conformément à l'article 4.4.1 §1 précité. Seule la fonction "résidentielle" serait autorisée à cet endroit. Un changement de fonction en "maison de vacances" ne serait pas possible afin de régulariser la situation.

De plus, pour louer un bien immeuble dans certaines zones comme maison de vacances, les propriétaires doivent être agréés par « Toerisme Vlaanderen » pour pouvoir le faire. En effet, selon le Vlaams Logiesdecreet ou décret flamand relatif à l'hébergement touristique, tous les logements doivent être enregistrés auprès de « Toerisme Vlaanderen » et répondre aux exigences imposées par ledit décret. Toute personne en Flandre qui permet aux touristes de passer la nuit doit enregistrer son hébergement auprès de « Toerisme Vlaanderen ». Qu'on mette en

location une chambre d'hôtel, un emplacement de camping ou un appartement, l'enregistrement est obligatoire.

Sur le site officiel de la commune de Knokke-Heist, on trouve entre autres les observations suivantes (traduction libre) pour justifier sa politique :

« La commune de Knokke-Heist s'attaque à la prolifération et aux nuisances associées aux locations de vacances illégales. Des milliers de touristes louent chaque année une maison de vacances à Knokke-Heist, via un agent immobilier ou un site web comme Airbnb ou Booking. La plupart d'entre elles sont situées dans les zones touristiques et constituent un complément de qualité aux hôtels et aux chambres d'hôtes. Cependant, comme de nombreuses autres destinations touristiques dans le monde, Knokke-Heist a constaté ces dernières années une croissance excessive du nombre de propriétés louées pour les vacances. En particulier, nous avons remarqué une forte augmentation en dehors des zones traditionnellement touristiques.

Des professionnels en matière de location de maisons de vacances achètent des maisons entières dans les zones résidentielles, ce qui entraîne une hausse des prix des maisons pour les (jeunes) familles qui souhaitent s'installer ici. Cela a un impact sur la cohésion sociale dans les zones résidentielles. Lorsque peu de résidents permanents s'installent dans des zones résidentielles, par exemple, le tissu social et le sentiment de voisinage dans ces quartiers disparaissent systématiquement.

Selon le règlement d'urbanisme applicable aux zones résidentielles et au centre du village, les logements de vacances, Airbnb et les installations similaires qui relèvent du terme de loisirs résidentiels ne sont pas autorisés. Cette réglementation dans la commune de Knokke-Heist est traditionnellement très stricte.

En outre, de nombreuses maisons de vacances ne répondent pas aux exigences d'exploitation. Tous les logements doivent être enregistrés auprès de « Toerisme Vlaanderen » et répondre à

leurs exigences. La sécurité incendie doit également être conforme aux règles. La surpopulation incontrôlée fait peser une grande responsabilité sur les propriétaires en cas d'incendie ou d'accident. Les propriétaires doivent en être conscients.

La commune de Knokke-Heist assure un suivi mais souhaite également informer les propriétaires non avertis afin de sensibiliser les propriétaires potentiels aux démarches à entreprendre s'ils souhaitent louer leur chambre, maison, (seconde) résidence ou autres locaux de manière temporaire. Pour plus d'informations, le site invite les intéressés à contacter les services municipaux ou à consulter le site <https://www.knokke-heist.be/vakantieverhuur> »

Le « gemeentelijk ruimtelijk structuurplan » (GRUP) de Knokke-Heist concerné déterminant les zones comme résidentielles est déjà d'application depuis 2007, mais force est de constater que ces derniers mois la commune de Knokke-Heist a intensifié ses contrôles en mettant l'accent sur la lutte contre les locations de vacances. Selon la commune, le but n'est pas de viser les locations de vacances régulières, mais plutôt les nuisances créées par les locations Airbnb.

Cependant, d'après des informations obtenues auprès du CIB (Confederatie van Immobiliënbereopen Vlaanderen), le service urbanisme continue à envoyer de telles lettres depuis des mois sans aucune discrimination, afin d'exclure les locations de vacances des propriétés concernées.

D'après le CIB, une consultation du secteur à ce propos (CIB + bureaux de location touristique à Knokke-Heist) en date du premier décembre 2021 avec le bourgmestre et les responsables de l'application de la loi a été constructive mais semble avoir eu peu d'effet.

En ce qui concerne le cadre juridique, on peut effectivement se demander si la commune n'excède pas ses pouvoirs et dans quelle mesure il ne s'agit pas d'une grave restriction du droit de propriété.

A suivre... ■



LE CHOIX DE L'AVOCAT REVIENT AUX COPROPRIÉTÉS ...ET À ELLES SEULES !



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

ET IL SERAIT TEMPS QUE LES BARREAUX SE POSENT DES QUESTIONS À CE SUJET.

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) est assez interpellé par des dérives qu'il constate au niveau du choix des avocats chargés de défendre les copropriétés en justice ou encore les conseiller. Trop souvent, le syndic confie la mission au même cabinet d'avocat, sans mettre le choix dans les mains de la copropriété.

POUR LE SNPC CE CHOIX DOIT ÊTRE FAIT PAR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Cette règle générale pourrait être contournée à la seule exception que, l'assemblée générale des copropriétaires n'ayant fait aucun choix, se présenterait une situation d'urgence empêchant la consultation de l'assemblée générale.

Or, nous constatons que certains syndics font choix de manière systématique du même cabinet d'avocats pour défendre les copropriétés qu'ils gèrent. Cela pose évidemment pas mal de questions, la principale étant l'indépendance de cet avocat vis-à-vis dudit syndic qui lui amène un courant d'affaires certain.

Au moindre conflit entre une copropriété et le syndic, dans les avis et conseils à donner à la copropriété, l'avocat pourrait être tenté de temporiser en faveur des intérêts du syndic et non de sa cliente la copropriété, par exemple lorsque cette dernière veut se séparer du syndic.

Et effectivement, dans un dossier porté à notre connaissance récemment, une copropriété avait intérêt à assigner en

intervention et garantie son ancien syndic. Il a fallu plusieurs semaines à l'avocat de la copropriété pour se déplacer étant manifestement dans une situation de conflit d'intérêt. Difficile pour lui d'assigner le syndic qui lui procure de nombreux dossiers au travers des copropriétés qu'il gère ...

UN CAS VÉCU ÉDIFIANT !

Tout aussi récemment, des copropriétaires ont appris, en vue de leur assemblée générale, que leur copropriété est devenue partie prenante dans un contentieux opposant le propriétaire du premier étage à son locataire. Ce dernier a disposé des bacs à fleurs à titre déco-

LES AVOCATS PEUVENT
AUSSI ÊTRE MIS EN
CONCURRENCE MAIS EN
VEILLANT AUSSI À LEURS
COMPÉTENCES EN MATIÈRE
DE COPROPRIÉTÉ.

ratif sur un toit plat situé en face de ses fenêtres.

Outre le fait que ces bacs ne posent pas de problèmes aux autres copropriétaires (certains soulignent même l'aspect décoratif), le syndic a agi sans en référer à qui que ce soit au niveau de la résidence qui ne compte que 7 copropriétaires facilement joignables par email (notons au passage que deux sont avocats et leur avis aurait pu à tout le moins être sollicité).

Sans qu'il y ait une urgence particulière, le syndic a fait choix d'un avocat et lui a demandé d'introduire une requête en intervention volontaire dans la procédure entre le copropriétaire et son locataire pour soutenir ledit copropriétaire !

Or, cet avocat est l'avocat habituel que le syndic « désigne » dans les copropriétés qu'il gère et dans le dossier dont question l'avocat aurait déjà écrit 40 courriers (!) et s'était fait provisionner de 800 euros. En outre, le syndic venait de décider d'un appel spécial de plusieurs milliers d'euros pour couvrir les frais de défense complémentaire de la copropriété. En regard de l'enjeu du litige, un montant exorbitant !

Lors de l'assemblée générale tenue fin mars, les copropriétaires ont pu mettre le frein à cette procédure et on peut regretter qu'ils ne soient pas aller plus loin en refusant de ratifier le choix de l'avocat et les frais engagés.

Pour se justifier, le syndic a soutenu que le choix de l'avocat relevait de ses prérogatives ! C'est bien évidemment totalement faux ! Comme précisé plus haut, il eut fallu pour lui permettre d'agir de la sorte la combinaison de deux éléments : une situation d'urgence (totalement absente dans ce cas) et la non-désignation d'un conseil par la copropriété.

DES ZONES D'OMBRES EN MATIÈRE DE RÉMUNÉRATIONS

Le plus surprenant encore, dans certains dossiers, c'est de voir l'avocat généralement désigné par le syndic pour les copropriétés qu'il gère, devenir l'avocat du syndic dans des contentieux personnels de ce dernier. Nous ne pouvons

qu'espérer que le syndic le rémunère personnellement et que l'avocat n'agisse pas gratuitement, renvoyant l'ascenseur à son pourvoyeur d'affaires.

Malheureusement, nous avons vu dans un dossier un avocat facturer ses prestations à la copropriété. Une erreur, paraît-il, rectifiée dès qu'elle fut dénoncée !

Mentionnons enfin l'imputation à une copropriété des frais d'avocats du syndic pour sa défense dans le cadre d'une procédure disciplinaire devant l'IPI.

EN CONCLUSION, NOUS INVITONS LES COPROPRIÉTAIRES À LA PLUS GRANDE VIGILANCE !

Mais au-delà du choix de l'avocat, les copropriétés doivent s'interroger sur les honoraires et frais demandés. Au travers de consultations que le SNPC donne, nous sommes quelques fois surpris des montants en question. Les avocats peuvent aussi être mis en concurrence, ne l'oubliez pas, mais en veillant aussi à leurs compétences en matière de copropriété.

Il est temps de mettre le holà en la matière et les barreaux seraient bien inspirés de se pencher sur les problèmes que nous dénonçons. Il ne faudrait en effet pas que devant l'accumulation de ce type de dérives, le SNPC demande qu'il soit mis fin au monopole des avocats pour la défense en justice des copropriétés et des copropriétaires. ■



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



TAXATION DES REVENUS IMMOBILIERS CASCADE DE CONSÉQUENCES



Par Jean-Pierre Nemery
de Bellevaux, Avocat,
Professeur
à l'ESSF/ICHEC

Le ou les projets de taxation des « loyers réels » sont évoqués, soutenus et contestés.

Les thèses s'affrontent en raison de déficits budgétaires des pouvoirs publics consécutifs aux drames économiques de la pandémie qui continue à sévir et plus localement aux inondations. Quant au principe même d'un projet de taxation des revenus réels, le président Olivier Hamal, a déjà dénoncé dans « Le Cri » de janvier le poids financier des multiples ponctions fiscales qui pèsent sur les patrimoines immobiliers tout en permettant le maintien d'emplois multiples générateurs de revenus et de rentrées fiscales.

Un arrêt de la 5^{ème} chambre fiscale de la Cour d'appel de Bruxelles du 23 septembre 2021¹ attire l'attention sur les conséquences fiscales désastreuses d'investissements immobiliers non réfléchis. Ce cas d'espèce concernait une dame qui détenait 17 immeubles. Elle avait acquis 9 immeubles en 18 ans, dont le financement avait été réalisé « ... au moyen quasiment exclusivement d'emprunts hypothécaires ou grâce aux plus-values perçues lors de la vente de certains d'entre eux ». L'Administration avait fait observer entre autres que seuls les loyers permettaient d'honorer le remboursement des emprunts, ce qui impliquait dans sa thèse « *une prise de risque qui ne relève pas d'une simple gestion en bon père de famille* ». Elle avait épinglé également l'absence d'épargne personnelle, l'ouverture d'un compte bancaire par immeuble et sur-

tout l'importance des devoirs de gestion des immeubles loués qui n'a pas pu être assurée ... qu'en raison du statut de chômeuse de longue durée de la contribuable.

Ces acquisitions financées par des emprunts et l'importance des loyers perçus ont conduit le taxateur à requalifier les revenus immobiliers déclarés en revenus professionnels pour exclure la notion de « *gestion normale du patrimoine privé* ». Si ce litige a certes des connotations particulières et peu sympathiques, il n'en n'est pas moins important.

L'Administration a relevé dans différents litiges depuis 1989 des opérations en cascade dans lesquels l'implication du contribuable dans une gestion immobilière suivie, avec l'aide éventuelle d'un tiers, professionnel ou non, les « *multiples opérations* » pour conclure ne plus être en présence d'un contribuable se bornant à encaisser des loyers de manière telle qu'elle pourrait rechercher une autre voie de taxation forcément plus lourde financièrement pour le contribuable épinglé.

Dans l'affaire évoquée, les magistrats ont considéré, tant en première instance qu'en degré d'appel, notamment qu'« *...il résulte de l'ensemble des constatations ...que les revenus du patrimoine litigieux ... (loyers et plus-values obtenues lors de la revente des immeubles ...) sont des revenus professionnels ... en ce qu'ils proviennent d'un ensemble d'opérations suffisamment fréquentes et liées entre elles pour constituer*

¹ Inédit à ce jour, N° 2015/AF/169)

une occupation continue et habituelle, en dehors du cadre de la gestion normale d'un patrimoine privé ».

Vainement, la contribuable a tenté de soutenir à titre subsidiaire que les loyers litigieux étaient à qualifier de revenus « divers » au sens de l'article 90.1° du Code des impôts sur les revenus pour bénéficier d'un taux d'imposition distinct (et donc non progressif).

La Cour d'appel lui a opposé, malheureusement mais à bon droit, un arrêt de la Cour de cassation du 4 octobre 2013 ayant souligné que les revenus retirés de la location d'un bien immobilier sont, en fonction des circonstances de fait, soit des revenus immobiliers, soit des revenus professionnels, mais *jamais* des « revenus divers » au sens de l'article 90, 1°.

Les conséquences de cette jurisprudence peuvent être particulièrement lourdes, car outre le poids des impôts sur les revenus (à majorer des intérêts de retard en cas de non-paiement des cotisations enrôlées), le contribuable pourra être interpellé en outre pour absence à une affiliation à une caisse sociale pour travailleurs indépendants et donc au paiement d'arriérés de cotisations sociales à majorer d'intérêts de retard.

La situation budgétaire incite certains à rechercher des matières imposables sur la base des textes légaux existant mais pire, à vouloir créer de nouvelles bases d'imposition. Les suggestions de taxation des personnes physiques sur les revenus locatifs effectivement perçus, et non plus sur les revenus cadastraux indexés, ensuite majorés de 40% en cas de location d'un bien à usage privé, sont de plus en plus fréquentes.

Sans doute la question de principe n'est pas neuve. Le journal L'Echo du 28 janvier 2020 avait déjà évoqué des initiatives de l'Administration des contributions directes de requalifier des revenus immobiliers en revenus professionnels au seul motif de son constat du nombre d'immeubles mis en location².

2 JP Nemery de Bellevaux, « Les locations immobilières sous contrôle, Journal de droit fiscal, 2020, p. 257 et s.

L'Administration avait tenté dans un premier temps de requalifier des revenus immobiliers en « revenus divers », notion fiscale visée à l'article 90, 1° du Code des impôts sur les revenus. Ces revenus divers sont taxables à un taux distinct de 33% en vertu de l'article 171, 1° du même code. La Cour de cassation a heureusement balayé cette requalification.

Un autre angle d'attaque pour l'Administration est la notion d'« occupation lucrative » dont découle la notion de « profits » au sens de revenus professionnels.

Une jurisprudence abondante a fait apparaître le soin de l'examen en fait par les cours et tribunaux pour conclure tantôt au rejet tantôt à la confirmation de cette notion de revenus professionnels. L'importance financière d'opérations, fréquentes et liées entre elles, sont des éléments de fait que l'Administration analyse tout en pouvant étayer ses propres considérations de faits et d'actes situés en dehors de la période fiscale litigieuse pour cerner l'appréciation des actes posés durant le ou les exercices d'imposition en litige.

En janvier 2020, un rapport officieux émanant du « Conseil supérieur des Finances » avait évoqué un « *big bang fiscal* » (cfr. L'Echo du 18 janvier 2020, p. 7). Le taux de taxation suggéré était de 30%.

Une requalification en revenus professionnels a des conséquences également quant à la tenue d'une comptabilité qui doit répondre aux exigences du Code de droit économique, outre la taxation des éventuelles plus-values réalisées sur un immeuble et la contrainte évoquée ci-dessus en matière de cotisations sociales pour les indépendants.

D'autres suggestions sont évoquées ces dernières semaines dont un taux fixe de 30% sur le montant des loyers bruts perçus, mais sans pour autant exclure une requalification des revenus immobiliers « globaux » (loyers et plus-values éventuelles) en revenus professionnels en fonction des circonstances propres.

Un Appolinaris ne suffira pas. ■



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

LES COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET LES LOCATAIRES DANS LES COPROPRIÉTÉS ONT DE NOMBREUX INTÉRÊTS CONVERGENTS POUR DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

La flambée actuelle des coûts de l'énergie justifie que les Copropriétés se mobilisent.
Comment entraîner cette mobilisation ?

Dans l'article paru dans le CRI d'avril 2022, intitulé « Copropriétés - Panneaux photovoltaïques », nous relevions notamment l'importance de voir les syndics proposer un audit énergétique, ce point pouvant d'ailleurs faire l'objet d'une réforme législative en insérant cette mission supplémentaire à charge du syndic.

Nous faisons également état de ce qu'il pourrait être envisagé une majorité distincte des 2/3 à atteindre pour voir l'A.G. décider de travaux d'économie d'énergie à réaliser.

Nous relevons aussi que, pour une telle dépense (panneaux photovoltaïques), supportée par la Copropriété, l'approche, lors d'un vote, des copropriétaires occupants (devant eux-mêmes supporter la dette d'énergie), et de celle de ceux non occupants (continuant à laisser le support de cette dette aux locataires) peut être distincte.

Nous pouvons aussi poursuivre la réflexion en relevant que les locataires qui, in fine, doivent supporter ces charges devenant plus élevées, sont absents du débat qui se fait à l'Assemblée Générale, alors qu'en vertu du contrat de bail, ils doivent supporter une part importante de celles-ci, liées à leur consommation énergétique.

Force est d'ailleurs de reconnaître que le législateur, dans le droit de la Copropriété, ne leur a pas donné une place importante.

Certes, le SNPC défend les intérêts des copropriétaires mais, si nous voulons une défense harmonieuse appuyant de surcroît celle des copropriétaires occupants, il nous apparaît utile de permettre aux locataires de rentrer davantage dans le processus de décision relatif aux points les concernant.

Il ne s'agit pas de les inciter à se positionner sur ce qui relève du droit de propriété mais, à tout le moins, lorsqu'il s'agit du droit de jouissance du bien, de pouvoir émettre leur avis.

Cela serait d'autant plus logique qu'en vertu de l'article 3.93 §5, les décisions prises, selon le respect de certaines formes, sont opposables aux locataires.

Mais, malgré cette opposabilité, le droit de la Copropriété ne les cite expressément que dans deux dispositions légales.

L'article 3.89 §4, 6°, relève que le syndic est chargé :

« De communiquer à toute personne occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel (donc locataire) ou réel, mais ne disposant pas du droit

de vote à l'Assemblée Générale, la date des Assemblées afin de lui permettre de formuler, par écrit, ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront, à ce titre, communiquées à l'Assemblée.

La communication se fait par affichage à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ».

Il est très rare de voir des locataires formuler leurs observations.

Notons aussi que bon nombre de syndics apparaissent oublier cette disposition et ne prennent pas contact avec les locataires, ce qui ne permet pas à ces derniers d'être mis au courant de la date des Assemblées et de formuler, par écrit, des demandes ou observations.

Or, en matière de consommation énergétique, tous les occupants (en ce compris les locataires) devraient pouvoir, à tout le moins, exprimer leurs avis.

L'article 3.93 §5 (en-dessous du deuxième alinéa) relève :

*« Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel (**donc le locataire**) ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du Règlement d'Ordre Intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre ».*

Ainsi dans l'état actuel des textes, reconnaissons que les consommateurs d'énergie que sont aussi les locataires, ont des « outils » très limités pour faire entendre leurs voix.

Ils peuvent seulement communiquer leur avis à l'Assemblée Générale et entamer une action judiciaire après une décision prise qui leur cause un préjudice mais ils doivent démontrer la

décision irrégulière, frauduleuse ou abusive.

N'Y-A-T-IL PAS POSSIBILITÉ POUR EUX DE FAIRE ENTENDRE LEUR VOIX ?

Nous pensons que dans l'état actuel de la législation et **aussi dans l'intérêt des copropriétaires occupants** (ceux que le syndicat SNPC entend bien défendre), ils pourraient constituer un front permettant de faire avancer les décisions prises portant sur des travaux d'économie d'énergie.

Soyons pratiques et voyons comment présenter une stratégie adéquate.

1. Tout propriétaire occupant et locataire désireux de voir « passer » des résolutions utiles pour une économie d'énergie, devraient, avant une Assemblée Générale, se concerter ►

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES

DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL

Conscient de la complexité croissante de l'agriculture, **SOGESA** est là pour simplifier la vie de tous ceux qui possèdent des terres et pâtures ou qui désirent en acquérir.



Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA



RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX



+32 (0) 81/44.13.21



SOGESA@SOGESA.BE



WWW.SOGESA.BE



- ▶ pour présentation des points précis à mettre à l'Ordre du Jour.
- 2. Les copropriétaires occupants veilleraient à transmettre au syndic ces points utiles à mettre à l'Ordre du Jour et les locataires, dans le respect de l'article 3.89 §4, 6°, formuleraient par écrit au syndic leurs observations relatives aux parties communes qui seraient communiquées à l'Assemblée.
- 3. Les copropriétaires occupants, habilités à être présents à l'Assemblée Générale à l'inverse des locataires, ne manqueraient évidemment pas de rappeler les observations de « *leurs alliés* » et demanderaient que les observations écrites de ceux-ci, qui ont été préalablement envoyées au syndic, soient jointes au procès-verbal de l'Assemblée.
- 4. Si, nonobstant ce front ainsi constitué, le vote pour l'audit énergétique demandé (majorité absolue) ou pour des travaux utiles à une économie moins énergivore (2/3 actuellement) ne permet pas de voir passer les résolutions demandées, les copropriétaires occupants et les locataires pourraient introduire conjointement leur recours, respectivement sur base de l'article 3.92 §3 et sur base de l'article 3.93 §5, avant dernier alinéa. L'approche du magistrat cantonal, par rapport à ce recours conjoint, émanant d'une part de titulaires de droits réels (le ou les copropriétaires) et de droits personnels (le ou les locataires) ne pourra qu'être plus réceptive.

Dans l'attente d'un éventuel assouplissement des règles (actuelle majorité des 2/3), pour permettre, dans les Copropriétés, que soit plus aisé le vote portant sur des travaux réduisant la consommation énergétique, il faut « composer » avec les textes existants et nous pensons donc que la constitution d'une alliance (copropriétaires occupants et locataires) peut être une stratégie utile.

Pour reprendre la décision du Juge de Paix de WAVRE commentée dans notre article précédent, nous rappellerons :

IL NOUS APPARAÎT UTILE DE PERMETTRE AUX LOCATAIRES DE RENTRER DAVANTAGE DANS LE PROCESSUS DE DÉCISION RELATIF AUX POINTS LES CONCERNANT.

« 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 ».

Nous voyons déjà poindre, par rapport à une telle approche, les critiques des propriétaires non occupants relevant que « faire la part belle aux locataires » (relevons toutefois qu'ils ne peuvent émettre qu'un avis certes pouvant être pris en compte ultérieurement par un Tribunal) consistent à nier un élément essentiel, soit celui du financeur des travaux à réaliser.

Ce ne sont évidemment pas les locataires, susceptibles de profiter des travaux réalisés avec la réduction de leurs charges de consommation, qui participeront à cet effort financier.

Nous relèverons toutefois que de tels travaux ne peuvent que constituer une plus-value pour les titulaires de droits réels (tous les copropriétaires).

Enfin, mais cela doit être l'objet d'une autre étude, il faudrait voir si, pour des travaux au profit de Copropriétés, il ne devrait pas être envisagé **aussi** des aides financières attrayantes des Pouvoirs Publics.

Comme précisé dans un récent communiqué de presse du SNPC, les copropriétaires sont actuellement victimes de mesures discriminatoires (absence de réduction de TVA sur les achats de gaz pour les installations **collectives** de chauffage), alors qu'ils sont de deux à trois millions de consommateurs personnes physiques impactées. Dans l'avenir, pour la transition énergétique, ils ne doivent pas être oubliés. ■



LES COPROPRIÉTAIRES SONT
ACTUELLEMENT VICTIMES DE MESURES
DISCRIMINATOIRES, ALORS QU'ILS
SONT DE DEUX À TROIS MILLIONS
DE CONSOMMATEURS PERSONNES
PHYSIQUES IMPACTÉES.



LA FIN DE L'INDIVISION : LE PARTAGE



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

Dans une précédente contribution, nous avons abordé 5 questions de base sur l'indivision. Nous terminions notre propos par une question : comment peut-on sortir d'indivision ? Voyons ensemble la réponse à donner ainsi qu'un bref aperçu sur la procédure prévue par la loi.

1. QU'EST-CE QU'UNE INDIVISION ?

Commençons par rappeler la notion même : l'indivision est un terme juridique qui désigne la situation dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature sur le même bien. Le cas le plus classique est la coexistence sur plusieurs têtes d'un droit de propriété sur un même bien : vous êtes avec votre frère copropriétaires de la maison familiale. En droit, on dit que vous êtes en indivision sur le bien.

Voici quelques exemples : deux personnes achètent ensemble un immeuble, 4 frères achètent ensemble un terrain, 3 frères et sœurs héritent à la mort de leur père de la moitié de l'immeuble familial etc.

2. QUE SIGNIFIE AU JUSTE SORTIR D'INDIVISION ?

Le code civil ancien disposait que nul n'était tenu de rester en indivision. Cela signifie que personne ne peut, contre son gré, être obligé de rester en indivision, de partager des droits et obligations sur un bien avec une autre personne. Chacun est donc en droit de vouloir partager. Problème : on partage facilement certaines choses comme de l'argent ou des denrées mais les choses sont moins évidentes lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation unifamiliale.

3. POURQUOI VOULOIR SORTIR D'INDIVISION ?

Pourquoi vouloir mettre fin à l'indivision ? Pourquoi vouloir partager ? Les exemples sont simples : lorsqu'un couple se sépare, il souhaite rarement conserver des biens en commun ; des héritiers qui ne s'entendent pas souhaitent rompre les contacts avec une partie de la famille ; une indivision a besoin du capital que représente la vente etc.

L'illustration la plus importante est toutefois qu'un bien en indivision ne rapporte pas toujours et parfois même, peut coûter cher. En effet, imaginons une maison d'habitation unifamiliale occupée par un membre de la famille pour un montant de loyer symbolique et qui nécessite des travaux urgents et importants de rénovation. L'indivisaire ne gagne rien mais dépense beaucoup. Or, il a peut-être d'autres charges ou d'autres obligations financières que d'entretenir à fonds perdus cet immeuble. La question des frais est donc souvent un levier important pour décider de mettre fin à l'indivision.

4. SORTIR D'INDIVISION DE MANIÈRE AMIALE ?

La sortie d'indivision (également appelée partage) peut se faire de manière amiable ou judiciaire. Pour sortir d'indivision de manière amiable, c'est-à-dire partager le bien sans recours à la justice, il faudra obtenir l'accord de tous les



indivisaires sur le partage. Cela suppose un accord de tous sur les points principaux de l'opération (vente à un tiers, cession à un autre indivisaire, prix, etc.). Pour synthétiser : il faut l'accord de tous et un accord sur tout.

Cet accord de tous sur tout n'est pas toujours simple que ce soit en raison des mauvaises relations familiales ou de la différence de point de vue au sujet du prix de vente. Il arrive également qu'un indivisaire ne réponde pas ou soit difficile à joindre. Cette situation est malheureusement assez fréquente et impose le recours à la procédure judiciaire, c'est-à-dire le passage par un Tribunal.

5. A DÉFAUT D'ACCORD, LE RECOURS À LA PROCÉDURE JUDICIAIRE

S'il n'est pas possible d'obtenir l'accord de toutes les parties, il faudra agir par la voie judiciaire : saisir le tribunal de la famille pour ordonner le partage de manière forcée. Le tribunal va entendre toutes les parties et désigner un notaire pour procéder au partage. On dit alors que le tribunal va ordonner la « liquidation partage de la succession ou de l'indivision » ou encore « la sortie d'indivision sur le bien X ».

Le notaire désigné par le tribunal est alors mandaté par ce dernier et doit agir comme un véritable juge. Il ne peut pas

prendre la défense de l'une ou l'autre personne. Il doit rester neutre. Il est en outre tenu à respecter des délais fixés par la loi pour faire en sorte de partager l'indivision au mieux et au plus vite. Son rôle varie évidemment en fonction de ce qu'il doit partager et des personnes qui sont concernées. Il a également une mission de conciliation, c'est-à-dire d'essayer de permettre aux indivisaires de trouver un accord entre eux.

Un point capital à retenir au sujet de la procédure judiciaire est que le notaire a le pouvoir de poursuivre sa mission même en cas de refus ou d'absence de l'une des parties. Il ne suffira donc pas de faire l'autruche, de ne pas répondre ou de refuser pour faire obstacle à la mise en vente du bien et à l'établissement de comptes entre parties.

6. CONCLUSION

Vivre ensemble et partager des intérêts communs n'est pas toujours chose aisée. Mettre fin à cette communauté d'intérêts économiques peut également s'avérer très laborieux. De nombreuses personnes se retrouvent en indivision involontaire par succession ce qui peut également compliquer les choses. Fort heureusement, s'il n'est pas possible de s'entendre pour mettre fin à l'indivision, le législateur a prévu que le notaire ait un rôle important et déterminant pour forcer les choses, sous le contrôle d'un magistrat. ■



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



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

Décidément notre environnement impose de plus en plus une gestion permanente du chaos.

Après la crise sanitaire, les inondations de l'été et le retour de l'inflation, voici maintenant la guerre en Europe avec un terrible conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Les conséquences de ces éléments vont bien évidemment se marquer dans les mois et années à venir, rendant notre gestion patrimoniale encore plus compliquée. Toujours cette invraisemblable force de l'imprévisible !

Globalement, c'est le retour de l'inflation (plus de 8% en une année) qui devient un élément essentiel à prendre en considération.

Distinguons bien la situation d'un investisseur et d'un épargnant. Un épargnant place de l'argent sur un compte bancaire et reçoit un intérêt. Cet intérêt doit lui permettre de maintenir le pouvoir d'achat de ses dépôts. Malheureusement, la quasi disparition des intérêts laisse l'épargnant bien seul face à une inflation qui devient problématique. Recevoir 0,11% d'intérêt sur une base annuelle, face à une inflation de plus de 8%, revient à perdre 8% de pouvoir d'achat ! Si la situation est la même pour les cinq prochaines années, l'épargnant risque bien de perdre 40% de ce pouvoir d'achat.

Il n'existe qu'une manière de lutter contre cette déperdition, c'est l'investis-

sement dans des biens réels. Ces biens réels ne sont pas nombreux puisqu'ils sont limités à l'immobilier et à l'entreprise. On peut aussi y ajouter l'or, mais cela s'écarte de notre propos.

Un investissement dans l'immobilier se justifie dans ces perspectives.

Les SIR, avec les facilités liées à la diversification et à la liquidité, ont naturellement une place de choix dans une stratégie visant à se protéger des effets de l'inflation tout en obtenant un revenu régulier lié aux loyers.

Faisons un point sur la vie des différentes SIR que nous suivons depuis quelques années.

AEDIFICA

Immobilier de santé et maisons de repos

La période n'a pas été facile pour Aedifica emportée, bien malgré elle, dans le scandale Orpea, du nom d'une entreprise française active dans le secteur des maisons de repos. Un livre récemment publié (« Les Fossoyeurs » de Victor Castanet aux éditions Fayard) met en évidence la dégradation de la qualité de vie des patients au seul profit des résultats financiers de l'entreprise.

Pourtant, il ne faut pas perdre de vue qu'Aedifica est le propriétaire des biens et non l'exploitant. Si la société Orpea est bien locataire de plusieurs maisons de repos appartenant à Aedifica, le risque pour la SIR est quasi nul. Néanmoins, en bourse, le risque de réputation reste un

élément essentiel. Le cours d'Aedifica est déjà bien remonté et devrait à moyen terme revenir à ses fondamentaux.

Pour 2021, l'exercice a tenu ses promesses puisque le bénéfice par action atteint 4,35€. Le dividende sera un peu plus élevé que les prévisions initiales (3,40€ à comparer aux prévisions de 3,30€) et sera versé le 13 mai 2022 ce qui correspond au minimum de l'obligation légale de 80%, donc un dividende à considérer comme sain.

Le taux d'endettement est limité à 42,6% ce qui est également un taux appréciable permettant de financer des investissements futurs.

Le portefeuille de la SIR atteint 4,9 milliards d'euros au 31 décembre 2021, en hausse d'environ 1,1 milliard d'euros (+28 %) par rapport à la fin de l'exercice précédent. Ce portefeuille correspond à 587 sites situés dans 8 pays.

Pour 2022, la Direction s'attend à un dividende de 3,70€ (en progression de 8,82%).

ASCENCIO

Supermarchés et PARCS commerciaux. SIR avec un exercice décalé

La clôture annuelle 2020/21 dégage un bénéfice de 4,63€ par action. Le dividende de la période est de 3,70€ (en progression de 1,40%). Le dividende a été payé le 9 février 2022.

A l'issue du 1er trimestre 2021/22, le bénéfice était de 1,24€ par action. Bien que la Direction ne formule aucune prévision pour cet exercice, il ne serait pas étonnant que le dividende connaisse une nouvelle hausse.

Le taux d'endettement est de 47,60% et la valeur nette d'inventaire (VNI) était de 58,80€ par action au 31 décembre 2021.

BEFIMMO

Bureaux en Belgique et au Luxembourg

Les résultats 2021 sont supérieurs aux prévisions de la Direction. Alors que le bénéfice était attendu autour de 2,10€ p.a., il est finalement de 2,30€ p.a. Le dividende était prévu à 1,68€ p.a., il sera finalement de 1,84€ p.a. Attention, un acompte sur dividende a été versé en décembre 21.

Pour 2022, la Direction anticipe un

GLOBALEMENT, C'EST LE RETOUR DE L'INFLATION (PLUS DE 8% EN UNE ANNÉE) QUI DEVIENT UN ÉLÉMENT ESSENTIEL À PRENDRE EN CONSIDÉRATION.

bénéfice compris entre 2,40 et 2,50€ par action. La VNI reste stable à 60,40€ p.a.

Par contre, ce qui était totalement inattendu est l'offre publique d'achat (OPA) dont fait l'objet Befimmo. La société canadienne Brookfield (un géant de la gestion d'actifs) a décidé de lancer une offre sur Befimmo au prix de 47,50€. Cela représente une prime de plus de 51% sur le cours de bourse avant la publication de l'offre. Le cours s'est immédiatement adapté à cette nouvelle donne.

Il est encore trop tôt pour connaître l'ensemble des paramètres liés au futur de Befimmo (le statut de SIR sera-t-il maintenu ? La cotation à Bruxelles se poursuivra-t-elle ? etc.).

Cette offre illustre également la différence de vision entre un grand investisseur et la masse des petits investisseurs à la bourse de Bruxelles.

Pour rappel Befimmo présentait une cotation valant à peine la moitié de sa valeur, avec des perspectives de redressement lors de la livraison des nouveaux bâtiments (vers 2025). De même, la crainte des conséquences du télétravail sur le monde des bureaux était largement prise en compte dans la cotation. Par contre, pour un gestionnaire comme Brookfield (un des premiers propriétaires au niveau mondial), obtenir un portefeuille de bureaux dans la capitale de l'Europe avec une ristourne de 21% est manifestement une excellente affaire.

Pour le monde des SIR, c'est aussi une mauvaise nouvelle puisqu'une des plus anciennes SIR du pays pourrait disparaître, après le changement de statut de Leasinvest en 2021 !

CARE PROPERTY INVEST

Maisons de repos

Toujours d'excellents résultats. Si les ►



- prévisions avaient été augmentées en cours d'année, le résultat final est encore meilleur.

Le dividende est fixé à 0,87€ p.a. Attention : une bonne partie du dividende a déjà été détachée l'année passée mais non encore payée (0,7395€ p.a.). La VNI représente 20,88€ p.a. et le portefeuille n'est plus très loin du milliard d'euros.

Pour 2022, la Direction anticipe un bénéfice de 1,15€ p.a. et un dividende de 0,94€ p.a. soit une progression de 8%.

COFINIMMO

Immobilier de santé, bureaux et réseaux

L'exercice 2021 est d'une bonne facture pour Cofinimmo. Le bénéfice atteint 7,15€ p.a. (6,85€ p.a. en 2020), soit une progression de 4,37%.

Comme anticipé, le dividende (payable le 18 mai 2022) est porté à 6,00€ (en progression de 3,44%).

Le portefeuille global atteint 5,7 milliards d'euros et la filialisation du portefeuille de bureaux (24% du total) est effectuée. Cela permettra à la SIR de se séparer de ce portefeuille ou d'en céder une partie à un acteur intéressé.

La récente OPA lancée sur Befimmo est la preuve que des investisseurs sont intéressés par un portefeuille de bureaux.

Dans le même ordre d'idées, des cessions à hauteur de 60 millions d'euros ont été effectuées dans les immeubles de bureaux, et à hauteur de 40 millions d'euros dans les immeubles de réseaux.

Le scandale Orpea a également touché Cofinimmo en février-mars mais le cours de l'action s'est nettement redressé.

Le taux d'occupation est de 98,1%. La VNI au 31 décembre 2021 était de 106,35€ p.a. Le taux d'endettement atteint 44,20% (46,10% à fin 2020) et la dette est financée à un taux d'intérêt de 1,10%.

Pour 2022, la Direction anticipe un bénéfice de 6,90€ p.a. (une baisse qui s'explique par la croissance du nombre d'actions à la suite des augmentations de capital de 2021).

Le dividende passerait à 6,20€ p.a. (croissance de 3,33%).

HOME INVEST BELGIUM

Résidentiel (appartements)

HOMI n'a pas déçu ses actionnaires en 2021 puisque le résultat distribuable est de 6,54€ p.a. (en progression de 9,54%).

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier de 725,47 millions d'euros, soit une augmentation de 12,4%. Le dividende de l'exercice 2021 est fixé à 5,31€ soit une progression de 7,27% (et ce pour la 22^{ème} année consécutive). Pour bien maîtriser les données du dividende, il faut se rappeler qu'un acompte de 4,25€ a été distribué en décembre 2021. Le solde de 1,06€ sera payé en mai 2022 avec une particularité puisqu'un montant de 0,35€ sera payé sous forme d'un remboursement de capital (sur lequel il n'y pas de précompte mobilier à payer). Le dividende net final sera donc de 0,847€ par action.

Pour le futur, la Direction s'exprime de la manière suivante en ce qui concerne l'évolution du dividende : « Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation annuelle des dividendes égale ou supérieure à l'inflation. »

IMMO MOURY

Micro-SIR mixte investie surtout à Liège

Cette SIR ne publie que des résultats semestriels. Les dernières données disponibles sont celles au 30 septembre 2021. Le portefeuille a progressé de 29 millions d'euros à 34 millions d'euros. La VNI atteint 50,97€ et le bénéfice semestriel est de 1,95€ p.a. (1,79€ p.a. pour la même période en 2020/21). Le taux d'endettement est limité à 30,18% et le taux d'occupation est de 95,51%. A noter qu'Immo-Moury détient en portefeuille 26.191 actions Befimmo pour lesquelles une moins-value avait été enregistrée. L'OPA sur Befimmo devrait permettre à la SIR d'acter une solide plus-value sur ces actions. Rappelons quand-même que l'intérêt pour une SIR de détenir des actions d'une autre SIR n'est, fiscalement parlant, pas intéressant puisque cela revient à payer deux fois un précompte mobilier.

VOUS RÉNOVER VOTRE MAISON ? PAR OÙ COMMENCER ?

CONSEILS SUR-MESURE
PAR UN ARCHITECTE
POUR UNE
RÉNOVATION RÉUSSIE


IMMOPASS
LE CONTRÔLE TECHNIQUE
DE L'IMMOBILIER



AUSSI POUR LES
COPROPRIÉTÉS !



INCLUSIO

Logements sociaux

Cette SIR (mise en bourse en décembre 2020 au prix de 21,40€) ne peut pas se prévaloir d'une belle évolution boursière. Son cours actuel (moins de 17€) enregistre une moins-value de plus de 20% par rapport au cours d'introduction en bourse (IPO).

Manifestement, l'investissement socialement responsable atteint vite ses limites.

Néanmoins, la clôture de l'exercice 2021 apporte quand même de bonnes nouvelles quant aux perspectives de développement. Le plan financier présenté lors de la mise en bourse prévoyait un dividende de 0,44€ p.a. ; il sera finalement de 0,50€ pour le premier exercice.

D'après la Direction, ce dividende serait de minimum 0,60€ pour l'exercice 2022. Le faible taux d'endettement (25%) permet à la SIR de financer des investissements à venir pour plus de 100 millions d'euros. L'activité de location via des

agences immobilières sociales offre une visibilité à long terme puisque les loyers sont garantis et que la durée des baux est longue (jusqu'à 27 années). La VNI à fin décembre 2021 est de 22,59€ ce qui dégage une décote de près de 25% par rapport à la cotation boursière.

Attention : lors d'un achat en bourse, il est indispensable de consulter le carnet d'ordres tant les échanges sont limités.

INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES

Entrepôts (68%) et bureaux (32%)

L'exercice 2021 est supérieur aux prévisions puisque le bénéfice atteint 1,74€ p.a. ce qui représente une progression de 9% par rapport à 2020.

Le dividende 2021 (payé en mai 22) est confirmé à 1,53€. La VNI est de 24,83€ au 31 décembre 21.

L'immeuble occupé par PWC à Woluwé (qui compte pour 5% des loyers) est vide depuis le 31 décembre et fera l'objet d'une rénovation profonde (concept greenhouse) ce qui privera la SIR des revenus de cet immeuble durant deux années. ▶



► Pour 2022, la Direction s'attend à un bénéfice du même ordre qu'en 2021, ce qui permettrait de verser un dividende au moins identique. Les investissements opérés devraient permettre une augmentation du résultat dès 2023.

Le taux d'endettement reste sain à 45%.

Le portefeuille global atteint 1,2 milliard d'euros avec un taux d'occupation 94%.

Ce taux est de 100% pour l'immobilier logistique aux Pays-Bas, 99% pour l'immobilier logistique en Belgique et 87% pour les bureaux.

Bureaux et commerces en Belgique, Luxembourg et Autriche

Renonciation au statut de SIR en 2021 pour fusionner avec Extensa. Nouvelle dénomination Nextensa.

C'est une société vraiment transformée qui présente ses comptes 2021 et sa stratégie pour le futur. Précisons que les comptes résultent de la fusion de Leasinvest et d'Extensa, et que la lecture de ceux-ci ne correspond évidemment plus aux données propres aux SIR.

Le statut SIR a été abandonné le 19 juillet

2021 ainsi que le statut SICAV-FIS (équivalent SIR) pour le Luxembourg.

Le portefeuille de l'entité est passé de 1,141 milliard d'euros à 1,407 milliard d'euros. Le résultat net par action pour 2021 atteint 6,85€ avec un taux d'endettement en baisse (54,01% à 48,56%). Le taux d'occupation passe de 91,62% à 89,09%.

La grande déception vient du montant du dividende qui est limité à 2,50€ p.a. (payable le 24 mai 2022). Ce dividende correspond à moins de la moitié du dividende de Leasinvest (5,25€ en 2021). Pour le futur, la Direction entend faire progresser le dividende de 5% par année.

Pour l'actionnaire, sur une longue période, l'argent qui reste dans l'entreprise à la place d'être distribué sous forme de dividende permet d'accroître le développement économique de la société. La moindre perception du dividende est théoriquement compensée par une valorisation supérieure de l'entreprise et par là même par une cotation supérieure. Financièrement, cela doit revenir au même.

Gardons cependant à l'esprit que nous nous écartons des données de la gestion d'un patrimoine immobilier en y intégrant une importante activité de promotion où le bénéfice provient non plus des loyers mais bien de la vente des constructions (appartements, bureaux, magasins).

Pour un investisseur, le profil de risque n'est plus tout à fait le même, d'autant que les récents événements économiques (guerre et inflation) vont rendre plus difficile le métier de promoteur.

Il suffit de penser aux coûts de construction, à l'augmentation du coût de la

main-d'œuvre et aux difficultés auxquelles devront faire face les acheteurs potentiels via la diminution de leur pouvoir d'achat. Ces éléments vont accentuer le risque économique pour les promoteurs immobiliers.

En fonction de ces éléments, il est logique de ne plus suivre très longtemps cette ancienne SIR qui a choisi une nouvelle orientation. ■

(Suite des informations le mois prochain)

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 01/04/2022	Dividendes bruts versés ou attendus en 2022	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2021	Rendements nets par rapport au cours de fin 2021	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 01/04/2022
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	114,20 €	3,40 €	Hausse	3,46%	2,94%	76,10 €	50,07%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	51,40 €	3,70 €	Hausse	7,72%	5,40%	58,80 €	-12,59%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	33,75 €	47,35 €	1,84 €	Stabilité	5,07%	3,55%	60,40 €	-21,61%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	24,80 €	0,87 €	Hausse	3,23%	2,75%	20,88 €	18,77%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	133,10 €	6,00 €	Hausse	4,93%	3,45%	106,35 €	25,15%
HOME INVEST BE.	114,00 €	115,50 €	122,00 €	119,50 €	5,31 €	Hausse	4,60%	3,22%	105,00 €	13,81%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	44,00 €	1,80 €	Stabilité	3,78%	2,65%	50,30 €	-12,52%
INCLUSIO		22,70 €	18,50 €	16,70 €	0,50 €	Hausse	2,20%	1,54%	22,59 €	-26,07%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	28,20 €	27,70 €	1,53 €	Stabilité	6,78%	4,75%	24,83 €	11,56%
LEASINVEST	113,00 €	77,80 €	77,80 €	69,30 €	2,50 €	Hausse	3,21%	2,25%	78,00 €	-11,15%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	118,80 €	3,03 €	Hausse	3,25%	2,28%	65,00 €	82,77%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	11,75 €	0,80 €	Stabilité	7,05%	4,93%	15,80 €	-25,63%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	74,80 €	4,60 €	Hausse	7,78%	5,45%	66,38 €	12,68%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	33,30 €	2,20 €	Stabilité	9,17%	6,42%	45,30 €	-26,49%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	42,00 €	38,70 €	2,84 €	Stabilité	6,70%	4,69%	51,50 €	-24,85%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	39,74 €	0,88 €	Hausse	3,11%	2,18%	20,10 €	97,71%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	60,30 €	4,10 €	Hausse	10,43%	7,30%	77,20 €	-21,89%
XIOR	50,50 €	49,10 €	49,05 €	51,10 €	1,44 €	Hausse	2,93%	2,05%	37,90 €	34,83%



Fédéral - Copropriété



Madame, Monsieur,

Nous vous contactons car notre syndic n'a plus convoqué notre assemblée générale. Or, notre règlement d'ordre intérieur fixe la période annuelle au cours de laquelle l'assemblée générale doit être convoquée et il s'agit de la dernière quinzaine de janvier.

Devons-nous dès lors attendre janvier 2023 pour pouvoir se réunir ? Merci d'avance pour vos réponses,

M-P. J. et P-H. J.
Bruxelles



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Les règles relatives à la tenue des assemblées générales ont été souvent remaniées durant la pandémie.

A partir du 27 novembre 2021, il était purement interdit de tenir des assemblées générales en présentiel. Les assemblées générales devaient se tenir par écrit. Dans ce cas, le code civil stipule expressément que les décisions doivent être prises à l'unanimité et aucune règle d'assouplissement des majorités n'avait été prise à ce moment-là.

Les mesures permettant la tenue des assemblées générales assouplies ont été ré-adoptées dans l'arrêté royal du 24 décembre 2021, publié le 30 décembre 2021. Les mesures permettant les assemblées générales écrites avec majorités assouplies ont été rendues applicables à partir de leur publication au Moniteur Belge.

Depuis le 27 janvier 2022, les assemblées générales peuvent à nouveau se tenir par écrit, en présentiel ou de manière hybride. La législation dispose que le syndic choisit la manière dont il convoque l'assemblée générale. Il découle de ce qui précède que le syndic peut convoquer une assemblée générale écrite même si les copropriétaires s'opposent expressément à ce point.

En résumé, les règles applicables à la tenue des assemblées générales ont fortement varié en fonction de la période concernée :

- > Du 26 novembre au 30 décembre 2021 :
 - Interdiction de tenir des assemblées générales en présentiel ;
 - Assemblée générale écrite possible moyennant respect de l'unanimité.



- > Du 30 décembre 2021 au 27 janvier 2022 :
 - Interdiction de tenir des assemblées générales en présentiel ;
 - Assemblée générale écrite possible avec les majorités assouplies c'est-à-dire les majorités visées à l'article 3.88 du code civil.
- > Du 27 janvier 2022 à ce jour :
 - Assemblée générale en présentiel possible.Des règles supplémentaires s'appliquent si le nombre de participants est supérieur à 200.
 - Assemblée générale écrite possible moyennant le respect des majorités visées à l'article 3.88 du code civil.
 - Possibilité de tenir des assemblées générales hybrides combinant le présentiel et le virtuel.

! N.B. : Depuis novembre 2021, le syndic ne dispose plus de la possibilité de reporter la tenue des assemblées générales, à l'instar de ce qui existait lors des précédentes mesures visant à limiter la propagation du covid-19.

Votre syndic devait donc à tout le moins convoquer une assemblée générale écrite, moyennant la prise de décision à des majorités assouplies. Néanmoins, ne disposant pas de la possibilité de reporter ladite réunion, il semble qu'il a commis un manquement à ses obligations légales.

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

Très cordialement,

Le service juridique

Bail de résidence principale – Flandre



Mesdames,
Je souhaite louer mon appartement situé à Wemmel. Je souhaite faire un bail de courte durée... et bénéficier de deux prorogations sans que cette période n'excède 3 ans comme c'est le cas à Bruxelles et en Wallonie. Mes voisins m'informent que ce n'est pas possible. Je suis sceptique... car j'applique ces règles dans les autres régions et ça n'a jamais posé de problème. Pouvez-vous nous éclairer mon épouse et moi ? Merci d'avance

R.T.
Anvers



Cher Monsieur, Chère Madame,

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

Depuis la régionalisation des baux, les règles sont différentes à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre.

En Wallonie et à Bruxelles, pour les baux de courte durée, deux prorogations sont possibles sans que la période totale des prorogations ne dépasse trois ans de location.

En Flandre, les règles sont différentes. Le bailleur peut faire un bail de courte durée. Dans ce cas, le bail peut être prorogé une fois et seulement par écrit, sous les mêmes conditions, sans que la durée totale ne puisse excéder trois ans.

Pour accorder une « période d'essai » à votre locataire, nous vous invitons à conclure un bail de 18 mois, afin de bénéficier de deux échéances avant de tomber dans un bail de résidence principale de longue durée (9 ans).

Pour plus de précision, nous vous invitons à nous contacter lors des permanences téléphoniques qui ont lieu du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et le mercredi de 9h à 12h.

Bien à vous,

Le service juridique



Lift invest. Ascenseurs et Escalators

Votre expert et conseiller 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

Bail à loyer – Conversion du forfait en provision



Madame, Monsieur,
Je souhaite adapter les charges de mon locataire. Celui-ci conteste cette adaptation au motif que ses charges sont fixées forfaitairement dans le bail qui nous lie. Il mentionne qu'un forfait ne peut être revu ni à la hausse, ni à la baisse. Que puis-je faire ? Cette situation est plus qu'inquiétante au regard de la hausse du coût du gaz et de l'électricité. Bien à vous,

M.VR.
Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Dans le cadre des baux afférents à la résidence principale du preneur, les différentes réglementations régionales prévoient la possibilité de réviser les charges. Cette faculté vise plus précisément la conversion des charges fixées forfaitairement.

Cette conversion peut être demandée à tout moment par l'une des parties. Les parties peuvent fixer cette conversion de commun accord ou, à défaut, saisir le juge de paix compétent.

Le juge statue sur base de l'évolution des dépenses réelles et décide de la conversion si celle-ci est possible.

La conversion ne sort ses effets qu'après la demande.

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

Bien à vous,

Le service juridique

Webinaire > le mardi 17 mai 2022 à 13 H 30

Infos et inscription sur www.snpc-nems.be

GRATUIT

Réservé aux
membres

Conseils élémentaires pour mettre son bien en location



Olivier Hamal,
avocat et président du
SNPC-NEMS

Le SNPC vous aide à remplir votre déclaration !

Toujours à vos côtés, le SNPC-NEMS s'adjoint chaque année les services
d'un professionnel en la matière. N'hésitez pas y faire appel !



**LES MARDI MATIN ET JEUDI MATIN
au SNPC de Bruxelles
À PARTIR DU 31 MAI**

Le prix est fixé à 65 € TVAC par déclaration, sous réserve
d'un supplément pour déclaration plus complexe

**PRENEZ RENDEZ-VOUS DÈS MAINTENANT
au 02 512 62 87**



Le petit manuel de la défense en justice

Les propriétaires-bailleurs seuls devant le juge de paix

Il n'est pas rare, lors de nos consultations juridiques, de recevoir des membres du SNPC qui ont fait le choix d'agir seuls en Justice de Paix contre leurs locataires. Pour minimiser leurs frais, ce qui est légitime, ou pour toute autre raison.

C'est un calcul qui comporte néanmoins certains risques et il est fréquent de voir des propriétaires trébucher sur un des nombreux écueils qui jalonnent cette procédure.

Fort de ma double expérience d'Avocat et de Président du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, j'ai souhaité vous partager dans cette brochure une série de conseils, exemples et modèles de courriers afin que les bailleurs puissent mettre toutes les chances de leur côté lors devant le Juge de Paix.

> **Prix : 5,00 €**
Non membres : 6,50 €
Frais expédition : 2,48 €

Le petit manuel de l'entretien locatif

Pour une relation locataire-propriétaire harmonieuse

Propriétaires et locataires ont la plupart du temps le même objectif : une relation harmonieuse et apaisée.

Il arrive malheureusement que cela dérape, et ce parfois par simple manque d'information. En effet, il n'est pas toujours évident pour le locataire de savoir ce qu'il lui revient de faire ni comment.

Ce manuel, qui constitue le parfait cadeau d'accueil d'un propriétaire à son locataire, a le mérite de clarifier les choses et de guider le locataire pour un bon entretien du logement qu'il occupe.

> **Prix : 6,00 €**
Non membres : 7,50 €
Frais expédition : 2,48 €

Le petit manuel de la mise en location

12 conseils élémentaires pour bien débiter votre location

Les propriétaires-bailleurs seuls devant le juge de paix

Dans un monde idéal, la relation entre bailleurs et locataires est une relation sereine. Elle doit être rythmée par le dialogue et les éventuels différends doivent pouvoir se régler de manière constructive entre les deux parties.

Il n'en est malheureusement pas toujours ainsi et la relation avec un locataire, quand elle tourne mal, peut vite devenir un véritable cauchemar pour un propriétaire.

Il est important, dès le départ, de mettre toutes les chances de son côté – dans le respect des règles en vigueur – pour minimiser les risques de voir la situation dérapier.

C'est dans cet esprit que le SNPC a souhaité partager 12 conseils élémentaires à suivre avant et dès l'entame de la location.

> **Prix : 6,00 €**
Non membres : 7,50 €
Frais expédition : 2,48 €



LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC

Avec l'arrivée des beaux jours et la pandémie s'éloignant, nous sommes heureux de reprendre les événements en présentiel et de vous retrouver.

MONS

Le 24 mars à l'hôtel Van der Valk de Mons a inauguré la reprise des événements.

Maître Guillaume HAMBYE, notaire et vice-président et **Maître Jean SAINT-GHIS-LAIN**, avocat et licencié en notariat, président des sections Mons, La Louvière et Tournai vous ont expliqué la récente réforme du droit des biens. Mitoyenneté, troubles de voisinage, droit de propriété, usufruit, servitudes, etc. les principaux changements ont été abordés afin de vous éclairer.





La première conférence de notre cycle avec Armoni s'est déroulée le **21 avril** « Au repos des Chasseurs » où vous avez été nombreux à nous rejoindre.

Monsieur **Olivier de Clippele**, notaire et vice-président du SNPC-NEMS a exposé les spécificités auxquelles faire attention lorsque des héritiers ou de biens se trouvent à l'étranger. Ce fut ensuite au tour de Monsieur **Mathieu Cheval**, Architecte Financier chez Armoni Financial Architects scrl, de rappeler les différents cas de figure qui se posent lors d'une succession et d'expliquer comment bien se préparer et planifier la transmission de ses biens.



Nous étions ravis de vous retrouver en présentiel et de pouvoir partager ces moments d'informations et de contacts autour d'un verre de l'amitié.

Vous pouvez voir le programme des prochains événements sur notre site www.snpc-nems.be dans l'onglet « L'Actualité » à la page « Événements ».

Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	5,20 € 5,20 €	16,50 € 25,50 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,00 € 21,00 €	5,20 € 5,20 €	17,20 € 26,20 €
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	5,20 € 5,20 €	16,50 € 25,50 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC Non-membre	8,70 € 13,90 €	5,20 € 5,20 €	13,90 € 19,10 €
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,40 € 20,40 €	5,20 € 5,20 €	16,60 € 25,60 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,50 € 20,50 €	5,20 € 5,20 €	16,70 € 25,70 €
DIVERS				
Bail commercial (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,10 € 19,40 €	5,20 € 5,20 €	17,30 € 24,60 €
Bail professionnel non commercial (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,70 € 20,20 €	5,20 € 5,20 €	17,90 € 25,40 €
Bail de garage/parking (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	6,10 € 9,70 €	2,48 € 2,48 €	8,58 € 12,18 €
Cession de bail (5 ex.)	Membre SNPC Non-membre	2,00 € 3,20 €	2,48 € 2,48 €	4,48 € 5,68 €
Bail pour chambre d'étudiant Wallonie (4 ex.)	Membre SNPC Non-membre	9,90 € 16,30 €	5,20 € 5,20 €	15,10 € 21,50 €
Contrat de syndic (x 3) + cahier de charges (x 3)	Membre SNPC Non-membre	21,30 € 34,10 €	7,47 € 7,47 €	28,77 € 41,57 €
Contrat d'occupation à titre précaire (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,10 € 16,20 €	2,48 € 2,48 €	12,58 € 18,68 €
Contrat de prêt à usage ou commodat (bâtiments ou terrains non bâtis)	Membre SNPC Non-membre	10,20 € 16,40 €	2,48 € 2,48 €	12,68 € 18,88 €
Etat des lieux + documentation (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	20,70 € 33,00 €	7,47 € 7,47 €	28,17 € 40,47 €
Les affiches				
A louer/Te huur	Membre SNPC Non-membre	1,70 € 2,20 €	3,78 € 3,78 €	5,48 € 5,98 €

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

		TVAC	PORT	TOTAL
Les détecteurs				
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC Non-membre	27,50 € 44,00 €	5,20 € 5,20 € (7,47€ à partir de 2 pièces) (7,47€ à partir de 2 pièces)	32,70 € 49,20 €
Détecteur CO	Membre SNPC Non-membre	54,50 € 87,10 €	5,20 € 5,20 €	59,70 € 92,30 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC Non-membre	27,90 € 35,90 €	5,20 € 5,20 €	33,10 € 41,10 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC Non-membre	56,90 € 69,90 €	7,47 € 7,47 €	64,37 € 77,37 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC Non-membre	19,90 € 26,90 €	5,20 € 5,20 €	25,10 € 32,10 €
Les ouvrages				
	Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles Membre SNPC : 45,40 € Non-membre : 72,60 € Port : 7,47 € Total membre : 52,87 € Total non-membre : 80,07 €			
	Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs en Wallonie Membre SNPC : 47,90 € Non-membre : 75,90 € Port : 7,47 € Total membre : 55,37 € Total non-membre : 83,37 €			
	Revenu cadastral - comprendre et contester sa revalorisation Membre SNPC : 18,20 € Non-membre : 29,20 € Port : 5,20 € Total membres : 23,40 € Total non-membres : 34,40 €			
	ABC de la planification successorale Membre SNPC : 35 € Non-membre : 53 € Port : 7,47 € Total membres : 42,47 € Total non-membre : 60,47 €			
	La copropriété en poche NOUVELLE EDITION Membre SNPC : 29,90 € Non-membre : 39,90 € Port : 7,47 € Total membres : 37,37 € Total non-membres : 47,37 €			
	Devenir syndic bénévole avec le SNPC Membre SNPC : 28,90 € Non-membre : 41,90 € Port : 5,20 € Total membres : 34,10 € Total non-membres : 47,10 €			
	ABC du viager Prix unique : 29,00 € Port : 5,20 € Total : 34,20 €			
	ABC des dégâts locatifs Membre SNPC : 34,00 € Non-membre : 54,40 € Port : 5,20 € Total membres : 39,20 € Total non-membres : 59,60 €			
	ABC de la répartition des charges Membre SNPC : 36,00 € Non-membre : 54,00 € Port : 7,47 € Total membres : 43,47 € Total non-membres : 61,47 €			
	Le petit manuel de l'entretien locatif Membre SNPC : 6,00 € Non-membre : 7,50 € Port : 2,48 € Total membres : 8,48 € Total non-membres : 9,98 €			
	Le petit manuel de la défense en justice Membre SNPC : 5,00 € Non-membre : 6,50 € Port : 2,48 € Total membres : 7,48 € Total non-membres : 8,98 €			
	ABC de l'achat d'un immeuble Membre SNPC : 29,90 € Non-membre : 39,90 € Port : 5,20 € Total membres : 35,10 € Total non-membres : 45,10 €			

Comment les obtenir ?

- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
 - Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
 - En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)
- Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port et de préciser la Région pour laquelle le document est commandé.**
- Les baux et brochures vous seront envoyés par la poste dès réception de votre paiement.

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*									

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*	163,57*									

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*	143,78*									

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*	119,05*									

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

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

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

BRABANT WALLON	0492/43.16.23 Place Bosch 17 - 1300 Wavre E-mail : snpwavre@gmail.com Les documents peuvent être obtenus le vendredi entre 9h et 12h en prenant rendez-vous auparavant.
BRUXELLES	02/512.62.87 (de 9 à 15 h du lundi au vendredi) – Fax : 02/512.44.61 Boulevard de l'Empereur 24 à 1000 Bruxelles – E-mail : info@snpc-nems.be
CHARLEROI	0471/84.23.11 (uniquement permanence téléphonique du mardi au jeudi – de 9 à 12 h). Les documents peuvent être obtenus en téléphonant auparavant pour rendez-vous.
LA LOUVIERE	064/28.45.48 Ventes de baux à l'Agence 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: snpmmons@skynet.be
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège

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

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

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

Une question sur le bail à ferme ? Appelez Liège le mardi de 17 à 19h.

Consultations juridiques, ventes de baux et brochures en nos bureaux d'Arlon, Bruxelles, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Wavre.

➔ Voir page 34



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

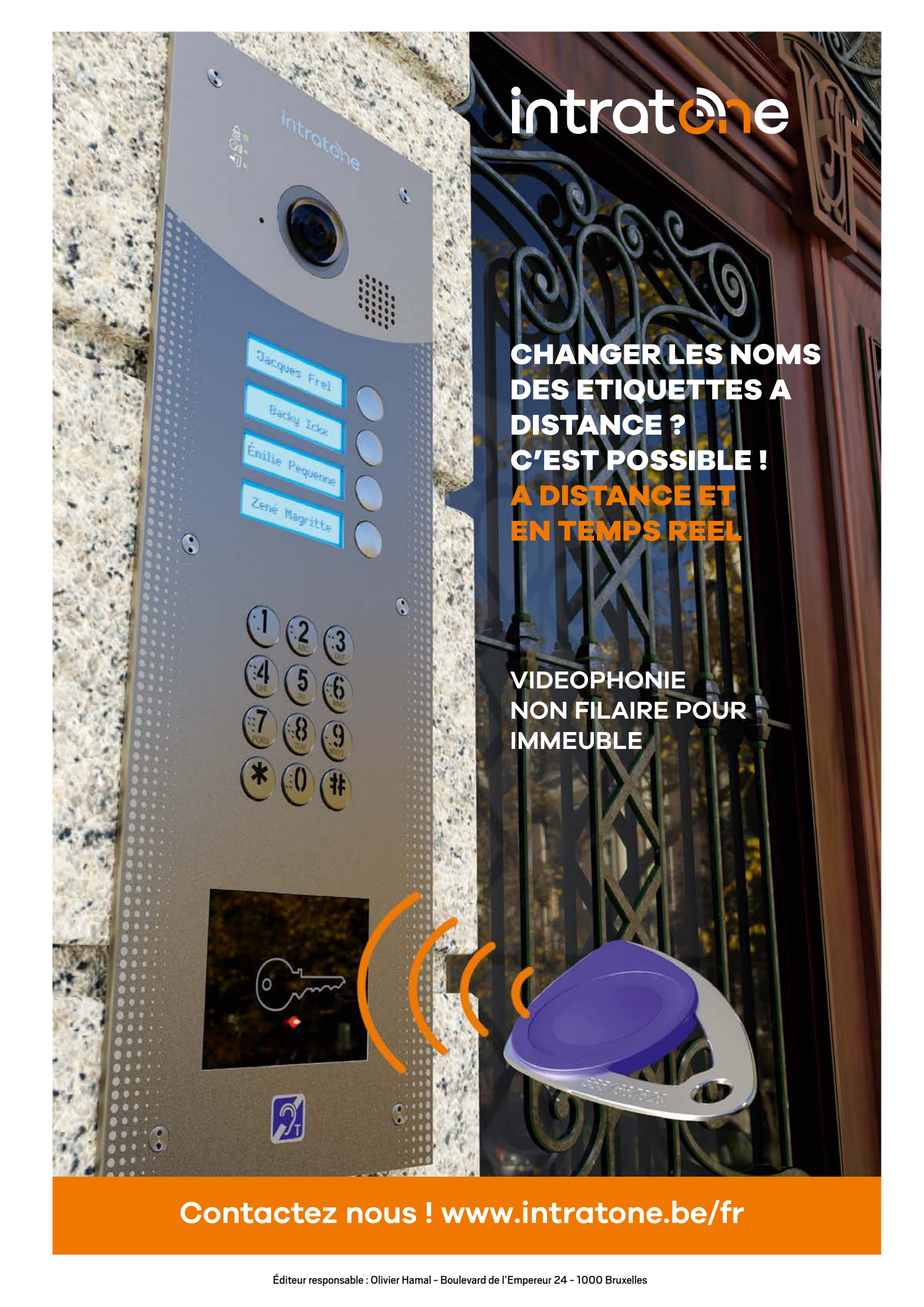
Recevez chaque année, dans votre boîte aux lettres, les courriers d'indexation en bonne et due forme et que vous n'avez plus qu'à dater, à signer et à faire parvenir à votre locataire. Pas de risque d'oubli !

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

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

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

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

The advertisement is a vertical composition. On the left, a silver intratone video door phone is mounted on a light-colored stone wall. It features a camera lens, a speaker grille, and four nameplates with the names 'Jacques Frel', 'Backy Icke', 'Émilie Pequenne', and 'Zené Magritte'. Below the nameplates is a numeric keypad with 12 buttons (1-9, *, 0, #) and a small screen at the bottom showing a key icon. On the right, a dark wooden door with an ornate metal grille is visible. Overlaid on the right side is the intratone logo and several lines of text in white and orange. At the bottom, an orange banner contains contact information. An illustration of a purple remote control with orange curved lines representing a signal is positioned between the door phone and the door.

intratone

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

**VIDEOPHONIE
NON FILAIRE POUR
IMMEUBLE**

Contactez nous ! www.intratone.be/fr