SNPC NEMS
UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

> ADRESSE
Boulevard de l'Empereur 24
1000 Bruxelles

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

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

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

le cri

N°465
JUIN
2022

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

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

BRUXELLES
ALLONGEMENT DES PROCÉDURES EN JUSTICE
ET MORATOIRE HIVERNAL

DE NOUVELLES MESURES ENVISAGÉES SANS CONCERTATION AVEC LES BAILLEURS : DES RECOURS EN VUE !

> p. 3

Mesures gouvernementales Les copropriétés discriminées ? Le SNPC, Federia et CIB Vlaanderen inversent la tendance !

> p. 6

Les hébergements touristiques bientôt soumis à un permis d'urbanisme en Wallonie

> p. 24

Droits de donation & de succession des biens situés à l'étranger : quelques expériences courantes

> p. 18

ISTOCKPHOTOS

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

BRUXELLES - ALLONGEMENT DES PROCÉDURES EN JUSTICE ET MORATOIRE HIVERNAL

DE NOUVELLES MESURES ENVISAGÉES SANS CONCERTATION AVEC LES BAILLEURS : DES RECOURS EN VUE !

Par Olivier HAMAL, Président du SNPC-NEMS

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) a de nouveau pris connaissance par la presse des mesures envisagées par le Gouvernement bruxellois en matière de réforme de la procédure d'expulsion et de moratoire hivernal.

À aucun moment il n'a été consulté, permettant d'attirer l'attention du Gouvernement bruxellois sur l'un ou l'autre aspect des mesures envisagées de nature à préjudicier excessivement les bailleurs.

Tout le monde peut bien évidemment être d'accord sur l'adoption de mesures visant à humaniser les expulsions et contrairement à ce que laisse entendre la communication de la Secrétaire d'Etat, elles existent de longue date, depuis 1998 :

- En effet, toutes les requêtes ou citations en matière de contentieux locatifs qui demandent la résolution du bail et l'expulsion des locataires doivent être notifiées au CPAS
- Une fois les jugements rendus, les huissiers de justice ont l'obligation de notifier aux CPAS les jugements de résiliation de baux avec expulsion

Il n'y a donc rien de neuf et le problème provient du fait que malheureusement les CPAS (sauf exception et nonobstant les délais déjà assez longs des procédures) ne font rien pour

IL EST TOTALEMENT INADMISSIBLE DE VOULOIR RETARDER LA FIXATION DES DOSSIERS DEVANT LE JUGE DE PAIX.

venir en aide aux personnes concernées partant du principe que ce sont ces dernières qui doivent les solliciter au nom du respect de la vie privée, de la dignité humaine, etc. En outre, la seule solution pour éviter l'expulsion, c'est à tout le moins le règlement des loyers en cours, ce que les CPAS ne veulent pas supporter.

Et pourtant, comme justification des nouvelles mesures préconisées, la Secrétaire d'Etat au Logement remet une couche sur l'intervention des CPAS :

> *« Notre objectif est de permettre aux CPAS d'intervenir proactivement en amont d'une procédure d'expulsion et d'être à même de proposer des solutions aux locataires et aux bailleurs concernés afin d'éviter l'expulsion. Il était donc indispensable de revoir la réglementation dans son ensemble et de mettre en place des solutions justes et solidaires tant pour les locataires que pour les bailleurs concernés ».*

Or, dans les propositions de la Secrétaire d'Etat, nous ne voyons aucune disposition pour contraindre les CPAS à cette proactivité qu'elle réclame, ni d'engagement de mettre à la disposition de ces derniers les moyens humains et financiers pour éviter – si pas limiter – les expulsions.

Le SNPC est dès lors particulièrement sceptique quant à l'efficacité de ces mesures qui visent plus à faire perdre de un à trois mois de loyers supplémentaires aux bailleurs concernés. Ce faisant le Gouvernement bruxellois cherche à remettre en place la fameuse conciliation obligatoire dont les résultats furent nuls et durant son existence, les CPAS ne sont pas davantage intervenus.

VOLONTÉ MANIFESTE DE RETARDER LES PROCÉDURES AU DÉTRIMENT DES BAILLEURS

Alors même qu'ils sont déjà « victimes » de la situation en raison d'arriérés de loyers ayant justifié l'introduction de procédures devant le Juge de Paix, les bailleurs vont voir en Région Bruxelloise les procédures, déjà pourtant longues, encore retardées.

Certes, **l'envoi d'un recommandé un mois avant toute procédure en justice** ne pose pas de problème en soi et c'est souvent déjà le cas. Dès le premier mois d'arriérés, le SNPC invitera ses membres à écrire à leurs locataires en défaut pour leur signaler la mise en œuvre prochaine d'une procédure d'expulsion. Tel sera le cas dès le premier mois d'arriérés pour éviter toute perte de temps. Mais rappelons que la plupart des personnes qui reçoivent un recommandé ne vont pas le chercher… au même titre d'ailleurs que les plis judicaires.

En revanche, **il est totalement inadmissible de vouloir retarder la fixation des dossiers devant le Juge de Paix** tenant compte que le SNPC ne connaît pas aujourd'hui de cas dans lesquels une fixation à l'audience d'introduction serait intervenue dans les huit jours. Les fixations se font devant les Juges de Paix dans un délai allant de 15 jours à un mois.

Pour quelles raisons le porter à 40 jours en sachant que nous doutons fort que les CPAS procèdent aux enquêtes sociales envisagées d'autant qu'à l'heure actuelle, la plupart d'entre eux ne font rien et il peut être craint que les rapports (à soumettre aux Juges de Paix) ne soient pas établis dans les délais prévus avec des reports de la procédure et les arriérés qui s'accumulent.

Le SNPC s'interroge en outre pour savoir si la Région de Bruxelles-Capitale est compétente pour légiférer en matière de procédure judiciaire qui relève du Code judiciaire, matière fédérale.

Par ailleurs, **il est manifeste que ces nouvelles règles de procédure sont discriminatoires vis-à-vis des bailleurs.** Pourquoi devront-ils envoyer un recommandé un mois avant d'introduire leur procédure et patienter 40 jours avant que leur affaire soit fixée, quand les locataires pourront quant à eux les appeler immédiatement, sans délai et sans mise en demeure devant le Juge de Paix, en raison de tel ou tel problème locatif ?

Les bailleurs également doivent pouvoir se retourner, organiser leur défense et prendre conseil par exemple auprès du SNPC.

LE MORATOIRE HIVERNAL

Un moratoire hivernal, applicables également au privé s'appliquerait entre le 1er novembre et le 15 mars soit 4 mois et demi !

Si à une certaine époque ce type de mesures pouvait se comprendre pour des questions climatiques, aujourd'hui avec le réchauffement climatique, il faut nuancer les choses et nous pourrions nous étonner qu'il ne soit pas aussi envisagé des moratoires en périodes de canicule d'autant plus que ces dernières devraient se multiplier dans les prochaines années.

Le moratoire en tant que tel va aggraver de manière conséquente le préjudice des bailleurs concernés :

- En effet les procédures sont déjà longues et il faut plusieurs mois pour aboutir à un jugement de résiliation. Ce sont vite entre 3 et 6 mois de loyers qui sont dus.

- Dès lors à supposer qu'un bailleur obtienne un jugement au mois de septembre et même avant (les expulsions ne se font pas du jour au lendemain et par exemple à Anderlecht entre la signification du jugement et l'expulsion proprement dite, il faut 6 mois, la Commune ne faisant pas preuve du moindre zèle pour mettre à disposition des huissiers les policiers voulus), il va nécessairement tomber dans le moratoire.

- Conséquence des quatre mois déjà dus (à titre exemplatif – si pas plus), il faudra rajouter 4 mois et demi et plus encore car on voit mal les huissiers dès le 15 mars de l'année suivante procéder à toutes les expulsions en attente...

- Nous partons dès lors vers 9 à 12 mois d'arriérés pour les bailleurs sans compter les sommes dues dans les buildings au titre de charges que les bailleurs doivent avancer.

- Dans un tel contexte, il est inacceptable de prévoir que les bailleurs ne pourraient faire valoir leurs droits aux arriérés de loyers pour la période du moratoire qu'à la fin de ce dernier et encore, attendons de voir ce qui sera exactement prévu au niveau des modalités d'intervention du Fonds pour la prise en charge des arriérés de loyer pendant le moratoire.

- Il n'est pas fait état des charges dues par les locataires concernés dans les buildings.

DES RECOURS EN VUE À L'INITIATIVE DU SNPC

Le SNPC, comme nous l'avons précisé, n'a à aucun moment été consulté sur les mesures précitées. En fonction de l'évolution des textes, il compte bien introduire le cas échéant tous les recours voulus. ■

Sommaire

ÉDITORIAL
> Bruxelles – Allongement des procédures en justice et moratoire hivernal. De nouvelles mesures envisagées sans concertation avec les bailleurs : des recours en vue ! 3

COPROPRIÉTÉ
> Mesures gouvernementales. Les copropriétés discriminées ? Le SNPC, Federia et CIB Vlaanderen inversent la tendance ! 6

COPROPRIÉTÉ
> Copropriété entreprise versus Copropriété consommateur ». Quid ? 8

FISCALITÉ
> Quelques nouveautés en matière fiscale 12

VENTE
> La vente publique déguisée : le dérapage incontrôlé 14

SUCCESSIONS
> Droits de donation & de succession des biens situés à l'étranger : quelques expériences courantes 18

RÉGION WALLONNE-URBANISME
> Les hébergements touristiques bientôt soumis à un permis d'urbanisme en Wallonie 24

COPROPRIÉTÉ
> Les copropriétés, infiltrations et responsabilités 26

COMMUNIQUÉ DE PRESSE 29

PROPRIÉTÉ
> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R 30

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC 35

LE P'TIT CRI DES LECTEURS 36

NOS PUBLICATIONS 37

INDICES-SANTÉ 38

LES SERVICES DU SNPC 39

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 40

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.

Par Patrick Willems, Secrétaire général du SNPC-NEMS

MESURES GOUVERNEMENTALES

LES COPROPRIÉTÉS DISCRIMINÉES ? LE SNPC, FEDERIA ET CIB VLAANDEREN INVERSENT LA TENDANCE !

Dans le cadre des mesures gouvernementales liées à la crise des prix de l'énergie, le SNPC a découvert avec stupeur la discrimination dont étaient victimes les copropriétaires. Pour eux, ni chèque mazout, ni TVA à 6% sur le gaz. Ce n'était tout simplement pas imaginable !

Il y a quelques semaines, le Gouvernement fédéral annonçait en grande pompe ses mesures pour soutenir les citoyens dans la crise des coûts de l'énergie. Tous les ménages se chauffant au mazout pourraient bénéficier d'un chèque mazout de 200 euros et d'une TVA à 6% sur les factures de gaz. Tous ? Non, pas les copropriétaires !

L'origine de cette différence de traitement semble être dans le fait que les ACP (Association de Copropriétaires) ont un numéro d'entreprise et sont à ce titre considérées comme telles !

Cela démontre soit une méconnaissance du monde de la copropriété, soit de la mauvaise volonté pour trouver des solutions ... soit les deux ! Et sans la réaction combinée de Federia (Fédération des agents immobiliers et des syndics), CIB Vlaanderen (son homologue Flamand) et du SNPC, cela en serait sans doute resté là, privant par conséquent tous les locataires et copropriétaires-occupants des avantages accordés aux habitants de maisons.

Mais à force de communiqués de presse, interpellations et sensibilisation du monde politique, nous avons finalement pu inverser la tendance et convaincre.

Si les choses ne sont pas finalisées, il nous semble néanmoins important de faire le point sur l'avancement de ces deux dossiers distincts.

LE CHÈQUE MAZOUT DE 200 EUROS

Cette mesure dépend du cabinet du Ministre de l'Economie, Pierre-Yves Dermagne.

Le SNPC a participé avec Federia et CIB Vlaanderen à deux réunions au début du mois de mai. A la suite de celles-ci, et avec toute la prudence qui s'impose, **on peut retenir que le principe d'un chèque mazout est désormais acquis pour les occupants de logements en copropriété.** Le cabinet planche dès à présent sur les modalités de mise en œuvre et nous reviendra.

Il nous faut souligner la bonne volonté du cabinet désormais pour trouver des solutions et aboutir sur ce projet.

LA TVA À 6% SUR LES FACTURES DE GAZ

Ce dossier dépend du cabinet du Ministre des Finances, Vincent Van Peteghem.

Là aussi une rencontre entre les différentes parties a eu lieu au début du mois de mai.

Si, au départ, le cabinet refusait toute adaptation de l'arrêté royal, la porte est désormais ouverte et le cabinet s'est engagé à travailler sur certaines solutions. Le principal frein mis en avant est la mixité rencontrée dans de très nombreux immeubles (résidentiel / commercial ou professionnel).

Le SNPC a rappelé qu'il fallait néanmoins trouver des pistes pour éviter cette discrimination qui n'est pas acceptable pour les occupants résidentiels.

Des pistes ont été proposées et le cabinet doit nous revenir avec, nous l'espérons, une solution concrète et favorable aux copropriétaires et occupants des logements.

LES ACP (ASSOCIATION DE COPROPRIÉTAIRES) ONT UN NUMÉRO D'ENTREPRISE ET SONT À CE TITRE CONSIDÉRÉES COMME TELLES !

Ce dossier est cependant plus complexe et il est dès lors plus difficile d'en prévoir l'issue.

En conclusion, l'espoir est permis sur ces deux dossiers. On le doit bien sûr au travail combiné de Federia, CIB Vlaanderen et du SNPC, mais aussi à tous nos membres qui ont répondu à notre appel dans le CRI du mois de mai et qui ont envoyé les mails utiles aux partis du gouvernement fédéral. Merci à eux !

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la suite qui sera réservée à toutes ces démarches.

COPROPRIÉTÉ ENTREPRISE VERSUS COPROPRIÉTÉ CONSOMMATEUR. QUID ?

Par Marianne Palamides, Juriste au SNPC-NEMS

Dans un jugement du 25/2/2019, la 5e chambre du Tribunal de première instance de Liège – affaires civiles – retient qu'une copropriété ne peut pas être considérée comme une entreprise au sens de l'article I. 1, 1º du Code de droit économique. Quelques commentaires.

Confrontés à une hausse importante du coût de l'énergie (gaz, électricité, mazout), les consommateurs ont eu UNE BONNE NOUVELLE : ils bénéficieront d'une réduction temporaire du taux de T.V.A. à 6% sur le gaz et d'un chèque mazout. Oui, mais non, enfin pas tous… ! Pas ceux qui vivent dans une copropriété, parce que celle-ci serait une entité professionnelle… ! Cette réponse discriminatoire, injuste et cynique relance le débat épineux de la qualité de consommateur de la copropriété !

Le jugement du Tribunal de première instance de Liège (5e Chambre) – affaires civiles – du 25/2/2019 que nous avons l'opportunité de présenter apporte sa pierre à l'édifice de la « copropriété consommateur ».

QUELQUES RAPPELS

L'éditorial du magazine LE CRI n° 464 de mai 2022 du Président Olivier Hamal fait une mise au point sans concessions et rappelle que le SNPC-NEMS milite depuis longtemps en faveur de la reconnaissance pour les copropriétés de la qualité de consommateur.

En ce sens, la proposition de loi évoquée dans l'éditorial mérite d'être soulignée : elle a été déposée le 23 juin 2020 (DOC 55 1372/001) par Monsieur Maxime Prévot et Madame Vanessa Matz (cdH devenu « Les Engagés ») et Madame Kathleen Verhelst (Open Vld). Elle vise à accorder la qualité de consommateur à certaines associations de copropriétaires. Elle a déjà été commentée dans LE CRI n° 448 de novembre 2020.

INTÉRÊT DU JUGEMENT DU 25/2/2019 de la 5e chambre du Tribunal de première instance de Liège – division Liège - affaires civiles

Le Tribunal civil de première instance a été saisi par une copropriété demanderesse contre un entrepreneur défendeur pour trancher leur litige, à savoir la réparation de malfaçons commises dans le cadre d'un chantier de rénovation de l'immeuble.

Le défendeur a soulevé un déclinatoire de compétence et en accord avec la demanderesse, postule le renvoi de la cause devant le Tribunal de l'entreprise.

Pour répondre à la question posée, à savoir être compétent et connaître du litige ou se déclarer incompétent et renvoyer l'affaire devant le Tribunal de l'entreprise, le Tribunal civil fait une application stricte des règles de compétence d'ordre public du Code judiciaire et partant, vient à examiner la notion d'entreprise, objet de notre propos.

QUANT À L'APPLICATION DES RÈGLES DE PROCÉDURE

Le Tribunal rappelle que le juge doit d'office vérifier sa compétence *ratione materiae* ou matérielle puisque ces règles sont d'ordre public.

Deux dispositions du Code judiciaire sont ainsi examinées :

L'article 573 du Code judiciaire dispose que *« le tribunal de l'entreprise connaît en premier ressort des contestations entre entreprises visées à l'article I, 1, 1° du Code de droit économique, qui ne relèvent pas de la compétence spéciale d'autres juridictions et qui, en ce qui concerne les personnes physiques, ont trait à un acte qui n'est manifestement pas étranger à l'entreprise.*

La demande dirigée contre une entreprise peut être également portée, aux conditions visées à l'alinéa 1er, devant le tribunal de l'entreprise, même si le demandeur n'est pas une entreprise. Est, à cet égard, nulle, toute clause attributive de compétence antérieure à la naissance du litige. »

Selon l'article 568 du Code judiciaire, le Tribunal de première instance bénéficie d'une prorogation de compétence en ce sens que, sauf déclinatoire de compétence soulevé *in limine litis* par le défendeur, il connaît des contestations relevant des compétences spéciales des juridictions d'exception. C'est ce qu'on appelle la compétence résiduelle du tribunal de première instance.

En conséquence, comme pour les Professeurs G. DE LEVAL et F. GEORGES (« Droit judiciaire, Tome 1 : Institutions judiciaires et éléments de compétence, 2e éd., Coll. Faculté de droit de l'Université de Liège, Larcier, Bruxelles, 2014), « chaque fois que la lecture de la loi laisse subsister un véritable doute sur l'existence d'une attribution de compétence à un juge spécial, le tribunal civil doit être préféré ».

NOTION D'ENTREPRISE

Le Tribunal est ainsi amené à se pencher sur la notion d'entreprise et à examiner la qualité « entreprise » de la copropriété demanderesse dans cette affaire.

Se référant aux auteurs (I. Verougstraete et J. Lebeau, Transferts de compétence : le tribunal de commerce devient le juge naturel de l'entreprise. Loi du 26 mars 2014 « modifiant le Code judiciaire (...) en vue d'attribuer dans diverses matières la compétence au juge naturel », R.D.C., 2014, pp. 543-559 », ***« si l'objectif est de satisfaire des besoins sociaux ou sociétaux et non d'assurer à l'organisation une rentabilité suffisante, il ne s'agira pas d'une entreprise »***.

Or, pour le Tribunal civil,

- « une association de copropriétaires est une personne morale à finalité civile : elle fonctionne exclusivement en vue de la défense des intérêts communs de copropriétaires ou de la conservation et la gestion de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles et ne poursuit pas un objectif économique de manière durable.

  Elle ne peut donc pas être considérée comme une entreprise au sens de l'article I.1, 1° du Code de droit économique.

- en revanche, le défendeur est quant à lui une société commerciale qui répond à la définition de l'entreprise au sens de cette disposition.

Le Tribunal civil retient que la contestation ne concerne pas un acte accompli par la copropriété demanderesse dans la poursuite d'un but économique, ne s'agissant que d'obtenir réparation de malfaçons dans un chantier de rénovation de l'immeuble.

Le Tribunal civil confirme que :

- la demanderesse -copropriété- n'est pas une entreprise,
- conformément à l'option donnée à la copropriété par l'article 573 du Code judi-

Lift Expertise
David Roelandt
GSM : 0475/51.34.05
lift.expertise@skynet.be
Vous devez rénover votre ascenseur et/ou le mettre en conformité ?
Confiez vos dossiers à des experts !
Vos meilleurs partenaires
Nous réalisons une étude complète sur toutes les faisabilités
36 années d'expérience à votre service
Toute notre connaissance de l'ascenseur à votre disposition

- ciaire, la demanderesse copropriété pouvait choisir de porter le litige devant le tribunal de l'entreprise,
- c'est au moment de citer en justice que la demanderesse copropriété qui n'est pas une entreprise devait opérer son choix.

DÉCISION

Le Tribunal civil se déclare compétent pour connaître du litige.

QUELQUES OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS

Si l'entreprise telle que définie actuellement par le Code de droit économique englobe toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant et toute personne morale ou toute autre organisation sans personnalité juridique, le consommateur est, par opposition, défini comme toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

Une lecture rapide des définitions et une reprise sans réserves des personnes morales au rang des entreprises reste inadéquate et inadaptée.

Les auteurs de la proposition de loi du 23/6/2020 pointent avec raison que la personnalité juridique a été reconnue à l'association des copropriétaires « pour la facilité de la gestion de l'immeuble, la simplification des tâches et la sécurité juridique. La personne morale n'existe et n'agit que comme coordinateur et rassembleur des tâches requises pour la conservation et l'administration des biens de chaque copropriétaire-personne physique à qui la loi reconnaît expressément la qualité de consommateur. »

Par ailleurs, cette personne morale n'est propriétaire ni des lots privatifs de l'immeuble ni des équipements communs partagés entre les lots et les copropriétaires. Son objet légal et statutaire est d'administrer l'immeuble et de le conserver durablement en bon état grâce aux moyens financiers que les copropriétaires lui apportent. Elle n'exerce personnellement ni des activités commerciales ni des activités industrielles ou libérales.

C'est au nom et pour compte de tous les copropriétaires qui la composent et subséquemment des résidents de l'immeuble que l'association des copropriétaires est appelée à consommer quotidiennement des biens et des services de toute nature.

SI L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES N'EST PAS UNE ENTREPRISE, ELLE DOIT ALORS ÊTRE CONSIDÉRÉE COMME UN CONSOMMATEUR À PART ENTIÈRE

Ce sont bien ces copropriétaires comme d'ailleurs in fine tous les résidents de l'immeuble qui consommeront les biens et les services qu'elle est chargée de leur fournir. Ce sont eux les consommateurs, généralement des personnes physiques qui agissent à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de leur activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

C'est donc avec pertinence et méthode que le Tribunal civil a fait la part des choses.

En absence d'objectif économique durable dans le chef de l'association des copropriétaires demanderesse, et par le prisme d'une application stricte des règles d'ordre public de procédure, il a conclu qu'il ne peut s'agir d'une entreprise. L'association des copropriétaires demanderesse contre une entreprise peut, au choix, bénéficier, de la compétence du tribunal de l'entreprise ou de la compétence résiduelle du tribunal civil. Nous ne pouvons que nous féliciter de cette conclusion.

Est-elle pour autant un consommateur ? Ce serait logique. Si l'association des copropriétaires n'est pas une entreprise, elle doit alors être considérée comme un consommateur à part entière.

Une révision de la définition du Consommateur intégrant alors expressément la notion de l'association des copropriétaires, actuellement inclassable dans le Code de droit économique, permettrait de rassurer un monde de consommateurs actuellement en émoi et plus généralement, d'apporter la sécurité juridique. ■

EDAN CLEAN
The best Team !
PROFESSIONAL CLEANING AT YOUR SERVICE

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

NOTRE SERVICE
Entretient régulier de vos espaces communs

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

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

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

CONTACTEZ-NOUS POUR UN DEVIS GRATUIT !
info@edan-clean.be
0471 618 700 & 0486 273 215
Avenue de Fré, 108 - 1180 Uccle

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME COMME MOTEUR

48h
Estimation gratuite et sans engagement
de votre bien à vendre ou à louer, dans votre boîte mail

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

www.eventimmo.be
Tous renseignements : info@eventimmo.be

Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

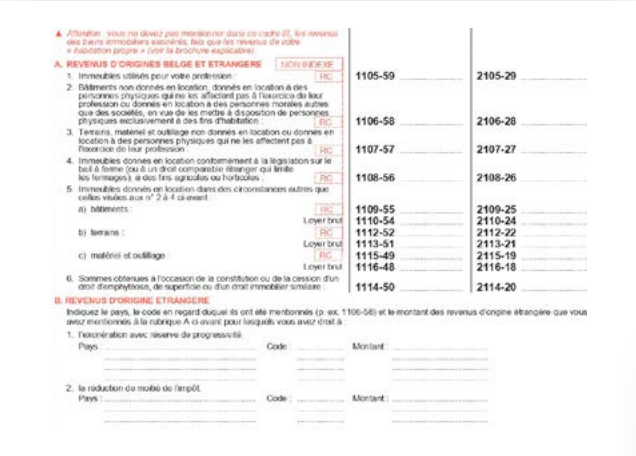
Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles
Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40
Le partenaire confiance pour toutes vos transactions immobilières
Expertises - Ventes - Locations - Gestion - Conseil immobilier

QUELQUES NOUVEAUTÉS EN MATIÈRE FISCALE

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

LE REVENU CADASTRAL À L'ÉTRANGER : NOUVEAUTÉ DANS VOTRE DÉCLARATION FISCALE !

A la suite de la réforme sur les biens immobiliers à l'étranger et à l'introduction du revenu cadastral, la rubrique sur les revenus immobiliers étrangers (cadre III) a disparu de la déclaration fiscale 2022. Fini les codes 1123, 1130 et suivants. Dorénavant, il conviendra de mentionner ce revenu cadastral en code 1106 et dans la partie B, d'indiquer le pays dans lequel ce bien est situé.



A. REVENUS D'ORIGINES BELGE ET ETRANGERE (NON INDEXE)

1. Immeubles utilisés pour votre profession : (RC)	1105-59	2105-29
2. Bâtiments non donnés en location, donnés en location à des personnes physiques qui ne les affectent pas à l'exercice de leur profession ou donnés en location à des personnes morales autres que des sociétés, en vue de les mettre à disposition de personnes physiques exclusivement à des fins d'habitation : (RC)	1106-58	2106-28
3. Terrains, matériel et outillage non donnés en location ou donnés en location à des personnes physiques qui ne les affectent pas à l'exercice de leur profession : (RC)	1107-57	2107-27
4. Immeubles donnés en location conformément à la législation sur le bail à ferme (ou à un droit comparable étranger qui limite les fermages), à des fins agricoles ou horticoles : (RC)	1108-56	2108-26
5. Immeubles donnés en location dans des circonstances autres que celles visées aux n° 2 à 4 ci-avant :		
a) bâtiments : (RC) Loyer brut	1109-55 / 1110-54	2109-25 / 2110-24
b) terrains : (RC) Loyer brut	1112-52 / 1113-51	2112-22 / 2113-21
c) matériel et outillage : (RC) Loyer brut	1115-49 / 1116-48	2115-19 / 2116-18
6. Sommes obtenues à l'occasion de la constitution ou de la cession d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'un droit immobilier similaire	1114-50	2114-20

B. REVENUS D'ORIGINE ETRANGERE

Indiquez le pays, le code en regard duquel ils ont été mentionnés (p. ex. 1106-58) et le montant des revenus d'origine étrangère que vous avez mentionnés à la rubrique A ci-avant pour lesquels vous avez droit à :

1. l'exonération avec réserve de progressivité
   Pays : ..... Code : ..... Montant : .....
2. la réduction de moitié de l'impôt
   Pays : ..... Code : ..... Montant : .....

DISPENSE DE LOYER – MESURE CORONA

Vous vous souviendrez que durant l'année 2021, les bailleurs ont été invités à renoncer au loyer des mois de mars, avril et/ou mai et/ou de juin à septembre 2021 pour des locataires qui ont été obligés de fermer leur entreprise en raison des mesures corona. Ils avaient droit à une réduction d'impôt de 30% pour le loyer annulé.

Pour rappel, un maximum de 5 000 euros par mois et par bail pouvait être éligible à la réduction d'impôt et un maximum de 45 000 euros par bailleur.

Le bailleur devait renoncer au loyer de manière définitive et volontaire.

Le locataire devait être un travailleur indépendant qui :

- soit exerce une activité professionnelle d'indépendant en tant qu'activité principale,
- soit peut être considéré comme une petite entreprise ou une petite association conformément à la législation applicable.

La renonciation devait être consignée dans un accord écrit conclu entre le locataire et le bailleur.

Dans sa déclaration, le bailleur doit indiquer le montant du loyer auquel il a renoncé dans la rubrique "M" du cadre X, sous les codes 1363 et 2363 pour mars, avril et/ou mai et 1364 et 2364 pour les mois de juin, juillet, août et/ou septembre.

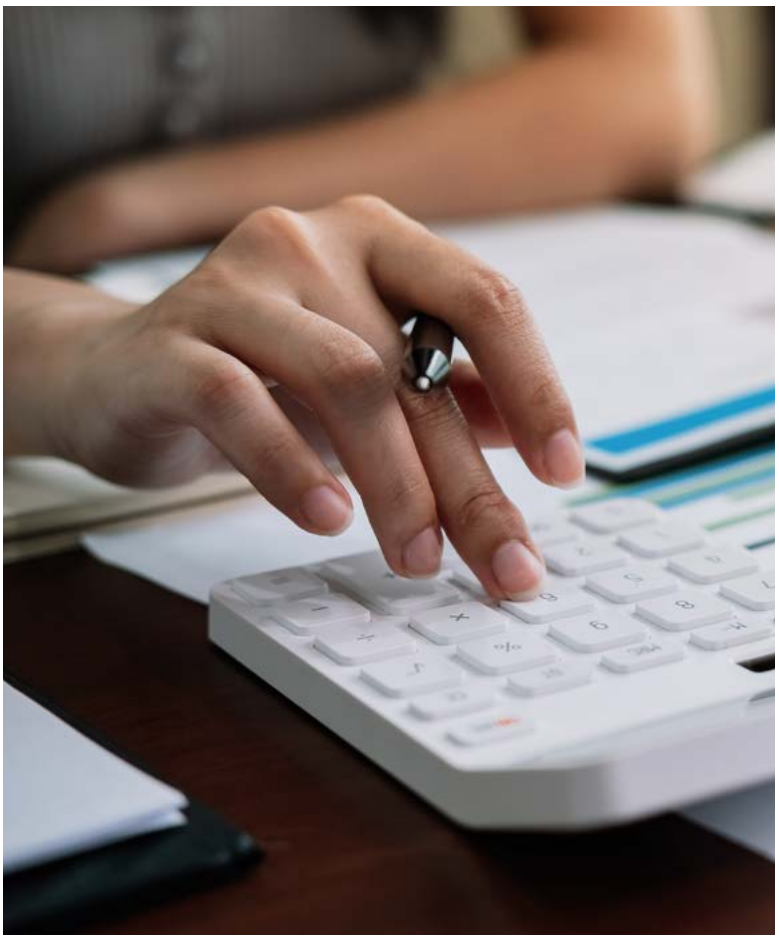
L'OCCASION DU PARTAGE TOTAL DE L'AVOIR SOCIAL DE PRICAFS PRIVEES :	1329-29	2329-96
M. LOYER ET AVANTAGES LOCATIFS AUXQUELS IL A ETE RENONCE		
1. pour les mois de mars, avril et/ou mai 2021 :	1363-92	2363-62
2. pour les mois de juin, juillet, août et/ou septembre 2021 :	1364-91	2364-61
N. REDUCTION D'IMPOT POUR		
- HABITATIONS BASSE ENERGIE :	1347-11	
- HABITATIONS PASSIVES :	1367-88	
- HABITATIONS ZERO ENERGIE :	1348-10	

ENREGISTREMENT DES DONATIONS DE BIENS MOBILIERS EN LIGNE

Depuis le 1er mai 2022, vous pouvez également enregistrer une donation de biens mobiliers en ligne.

Via MyMinfin, c'est simple et rapide :

- Vous vous inscrivez.
- Dans la section « Mes interactions », vous entrez les détails sous « Soumettre un document ».



ISTOCKPHOTOS

(attention : il n'est pas possible de laisser votre demande dans la boîte aux lettres du bureau).

En cas d'urgence, vous pouvez vous rendre sur place, sur rendez-vous. Veuillez contacter le contact center de Minfin au 02 572 57 57.

Une offre digitale élargie

Cette nouvelle fonction s'inscrit dans le cadre des efforts du SPF Finances de développer davantage ses services. Afin de répondre au mieux à une société en constante évolution et en voie de digitalisation, nous optons également pour un maximum de services digitaux.

Ces dernières années, le nombre de donations enregistré a fortement augmenté. De plus en plus de gens réfléchissent à la façon de laisser un capital à la famille ou aux amis d'une manière fiscalement intéressante. En 2020, il y a eu 13.299 donations mobilières enregistrées, d'un montant de plus de 12.500 euros.

DE PLUS EN PLUS DE GENS RÉFLÉCHISSENT À LA FAÇON DE LAISSER UN CAPITAL À LA FAMILLE OU AUX AMIS D'UNE MANIÈRE FISCALEMENT INTÉRESSANTE.

- Vous ajoutez votre document de don et envoyez votre demande.
- Vous pouvez également vérifier le statut de votre demande dans MyMinfin.

Vous ne parvenez pas encore à passer au digital ? Les alternatives suivantes restent possibles :
Par courrier – vous envoyez la demande au centre de scanning SPF Finances
Centre de Scanning – Donation biens meubles
BP 446 – 5100 Namur

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

IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

Notre équipe vous propose d'assurer la gestion de votre patrimoine immobilier en toute tranquillité :
Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, …
Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine… En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

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

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

LA VENTE PUBLIQUE DÉGUISÉE : LE DÉRAPAGE INCONTRÔLÉ

par Gilles Rigotti
Président de
la Régionale wallonne
du SNPC-NEMS

L'évolution du marché immobilier fait évoluer les pratiques de gestion des offres. Une évolution qui n'a pas que des aspects positifs avec malheureusement des comportements à la limite de la légalité.
Le vendeur est-il obligé d'accepter une offre au prix demandé ?
Le système des enveloppes fermées est-il régulier ? Qu'est-ce qu'une vente publique déguisée ? Découvrez les réponses qui pourraient vous surprendre.

LES TROIS PRINCIPAUX TYPES DE MISE EN VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Traditionnellement, il existe trois types de mise en vente d'un bien immobilier : la vente publique sur enchère, la mise à prix et le système de « faire offre à partir de ».

1. La **vente publique sur enchère** classique, qu'elle soit en présentiel ou par le système électronique BIDDIT, est un monopole du notariat. Cela signifie que seul un notaire peut réaliser valablement une vente publique sur enchère. Concrètement, cela se passe de la manière suivante : le bien est proposé à un prix attractif de base et chaque personne présente peut faire une enchère, c'est-à-dire offrir un montant supérieur, y compris sur les offres des autres participants. Par le jeu des enchères successives, le prix du bien va augmenter pour être définitivement fixé par le dernier offrant, appelé le dernier enchérisseur. Pour résumer : celui qui offre le prix le plus élevé, remporte la vente (sous réserve d'être évidemment sérieux et en mesure de payer).

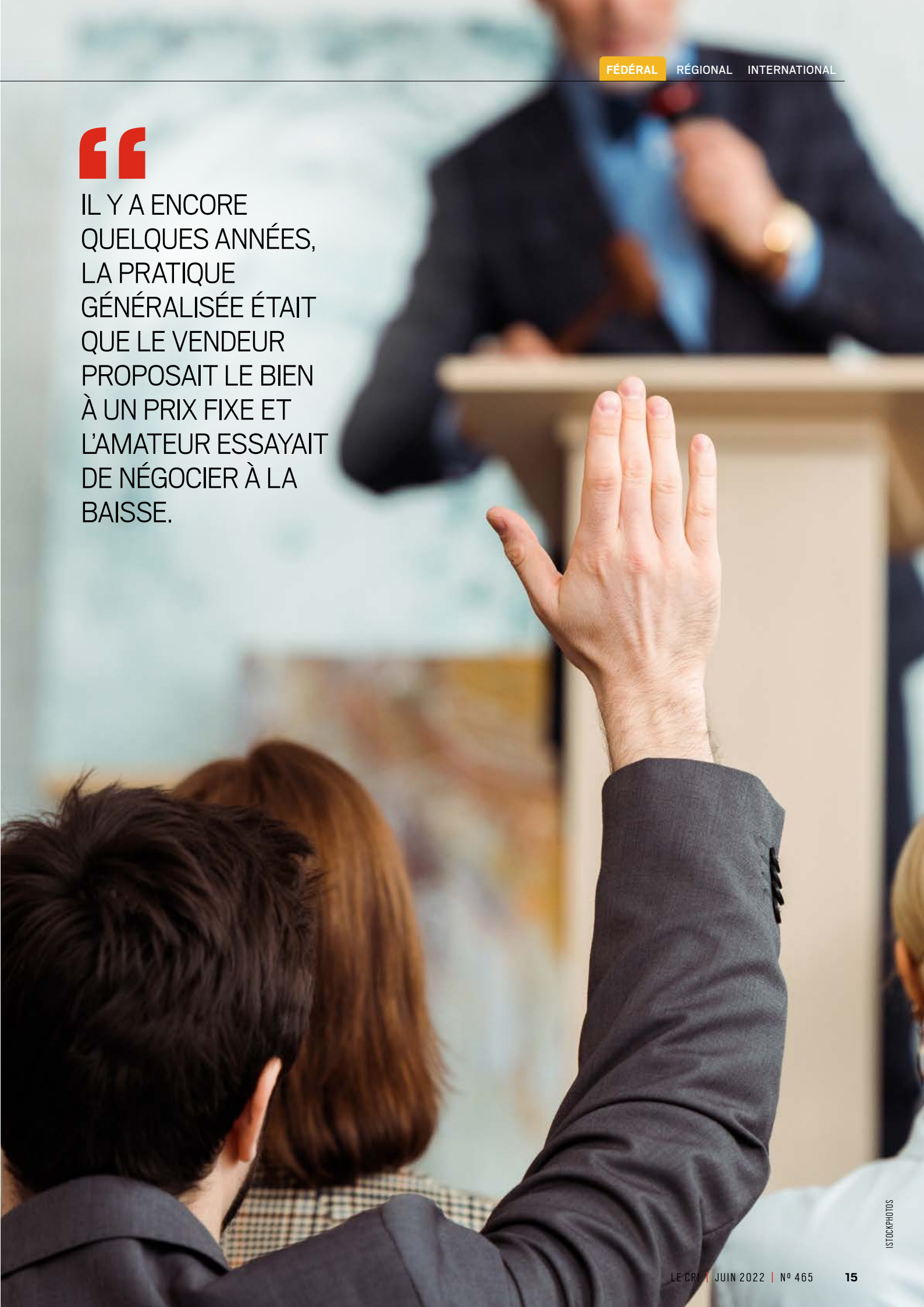
2. En dehors du système de la vente publique sur enchère, celui qui est le plus souvent utilisé est celui de **la mise à prix** classique : un vendeur fixe un prix. Il est ensuite libre d'accepter l'offre qu'il souhaite, que ce soit au prix demandé, à un prix inférieur ou supérieur. Il n'y a pas d'obligation pour le vendeur de prendre la première offre ferme au prix demandé ou de prendre l'offre la plus élevée.

3. Enfin, un dernier processus existe, celui de **« faire offre à partir de »** ou plus communément appelé : les enveloppes fermées. Cela consiste simplement à inviter les amateurs à faire une offre ferme et définitive sous enveloppe au prix qu'ils sont prêts à payer et la transmettre au vendeur, lequel s'engage généralement à retenir celle qui a été faite au meilleur prix.

L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES

Il y a encore quelques années, la pratique généralisée était que le vendeur proposait le bien à un prix fixe et l'amateur essayait de négocier à la baisse. Le vendeur proposait par exemple son bien à 200.000 € et espérait en obtenir 180.000 €. Le jeu de l'offre et la demande nuançait parfois ce système mais il restait très généralisé.

Désormais, nous constatons que pour certaines catégories de bien, le marché immobilier fait face à une forte demande ce qui peut pousser les vendeurs à modifier leur comportement. Ainsi, le recours au système de l'enveloppe fermée se popularise.



“

IL Y A ENCORE QUELQUES ANNÉES, LA PRATIQUE GÉNÉRALISÉE ÉTAIT QUE LE VENDEUR PROPOSAIT LE BIEN À UN PRIX FIXE ET L'AMATEUR ESSAYAIT DE NÉGOCIER À LA BAISSE.

ISTOCKPHOTOS

L'ÉVOLUTION DES TECHNIQUES COMMERCIALES

Devant l'augmentation de la demande parfois frénétique, des techniques commerciales pour promouvoir les biens se développent. Tout d'abord, un vendeur fera tout pour renforcer le caractère exceptionnel, rare ou très prisé d'un bien. Pour cela, il peut utiliser plusieurs techniques comme par exemple : limiter les visites à très peu de jours, avec un nombre maximum, annoncer à l'amateur que des offres ont déjà été faites, qu'il faut se décider très vite voire le jour même, etc.

Le but est évidemment que l'acheteur se décide et se sente obligé de faire une offre le plus rapidement possible. S'agissant de pratiques commerciales, il n'y a, a priori, pas d'irrégularité dans ce genre de comportement de mise en valeur du bien pour autant que le vendeur reste bien prudent de ne pas aller trop loin comme nous allons avoir l'occasion de le voir ensemble.

LES PRATIQUES DÉLOYALES

Malheureusement, il semble de plus en plus fréquent que les choses n'en restent pas toujours là. En effet, devant parfois l'explosion des demandes, le vendeur pourrait être tenté de faire jouer la concurrence entre acheteurs. Il doit être très prudent car le dérapage n'est pas loin, nous y reviendrons.

Les pratiques que nous pourrions taxer de déloyales commencent souvent par des surprises : lors de la visite d'un bien mis en vente à prix fixe, le vendeur vous annonce que désormais il souhaite recourir au système d'une offre sous enveloppe. Il explique ensuite à l'amateur, sous le couvert d'une fausse complicité, qu'il faut se décider rapidement car il y a déjà eu des offres supérieures au prix demandé. Il termine généralement par préciser qu'il ne pourra malheureusement pas considérer une offre autre que sans condition suspensive d'aucune sorte, y compris de financement par un crédit.

Ce changement de philosophie est déjà très significatif : désormais l'amateur se sent obligé de faire une offre à un prix supérieur à ce qu'il avait initialement prévu. En outre, il a très peu de temps pour se décider et doit le faire sans condition suspensive. Le renforcement du caractère urgent devient parfois difficile à gérer pour l'amateur qui souhaiterait pouvoir aborder son achat de manière beaucoup plus sereine. Enfin, le système de l'enveloppe fermée ne convient pas à tout le monde.

LE DÉRAPAGE : LA VENTE PUBLIQUE DÉGUISÉE

Il est également des cas où les pratiques déloyales dérapent et deviennent irrégulières voire illégales. En effet, un vendeur qui fait choix du système des enveloppes fermées c'est-à-dire « faire offre à partir de » introduit une certaine concurrence dans la vente et la rend plus dynamique. Jusque-là, rien d'irrégulier. Par contre, certains vendeurs sans scrupule examinent les offres reçues et vont faire jouer la concurrence entre les meilleurs offrants. Ils vont contacter par exemple les 5 personnes qui ont fait les offres les plus élevées et les inviter à faire une dernière offre (ou leur meilleure offre). Souvent, on parle de faire un second tour (parfois un troisième).

Nous pourrions croire que ce système n'est que le reflet de la réalité du marché et du jeu de l'offre et de la demande. Pas tout à fait si l'on s'en réfère à la loi du 16 mars 1803 qui confie la vente publique avec enchères aux seuls notaires. Ils disposent en effet d'un monopole pour organiser les ventes publiques. Le législateur de l'époque a souhaité s'appuyer sur eux pour garantir à la fois de la transparence et du sérieux dans les enchères publiques.

Peut-on véritablement assimiler les enchères publiques des notaires avec les enchères privées ? La Cour de cassation belge a répondu notamment dans un Arrêt du 9 juin 2016 dans lequel elle explique plusieurs choses fondamentales. Pour faire bref, elle expose que si l'invitation à faire une offre dispose

d'une certaine publicité et que les amateurs sont invités à enchérir les uns contre les autres, il s'agit d'une vente avec enchères. Elle explique également que si celle-ci a été réalisée par une autre personne qu'un notaire, elle est irrégulière et donc nulle.

Avant d'en examiner les conséquences, finissons d'en déterminer les contours. Ce qui semble clair est que si le vendeur organise des tours, en faisant en sorte que les amateurs fassent des enchères l'un contre l'autre, il s'agit d'une vente publique déguisée. Cela est d'autant plus certain si les amateurs connaissent les offres des autres participants contre lesquels ils font une nouvelle offre.

LE RISQUE ET LES CONSÉQUENCES

Le risque est grand pour le vendeur s'il pousse la concurrence trop loin. En effet, comme nous l'avons évoqué, la Cour de cassation a confirmé que la vente publique déguisée est nulle. Il n'y a jamais eu vente. L'acheteur pourra donc demander l'annulation devant un juge. Le vendeur pourra en outre être condamné à des dommages et intérêts. La responsabilité pèse sur le vendeur mais aussi sur le professionnel qui l'aura accompagné et peut-être mal conseillé.

Il est inutile de rappeler que si un acheteur introduit une action pour annuler la vente, le bien restera vraisemblablement bloqué pour le vendeur pendant de longs mois voire années. Nous vous renvoyons également à l'article de Maitre Olivier de Clippele qui mettait en garde les vendeurs sur la tendance actuelle des acheteurs qui changent d'avis. Or, si les acheteurs changent plus souvent d'avis que par le passé et souhaitent se retirer du contrat, ils pourraient être tentés d'invoquer la problématique de la vente publique déguisée.

CONCLUSION

Au terme de cette brève analyse dont le but n'est pas d'être exhaustif, le lecteur aura compris que l'évolution du marché immobilier et notamment la manière dont les offres sont gérées par les vendeurs, doit faire l'objet d'une attention particulière. Le risque de contentieux judiciaire est bien là, que ce soit dans la relation acheteur – vendeur mais également dans le devoir de conseil et donc la responsabilité du professionnel à qui le mandat de vendre a été donné.

Actuellement, de nombreux professionnels se retranchent derrière le fait qu'il s'agit de la réalité du marché, que les pratiques sont régulières. Nous avons pu voir que la limite est fine entre ce qui est régulier et ce qui ne l'est pas. Le dérapage n'est parfois pas loin avec le risque que les conséquences peuvent être assez lourdes pour le vendeur. ■

DROITS DE DONATION & DE SUCCESSION DES BIENS SITUÉS À L'ÉTRANGER : QUELQUES EXPÉRIENCES COURANTES

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

Le Brexit annonce une nouvelle concurrence fiscale entre pays qui compliquera la volonté de l'Union européenne d'uniformiser la taxation du patrimoine.

Un nombre grandissant de Belges détient une seconde résidence ou des investissements dans un autre pays.

Il y a dès lors un risque de double taxation, à la fois en Belgique et à la fois dans les pays où sont situés ces biens.

Heureusement, la loi fiscale belge, qui est toujours applicable dans chacune des trois régions, permet d'imputer les droits de succession payés à l'étranger, sur les droits de succession belges.

N'oublions pas que les biens situés à l'étranger sont également repris dans la déclaration de succession belge, puisque les successions de résidents belges sont taxées sur le patrimoine mondial du défunt.

La loi belge limite toutefois cette imputation aux seuls immeubles situés à l'étranger, pas aux actifs financiers, lesquels peuvent être taxés deux fois, une fois dans le pays où ils se trouvent et une deuxième fois en Belgique. Mais il y a du changement.

ARRÊT DE LA COUR CONSTITUTIONNELLE

Très récemment, par son arrêt du 3 juin 2021, la Cour Constitutionnelle a considéré que la loi belge était discriminatoire et a étendu cette imputation aux droits de succession payés sur des biens mobiliers (avoirs financiers) situés à l'étranger.

Ainsi par exemple, l'héritage d'un compte bancaire situé aux USA qui est passible d'un droit de succession américain de 40 % sur ce qui excède 60.000 USD ne sera plus taxé deux fois, puisque la taxation aux USA sera imputée à la taxation belge, à due concurrence.

L'histoire n'est pas encore tout à fait terminée car à ce jour, les régions bruxelloise et wallonne n'ont pas encore adapté leur position suite à cet arrêt, contrairement à la Flandre.

Cette imputation de l'impôt étranger se fait ainsi sans problème pour les successions flamandes, contrairement aux successions bruxelloises et wallonnes, mais cela devrait être réglé prochainement.

DIFFÉRENCE ENTRE DROITS DE SUCCESSION ET DROITS DE DONATION

Cette règle d'imputation des droits de succession n'est toutefois pas applicable sur les droits de donation payés à l'étranger, mais comme la Belgique ne perçoit pas de taxes sur la donation d'un immeuble situé à l'étranger, cette absence d'imputation est sans conséquence.

Même si la donation d'un immeuble situé à l'étranger est constatée dans un acte passé devant notaire, aucun droit de donation ne sera réclamé par l'administration belge, que le notaire soit belge ou étranger, cela n'y change rien.

FIN DU « KAASROUTE » À PARTIR DU 15 DÉCEMBRE 2020

Ce qui est vrai pour les donations immobilières ne l'est plus pour les donations mobilières.

Voulant mettre un terme aux nombreuses donations que des Belges pratiquaient devant des notaires hollandais, mais aussi devant des notaires suisses, le parlement belge a décidé d'imposer l'enregistrement des donations mobilières effectuées devant un notaire étranger à compter du 15 décembre 2020.

Cela concerne toutes les donations passées devant un notaire étranger ou devant une autorité qui donne un caractère authentique à la donation.

Ces donations doivent être enregistrées en Belgique et seront dorénavant taxées au même taux que celles effectuées devant un notaire belge (entre 3 % et 7 %).

PROBLÈME CROISSANT : UNE DES PARTIES RÉSIDE À L'ÉTRANGER

A chaque fois qu'il y a un élément « étranger », un voyant orange doit s'allumer avant de signer un acte de donation. Ce voyant orange doit s'allumer dans un des trois cas suivants :

1. un des donateurs réside à l'étranger
2. un des donataires réside à l'étranger
3. les biens donnés sont situés à l'étranger

Il est dans ce cas important de prendre connaissance de la législation applicable dans cet autre pays pour voir si les donations y sont taxées et s'il existe une convention de double imposition entre ce pays et la Belgique.

Ainsi, la Belgique et la France ont une convention pour éviter la double taxation en matière de succession, mais pas en matière de donation.

Mais cette même France a résilié la convention pour éviter une double taxation avec la Suisse ce qui peut avoir des conséquences pour les nombreux Belges qui résident en Suisse.

Imaginons la succession d'un Belge résidant en Suisse qui laisse un enfant résidant en Belgique et un autre enfant résidant en France : il n'y aura quasiment pas de taxation pour celui qui réside en Belgique mais bien une taxation pouvant aller jusque 45 % pour celui qui réside en France !

Force est de constater qu'il y a des particularités dans chaque pays dont il faudra tenir compte. Il faudra bien étudier la loi de ces pays lorsqu'une des personnes concernées ne réside pas en Belgique, avec leurs propres particularités, comme c'est le cas en Espagne ou en Suisse qui ont régionalisé la taxation des successions tout comme en Belgique d'ailleurs.

ISTOCKPHOTOS

Il y a également les pays de droit anglo-saxon à surveiller car ces pays ne connaissent pas toujours la notion d'usufruit.

Enfin, pour les couples qui ne sont pas mariés, mais dans des situations de partenariat, il faudra également vérifier si leur statut est reconnu dans le pays étranger où ils résident. Ainsi, Bruxelles ne reconnaîtrait toujours pas le PACS français, et cela contrairement à la Flandre et la Wallonie.

Enfin, la taxation des transmissions pour cause de décès ne porte pas partout le même nom : ainsi dans certaines régions en Espagne, le décès peut entraîner une taxe sur la plus-value, même si les héritiers conservent le bien dans leur patrimoine.

Le modèle généralement utilisé pour les conventions d'évitement de la double imposition prévoit qu'il n'y a pas double taxation si les deux pays pratiquent déjà la même forme de taxation.

Cela a son importance, car un pays comme la Belgique taxe peu les plus-values, seules

- les plus-values immobilières dans un délai de 5 ou 8 ans sont taxées en Belgique. Il n'y a pas (encore) de taxation sur les plus-values mobilières. Cette absence de taxation écarte souvent l'application de la convention d'évitement de la double imposition.

C'est un grand frein aux donations effectuées en faveur d'un résidant étranger : en cas de vente du bien donné, ce bénéficiaire résidant à l'étranger devra payer une taxation sur la plus-value éventuelle.

QUELQUES EXEMPLES VÉCUS

Les exemples qui suivent proviennent de successions récentes, mais ne peuvent pas constituer un état des lieux de la situation actuelle, tant les lois fiscales sont variables dans tous les pays. Ils servent à poser des questions mais ne peuvent servir de conseil définitif sans avoir consulté un avocat fiscaliste coutumier des lois du pays concerné.

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

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

FRANCE

C'est avec la législation française que le plus de Belges sont confrontés. C'est logique. La France est un grand pays jouxtant la Belgique ; un grand nombre de Belges travaillent en France, ou y ont une seconde résidence. De plus, en sens inverse, il y a près de 160.000 Français en Belgique, dont plus de 20.000 dans les seules communes d'Ixelles et Uccle. On les appelle des SDF ou « Sans Difficulté Financière ».

La Belgique a un traité avec la France pour éviter la double imposition en matière de succession, mais pas en matière de donation.

Or, contrairement à la France, la Belgique connaît des droits de donation nettement inférieurs aux droits de succession. Les Belges ont ainsi facilement recours à la donation pour réduire les droits de succession, ce qui semble beaucoup plus compliqué en France.

Ainsi par exemple, le délai de reprise fiscale des donations est de 15 ans en France contre un délai variant entre 3 et 5 ans en Belgique.

Il n'est pas possible de détailler toutes les raisons qui poussent tant de Français à fuir leur pays ; il suffit de savoir que les donations sont exonérées jusque 100.000 euros une fois tous les 15 ans en ligne directe. Au-delà de ce montant, le taux varie entre 20 % et 45 %.

Imaginez un grand-père qui voit sa succession taxée à 45 % chez ses enfants et encore une fois à 45 % chez ses petits-enfants. Il ne restera plus rien de son patrimoine. C'est pour cette raison que tant de Français ont fui leur pays.

De plus, la France taxe lourdement les plus-values comme la plupart des pays de l'OCDE.

Ainsi quand un des donataires déménage en France après l'enregistrement de la donation, il sera taxé sur la plus-value lorsque le bien donné sera vendu.

Comment organiser une donation en présence d'un enfant résidant en France ?

La technique la plus couramment utilisée est la **donation en avance d'hoirie** à un enfant qui réside en Belgique, à charge de rapport à la succession de manière à l'obliger à partager avec l'enfant résidant en France, après le décès du donateur.

Cette technique tout à fait légale permet à la fois d'échapper aux droits de succession belges et à la fois aux droits de donation français.

Mais il y a de nombreux obstacles :

Depuis le 1er septembre 2018, la loi belge n'autorise plus le rapport en nature, ce qui est susceptible de créer des distorsions de valeur entre les enfants. C'est pourquoi, il est impératif de prévoir une réserve d'usufruit car dans ce cas, le rapport se fera à la valeur au jour de l'extinction d'usufruit.

Testament. Il est en outre conseillé de prévoir une clause dans le testament du donateur qui impose un rapport à la valeur au jour du partage et pas au jour du décès ; en effet, l'évolution des cours de bourse peut être importante entre la date du décès et la date du partage effectif.

Enfin, l'administration française aura connaissance de l'acte de donation ; certains notaires français conseillent de ne pas imposer le rapport dans l'acte, mais bien dans le testament. Cette prudence est inconfortable pour l'enfant résidant en France, car un testament peut être modifié. De plus, l'enfant gratifié peut renoncer à la succession pour être dispensé du rapport, raison pour laquelle il est également conseillé de prévoir une clause de résiliation de la donation pour le cas où le donataire venait à refuser la succession.

Taxation des plus-values. La technique qui consiste à donner à l'enfant résidant en Belgique permet d'échapper aux taxations des plus-values réalisées à chaque fois que le donateur décide d'une vente de certains actifs donnés.

Il est toutefois fort question d'introduire une taxation des plus-values en Belgique, de sorte que cet avantage pourrait bien disparaître, avec la difficulté que le rapport sera plus compliqué quand cette taxation des plus-values viendrait à s'appliquer en Belgique.

ALLEMAGNE

L'Allemagne connaît des droits de succession nettement moins élevés que la Belgique. Ainsi la tranche la plus élevée en ligne directe est taxée à 30 % à partir de 500.000 euros à Bruxelles et en Wallonie mais elle est de … 26.000.000 (26 millions) en Allemagne !

DÈS QU'IL Y A UN ÉLÉMENT ÉTRANGER, LES PARTIES CONCERNÉES ONT INTÉRÊT À EXAMINER LA LOI DU PAYS CONCERNÉ EN MÊME TEMPS QUE LA LOI BELGE.

On voit de suite qu'on n'est pas taxé de « riche » de la même manière dans chacun des pays.

L'Allemagne taxe les donations par ou en faveur d'un de leurs résidants avec une exonération de 400.000 euros pour les enfants, 500.000 euros entre époux et partenaires.

Le délai de reprise fiscale des donations est de 10 ans en Allemagne.

Là où il faut faire attention, c'est que l'Allemagne pratique la double domiciliation ; la plupart des Allemands domiciliés en Belgique ont conservé leur domicile en Allemagne, ce qui entraîne le risque de taxation en Allemagne d'une donation effectuée en Belgique.

Cette observation vaut également pour les Belges travaillant en Allemagne.

PAYS-BAS

Les Pays-Bas connaissent des droits de succession nettement moindres qu'en Belgique avec un taux maximal en ligne directe de 20 %, mais le délai de reprise fiscale des donations est d'un an, avec une très faible possibilité d'effectuer des donations en exemption de droits de donation.

Pour le cas où un donataire réside ou travaille aux Pays-Bas, il faut bien vérifier le risque éventuel de taxation d'une donation belge aux Pays-Bas.

Les Pays-Bas connaissent la taxation sur une plus-value forfaitaire, laquelle est fort atténuée par un « bouclier fiscal » qui permet de limiter cette taxation sur base des revenus réels.

Les Pays-Bas pratiquent également la transparence fiscale des sociétés immobilières : même si la société est belge, le fait qu'elle détienne des actifs immobiliers aux Pays-Bas

peut entraîner une taxation de la donation aux Pays-Bas.

LUXEMBOURG

Le Luxembourg offre de nombreux avantages pour les non-résidents, dont l'absence de taxation en ligne directe des successions, mais connaît une taxation des plus-values des résidents.

Le calcul de cette éventuelle taxation est fort complexe et nécessite un examen ad hoc pour chaque situation individuelle.

ROYAUME-UNI

Logiquement, du fait du BREXIT, le Royaume-Uni va développer les avantages fiscaux pour les extraterritoriaux. Ainsi, les Belges qui investissent dans la bourse de Londres ne subissent pas la double imposition au précompte mobilier. D'autres avantages vont suivre ce qui fera du Royaume-Uni une probable nouvelle Suisse européenne.

Le Royaume-Uni connaît un statut fiscal différent entre les personnes résidantes de façon permanente et celles qui ont opté pour un domicile temporaire, le statut de « non domiciled ».

Ce statut fiscal favorable permet aux étrangers de ne pas avoir à supporter de taxes sur les capitaux et revenus étrangers durant une période de 15 ans, à la condition que ces revenus et capitaux ne soient pas rapatriés au Royaume-Uni.

Cette mesure vise à attirer des personnes fortunées au Royaume-Uni, créant une concurrence avec les paradis fiscaux classiques comme Monaco, mais aussi avec l'Union Européenne depuis le Brexit.

Les donations et successions qui concernent ces personnes réputées « non domiciled » ne sont pas taxées à la source, pour autant qu'il s'agisse de biens qui ne sont pas localisés au Royaume-Uni.

La pratique démontre que les donations en faveur d'un enfant résidant au Royaume-Uni ne posent souvent pas de problème, mais une vérification auprès d'un fiscaliste anglais est vivement conseillée car la taxation des successions y est de 40 % quel que soit le degré de parenté.

ESPAGNE

L'Espagne est avec les Etats-Unis (USA) un des seuls pays qui taxent encore selon la nationalité du défunt, et pas uniquement selon la résidence.

De plus, les donations en faveur de Belges résidents en Espagne sont passibles d'un droit de donation complémentaire, qui diffère selon les régions (« Comunidades »).

Certaines régions d'Espagne connaissent une taxation automatique à la plus-value qui est réclamée lors du décès ; cette taxation s'apparente à un droit de succession, mais n'en porte pas le nom.

C'est pour cette raison que l'administration belge n'accepte pas l'imputation de cette taxation comme pour les droits de succession, mais il doit être possible de mettre cette taxation au passif de la succession, car ce passif existe au moment du décès.

Ce dernier point est contesté par l'administration car il ne s'agit pas à proprement parler d'un passif au nom du défunt, mais d'un passif établi au nom des héritiers. A notre avis, cet argument est contestable car le rejet de ce passif conduit à faire supporter un droit de succession sur un actif qui n'existe pas. Cette question sera développée in fine.

ITALIE

L'Italie connaît des faibles taux de taxation aux droits de succession (entre 3 % et 15 %), mais cela ne concerne que les personnes qui sont résidentes en Italie.

Il y a dès lors peu de problèmes avec des personnes résidentes en Italie.

L'Italie connaît toutefois la taxation sur les plus-values, ce qui peut impacter la donation d'un portefeuille-titres, à chaque fois que le donateur décide de vendre une action pour en acheter une autre.

USA

Les médias francophones s'épanchent souvent sur l'absence de taxation des grandes fortunes aux USA, alors que c'est incorrect. Les Etats-Unis frappent durement les successions de plus de ... 11 millions de dollars.

Ce montant de 11 millions de dollars est retenu par personne, quel que soit le nombre d'enfants ou le degré d'apparentement des héritiers.

Au-dessus de 11 millions de dollars, le taux est de 40 % avec un additionnel de l'Etat local.

L'actuel président Biden veut réduire ce montant exonéré à la moitié, mais quand on voit qu'en Wallonie, on taxe au taux de 80 % à partir de la « grosse » fortune de 75.000 euros, on croit rêver comparé aux montants exonérés aux USA.

Il n'y pas d'effacement des donations aux USA après un certain délai (délai de reprise) et la Belgique n'a pas de traité pour éviter la double imposition avec les USA en matière de donation.

Ce qu'il faut surtout retenir avec les USA, c'est que comme dans la plupart des pays anglo-saxons, l'usufruit y est inconnu ; le nu-propriétaire est dès lors supposé être le seul contribuable à devoir rendre des comptes. Cela a un impact sur la taxation des revenus et des plus-values.

Enfin, les USA connaissent un régime discriminatoire pour les avoirs investis aux USA par des non-résidents qui n'ont pas la nationalité américaine ; pour ces personnes, la quotité exemptée passe de 11.000.000 à 60.000 USD !

Pour ces personnes, l'arrêt de la Cour Constitutionnelle peut être un véritable soulagement car payer 40 % aux USA et en même temps les droits ordinaires en Belgique (de 3 % à 80 %) peut être insupportable car dans certaines situations la taxation était supérieure à 100 %.

QUELLE VALEUR FAUT-IL DÉCLARER ?

La loi belge en matière de donation dit simplement qu'il faut déclarer la valeur des biens donnés, ce qui permet de réduire la valeur brute des impôts latents, comme ceux relatifs à la plus-value.

En matière de succession d'un bien à l'étranger, cette possibilité n'est pas prévue par la loi. Les contribuables doivent déclarer la valeur brute, sans pouvoir soustraire l'impôt sur la plus-value latente. Ce qui est injuste.

Imaginez que vous héritez d'un immeuble en France de votre cousin. Les droits de succession à payer en Belgique sont de 80 % et l'impôt sur la plus-value en cas de vente sera de 19 %, lequel peut être supérieur en cas de plus-value supérieure à 50.000 euros.

La double taxation sera dès lors de 99 % ou même plus de 100 %.

C'est injuste et contraire au respect du droit de propriété et du droit de transmission de cette propriété à son décès, garanti par la Convention européenne de sauvegarde des droits fondamentaux.

Alors que la loi impose de déclarer la valeur brute, nous conseillons de déclarer la valeur réelle nette après déduction de la fiscalité locale sur les plus-values.

Une décision de l'administration belge allait déjà dans ce sens pour la déclaration des actifs financiers aux USA qui permettait la déclaration de la valeur nette, après déduction des impôts américains, alors que la loi ne l'autorisait pas.

Rien ne permet de rejeter ce même principe aux impôts sur toutes les plus-values étrangères.

CONCLUSION

Vous l'aurez compris, dès qu'il y a un élément étranger, les parties concernées ont intérêt à examiner la loi du pays concerné en même temps que la loi belge.

Cela vaut pour les résidences à l'étranger, mais aussi en cas de nationalité étrangère ou de manière plus insidieuse encore pour le cas où l'actif hérité ou donné est considéré comme se trouvant dans un autre pays.

C'est le cas d'une donation d'actions d'une société française mais également, cela peut être le cas de la donation d'actions d'une société belge, dont l'essentiel des actifs sont investis dans un autre pays, comme par exemple aux Pays-Bas.

A chaque fois, il vaut mieux étudier cette question avant de signer l'acte de donation, car après cela, il sera souvent impossible de « rattraper la mayonnaise ». ■

LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES BIENTÔT SOUMIS À UN PERMIS D'URBANISME EN WALLONIE

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

En l'état actuel de la législation, la création d'un gîte ou hébergement touristique dans une construction existante n'est pas subordonnée à un permis d'urbanisme préalable.

Toutefois, depuis plusieurs mois, le sujet fait l'objet de nombreux débats. En effet le développement croissant des gîtes dans certains villages et régions touristiques s'est accompagné d'un certain nombre de désagréments et nuisances pour les riverains, les communes réclamant dès lors un meilleur encadrement de ce type d'hébergement pour pouvoir y répondre.

1. LÉGISLATION ACTUELLE

Le CoDT (Code du Développement Territorial) impose, en son article D.IV.4, 7°, un permis d'urbanisme pour « *modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un* ***hébergement touristique*** *ou d'une chambre occupée à titre de kot* », *précisant que c'est* « ***pour autant*** *que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement* ».

Or, si cette liste a été arrêtée par l'article R.IV.4-1, al. 2 et vise notamment les chambres d'étudiants occupées à titre de kot, elle ne concerne toutefois pas les hébergements touristiques.

Les hébergements touristiques sont également visés par le Code du Tourisme qui prévoit une déclaration pour tout hébergement touristique, mais celle-ci vise principalement à s'assurer de la sécurité des occupants (en vérifiant notamment le respect des normes incendies ou la couverture d'assurance du propriétaire) et est étrangère au développement territorial.

Face à ce vide juridique et aux plaintes en augmentation, les questions parlementaires au Ministre sont devenues de plus en plus fréquentes, réclamant une modification du CoDT (Question écrite du 18 novembre 2020 de Frédéric André à la Ministre De Bue et réponse écrite du 10 décembre 2020 « La création d'hébergements touristiques sans permis d'urbanisme » ; Question écrite n°283 du 28 janvier 2022 de Frédéric André au Ministre Borsus « La création d'hébergements touristiques par changement de destination dans la région des Fagnes » et réponse du 23 février 2022 - www.parlement-wallonie.be).

2. PROJET D'ARRÊTÉ ADOPTÉ EN PREMIÈRE LECTURE EN AVRIL 2022

Après plusieurs discussions au sein de la task force visant à optimiser le CoDT, le Gouvernement wallon a adopté en première lecture, en avril 2022, un projet d'arrêté modifiant le Code du Développement Territorial en ce qui concerne la création d'hébergements touristiques, et insérant, à l'article R.IV.4-1, un point 6° qui soumettra à un permis d'urbanisme la création de gîtes permettant ainsi aux communes concernées de réguler un aspect important de la qualité de vie des habitants.

Cet arrêté concernera les hébergements touristiques mis à disposition d'un ou plusieurs touristes, à titre onéreux et même à titre occasionnel.

L'arrêté rendra nécessaire l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la création d'un hébergement touristique tel qu'un gîte quelle que soit la zone du plan de secteur dans laquelle elle est réalisée et quelle que soit la construction dont l'affectation est modifiée.

D'après la conférence de presse, « *l'arrêté n'entend pas soumettre à un permis les hébergements constitués de chambres établies au domicile du demandeur. En d'autres termes, cela concerne certains hébergements qui, en application du Code du Tourisme, pourraient être autorisés à porter la dénomination de « chambres d'hôtes » ou « chambres d'hôtes à la ferme ».*

Ce type d'hébergement, s'il est établi au domicile de l'exploitant, n'est, en effet, pas susceptible de générer les mêmes incidences. La présence sur place de cette personne est gage d'une utilisation de l'hébergement plus paisible. »

Nous reviendrons vers vous sur le sujet lorsque l'arrêté sera définitivement adopté et publié. ■

ISTOCKPHOTOS

LES COPROPRIÉTÉS, INFILTRATIONS ET RESPONSABILITÉS

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

Les infiltrations dans les appartements restent et resteront toujours un point litigieux.

Lorsque des habitations, comme des appartements, sont imbriquées les unes dans les autres, la survenance d'un sinistre est statistiquement plus probable.

Nous avons déjà consacré un article aux questions liées aux terrasses, aux infiltrations à partir de celles-ci et à l'intérêt d'un examen attentif des actes de base aux fins de déterminer ce qui est commun et privatif (voir LE CRI, n° 461, février 2022), pp. 28 et suivantes) et nous rappelions à cet effet l'article 3.84 du Nouveau Livre III du Code Civil prévoyant :

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

A la lumière d'une décision prise par la Justice de Paix de DENDERMONDE (R.C.D.I., 2021/3, p. 22), nous voudrions aborder la question de la responsabilité du copropriétaire bailleur, de l'Association des Copropriétaires et du locataire en cas d'infiltration constatée.

Reprenons le sommaire de cette décision :

> *« Lorsqu'un appartement est déclaré inhabitable à la suite de la formation de moisissures importantes dans les murs et que ce défaut est imputable au mauvais état des murs extérieurs de l'immeuble, l'Association des Copropriétaires doit en être tenue pour responsable et indemniser le propriétaire de toutes les indemnités auxquelles il est condamné à la demande de son locataire ».*

Dans le cas d'espèce, le copropriétaire-bailleur mis en cause par son locataire eut le réflexe utile : attraire devant le Tribunal « *le gardien des parties communes* » aux fins de répercuter la demande de son locataire sur l'A.C.P.

Cette responsabilité de l'Association des Copropriétaires est liée à l'application de l'article 1384 du Code Civil relevant :

> *« On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre,* ***ou des choses que l'on a sous sa garde*** *».*

Rappelons aussi l'enseignement de l'Arrêt de la Cour de Cassation du 5 mars 2015 relevant :

> *« La circonstance que l'Association des Copropriétaires n'use ou ne jouit pas pour son propre compte de parties communes ne suffit pas à lui ôter sa qualité de gardienne de celles-ci ».*

Est-ce à dire que dès qu'un sinistre intervient dans un appartement loué et que la cause des infiltrations provient des parties communes, toutes les conséquences de ce sinistre doivent être mises à charge de l'A.C.P. ?

Il convient préalablement d'en revenir aux règles du bail.

L'article 15 du Décret Wallon relatif au bail limite, il est vrai, l'obligation de réparation à charge du locataire.

> *« Le preneur est tenu des réparations locatives ou de menus entretiens.*
>
> *On entend par réparations locatives ou de menus entretiens les réparations de minime importance et dues à l'utilisation normale des lieux par le preneur ».*

Toutefois, il appartient au locataire d'avertir le bailleur des réparations qui incombent à ce dernier.

Comme précisé dans l'ouvrage du SNPC (Propriétaires, Locataires, Vos droits et devoirs, Ed. Wallonie) :

> *« Cette obligation fait également partie de l'obligation d'utiliser le bien en bon père de famille.*
>
> *Dès qu'apparaît une dégradation dont la réparation n'incombe pas au locataire, et même si elle ne lui cause pas immédiatement préjudice, celui-ci doit avertir le bailleur.*
>
> *S'il ne le fait pas, il pourrait être responsable de ces dégâts et de leur aggravation éventuelle.*
>
> *L'exemple le plus courant et le plus fréquent est celui d'une légère tâche d'humidité.*
>
> *Si l'on ne remédie pas rapidement à cet état de chose, l'humidité risque de croître fortement et de provoquer de gros dégâts nécessitant d'importants travaux de réfection.*
>
> *Le locataire qui aurait négligé d'avertir à temps le bailleur pourrait devoir effectuer les réparations à ses frais ».*

Ainsi, un copropriétaire bailleur mis en cause, même avant d'envisager d'interpeler le syndic de l'A.C.P., responsable des parties communes, devra préalablement interroger son locataire sur la date d'apparition de la dégradation éventuellement non dénoncée à temps.

ISTOCKPHOTOS

Un silence du locataire ou une réponse évasive ou inexacte peut justifier, si le débat devient judiciaire, que l'expert éventuellement désigné pour éclairer le Tribunal sur les responsabilités et le dommage, soit saisi, dans sa mission, de la question suivante :

> *« Donner au tribunal tous renseignements utiles sur la date approximative de l'apparition des premières tâches d'humidité dans le bien litigieux ».*

Après la dénonciation du dommage par le locataire, dommage qui serait en lien avec l'humidité en provenance des parties communes, le copropriétaire bailleur se doit de répercuter au plus tôt cette dénonciation auprès du syndic.

Et, cette fois, c'est l'A.C.P. qui, en cas de dénonciation tardive par le bailleur, pourrait venir soutenir que la part du dommage aggravé ne peut être mise à sa charge.

ENVISAGEONS MAINTENANT LES DIVERSES HYPOTHÈSES SUSCEPTIBLES DE SE PRÉSENTER.

1- Le syndic ne réagit pas malgré plusieurs rappels et le dommage ne cesse de croître.

Dans ce cas, le syndic qui commet une faute, pourrait être tenu responsable, sur son patrimoine, du dommage aggravé.

S'il est démontré que l'inertie du syndic est fautive et que le dommage est en relation

causale certaine avec celle-ci, la responsabilité du syndic pourrait être retenue.

2- Le syndic réagit et accepte de considérer le travail à réaliser sur les parties communes comme urgent et conservatoire.

L'article 3.89 §5, 2° relève :

> *« Le syndic est chargé… d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ».*

Quels sont les critères à retenir pour qualifier un acte de conservatoire du ressort du syndic sans décision préalable de l'Assemblée générale ?

Il nous apparaît que l'analyse doit prendre en compte deux critères.

- a) Celui du risque de voir, à court terme, une situation se détériorer.
- b) Celui de l'ampleur des travaux requis.

La difficulté pour le syndic proviendra surtout de l'appréciation du second critère.

Le syndic osera-t-il, s'il s'agit de travaux urgents mais conséquents nécessitant une dépense importante, engager l'A.C.P. avec le risque d'une absence de ratification par celle-ci ou de reproches formulés sur le type de travaux commandés ?

Certes, on pourrait imaginer que le syndic décide de travailler par étapes :

1. D'abord par la commande d'un travail partiel mais non complet afin *« de stopper le dommage »*.
2. Ultérieurement, après vote de l'Assemblée Générale, par la conclusion d'un contrat plus large pour que, de manière plus pérenne, il soit procédé à des travaux complets.

Toutefois, le choix de procéder par étapes s'avérera souvent plus onéreux.

3- Ni le syndic, ni l'Assemblée Générale saisie, ne marquent leur accord sur les travaux à réaliser.

L'article 3.92 §4, alinéa 1er, précise :

> *« Lorsque, au sein de l'Assemblée Générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'Association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes ».*

Force est de constater que cette disposition légale est rarement appliquée, le copropriétaire, s'il choisit d'en user, devant lui-même préalablement financer les travaux, de surcroît après une procédure judiciaire.

Et pourtant, elle n'est pas dénuée d'intérêt dans la mesure où elle permet d'exonérer le copropriétaire de toute responsabilité dans les dommages susceptibles de se produire par le fait que les travaux litigieux n'ont pas été exécutés (article 3.92, §5 C.C.).

EN CONCLUSION

Nous ne pouvons que conseiller aux copropriétaires bailleurs mais aussi occupants, lors d'apparition d'humidité dans leur bien en relation avec un vice des parties communes, d'avoir une démarche proactive rapide aux fins d'éviter une aggravation du dommage, la part de cette aggravation consécutive à leur retard dans la dénonciation pouvant leur être imputée. ■

Lift invest. Ascenseurs et Escalators
Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil
Plans d'entretiens, maîtrise des coûts d'exploitation, étude détaillée pour rénovation/mise en conformité
Contact direct: Leon Vandenberghen
0468/03.55.17 - info@liftinvest.be - www.liftinvest.be

MODERNISATIONS DES ASCENSEURS ANCIENS : LE CABINET DU MINISTRE DERMAGNE AUX ABONNÉS ABSENTS

La date imposée pour la mise en conformité des ascenseurs anciens mis en fonctionnement avant le 1er janvier 1958 a été fixée au 31/12/2022. À 6 mois de l'échéance qui placerait bon nombre de copropriétés dans l'illégalité, il serait temps de clarifier l'agenda pour prolonger ce délai !

Depuis plusieurs mois le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires mais aussi les associations de défense de copropriétés équipées d'ascenseurs anciens demandent à être reçus par le Cabinet du Ministre Pierre-Yves DERMAGNE, en charge de l'Economie.

Faut-il le rappeler ? Après une recommandation européenne de 1995, les pays européens ont dû adopter des mesures afin d'assurer la sécurité du personnel de maintenance et des usagers.

Une seule date officielle : le 31 décembre 2022

En Belgique, un arrêté royal était pris en ce sens le 9/3/2003. Il a été adapté à plusieurs reprises les 17/3/2005, 13/5/2005 et 10/12/2012. La mise en conformité des ascenseurs mis en fonctionnement avant le 1er janvier 1958 a été fixée au 31/12/2022. Il a fallu se rendre à l'évidence.

L'analyse de risques admise in fine et pratiquée depuis lors a donné des effets désastreux. Elle a eu pour effet de dénaturer des ascenseurs fonctionnels à (grande) valeur historique tant sur le plan de l'esthétique que sur le plan technique. Une grande partie des solutions type ne convient simplement pas ! Et il est essentiel de mettre en œuvre des solutions adaptées...

Suite à des interpellations au Parlement, le Ministre DERMAGNE annonçait dès février 2021 que la date de mise en conformité initialement fixée au 31/12/2022, était reportée au 31/12/2023... et si, parmi ces anciens ascenseurs, certains pouvaient bénéficier d'une attestation spécifique de « valeur historique », leur date de mise en conformité est reportée au 31/12/2027 !

Pratiquement, il confirmait par ailleurs aux propriétaires et gestionnaires qu'ils disposaient d'un délai d'au moins 22 mois, majoré de 60 mois supplémentaires si attestation, pour mettre aux normes en appliquant la méthode Kinney ou d'autres solutions techniques adaptées individuelles.

C'était aussi un bol d'air pour que les Services externes pour les contrôles techniques (SECT) et les ascensoristes puissent organiser des formations techniques professionnelles.

Cette annonce politique des reports d'échéance a aussi été reprise sur le plan régional. Le site du SPF Economie confirme depuis sa mise à jour du 13/12/2021 que le règlement afférent au délai du 31/12/2022 est actuellement discuté au niveau politique et rappelle les délais de prolongation.

Le Ministre DERMAGNE avait d'ailleurs aussi expliqué en Commission (interpellation du 20/4/22) que des réunions de groupes de travail sont toujours en cours pour élaborer des solutions techniques et que la question patrimoniale relevant du régional n'est pas connue.

Besoin impératif et urgent de nouveaux délais

Oui, mais voilà, la parole ministérielle, si elle est d'or, n'est pas inscrite dans le marbre et la date légale d'échéance pour la mise en conformité des ascenseurs anciens mis en fonctionnement avant le 1/1/1958 est à ce jour inchangée.

C'est dire que la modernisation imposée reste pour demain !

Dans quelques mois, soit dans près de six mois, ces ascenseurs et leurs responsables et/ou propriétaires deviendront des hors-la-loi ! En état d'infraction, tous les propriétaires susceptibles d'être poursuivis administrativement, pénalement et civilement...

Que doivent faire les propriétaires et les gestionnaires de ces ascenseurs ? Quelles mesures peuvent-ils encore prendre en catastrophe dans le court laps de temps restant pour pallier l'inconnu et le risque d'une dénaturation certaine d'un patrimoine ancien sinon historique ? Et pour répondre à l'insécurité juridique créée par une annonce politique qui n'est pas suivie d'un texte juridique ?

Le SNPC ne peut qu'être interpellé par l'évolution de ce dossier, face à l'impossibilité d'avoir le ou les contacts voulus avec le Cabinet et l'incertitude juridique dans laquelle les copropriétés concernées se trouvent.

Par ailleurs, les délais définis précédemment ont été réduits comme peau de chagrin, à force de réflexions et de tergiversations. Ils ne répondent plus aux objectifs poursuivis.

Le SNPC-NEMS appelle dès lors à une clarification rapide de la situation et à l'adoption d'un nouvel agenda légal et raisonnable pour permettre aux acteurs d'assurer une mise en conformité adéquate des ascenseurs mis en fonctionnement avant le 1/1/1958.

UNE FORME ALTERNATIVE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER : LES S.I.R.

(SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE)

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

Comme annoncé dans l'édition du CRI du mois de mai, nous poursuivons l'analyse des données des différentes SIR avec les prospectives 2022, à la lumière des résultats communiqués par les différentes directions.

Penchons-nous d'abord sur un des risques liés à la détention de SIR (et de l'immobilier en général) lié à l'augmentation des taux d'intérêts.

Les économistes mettent souvent en évidence un lien négatif entre l'accroissement des taux d'intérêts et les performances des SIR.

Cette augmentation affecte évidemment différents points.

- (-) Une augmentation des taux rend les placements obligataires plus compétitifs en termes de rendement par rapport aux SIR.
- (-) Les investissements opérés par les SIR deviennent plus coûteux puisque la facette du coût du financement progresse.
- (+) L'augmentation des taux étant liée à une inflation plus forte, les SIR peuvent s'attendre à encaisser plus de loyers puisque ceux-ci sont indexés.

A partir de ces constatations, il faut examiner les conséquences pratiques.

Il faut d'abord distinguer les taux d'intérêts faciaux (ceux qui sont proposés aux épargnants) des intérêts réels. Recevoir 4% d'intérêts alors que l'inflation est de 9% donne finalement un taux d'intérêt négatif de 5% !

Il y a deux ans, le taux d'intérêt sur les placements était de 0,50% avec une inflation de 2%. Le taux réel était donc déjà négatif de 1,50%.

Comme déjà expliqué, la seule manière de se protéger de l'inflation est l'investissement dans des entreprises ou dans l'immobilier.
Pour l'immobilier, à côté des loyers, c'est la valorisation du patrimoine qui doit assurer cette protection sur une (très) longue période.
Concrètement, aussi longtemps que les taux d'intérêts réels (taux faciaux moins l'inflation) resteront fortement négatifs, les SIR ne devraient pas subir trop de conséquences négatives sur leurs valorisations.
N'oublions pas qu'en bourse, la cotation tient compte de bien d'autres éléments et les primes et les décotes peuvent évoluer au fil du temps.

En ce qui concerne les conséquences sur le financement des investissements, il faut distinguer les nouveaux dossiers des encours existants.
Pour le passé (le taux d'endettement) les SIR ont emprunté à taux fixe. Si elles optent pour un taux variable, elles peuvent accompagner le crédit d'un instrument de couverture permettant en final de limiter ou de supprimer le risque d'une hausse des taux.
Les conséquences seront donc différentes pour la gestion de l'existant par rapport aux investissements à venir. Les SIR en plein

développement pourraient être défavorisées par rapport à celles présentant un profil plus conservateur.

En ce qui concerne l'indexation des loyers, la situation peut varier d'une SIR à l'autre. Une indexation de loyer est assez évidente pour un appartement, un magasin de périphérie, une maison de repos louée pour 27 ans, un kot, un immeuble social loué par l'intermédiaire d'une AIS ou un entrepôt.
Elle peut être plus délicate pour des bureaux ou des commerces de centre-ville dont la situation économique peut déjà être très dégradée.
Tout est évidemment dans la nuance. Une surface dont la relocation est potentiellement simple fera plus facilement l'objet d'une indexation qu'une surface où la relocation risque de présenter un problème majeur !

Voici la suite de la revue des SIR entamée le mois dernier

MONTEA
Entrepôts et logistique

Toujours de très bons résultats pour Montea.
Le bénéfice atteint 3,75€ p.a. ce qui donnera un dividende de 3,03€ p.a. (soit très légèrement au-dessus des prévisions et une progression de 7% par rapport au dividende de 2021).
Pour 2022, la Direction anticipe un dividende de 3,18€ soit une nouvelle progression de 5%.
Le plan « Track 24 » prévoit toujours un bénéfice de 4,30€ p.a. et un dividende de 3,45€ p.a. pour 2024.
Le taux d'endettement est limité à 38,6% ce qui doit permettre de financer de nouveaux investissements.
La VNI atteint 65€ p.a. en forte progression par rapport à la même donnée fin 2020 (52,80€ soit plus 23%).
Le cours de Montea s'est quelque peu tassé en février-mars compte tenu des craintes liées à la hausse des taux d'intérêts et de la situation géopolitique. La prime à payer pour acquérir une action reste cependant exorbitante (plus de 87%...). La grande qualité a évidemment un prix (comme WDP).

QRF
Magasins de centre-ville

Le segment des magasins de centre-ville est toujours en souffrance et les perspectives attendues restent défavorables.
Pour 2021, le bénéfice par action a atteint 0,96€ soit une progression de 5,66%.
Les conséquences de la crise sanitaire ont représenté un montant de 0,06€ p.a. pour l'année 2021 via des abandons de loyers. A noter que le nombre d'actions est en progression de 2,96% à la suite du paiement du dividende de 2020 sous forme d'actions. Le dividende 2021 payé en mai 2022 est fixé à 0,80€ p.a. soit le même montant que l'année précédente.
Le dividende 2021 pourra également faire l'objet d'un paiement optionnel en actions.
Les prévisions 2022 fournies par la Direction anticipent également un dividende de 0,80€. La VNI est de 15,83€ p.a. soit une diminution de l'ordre de 3,61%, preuve de la tension à la baisse sur les prix de l'immobilier de centre-ville.
Le portefeuille est constitué de 36 propriétés et le taux d'endettement est de 50,30% en progression à la suite de l'achat d'une propriété à Gand.
Il conviendra de rester attentif aux développements liés à la santé de la chaine de magasins « Galeria Inno » qui représente 13% des loyers de la SIR.

RETAIL ESTATES
Retail Parks

Les données disponibles sont celles du 3ème trimestre (exercice décalé 2021/2022).
Le segment des retail parks se porte nettement mieux que celui des magasins de centre -ville. Le bénéfice par action à la fin du troisième trimestre atteint 4,40€, en nette progression par rapport à l'exercice précédent (3,79€ p.a.).
Compte tenu des prix relativement élevés que les investisseurs privés paient pour des immeubles commerciaux isolés, Retail Estates a choisi de vendre quelques immeubles de manière sélective pour simplifier ainsi la gestion du portefeuille immobilier et optimiser la qualité du portefeuille immobilier en réinvestissant les produits de vente. Outre la vente du parc commercial à Lommel, dont le produit a été réinvesti dans de nouveaux achats, 9 immeubles commerciaux isolés ont été vendus. Ceux-ci sont situés à Balen (2), Furnes (2), Montignies-sur-Sambre (1), Binche (2), Zaventem (1 immeuble commercial et 2 appartements), Grammont (1) et Bruges (1). Le produit total de ces ventes s'élevait à 11,72 millions d'euros. Ce mon-

tant a été réinvesti dans la construction d'un nouvel immeuble commercial à Bruges (X20), l'achat spéculatif d'un entrepôt à Kampenhout, l'installation de panneaux solaires dans des parcs commerciaux à Hasselt et à Heerlen (Pays-Bas), et divers travaux d'amélioration dans plusieurs immeubles commerciaux.
Le taux d'endettement de 50,4% est en diminution à la suite de l'augmentation de capital réalisée en 2021 (via apport) et de l'augmentation de la valeur du portefeuille.
La VNI progresse de 4,34% pour atteindre 68,38€ p.a.
Cela a pour conséquence que la cotation de la SIR présente une prime de l'ordre de 10%, ce qui est assez rare pour les immeubles commerciaux. En fonction de ces différentes données, le dividende 2021/22 prévu à 4,40€ p.a. est largement confirmé (soit une progression de 4,54% par rapport au dividende de l'exercice 2020/21). Il devrait être détaché le 22 juillet 2022.

VASTNED RETAIL BELGIUM

Magasins de centre-ville (immeubles de premier ordre)

L'exercice 2021 se termine sur des données très acceptables pour une SIR investie dans un segment de marché difficile.
Le taux d'occupation est de 99,3% fin 2021 contre 96,2% fin 2020.
Le bénéfice par action est de 2,56€ (2,44 en 2020) soit une progression de 4,9%. Le dividende est fixé à 2,20€ p.a. en progression de 7,30%.
Le taux d'endettement est très faible (26,5%).
La VNI régresse de 46,68€ p.a. fin 2020 à 45,28€ p.a. fin 2021 essentiellement à la suite de dépréciations évaluées par les expertises immobilières.
Le dividende 2021 est détaché le 10 mai 2022.
Comme à son habitude, la Direction ne fournit pas de prévisions pour 2022.
Il faudra rester très attentif aux développements des activités des magasins d'habillement qui représentent 52% des loyers contre 18% pour les loisirs et articles de luxe et 14% pour les articles ménagers (décoration d'intérieurs et hobby).
Preuve de la prudence du marché, la cotation de Vastned Retail Belgium s'effectue avec une décote de près de 22% sur la valeur du portefeuille des immeubles.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

Portefeuille mixte essentiellement dans la région de Charleroi

L'année 2021 se termine avec un résultat en légère baisse (3,15€ p.a. en 2021 contre 3,21€ p.a. en 2020).
La Direction a décidé d'abaisser le dividende qui passe de 3,15€ p.a. en 2020 à 2,84€ p.a. en 2021 soit une régression de 9,85%. Même si cela représente une mauvaise nouvelle pour l'actionnaire, il faut relativiser la donnée puisque le taux de distribution du bénéfice passe de 98,11% à 90,06%. Cela permettra de conserver des moyens supplémentaires au sein de la SIR pour assurer son expansion.
A noter qu'un acompte sur dividende à concurrence d'1€ a été versé en décembre 2021, le dividende final portera donc sur 1,84€ p.a.
La VNI progresse de 2,64% pour atteindre 51,46€ p.a.
La cotation présente une nette décote de plus de 25% sur les actifs de la SIR. Comme à son habitude, la Direction de la SIR n'émet pas de prévisions pour l'exercice 2022.

WDP

Entrepôts et logistique

Nous sommes toujours dans l'excellence des résultats. Pour 2021, la SIR annonce un bénéfice de1,10€ p.a. et un dividende de 0,88€ p.a. Ces données sont parfaitement en phase avec les prévisions et enregistrent une progression de 10% sur les mêmes données de 2020.
Le portefeuille dépasse maintenant les 6 milliards d'euros, le taux d'occupation est de 98,6% et le taux d'endettement est limité à 37%. Fait remarquable : la VNI passe de 14,30€ p.a. en 2020 à 20,10€ p.a. en 2021 soit une progression de près de 41% !
WDP a annoncé en avril 2022 son entrée au capital (9,09%) de sa consœur suédoise CATENA. Cela lui permettra de prendre pied sur le marché scandinave.
Pour 2022, la Direction anticipe un bénéfice de 1,20€ p.a. et un dividende en progression de 9,09%.

WERELDHAVE BELGIUM

Galeries commerciales (89%) et bureaux (11%)

L'année 2021 signe un retour à la normale dans l'activité de la SIR. Si un bénéfice de l'ordre de 4,30€ p.a. était anticipé, il atteint finalement un montant de 4,56€ p.a. La SIR

a décidé de faire progresser son dividende de 4,00€ à 4,10€ soit une augmentation de 2,50%.
La VNI atteint 77,19€ p.a. et le taux d'occupation s'établit à 93,9% en progression par rapport aux mêmes données de 2020 (91,9%).
Le taux d'endettement est toujours très faible (28,2%). Ceci correspond à une obligation imposée par la FSMA (Autorité des marchés financiers) à cause de la présence du centre commercial Belle-Ile à Liège dont la valeur dépasse de peu 20% du portefeuille global, ce qui n'est pas autorisé par la législation régissant les SIR. Une dérogation a été accordée moyennant l'interdiction de présenter un taux d'endettement supérieur à 33%.
Pour 2022, la SIR annonce un bénéfice par action qui devrait se situer entre 4,7€ et 4,80€.
Attention aux conséquences du dividende optionnel qui augmente mécaniquement le nombre d'actions et qui diminue d'autant les données calculées par action, d'autant que l'actionnaire majoritaire exerce d'office cette possibilité.
A noter un net redressement du cours boursier qui se situe aujourd'hui autour de 60€ alors que la SIR était descendue à moins de 28€ en septembre 2020 lors de la reprise de la crise sanitaire ; comme quoi il est préférable de garder son calme et d'éviter des ventes en panique lors de mauvais événements boursiers !

XIOR
Résidences estudiantines (kots)

L'année 2021 a été très fertile pour Xior. Outre deux OPA (Espagne avec SPS et Belgique avec Quares Student Housing), la SIR a continué ses investissements dans les résidences estudiantines. Les attentes de la Direction ont été atteintes puisque le bénéfice est de 1,80€ p.a. ce qui permet le paiement d'un dividende de 1,44€ p.a. (en progression de 6%).

Votre Crédit Hypothécaire

SEGERS & ASSOCIES
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
OUVERTURES DE CRÉDITS
TOUTES ASSURANCES
PLACEMENTS

www.segersassocies.be

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

Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par : CARDIF BNP PARIBAS GROUP, delta lloyd LIFE, AXA

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

La VNI est de 37,92€ p.a. (33,99€ p.a. fin 2020) et le taux d'endettement est de 47,58% (54,18% fin 2020). Le taux d'occupation s'inscrit à 98%. Le portefeuille n'est plus très loin des deux milliards d'euros.
La Direction donne des estimations pour 2022 et 2023 avec un bénéfice attendu de 2,00€ p.a. en 2022 et 2,20€ p.a. en 2023. Le dividende serait de 1,60€ en 2022 et 1,76€ en 2023.
A côté de la Belgique, des Pays-Bas, de l'Espagne et du Portugal, la SIR a annoncé son entrée dans un nouveau marché avec des projets en Pologne. Les rendements dans ce pays sont en effet très intéressants (9%).
La guerre en Ukraine pourrait cependant apporter un bémol à ce projet puisque beaucoup d'étudiants en Pologne sont Ukrainiens et que la main d'œuvre dans le bâtiment est aussi originaire de ce pays. En Belgique, c'est un projet de 300 kots à Seraing qui a été annoncé. Aux Pays-Bas, Xior va agrandir sa résidence à Amsterdam-Zuidoost, avec une tour résidentielle durable, offrant plus de 350 logements supplémentaires aux étudiants et aux jeunes professionnels. D'autres projets sont également en développement au Portugal et en Espagne.

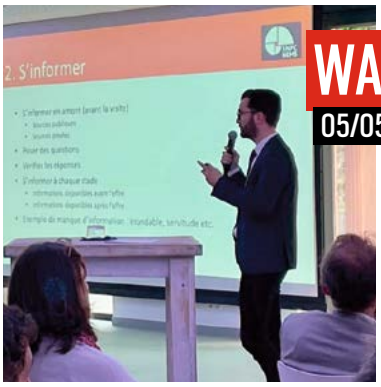
NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 01/04/2022	Dividendes bruts versés ou attendus en 2022	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2021	Rendements nets par rapport au cours de fin 2021	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous évaluations par rapport valeur intrinsèque 01/04/2022
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	114,60 €	3,40 €	Hausse	3,46%	2,94%	76,10 €	50,59%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	51,90 €	3,70 €	Hausse	7,72%	5,40%	58,80 €	-11,73%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	33,75 €	47,50 €	1,84 €	Stabilité	5,07%	3,55%	60,40 €	-21,36%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	24,40 €	0,87 €	Hausse	3,23%	2,75%	20,88 €	16,86%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	131,20 €	6,00 €	Hausse	4,93%	3,45%	108,63 €	20,78%
HOME INVEST BE.	114,00 €	115,50 €	122,00 €	122,00 €	5,31 €	Hausse	4,60%	3,22%	105,00 €	16,19%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	43,80 €	1,80 €	Stabilité	3,78%	2,65%	50,30 €	-12,92%
INCLUSIO		22,70€	18,50 €	16,55€	0,50 €	Hausse	2,20%	1,54%	22,59 €	-26,74%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	28,20 €	29,10 €	1,53 €	Stabilité	6,78%	4,75%	24,83 €	17,20%
LEASINVEST	113,00 €	77,80 €	77,80 €	70,10 €	2,50 €	Hausse	3,21%	2,25%	78,00 €	-10,13%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	115,40 €	3,03 €	Hausse	3,25%	2,28%	65,00 €	77,54%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	12,00 €	0,80 €	Stabilité	7,05%	4,93%	16,00 €	-25,00%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	73,80 €	4,60 €	Hausse	7,78%	5,45%	66,38 €	11,18%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	32,40 €	2,20 €	Stabilité	9,17%	6,42%	45,30 €	-28,48%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	42,00 €	39,30 €	2,84 €	Stabilité	6,70%	4,69%	51,50 €	-23,69%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	38,02 €	0,88 €	Hausse	3,11%	2,18%	21,10 €	80,19%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	54,40 €	4,10 €	Hausse	10,43%	7,30%	78,90 €	-31,05%
XIOR	50,50€	49,10€	49,05€	51,30€	1,44 €	Hausse	2,93%	2,05%	38,80 €	32,22%

LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC

Le cycle de conférences en partenariat avec Armoni Financial Architects s'est poursuivi à Wavre le 5 mai et à Liège le 19 mai.

Gilles Rigotti, avocat et président de la régionale wallonne du SNPC-NEMS a prodigué de nombreux conseils et mis en évidence les éléments importants et les écueils à éviter lors de toutes les étapes de l'achat d'un bien immobilier.

Arnaud Dechamps, Senior Consultant chez Armoni, a quant à lui mis l'accent sur l'importance de la planification financière afin de protéger son patrimoine et d'optimiser sa transmission.



WAVRE
05/05/2022

LIÈGE
19/05/2022

Arnaud Dechamps et Gilles Rigotti

Arnaud Dechamps, Isabelle Funken (SNPC Bruxelles), Anita Lange (SNPC Liège), Aurélie Asselman (Armoni), Gilles Rigotti

La prochaine conférence aura lieu à Namur le mardi 14 juin à 18h00.

Infos et inscription sur www.snpc-nems.be

Bail à loyer – Entretien du jardin

Mesdames,
Les voisins de la maison que je mets en location se plaignent du manque d'entretien du jardin de mes locataires.
Comme vous pourrez le voir avec la photo en pièce jointe, le jardin s'est transformé en jungle. Je n'ai pas d'état des lieux d'entrée attestant l'état de mon jardin.
Que puis-je demander à mon locataire ?
Merci d'avance,

A.P.
Wavre

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Ne pas avoir d'état des lieux d'entrée apporte de la faiblesse au dossier d'un propriétaire-bailleur qui devra subir la présomption légale selon laquelle il est censé avoir remis les lieux loués à son locataire dans l'état dans lequel il le récupère.

Néanmoins, l'absence d'état des lieux d'entrée n'entraîne pas de facto l'absence d'obligation d'entretien dans le chef du locataire.

Sont compris dans l'obligation d'entretien du locataire : la tonte de la pelouse, l'enlèvement des mauvaises herbes, l'élagage des arbres et arbustes, etc.

Bien que n'ayant pas d'état des lieux d'entrée, vous pouvez, par email et par lettre recommandée, demander à votre locataire de tondre sa pelouse ainsi que d'enlever les déchets s'accumulant dans votre jardin.

En agissant ainsi, vous vous doterez de la preuve de votre demande. N'hésitez pas à demander des plaintes écrites de vos voisins sur l'état dans lequel se trouve le jardin de votre locataire.

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

Bien cordialement,
Le service juridique

Bail à loyer – Peinture des murs Etat des lieux de sortie

Mesdames,
En date du 14/3/2022, mon locataire et moi avons fait l'état des lieux de sortie. Sur le moment, tout se passe parfaitement. Nous procédons à l'énumération des dégâts locatifs et nous mentionnons l'indemnité due pour ce point, comme vous nous l'aviez conseillé lors de notre dernier appel téléphonique.
La libération de la garantie locative a lieu le 4/4/2022.
Ma locataire me contacte pour avoir la preuve des travaux de peinture. Dans les faits, elle devait repeindre le plafond de la toilette (initialement blanc) qu'elle a peint en orange. Etant donné qu'elle n'a pas repeint comme prévu, nous avons prévu une indemnité pour ce travail de peinture. Or, ma nouvelle locataire apprécie cette couleur et ne souhaite pas que je repeigne le mur en blanc.
Que dois-je faire vis-à-vis de mon ancien locataire et de mon nouveau locataire ?
Bien à vous,

J.G.
Anvers

Monsieur,

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

L'état des lieux de sortie est la constatation et l'estimation des dégradations locatives causées par le locataire sortant. L'état des lieux de sortie est repris dans un procès-verbal qui mentionne et évalue les dégâts.

L'état des lieux de sortie amiable lie les parties par la signature de celui-ci qui reprend le consentement des parties pour les informations reprises dans celui-ci.

Votre locataire sortante, une fois l'état des lieux de sortie signé, n'a pas le droit de contester les dégâts locatifs constatés et l'indemnité fixée. De même, il n'appartient pas au locataire sortant de demander une facture à son ancien propriétaire bailleur ou de demander la preuve que les réparations ont été effectuées.

Pour ce qui est du locataire entrant, vous pouvez conserver le mur dans sa couleur orangée. Dans ce cas, ce sera cette couleur qui sera reprise dans l'état des lieux d'entrée et ce sera également dans cette couleur que votre locataire sera contraint de vous remettre les lieux, à son départ.

En cas de question supplémentaire, 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

Nos publications

Les baux

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

Les affiches

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

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

Comment les obtenir ?

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

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

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

Les détecteurs

		TVAC	PORT	TOTAL
Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	27,50 €	5,20 €*	32,70 €
	Non-membre	44,00 €	5,20 €*	49,20 €
			*(7,47€ à partir de 2 pièces)	
Moniteur de qualité de l'air (piles ou secteur)	Membre SNPC	49,50 €	7,47 €	56,97 €
	Non-membre	54,90 €	7,47 €	62,37 €
Moniteur de qualité de l'air (secteur)	Membre SNPC	36,50 €	5,20 €	41,70 €
	Non-membre	41,50 €	5,20 €	46,70 €
Détecteur CO	Membre SNPC	54,50 €	5,20 €	59,70 €
	Non-membre	87,10 €	5,20 €	92,30 €
Humidimètre DampCheck	Membre SNPC	27,90 €	5,20 €	33,10 €
	Non-membre	35,90 €	5,20 €	41,10 €
Humidimètre Pro Dampfinder	Membre SNPC	56,90 €	7,47 €	64,37 €
	Non-membre	69,90 €	7,47 €	77,37 €
Hygromètre Climahome	Membre SNPC	19,90 €	5,20 €	25,10 €
	Non-membre	26,90 €	5,20 €	32,10 €

Les ouvrages

Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles
Membre SNPC : 45,40 €
Non-membre : 72,60 €
Port : 7,47 €
Total membre : 52,87 €
Total non-membre : 80,07 €

Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie
Membre SNPC : 47,90 €
Non-membre : 75,90 €
Port : 7,47 €
Total membre : 55,37 €
Total non-membre : 83,37 €

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 €

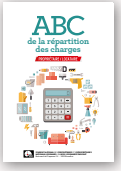
ABC de la planification successorale
Membre SNPC : 35 €
Non-membre : 53 €
Port : 7,47 €
Total membres : 42,47 €
Total non-membre : 60,47 €

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 €

Le petit manuel de la mise en location
Membre SNPC : 6,00 €
Non-membre : 7,50 €
Port : 2,48 €
Total membres : 8,48 €
Total non-membres : 9,98 €

Indices-santé (applicables sur TOUS les loyers)

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
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*	198,11*								

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*	164,32*								

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*	144,43*								

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*	119,59*								

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

> services > indexation

Service d'indexation des loyers

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

Les services du Syndicat pour ses membres

Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :
- 85 € (cotisation ordinaire nouveau membre ou renouvellement plus de 6 mois après échéance)
- 75 € (prolongation de la cotisation)
- 68 € (prolongation par domiciliation)
- 175 € (professionnels)
- cotisation spéciale copropriété (prix sur demande)

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

Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

Service d'indexation des loyers

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

Enregistrement des baux

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

Conseils juridiques par courrier

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

- Avis juridique en matière de bail à loyer 40,00 € TVA comprise
- Autres matières (fiscalité, urbanisme, bail à ferme…) 68,00 € TVA comprise
- Copropriété 82,00 € TVA comprise

(sous réserve d'un supplément en cas de dossiers complexes)

BANCONTACT DISPONIBLE à Bruxelles et Liège

Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

- Avis juridique (par 1/2 heure) ..... 40,00 € TVAC
- Requête en louage de choses ..... 88,00 € TVAC
- Matière fiscale (par 1/2 heure) ..... 48,00 € TVAC
- Déclaration fiscale ..... 65,00 € TVAC

(sous réserve d'un supplément pour déclarations complexes)

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

Conseils juridiques simples par mail

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

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

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

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).

SNPC NEMS

Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

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

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

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

Voir page 39

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