

le cri

N°466
SEPTEMBRE
2022

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

PROJET DE RÉFORME FISCALE

PAS DE TABOU POUR LE SNPC MAIS REMETTRE À PLAT LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE ET DES REVENUS IMMOBILIERS

> p. 3



**Fiscalité : La Belgique
à la 2^e place des pays
européens les plus
taxateurs de l'immobilier**

> p. 8

**Propriété :
Servitude de
passage, source
fréquente de litige**

> p. 14

**Copropriété : Jugement rendu
par un Juge de paix suite à
un Arrêté d'un bourgmestre
décrétant l'inhabitabilité**

> p. 26

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

Une solution existe



Assurance 'charges d'emprunt'

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

Assurance 'charges annuelles'

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

Les assurances 'tranquillité' d'Atradius ICP :

les **conséquences financières** des charges impayées par des copropriétaires ne sont **plus supportées** par les autres copropriétaires :

Atradius ICP **indemnise** la copropriété et **prend en charge** le **recouvrement** et les **frais** qui en découlent.

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

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

 **Atradius**
› Instalment Credit Protection

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



PROJET DE RÉFORME FISCALE FÉDÉRALE - NOTE VAN PETEGHEM

PAS DE TABOU POUR LE SNPC MAIS TOUT REMETTRE À PLAT : FISCALITÉ DU PATRIMOINE ET DES REVENUS IMMOBILIERS

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) suit depuis des mois les échanges et autres sorties diverses autour d'une grande réforme de la fiscalité à l'Impôt des Personnes Physiques (IPP) au niveau fédéral.

PAS DE TABOU ET REMETTRE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE À PLAT.

Depuis des années, tel le monstre du Loch Ness, la taxation des loyers réels des logements donnés en location revient sur la table des discussions et autres propositions formulées.

Depuis des années, le SNPC signale qu'il n'a pas de tabou.

Pas de problème pour discuter de la taxation des loyers réels mais il faut appréhender la fiscalité immobilière dans son ensemble, patrimoine et revenus.

Cela implique dès lors que tous les niveaux de pouvoirs concernés soient autour de la table : Fédéral, Régions, Provinces et Communes ; c'est-à-dire ceux qui d'une manière ou d'une autre taxent l'immobilier.

Un peu court dans le chef du Fédéral de vouloir tomber sur la bête de l'immobilier comme s'il n'était pas déjà lourdement taxé (droits de succession, droits de donation, droits d'enregistrement, précompte immobilier, sans oublier une multitude d'autres petites taxes ▶

SANS DOUTE, NOMBRE DE BAILLEURS SE RETROUVENT DÈS LORS VITE DANS LES TRANCHES SUPÉRIEURES, TAXÉS À DU 40 OU 50% SUR LEURS REVENUS IMMOBILIERS

- ▶ comme celles sur les secondes résidences ou encore sur les petits logements).

Il est temps de remettre la fiscalité immobilière à plat.

Le SNPC ne peut par ailleurs que regretter qu'à aucun moment ces derniers mois, il n'ait été consulté pour faire valoir ses positions et surtout les droits des bailleurs.

COMMENT SONT TAXÉS AUJOURD'HUI LES BIENS DONNÉS EN LOCATION AU NIVEAU DE L'IPP ?

Pour bien comprendre ce qui est proposé aujourd'hui par le Ministre des Finances Monsieur Van Peteghem, **il faut bien appréhender la manière dont les revenus locatifs sont taxés à l'heure actuelle à l'IPP :**

- > pour les biens donnés en location à des fins commerciales ou professionnelles, la taxation se fait déjà sur les loyers réels moins un forfait charges de 40 % plafonné à 2/3 du RC x 4,86 ;
- > pour les logements qu'ils soient donnés en location ou non, la taxation se fait sur le revenu cadastral indexé (2022 x 1,9084) x 1,40, soit pour un RC de base de 1.000 € une base taxable de 2.671,76 €.

Il est donc erroné de dire qu'aujourd'hui, les loyers de logements ne seraient pas soumis à l'impôt.

Le lecteur sera attentif au fait que même si un logement n'est pas loué, il est taxé sur la base précitée et il ne perdra pas de vue que les revenus immobiliers ainsi déterminés viennent s'ajouter aux revenus professionnels (globalisation) pour déterminer le taux de taxation et les impôts à acquitter.

Sans doute, nombre de bailleurs se retrouvent dès lors vite dans les tranches supérieures, taxés à du 40 ou 50% sur leurs revenus immobiliers.

Pour ce qui est des plus-values immobilières, elles sont déjà taxées s'il y a revente du bien dans les cinq années de son acquisition au taux de 16,5 %.

QUELLES SONT LES PROPOSITIONS DU MINISTRE DES FINANCES ?

Précisons d'emblée que ce que nous développons ci-après trouve son origine dans le rapport déposé par le Ministre mais qui n'est pas des plus précis. Certaines de nos extrapolations ne sont peut-être pas correctes.

Tout d'abord, contrairement à ce que le groupe d'experts auquel il avait demandé un rapport préconisait, il entend protéger l'habitation propre et maintenir son exonération fiscale.

Ensuite, il entend voir soumis à l'impôt les revenus mobiliers et immobiliers, **en dehors de toute globalisation**, à un taux unique de 25%.

Cette taxation séparée au taux de 25% se justifie pour tenir compte pour partie des autres taxes notamment régionales et locales (pré-compte immobilier, droits d'enregistrement, taxes locales, etc.). Comme c'est le cas pour les dividendes taxés à 25% vu notamment l'impôt des sociétés en amont.

Cela rejoint la proposition des experts du groupe Delanote qui sont d'avis qu'il faut « tenir compte de l'existence de divers prélèvements à l'échelle régionale et de l'existence (éventuellement maintenue) des impôts sur la détention d'un patrimoine ou les transactions patrimoniales, à différents niveaux de gouvernement, doit également être prise en compte pour déterminer le taux applicable. »



Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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

Au niveau des biens donnés en location à des fins de logements ou à des fins commerciales et professionnelles, ils seront alors taxés sur les loyers réels avec une alternative :

- > soit une déduction d'un forfait charges de 30 % (or aujourd'hui en matière de locations commerciales et professionnelles c'est 40% !);
- > soit une déduction des frais réels de rénovation. Mais qu'entend-t-on par frais de rénovation et pourquoi pas tous les frais ?

Dans son rapport, le Ministre reconnaît que la possession d'un bien immobilier implique généralement des coûts plus élevés que la détention d'un portefeuille d'investissement. Il envisage aussi de laisser aux bailleurs le choix entre le forfait de 30% ou les charges réelles si elles sont supérieures au dit forfait.

De cette manière précise-t-il, « nous aidons les propriétaires à rénover leur maison plus rapidement. Il s'agit d'améliorer la qualité de vie de leurs locataires et de réduire leurs factures énergétiques. »

Mentionnons cependant, si nous avons bien compris, que la TVA passerait de 6 à 9% pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, des immeubles de plus de 10 ans d'âge ! Cela nous apparaît quelque peu contradictoire avec l'objectif poursuivi.

Chaque contribuable pourrait en outre déduire de sa base imposable au titre de revenus du patrimoine mobilier ou immobilier une somme de 6.000 €/an.

Pour les biens qui ne seraient pas donnés en location pour cause par exemple de travaux de rénovation ou encore dans l'attente d'être reloués ou encore pour lesquels les locataires ne paieraient pas les loyers, il y aurait une taxation sur un « rendement escompté » ajusté annuellement et qui constituera la base imposable minimale !

Il est question de supprimer la réduction d'impôt fédérale pour l'habitation non propre progressivement et en respectant les droits acquis (nous supposons qu'il s'agit de la déductibilité des intérêts hypothécaires). ▶

ÉDITORIAL

- > Projet de réforme fiscale fédérale – Note Van Peteghem. Pas de tabou pour le SNPC Mais tout remettre à plat : fiscalité du patrimoine et des revenus immobiliers **3**

FISCALITÉ

- > La Belgique est à la 2^{ème} place des pays européens les plus taxateurs de l'immobilier **8**

PROPRIÉTÉ

- > Patrimoine et richesse : la Belgique est un des pays les plus égalitaires **10**

COPROPRIÉTÉ

- > La communauté énergétique, une solution pour atteindre les objectifs européens de 2050 en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre ... **12**

PROPRIÉTÉ

- > La servitude de passage, source fréquente de litige **14**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > L'incohérence de certains partis au pouvoir à Bruxelles **18**

FISCALITÉ

- > L'achat répété est-il toujours judicieux fiscalement ? **22**

RÉGION WALLONNE - COPROPRIÉTÉ

- > Un jugement rendu par le Juge de paix du 1^{er} canton de Liège le 23/5/2022 et suite à un Arrêté du Bourgmestre (de Liège) décrétant l'inhabitabilité d'un immeuble en copropriété : quelques réflexions **26**

RÉGION BRUXELLOISE - ENVIRONNEMENT

- > Le facilitateur CoBrACE : un interlocuteur disponible pour toutes vos questions relatives à la réglementation CoBrACE **31**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

- > Patatras 4. Les bailleurs lésés peuvent faire valoir leur droit contre la Région de Bruxelles-Capitale **32**

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

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.

LA TAXATION DES LOYERS RÉELS NE VA-T-ELLE PAS FAIRE FUIR LES PARTICULIERS DE CE TYPE DE PLACEMENT AVEC UNE DIMINUTION DE L'OFFRE ET UNE AUGMENTATION À TERME DES LOYERS ?

Pour les plus-values immobilières (hors l'immeuble d'habitation), elles seraient taxées à du 15% mais sans préciser pendant quelle durée et les moins-values seront déductibles des plus-values imposables. Les plus-values historiques ne seraient pas visées et la période pouvant conduire à taxation commencerait après l'entrée en vigueur du nouveau régime.

QUELLE EST LA POSITION DU SNPC VIS-À-VIS DES DITES PROPOSITIONS ?

A boire et à manger !

Il y a à boire et à manger dans les propositions formulées par le Ministre des Finances.

Rappelons à nouveau que le SNPC n'a pas de tabou en matière de fiscalité immobilière. **Tout n'est pas à rejeter** et mentionnons du côté des aspects positifs le taux de taxation de 25% au lieu du taux marginal (40-50 %).

Cependant **lesdites propositions ne nous semblent pas suffisamment prendre en compte l'importante fiscalité immobilière** existant déjà au niveau des Régions, Provinces et Communes et notamment le précompte immobilier.

Ne citons en exemple que le précompte immobilier qui doit être complètement déductible au titre de frais pour les biens donnés en location.

Par ailleurs, **il faut rester cohérent, si le Fédéral veut taxer les loyers réels, alors appliquons les frais réels et tous les frais** que les bailleurs doivent supporter (le Ministre parle d'ailleurs de s'aligner sur les frais professionnels) : tra-

voux de rénovation et d'entretien, primes d'assurances (incendie et risques connexes, défense en justice etc.), frais de remise en location via agence immobilière, frais d'avocats et d'huissiers en cas de procédure en justice, précompte immobilier et autres taxes locales sur les biens donnés en location, etc.

Il faudra aussi voir comment seront pris en compte les travaux effectués dans des copropriétés pour éviter les mêmes problèmes que ceux rencontrés au niveau du chèque mazout et de la TVA 6% électricité et gaz.

Un forfait de 30% est trop bas tenant compte de ce qu'aujourd'hui pour les locations à des fins commerciales ou professionnelles, il est de 40%.

Quid par ailleurs de voir porter la TVA de 6 à 9% en matière de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien d'immeubles de plus de 10 ans d'âge.

Nous ne savons par ailleurs pas ce qu'il adviendra de la déductibilité des intérêts d'emprunts pour acquérir un bien immobilier.

Il n'est par ailleurs pas acceptable qu'un bien locatif fasse l'objet d'une taxation sur un « rendement escompté » alors même qu'il serait improductif pour travaux, recherche d'un locataire, contentieux locatif etc.

Et à propos des secondes résidences pourquoi devraient-elles être taxées si non productives de loyers ?

A nouveau une question de cohérence s'impose, pas de loyer pas de taxation.....

En matière de taxation des plus-values, il ne peut être question de taxer les plus-values monétaires (inflation), ni celles qui résultent du maintien de l'état des biens (par exemple le remplacement d'une toiture) et l'amélioration des biens (par exemple une nouvelle salle de bains), ni de prendre en considération la période antérieure à la future réforme.

En l'état, le SNPC considère que les propositions formulées sont déséquilibrées sous différents aspects et des paramètres doivent être adaptés.

Par ailleurs, une manière de rétablir un certain équilibre serait de soumettre les donations immobilières aux mêmes taux que les donations mobilières. Cela implique cependant un accord avec les Régions.

Plus globalement, le SNPC aimerait connaître le rendement fiscal attendu par cette réforme de la fiscalité immobilière au niveau fédéral. Le rapport du groupe DELANOTE faisait état de recettes nouvelles entre 400 et 500 millions d'euros.

Le Ministre des Finances fait état d'un mouvement autour des 10 milliards d'euros portant sur tous les aspects de ses propositions (pas uniquement la fiscalité immobilière).

Que sont dès lors ces 400 à 500 millions dans cette réforme et **cela vaut-il la peine**

de bousculer un équilibre existant à tout le moins au niveau de la taxation des logements donnés en location ?

La taxation des loyers réels ne va-t-elle pas faire fuir les particuliers de ce type de placement avec une diminution de l'offre et une augmentation à terme des loyers ? Il est en outre évident que si les impôts des bailleurs augmentent, cela influencera le montant des loyers. Et si d'aucuns s'imaginent qu'ils pourront contrer cela en bloquant les loyers, l'effet sera encore plus dévastateur sur la réorientation des placements des particuliers. ■

<https://vanpeteghem.belgium.be/sites/default/files/articles/Blauwdruk%20FR.pdf>

VOUS RÉNOVER VOTRE MAISON ? PAR OÙ COMMENCER ?

CONSEILS SUR-MESURE
PAR UN ARCHITECTE
POUR UNE
RÉNOVATION RÉUSSIE


IMMQPASS
LE CONTRÔLE TECHNIQUE
DE L'IMMOBILIER



AUSSI POUR LES
COPROPRIÉTÉS !



DÉCOUVRIR NOTRE
AUDIT ÉNERGÉTIQUE :
WWW.IMMQPASS.EU



LA BELGIQUE EST À LA 2^{IÈME} PLACE DES PAYS EUROPÉENS LES PLUS TAXATEURS DE L'IMMOBILIER



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

Contrairement à la perception, la Belgique taxe peu la consommation et beaucoup l'immobilier

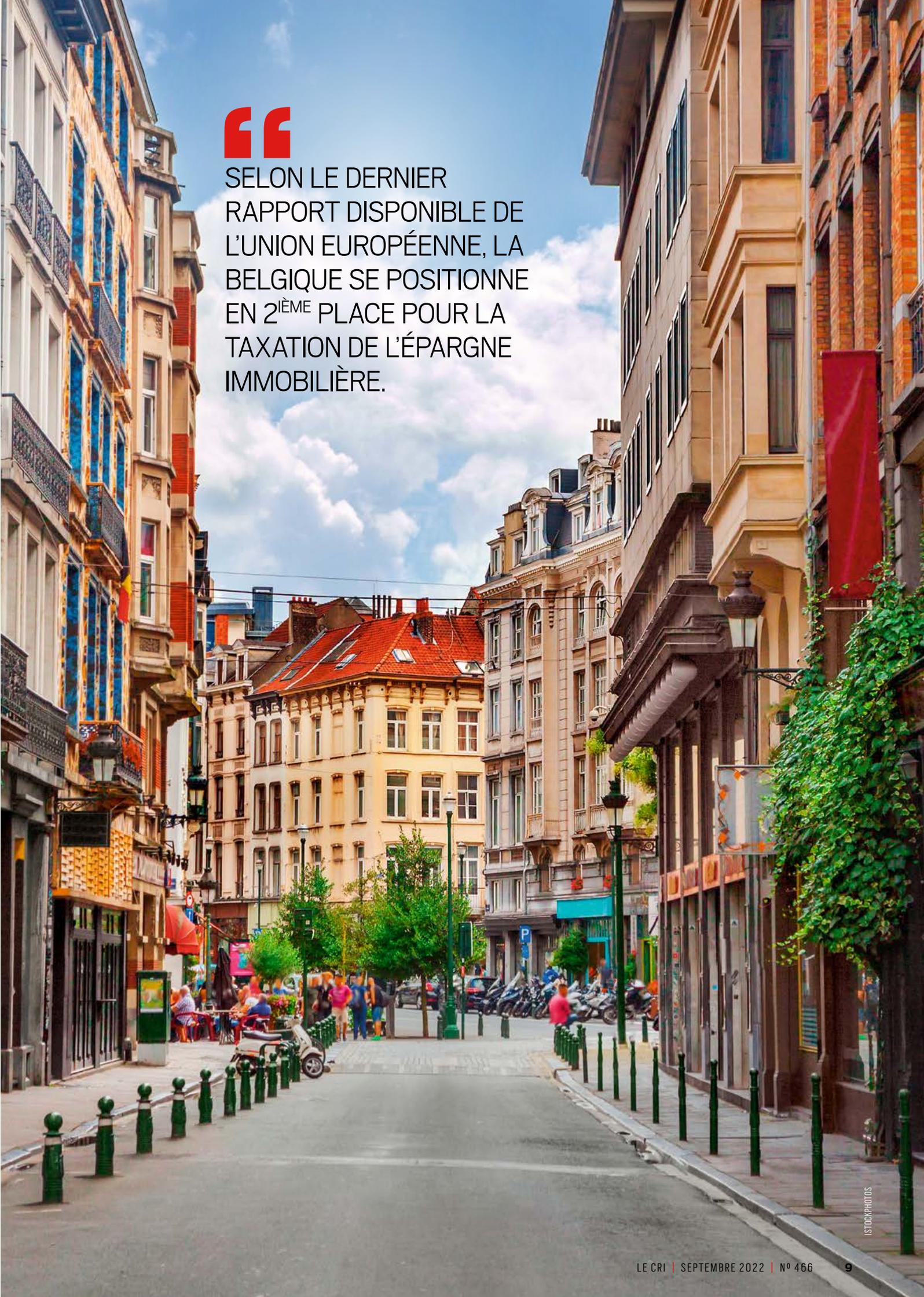
Selon le dernier rapport disponible de l'Union Européenne (European Taxation Trend), la Belgique se positionne en 22^{ème} place sur 27 pour les prélèvements sur la consommation (TVA) contre le 2^{ème} place pour la taxation de l'épargne immobilière.

Ce résumé de la situation des impôts et cotisations en Belgique pour l'année comptable 2019 est basé sur des faits à savoir l'ensemble des cotisations payées après déduction des réductions et exemptions. Ce ne sont pas des appréciations. **Ces chiffres qui correspondent à la véritable imposition démontrent que la Belgique taxe très fort l'immobilier. ■**

VOICI LE RÉSUMÉ :

RAPPORT 2021	CLASSEMENT SUR 27 PAYS SUR BASE DU PIB
Taxation indirecte globale	17 ^{ème}
TVA	22 ^{ème}
Taxation sur les revenus	4 ^{ème}
Personnes Physiques	5 ^{ème}
Sociétés	4 ^{ème}
Contributions Sociales	8 ^{ème}
Patronales	7 ^{ème}
Salariés	14 ^{ème}
Taxation Propriété	2 ^{ème}
Taxes annuelles	5 ^{ème}
Succession & Enregistrement	2 ^{ème}

Source « Taxations Trends in the European Union - 2021 »



“

SELON LE DERNIER
RAPPORT DISPONIBLE DE
L'UNION EUROPÉENNE, LA
BELGIQUE SE POSITIONNE
EN 2^{ÈME} PLACE POUR LA
TAXATION DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE.

PATRIMOINE ET RICHESSE : LA BELGIQUE EST UN DES PAYS LES PLUS ÉGALITAIRES



Par Louis de Clippele,
rédacteur

Le Ministre des Finances, Vincent Van Petegem, a fait connaître sa méthode de travail pour la future réforme fiscale. Sa mission sera périlleuse car la Belgique trône déjà les premières places du podium des pays les plus taxateurs de l'OCDE.

Il est question de moins taxer le travail et plus l'épargne, mais que savons-nous à propos de la taxation de l'épargne en Belgique ?

Selon la dernière étude du Crédit Suisse portant sur la situation de la fortune dans le monde, la Belgique est le pays le plus démocratique en terme de répartition des richesses, se situant à la première place après l'Australie. De plus la Belgique semble être un cas unique en terme de répartition des richesses, avec une classe moyenne fortunée très importante.

En effet le patrimoine médian (= l'adulte qui se situe au milieu : 50 % sont plus riches et 50 % sont plus pauvres) des Belges se situe à 230.550 dollars US en 2020, contre par exemple 136.110 dollars US aux Pays-Bas, 133.560 dollars US en France et moins de 66.000 dollars US en Allemagne.

Le second élément qui tend à démontrer que la Belgique est très égalitaire au niveau de l'épargne est la faible distorsion entre le patrimoine moyen des adultes belges (351.330,00 \$) et le patrimoine médian des adultes belges (230.550,00 \$) : la différence est de 52,39 % en Belgique contre le double (100 %) dans le plupart des pays d'Europe, mais 359,32 % en Suisse et plus de 500 % aux Etats-Unis (USA).

En effet, le patrimoine « moyen » inclut les variations liées aux fortunes des personnes les plus riches sans limitation, tandis que le patrimoine « médian » indique qu'autant

de personnes ont un patrimoine inférieur que supérieur à celui-ci.

Tout cela indique que la Belgique est un pays de classes moyennes avec un très grand nombre d'adultes ayant une épargne importante, le Ministre des Finances est prévenu...

Le tableau ci-contre démontre qu'au sein de l'OCDE, la Belgique connaît le plus faible taux d'inégalité des richesses patrimoniales.

Par patrimoine moyen, il y a lieu de comprendre pour la Belgique par exemple, le patrimoine financier (197.597,00 USD) + le patrimoine immobilier (195.836,00 USD) - dettes hypothécaires (42.103,00 USD) = 351.330,00 USD.

Qu'est-ce qui différencie la Belgique des autres pays au niveau de la taxation du patrimoine ?

La réponse est simple, il n'y a pas de taxation des plus-values en Belgique. C'est probablement grâce à cela que le patrimoine se concentre si fort au centre, dans ses classes moyennes, ce qui place la Belgique médaille d'or de la démocratie patrimoniale. ■

LA BELGIQUE EST UN PAYS DE CLASSES MOYENNES AVEC UN TRÈS GRAND NOMBRE D'ADULTES AYANT UNE ÉPARGNE IMPORTANTE.

USD	PATRIMOINE MOYEN	PATRIMOINE MÉDIAN	INDICE D'INÉGALITÉ PATRIMONIALE ¹ 2020
BELGIQUE	351.330,00	230.550,00	52,39 %
ITALIE	239.240,00	118.880,00	101,25 %
AUSTRALIE	483.760,00	238.770,00	102,60 %
JAPON	256.600,00	122.980,00	108,65 %
ESPAGNE	227.122,00	105.831,00	114,61 %
ROYAUME-UNI	290.750,00	131.520,00	121,07 %
FRANCE	299.360,00	133.560,00	124,14 %
PAYS-BAS	377.090,00	136.110,00	177,05 %
ALLEMAGNE	268.680,00	65.374,00	310,99 %
SUISSE	673.960,00	146.730,00	359,32 %
ETATS-UNIS (USA)	505.420,00	79.274,00	537,56 %,

¹ Variation entre patrimoine moyen et patrimoine médian.

Source: James Davies, Rodrigo Lluberias and Anthony Shorrocks, Credit Suisse Global Wealth Databook 2021

IMMO FADAN

VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC

**ÉPUISE DE CONSACRER AUTANT DE TEMPS
À VOS LOCATAIRES ?**

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

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

Nous nous chargeons de tout :

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



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

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

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

+32 2 343 42 77

info@immofadan.be

www.immofadan.be



LA COMMUNAUTÉ ÉNERGETIQUE UNE SOLUTION POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS EUROPEENS DE 2050



*Vice-Président de
l'Union des Syndics,
Administrateur
Syndic Managimm srl*

EN MATIÈRE DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE
ET D'ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ...

CHERS COPROPRIÉTAIRES,

Imaginez un instant que tous les résidents de votre copropriété, aussi bien propriétaires que locataires, règlent dorénavant leur facture mensuelle d'électricité privative à la copropriété plutôt qu'à une multinationale fournisseur d'énergie, en d'autres mots, vous regardez le journal parlé à la télévision dans votre appartement et approvisionnez en même temps le Fonds de Réserve de votre Résidence... un rêve trop beau pour être vrai ?

Pas du tout, la Directive Européenne (UE) 2019/944 concernant les Communautés d'Energie a été retranscrite dans la loi régionale bruxelloise et est d'application depuis le mois d'avril dernier. Toute électricité verte autoproduite par une copropriété (panneaux solaires photovoltaïques, cogénération, éoliennes) ne pouvait jusqu'à présent qu'être gratuitement utilisée dans les parties communes, le solde inutilisé de cette production devait être remis sur le réseau pour un prix dérisoire. Ce surplus d'énergie verte peut désormais être revendu aux occupants à un tarif décidé par les copropriétaires en Assemblée Générale.

Quoi de mieux qu'un exemple concret pour vous convaincre ; il s'agit de la copropriété Marius Renard située à

Anderlecht. Cette dernière compte 350 appartements et a une installation de cogénération depuis 2018. La production annuelle d'électricité verte y est de 1,2GWh (ou 1.200.000KWh) dont seulement 200.000KWh sont auto-consommés par les installations communes de la Résidence (ascenseurs, circulateurs, éclairage, etc.) Cette copropriété est devenue la première Communauté Energétique (CE) de Belgique depuis le 1/1/2022 (bénéficiant d'un régime dérogatoire à ce moment-là) et peut dès lors en toute légalité revendre le solde de 1.000.000KWh produit par la cogénération aux occupants de la Résidence.



SALON v/d MEDE-EIGENDOM
17 nov. 2022
Paleis 10 - Palais 10
SALON de la COPROPRIETE



NATIONAAL CONGRES van de SYNDICI
CONGRES NATIONAL des SYNDICS

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Entrée GRATUITE (09h30 - 19h00) ◆ Conseils juridiques GRATUITS ◆ Conférences multiples ◆ Entreprise & syndics seront présents ◆ Toutes les infos sur le salon : 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ GRATIS toegang (09u30 - 19u00) ◆ GRATIS juridische raadpleging ◆ Groot aantal conferenties ◆ Leveranciers en syndici aanwezig ◆ Alle info over het salon :
---	--

www.salondelacopropriete.be
www.salonvandemedeeigendom.be

SAVE THE DATE : 17 nov. 2022 !!



ISTOCKPHOTOS

149 copropriétaires ou locataires ont adhéré depuis le début de l'année à la CE et paient non seulement 50% moins cher leur électricité nécessaire à leurs besoins privés (télévision, frigo, éclairage, etc.) mais en plus paient leur facture sur le compte de la copropriété, le même que celui sur lequel ils paient depuis des années leurs appels de fonds ! Cet argent peut dès lors servir une deuxième fois pour des investissements décidés par l'Assemblée Générale. Les résultats des six premiers mois de l'année démontrent que 80% des besoins d'électricité des appartements membres de la CE a été fourni par la production d'énergie verte sur place. C'est 30% de plus que les estimations de départ et cela engendre des revenus de quelque 5.000€ mensuels à la copropriété. Les autres 20% d'énergie électrique nécessaires dans ces appartements restent tout simplement fournis par le fournisseur officiel de leur choix. Les Membres de la CE ont donc deux contrats de fourniture d'énergie électrique, un avec la copropriété et un avec le fournisseur de leur choix.

Au vu de ces excellents résultats avec moins de 50% de participants au sein de la Résidence (les revenus peuvent donc encore doubler), la copropriété a décidé

lors de sa dernière Assemblée Générale d'investir ces revenus dans l'augmentation de la production d'énergie verte. Plus de 500m² de panneaux solaires photovoltaïques et une installation de 24 éoliennes (une première en Belgique) en toiture vont venir compléter fin de cette année la production d'énergie verte et augmenter celle-ci de quelque 20% supplémentaires !

La Directive Européenne a pour but avéré de faire du consommateur un véritable acteur de la transition énergétique tout en atteignant des objectifs sociaux (énergie à des tarifs abordables) et environnementaux (accélération de la rénovation du parc immobilier vieillissant). Tout investissement dans une installation de production d'énergie renouvelable devient grâce à cette nouvelle Directive Européenne extrêmement rentable, qu'attendez-vous pour en profiter ? ■

i Pour plus de renseignements, rendez-vous au Salon de la Copropriété le 17/11/2022 Palais 10 à Brussels Expo

LA SERVITUDE DE PASSAGE, SOURCE FRÉQUENTE DE LITIGE



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

Nos Juges de Paix sont appelés à devoir apprécier deux intérêts bien distincts, celui du propriétaire du fonds servant (qui doit supporter la servitude de passage) et celui du propriétaire du fonds dominant (qui entend en user).

Il importe préalablement de rappeler la spécificité de la servitude de passage. L'article 3.114 de notre nouveau Droit des biens donne une définition de toute servitude.

C'est « une charge grevant un immeuble, dit fonds servant, pour l'usage et l'utilité » d'un immeuble appartenant à autrui, dit fonds dominant ».

La servitude est donc attachée à des fonds **et non à des personnes**.

Si, dans un acte authentique ou dans un écrit sous seing privé, il est mentionné que le passage litigieux a été accepté au profit de Monsieur et Madame DUPONT (et même aussi de leurs enfants), il ne pourrait être invoqué cette « tolérance » consentie pour justifier l'exercice d'un droit de passage au profit des personnes qui ont ultérieurement acquis le bien.

Mais si l'acte constitutif de servitude est correctement libellé ou si cette servitude est établie par une autre voie (voir infra), les propriétaires successifs, puisque ce droit est attaché aux deux fonds (servant et dominant) devront naturellement respecter ce droit de passage.

Nous examinerons successivement quatre questions utiles :

1. Comment se crée une servitude de passage ?
2. Comment peut-elle être interprétée ?
3. Comment peut-elle être exercée ?
4. Peut-elle être déplacée ?

1- CRÉATION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

L'article 3.117 relève :

« Toutes les servitudes peuvent s'établir par acte juridique. Les servitudes établies par acte juridique peuvent être prouvées au moyen d'un titre reconnaissant émanant du titulaire du fonds servant au moment de sa rédaction ».

L'examen de cette servitude établie par acte notarié (sous réserve de certaines difficultés d'interprétation pour des actes anciens – voir infra) ne pose guère de difficulté.

Celle résultant d'un titre reconnaissant pourrait en présenter davantage.

Le titre reconnaissant est un acte par lequel le propriétaire du fonds servant reconnaît ou ratifie un droit ou une charge antérieure.

Il doit reconnaître de manière certaine l'existence de la servitude, comme un aveu, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'acceptation du propriétaire du fonds dominant (définition donnée par Maître CARNOY dans « *Carnet de route du droit immobilier* »).

Mais cette reconnaissance ne doit donc pas l'être pour le passage antérieur de Monsieur ou de Madame Dupont.

Là est la difficulté. Il importe que le propriétaire du fonds servant (qui subit la

servitude) ait voulu que son fonds soit grevé d'une charge, peu importe les personnes qui sont susceptibles d'en bénéficier.

Un nouveau mode d'acquisition est actuellement prévu après la modification de notre Droit des Biens : celui de la prescription.

Avant la réforme, seules les servitudes apparentes et continues (telle que la servitude de vue) pouvaient être acquises par prescription.

C'est ainsi que l'article 691 C.C. précisait :

« Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titre ».

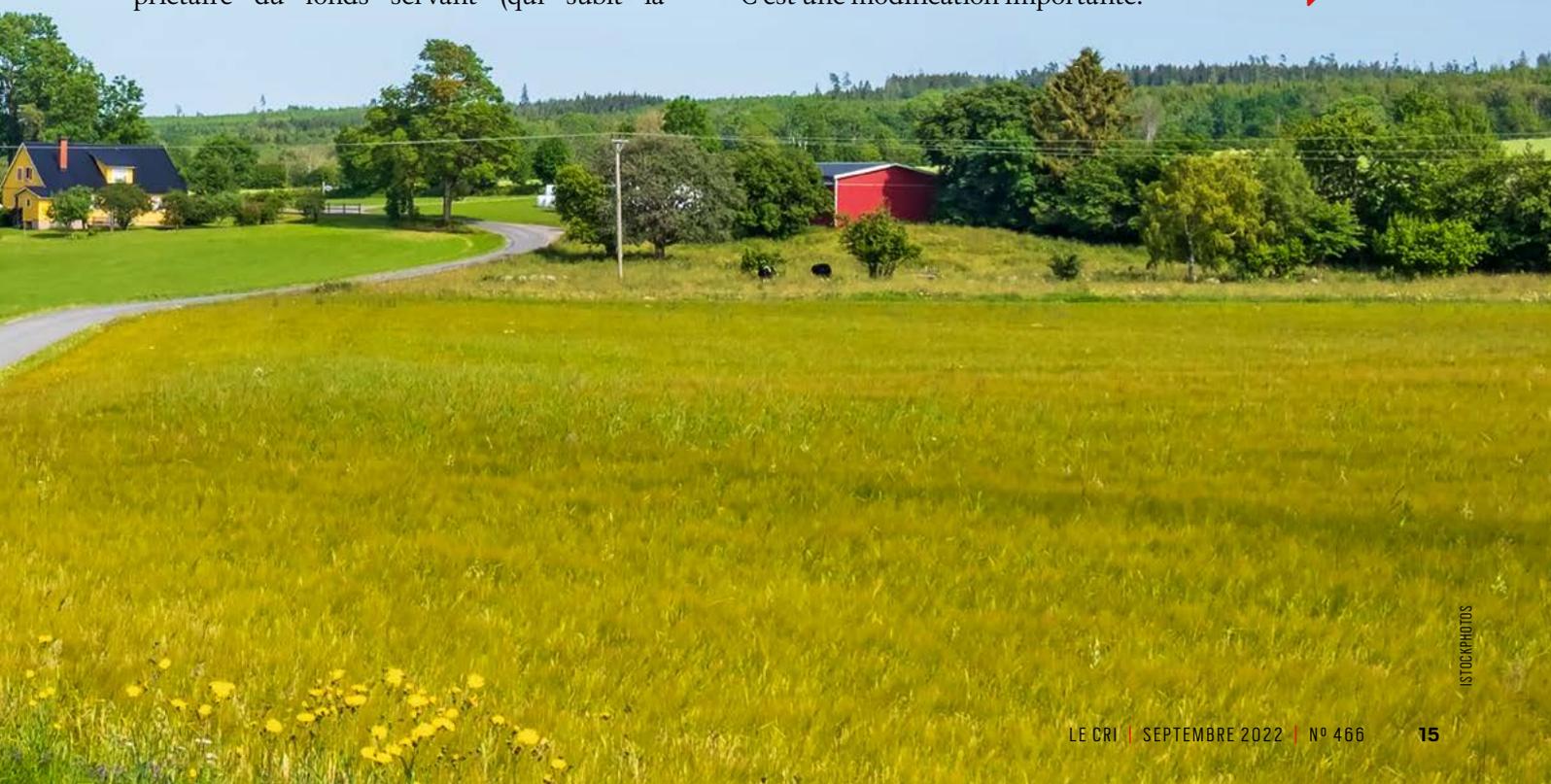
La servitude de passage n'est évidemment pas continue (contrairement à la servitude de vue).

L'article 3.118 du **nouveau** Droit des biens relève :

« Les servitudes apparentes (et donc les servitudes de passage) peuvent naître par prescription acquisitive aux conditions fixées par les articles 3.26 et 3.27 ».

Il n'est donc plus requis que la servitude soit continue pour pouvoir être acquise par prescription.

C'est une modification importante. ▶





► Bien naturellement, comme le prévoit l'article 3.26 qui renvoie à l'article 3.21, il faut que soient réunies des conditions pour l'acquisition de cette servitude de passage par prescription, soit une possession continue, paisible, publique et non équivoque.

L'article 3.27 fixe le délai de prescription à 10 ans pour les possesseurs de bonne foi et à 30 ans pour les possesseurs de mauvaise foi.

Ce nouveau mode d'acquisition est important et donnera certainement lieu à de nombreuses discussions dans la mesure où il se posera la question de la preuve de cette occupation « *continue, paisible, publique et non équivoque* ».

La possession est juridiquement continue lorsque les faits de la possession (usage et jouissance) sont accomplis régulièrement. La possession continue correspond à l'utilisation naturelle, régulière et ordinaire de la chose.

Ainsi, une utilisation épisodique du passage sera insuffisante.

La possession de la servitude de passage sera paisible lorsqu'elle sera utilisée sans voie de fait ou menace.

Si celui usant du passage « force » celui-ci, la possession ne peut évidemment être considérée comme paisible.

La possession est publique lorsqu'elle est exercée au vu et au su des tiers, de façon apparente et normale.

2- INTERPRÉTATION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE

L'interprétation d'une servitude dépend de faits laissés à l'appréciation souveraine des Tribunaux.

La plupart des Tribunaux considère qu'il faut interpréter les servitudes de manière évolutive.

Ainsi, s'il y a longtemps, les propriétaires des terrains ont convenu d'une servitude pour donner l'occasion de labourer un champ, le Juge pourrait adapter la largeur de cette servitude à la largeur des tracteurs et machines d'aujourd'hui.

Mais il pourrait aussi être conçu que l'interprétation soit restrictive.

Il pourrait ainsi être considéré qu'une servitude conventionnelle de passage constituée il y a 100 ans, sans indication de largeur **avec précision quant au mode d'utilisation de celle-ci** (accès avec une brouette), ne pourra être utilisée que sur la largeur d'une brouette, même si l'acte ne prévoit pas cette largeur.

Il pourrait ainsi être exclu tout engin motorisé (tracteur, moto, voiture), les parties s'étant accordées alors sur un type de passage (brouette) qui ne pouvait générer aucun bruit.

L'article 3.125 du nouveau Droit des Biens est un article qui doit guider le magistrat dans son travail d'interprétation, quand bien même il laisse une grande latitude à celui-ci.

Cet article précise :

« Le titulaire du fonds dominant peut apporter, dans l'exercice de la servitude, des changements tenant compte des évolutions techniques et sociétales depuis la constitution de la servitude sous réserve du respect de la volonté des parties et de la finalité de la servitude ».

Cette réserve est évidemment essentielle.

3- L'EXERCICE DU DROIT DE PASSAGE.

L'article 3.124 précise :

« Le titulaire du fonds servant ne peut rien faire qui diminue l'exercice de la servitude ou le rende moins commode ».

Cet article est souvent invoqué par le propriétaire du fonds dominant en cas de placement de barrière ou de portail à l'entrée du passage.

Et deux intérêts sont bien naturellement en balance.

Celui qui subit le passage puisqu'il est en droit de considérer qu'il peut clôturer son bien, notamment pour des raisons de sécurité et pour le respect de sa vie privée et celui du propriétaire du fonds dominant qui ne peut être constamment dépendant de la collaboration directe du propriétaire du fonds servant pour ce passage.

Une décision du Juge de Paix de Brugge du 29 janvier 2021 (Journal des Juges de Paix, septembre - octobre 2021, p. 483) considère :

« Il faut apprécier, d'après les circonstances, si, en fait, l'usage de la servitude est diminué ou rendu difficile.

En principe, la servitude n'empêche pas l'installation d'un portail d'accès en bois, d'une hauteur de deux mètres, automatique et pouvant être actionné électriquement à distance, pour autant que la servitude puisse être exercée normalement ».

Mais tout est cas d'espèce et, sur ce point, l'insécurité juridique est réelle.

En cas de barrière placée à l'ouverture d'un passage, barrière fermée à clé (cette clé étant bien naturellement remise au bénéficiaire du droit de passage), ce dernier, motocycliste, ne dira-t-il pas qu'il doit chaque fois descendre de son engin alors qu'il use de ce passage quotidiennement ?

4- LE DÉPLACEMENT DE LA SERVITUDE.

L'article 3.124 du Droit des Biens n'exclut pas la possibilité de déplacement de l'assiette de la servitude :

« Il (le propriétaire du fonds servant) ne peut changer l'état des lieux ni déplacer l'exercice de la servitude, sauf s'il y a un intérêt objectif.

En cas de déplacement, il doit, à ses frais, offrir au propriétaire du fonds dominant un endroit sur le fonds servant aussi commode pour l'exercice de ses droits ».

La démonstration de « l'intérêt objectif » (un intérêt peut-il être objectif... ?) incombe bien naturellement au propriétaire se considérant préjudicié par le passage, soit le propriétaire du fonds servant.

Il ne faudrait pas que le propriétaire du fonds servant, intéressé par la perspective de voir déplacer l'assiette de la servitude, « fabrique » lui-même cet intérêt par des aménagements qu'il réalise sur son fonds.

Heureusement, le législateur a bien précisé que l'endroit nouveau pour l'exercice de ce

CONNAÎTRE LA PSYCHOLOGIE DE SON VOISIN, LORSQU'IL EST QUESTION D'EXERCER LE DROIT DE PASSAGE, EST INTÉRESSANT.

droit de passage doit être aussi « commode ».

CONCLUSION

S'il existe une matière en droit où le pouvoir du Tribunal est grand dans son appréciation des intérêts en présence, c'est celui ci-avant évoqué.

Aussi faut-il être prudent.

Nous ne pouvons que recommander vivement à nos membres, futurs acquéreurs d'un immeuble avec un droit de passage, qu'ils soient en droit de bénéficier de cette servitude de passage ou dans l'obligation de la respecter, de ne pas se borner à examiner la clause créant cette servitude.

Pourquoi, avant achat, ne pas, sur place, investiguer utilement et même veiller à rencontrer les voisins, qu'ils soient propriétaires du fonds dominant ou propriétaire du fonds servant, pour juger du risque possible de litige ?

Enfin, connaître la psychologie de son voisin, lorsqu'il est question d'exercer le droit de passage, est intéressant.

N'oublions pas que bon nombre de litiges entre voisins (notamment consécutifs à des problèmes de servitude) proviennent d'une tolérance limitée à autrui et que, partant, la connaissance de l'autre, avant un choix aussi important que l'acquisition d'un immeuble, peut éviter les tensions.

N'oublions pas non plus que, si malgré ces précautions, lesdites tensions viennent à naître, la médiation reste, pour des parties appelées à se côtoyer journallement, la piste la plus adéquate. ■



L'INCOHÉRENCE DE CERTAINS PARTIS AU POUVOIR À BRUXELLES



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

Le PS et ECOLO/GROEN ont proposé de limiter l'indexation des loyers à 2%. Ils ont été recalés 2 fois par DEFI et l'OPEN VLD. Les mêmes PS et ECOLO/GROEN n'ont pas hésité à augmenter le précompte immobilier de 17% à Ixelles, là où ils composent la majorité communale. Et le PS d'augmenter le précompte immobilier de 18% à Evere dont le Bourgmestre empêché n'est autre que le Président de la Région Bruxelloise...

Au Gouvernement bruxellois, le PS et ECOLO/GROEN ont tenté - en vain heureusement - d'imposer une limitation de l'indexation des loyers à 2% par an.

La Secrétaire d'Etat au logement (PS) est passée à l'attaque en février dernier. Elle a été recalée par DEFI et OPEN VLD. On pensait le projet abandonné, mais elle est revenue à nouveau avec ce projet en juin dernier. Elle fut encore une fois recalée par les Ministres Bernard CLERFAYT (DEFI) et Sven GATZ (Open VLD). Le projet est maintenant définitivement enterré.

Le SNPC a clairement exprimé à chaque fois sa plus totale désapprobation à ce projet de limitation de l'indexation à 2% des loyers.

Alors que l'indice-santé qui est d'application depuis des décennies pour l'indexation annuelle des loyers, sous prétexte d'une inflation anormalement forte sur les derniers mois (+8,65% en juin 2022 par rapport à juin 2021), le PS et ECOLO/GROEN voulaient faire inscrire dans l'ordonnance bail une disposition qui limiterait - tant pour le présent que pour l'avenir - à 2% l'indexation des loyers.

Cette mesure certainement très populaire et électoraliste constituait une nouvelle attaque frontale contre des propriétaires-bailleurs qui, notons au passage, n'ont jamais été consultés par la Secrétaire d'Etat au logement au contraire des diverses associations de défense des locataires et du droit au logement qui revendiquaient un blocage total des loyers !

A croire que dans le chef du PS et d'ECOLO/GROEN, les propriétaires-bailleurs seraient les seuls à ne pas subir des augmentations importantes liées à l'inflation que nous connaissons à ce jour.

D'ailleurs, on retiendra que pour certains, l'indexation sur base de l'indice-santé permettrait aux propriétaires-bailleurs de s'enrichir !!! Et quoi encore ! Avec les prix des matériaux de construction qui ont augmenté en moyenne de 25% et le coût de la main d'œuvre qui a augmenté avec l'indexation réelle. Les mêmes osent-ils aussi affirmer que les travailleurs, pensionnés, allocataires sociaux s'enrichissent lorsque leur salaire, pension et allocations sociales sont adaptés à l'index ? Bien sûr que non.

Mais surtout, une telle mesure de limitation sur le long terme aurait été catastrophique pour les locataires eux-mêmes avec une dégradation de la qualité des logements par manque de moyens pour les entretenir, les rénover, les isoler etc.

La SNPC ne peut que se réjouir que DEFI et l'OPEN VLD aient fait de la résistance pour bloquer et recaler ce projet néfaste pour l'immobilier locatif privé bruxellois dont la Région a tant besoin, elle qui est incapable de produire des logements sociaux nouveaux. On plafonne à +/- 40.000 logements sociaux depuis 20 ans dont 4.600 sont actuellement inoccupés. Un comble, mais c'est un autre débat.

A côté de ce projet de limitation de l'indexation à 2% des loyers, la Commune d'Ixelles (majorité PS - ECOLO/GROEN, donc les mêmes partis que ceux à la Région Bruxelloise) a décidé en juin 2022 d'augmenter les centimes additionnels au précompte immobilier de 17% en 2023. Ceux-ci augmenteront de 2950 à 3.450 en 2023.

Une telle augmentation de 17%, c'est 2 fois l'inflation que nous connaissons à fin juin 2022 de 8,65%.

Les propriétaires d'un bien immobilier à Ixelles, qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires-bailleurs, « dégusteront » cette augmentation aussi brutale de leur précompte immobilier et ce, sans oublier que le revenu cadastral qui sert de base au calcul du précompte immobilier à payer sera aussi indexé en 2023 sur base de l'inflation annuelle de 2022 estimée à 8%.

IXELLES n'est cependant pas la seule commune qui augmente les centimes additionnels au précompte immobilier.

La Commune d'EVERE (majorité PS dont le Bourgmestre empêché n'est autre que Rudy VERVOORT (PS) Ministre Président de la Région de Bruxelles-Capitale), a déjà augmenté pour l'année 2022 lesdits centimes additionnels pour les faire passer de 3.415 à 3.800 soit une augmentation de 11,3% !

Cette augmentation fait déjà suite à une précédente augmentation en 2020 (soit 2 ans plus tôt) de 3.200 à 3.415 soit ici une augmentation de 6,7 % ! C'est bien simple, à EVERE les centimes additionnels au précompte immobilier auront augmenté entre 2019 et 2022 de 3.200 à 3.800 soit + 18,75 % !!

A BRUXELLES-VILLE, la majorité PS - ECOLO/GROEN a décidé que les logements donnés en location par la Régie foncière communale (3.500 logements et autant de locataires) ne seront augmentés de maximum 5% en lieu et place de l'inflation réelle basée sur l'indice-santé. Cette ristourne par rapport à l'indexation qui aurait dû être logiquement appliquée, représente, selon le communiqué de la Ville, un montant de 723.000 € ! Rien que cela dans une Ville qui se bat avec des budgets déficitaires. ▶

Propriétaires ou exploitants de terres agricoles, vous souhaitez:

AUGMENTER
LE REVENU
DE VOS TERRES

DISPOSER DE
VOS BIENS QUAND
BON VOUS SEMBLE

SAUVEGARDER
LA VALEUR DE VOTRE
PATRIMOINE RURAL

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



Contactez-nous
sans tarder!
SOGESA

📍 RUE DU CHENET, 1
5150 FLORIFFOUX

☎️ +32 (0) 81/44.13.21

✉️ SOGESA@SOGESA.BE

🌐 WWW.SOGESA.BE

3 QUESTIONS À



Eric Mathay
Président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires bruxellois

1 L'indexation des revenus cadastraux de 2,44 % est inhabituelle. Comment le SNPC réagit-il ?

On n'était plus habitués à une telle indexation, mais on ne l'était pas non plus à une telle inflation qui a débuté au 2^e semestre 2021. Le mécanisme de l'indexation est prévu par le législateur. Il est connu et donc accepté comme tel. Il y a quelques années, d'ailleurs, le SNPC avait proposé que cette indexation prenne appui non pas sur l'indice des prix à la consommation, mais sur l'indice Abex des prix de la construction. Un indice privé, mais qui est néanmoins utilisé par les assureurs. Si on nous avait écoutés (sourire), l'indexation des RC aurait été, cette année, non pas de 2,44 %, mais de... 10 %.

2 Vous prenez acte de cette hausse, tout simplement...

Nous acceptons ce qui est légal, pas ce qui est l'arbitraire. Ce n'est pas l'indexation qui nous chagrine. Tous les propriétaires s'attendent à une hausse de quelques euros ou de quelques dizaines d'euros chaque année. Ce qui fait mal, ce sont les hausses parfois très importantes des centimes additionnels communaux. C'est cela qui fait exploser l'impôt. À Evere, ils ont

augmenté de 6 % en 2020 et de plus de 11 % en 2022. Soit une hausse de 18 % en deux ans. À Woluwe-Saint-Lambert, ils ont augmenté cette année de plus de 18 %. Et c'est en partie ces additionnels qui font augmenter les loyers. J'ai fait, il y a quelques mois, l'analyse sur base de l'Observatoire des loyers: entre 2018 et 2022, il y a une corrélation parfaite entre les loyers moyens hors indexation (+20 %) et le précompte immobilier moyen hors indexation (+19 %). J'en conclusais que la hausse des centimes additionnels se répercute sur les loyers. Je ne dis pas que c'est lié exclusivement au précompte immobilier – il y a des travaux, des améliorations... –, mais il y a un lien.

3 On table, pour 2023, sur une indexation des revenus cadastraux de 8 %. Pensez-vous que cela incitera certaines communes à diminuer leurs prérogatives sur le précompte immobilier ?

À Bruxelles, certainement pas. Cela ne s'est jamais vu. Des communes ne les augmentent pas – Auderghem a les mêmes centimes additionnels depuis 2012, Woluwe-Saint-Pierre depuis 2004, preuve que c'est possible de bien tenir les rênes d'un budget communal –, mais jamais elles ne l'ont baissé. Et comme 2024 sera une année électorale, et qu'en cette période il est malvenu de les augmenter – vérification faite en 2012 et en 2018, où il n'y a pas eu de changement à ce titre –, je pense que certaines entités vont les augmenter l'an prochain. Ixelles a déjà voté une telle augmentation. Schaerbeek semble être prête à le faire.
C.M.

Une fois, on veut limiter l'indexation des loyers à 2 % (Région), une fois on la plafonne à 5 % (Ville de Bruxelles), dans un autre cas, on la plafonne à 4 % (Saint-Gilles).

Dans le même temps, le PS et ECOLO/GROEN n'ont aucune gêne à augmenter les centimes additionnels à Ixelles et à Evere dans des proportions bien au-delà de l'inflation actuelle avec des augmentations de 17 % et 18,75 % soit plus du double de l'indice santé applicable au loyer.

Mesdames, Messieurs, un peu de cohérence s'il vous plaît au sein même de vos partis respectifs !

Vous y gagneriez en crédibilité.

Mais aussi, portez vos intentions de limitation d'indexation au niveau du Gouvernement fédéral dans lequel vos partis siègent.

Exigez du Gouvernement fédéral d'également limiter à 2 % par an l'indexation des salaires, des pensions et des allocations sociales diverses et variées.

Vous serez cohérents alors avec vous-mêmes.

Nul doute que vous serez accueillis « avec grand enthousiasme » par vos Présidents de parti respectif et par vos Ministres PS et ECOLO/GROEN au Gouvernement fédéral, eux qui ont déclaré urbi et orbi qu'il n'est pas question de toucher au mécanisme d'indexation des salaires, pensions et allocations sociales.

Le SNPC continuera à se battre pour vous et continuera à suivre tous les dossiers qui constituent une atteinte au droit de propriété. Le SNPC répète une nouvelle fois que, le cas échéant, il n'hésitera pas un seul instant à introduire tout recours utile devant les Autorités judiciaires compétentes comme il l'avait fait avec succès en 2016 lorsque la Région wallonne avait décidé d'un saut d'index des loyers en Wallonie. Le Cour constitutionnelle avait rendu en 2018 un arrêt qui annulait cette mesure. ■

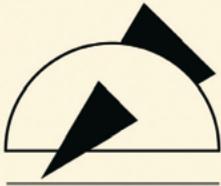
► **A la Commune de SAINT-GILLES**, la majorité absolue PS a décidé d'une mesure analogue à celle de BRUXELLES-VILLE. La Régie foncière communale (1.000 logements et autant de locataires) limitera l'indexation des loyers à 4%. Dont coût pour le budget communal : 75.000 €.

Un cadeau à des locataires-électeurs qui sera financé par qui ? Par tous ceux et celles qui contribuent par leurs impôts au financement des Communes via les centimes additionnels à l'IPP, centimes additionnels au Précompte immobilier.

CONCLUSION

Dans ce dossier, on remarque immédiatement l'incohérence affichée par les mêmes partis (PS et ECOLO/GROEN) qui sont au pouvoir à la Région bruxelloise et dans les communes que nous venons d'épingler.

Votre Crédit Hypothécaire



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



www.segersassociés.be

Agréé par :



Et d'autres...

Votre Assurance Succession

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

Agréé par :



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

EVENTIMMO
Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME
COMME MOTEUR

48h

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

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

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



Grégoire VERBEEK
Agréé IPI 503.303
GSM : 0478.962.190

Rue Luther, 52 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/735.18.38 • Fax : 02/735.18.40

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



L'ACHAT RÉPÉTÉ EST-IL TOUJOURS JUDICIEUX FISCALEMENT ?



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

La question de savoir si des achats immobiliers répétés doivent ou non être considérés comme une opération normale du patrimoine privé est une question de fait qui est laissée à l'appréciation du tribunal.

Ainsi, la gestion d'un patrimoine privé se distingue, en fait, de l'exercice d'une occupation lucrative ou de la spéculation, tant par la nature des biens immeubles, valeurs de portefeuille, objets mobiliers, que par la nature des actes accomplis relativement à ces biens. Ce sont les actes qu'un bon père de famille accomplit, non seulement pour la gestion courante, mais aussi la mise à fruit, la réalisation et le remploi d'éléments d'un patrimoine, c'est-à-dire des biens qu'il a acquis par succession, donation ou par épargne personnelle ou encore en remploi de biens aliénés.

Pour déterminer si une opération immobilière entre ou non dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé, il faut considérer que l'intention lucrative ne se confond pas avec le but spéculatif. La première notion s'entend de la recherche d'un bénéfice, ce qui est normal dans une gestion patrimoniale tandis que la seconde notion poursuit aussi un bénéfice mais fonde celui-ci sur les fluctuations escomptées d'un marché, hausse ou baisse des prix à venir et s'apparente ainsi au jeu ou au pari.

Celui qui gère son patrimoine privé peut et doit le faire d'après toutes les connaissances qu'il peut avoir et au mieux de son intérêt, sans que pour cela cette gestion change de caractère du point de vue fiscal.

DÉCISIONS RÉCENTES DES COURS D'APPEL

Les Cour d'appel de Bruxelles, Liège et Mons ont chacune rendu des décisions à ce sujet. Le trait d'union entre ces décisions est l'appétit plus que démesuré du contribuable.

Les faits soumis à la cour d'appel de Bruxelles étaient les suivants :

Les contribuables ont acheté un terrain avec un entrepôt, ont fait démolir l'immeuble et ont construit un immeuble de 5 appartements qu'ils ont vendus rapidement.

La Cour d'appel décide, le 11 avril 2018, 2014/AF/96, qu'il y a une gestion anormale du patrimoine privé au sens de l'article 90, 1° C.I.R. 92. Elle se base sur les éléments suivants :

- > l'utilisation très limitée de ressources propres ;
- > le montant très élevé des financements externes, qui exposaient les contribuables à un risque financier important et élevé ;
- > la réalisation très rapide du projet immobilier (les biens immobiliers n'ont appartenu que peu de temps au patrimoine privé des contribuables) ;
- > l'engagement très précoce d'un agent immobilier professionnel ;

- > le nombre d'appartements construits, qui exige des efforts particuliers et un emploi du temps chargé de la part du maître d'œuvre pour ce qui concerne la planification, l'exécution, le suivi et l'achèvement du projet immobilier ;
- > le remboursement partiel très anticipé du capital des crédits, financé par les prix de vente déjà perçus du projet immobilier ;
- > le fait que les crédits ne prévoyaient pas d'amortissement du capital, mais seulement que des intérêts seraient payés sur le capital emprunté ;
- > le court terme d'un crédit ;
- > le court laps de temps entre l'achat du terrain et de l'immeuble (2005) et la vente des derniers appartements achetés (2009).

Les redevables ont pris, pendant un court laps de temps, un gros risque pour la construction et la responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des appartements et se sont soumis aux aléas du secteur immobilier.

L'opération immobilière dans son ensemble dépasse la gestion normale du patrimoine privé, de sorte que les plus-values imposables sont pleinement imposables comme prévu par l'article 90, 1° du CIR 92.

Les faits soumis à la Cour d'appel de Liège étaient les suivants :

Le contribuable n'avait aucun patrimoine immobilier ni perçu d'héritage avant d'acquérir 5 immeubles en 3 ans durant les années 90. Il ne disposait donc d'aucune épargne personnelle.

Ces immeubles ont chacun été acquis au moyen de crédits hypothécaires.

Un des immeubles a été subdivisé en quatre appartements et un rez-de-chaussée commercial, loué pour y exploiter un bar. Il a été revendu, à concurrence de la moitié. L'année suivante, le contribuable a racheté la moitié indivise cédée.

Dans les autres immeubles, il avait ouvert des bars et des cafés. Une société de droit

luxembourgeois assurait la gestion de ces établissements.

La cour d'appel de Liège a relevé, le 20 février 2018, 2016/RG/598, que la répétition quantitative de ces multiples opérations séparées l'une de l'autre par un délai de trois ans, combinée au nombre d'immeubles mis en location et à l'objectif avoué de mise en location et de rentabilité, la gestion administrative et financière des locataires, constituent autant d'indices d'une activité continue qui suffisent à démontrer que les loyers encaissés par le contribuable en sa qualité de propriétaire constituent des revenus professionnels et doivent être imposés comme tel.

Les faits soumis à la cour d'appel de Mons étaient les suivants :

Monsieur et Madame émargent au chômage, le premier depuis 1987 et la seconde depuis 1994.

Depuis les années 1990, ils ont fait l'acquisition d'un grand nombre de biens immobiliers en recourant à l'emprunt. Ils mentionnaient les revenus au cadre IV (revenus immobiliers) de la partie I de leur déclaration à l'impôt sur les revenus. Dans le courant de l'année 1999, l'administration fiscale a reçu une lettre de dénonciation accusant Monsieur d'utiliser des personnes en noir pour effectuer des travaux de rénovation de bâtiments qu'il achète et loue à d'autres personnes.

La cour d'appel de Mons a déclaré le 16/07/2019, 2017/RG/524 : « Pour que des opérations immobilières accomplies par une personne physique ne soient pas considérées comme des actes de gestion normale d'un patrimoine privé, l'administration fiscale doit établir, en usant des modes de preuve admis par l'article 340 CIR92, qu'il s'agit d'un ensemble d'opérations suffisamment nombreuses, répétées et liées entre elles pour constituer une activité habituelle et continue, présentant un caractère professionnel, exercée par un contribuable qui peut avoir une compétence spéciale en la matière et les effectuer dans une intention délibérée, et en tout temps, avec un esprit de précision, d'observation et de calcul. »



- ▶ La question de savoir si une activité revêt un caractère professionnel gît en fait. A cet égard, la fréquence et l'importance des transactions, le recours important à l'emprunt hypothécaire, l'importance des travaux de rénovation et de transformation réalisés, l'importance des tâches de gestion administrative et financière ainsi que l'entretien de tous les bâtiments constituent des circonstances déterminantes. »

Les circonstances de fait n'étaient guère favorables aux deux contribuables. Ils étaient au chômage, avaient contracté des emprunts hypothécaires pour plus d'un million d'euros, avaient mis en location 46 biens pour un montant annuel de loyers estimés à 221.820€.

Il est indéniable que l'activité de gestion de biens immeubles déployée par les contribuables constituait un ensemble d'opérations qui étaient suffisamment fréquentes et liées en elles pour constituer une occupation continue et habituelle.

QUELQUES GUIDELINES À RETENIR

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

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

des professionnels s'il est néophyte dans le secteur immobilier ;

- > Le nombre d'opérations et l'importance de celles-ci : le contribuable est-il "un habitué" des opérations immobilières ? S'agit-il d'opérations importantes au niveau financier ? ;
- > Les garanties liées à l'emprunt ;
- > Les opérations d'achat et de location d'immeubles auxquelles le redevable s'est livré sont suffisamment nombreuses et liées entre elles pour former une activité stable, habituelle, continue et donc assimilable à une exploitation exercée régulièrement ;
- > Les opérations ont été réalisées de manière systématique, programmée et avisée pour aboutir à la constitution d'un capital immobilier dont les fruits, proportionnellement importants, représentent une part importante des revenus lucratifs du redevable ;
- > La mise en place d'un système de spéculation risqué que n'aurait pas réalisé un investisseur prudent et avisé ;
- > Le lien étroit entre l'activité professionnelle principale du contribuable et les opérations : un agent immobilier aura plus de risque de voir une opération requalifiée compte tenu de son secteur d'activité à l'inverse d'un salarié.

EN CONCLUSION

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

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

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



PLUS DE TEMPS POUR CE QUI COMPTE

ARMONI
Financial Architects

Armoni, l'architecte de votre patrimoine

ARMONI FINANCIAL ARCHITECTS
BE0670.433.118

WATERLOO OFFICE PARK
DRÈVE RICHELLE 161 O BOITE 89
1410 WATERLOO

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



UN JUGEMENT RENDU PAR LE JUGE DE PAIX
DU 1^{ER} CANTON DE LIÈGE LE 23/5/2022 ET SUITE
À UN ARRÊTÉ DU BOURGMESTRE (DE LIÈGE)
DÉCRÉTANT L'INHABITABILITÉ D'UN IMMEUBLE EN
COPROPRIÉTÉ



Par Marianne
Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS

QUELQUES RÉFLEXIONS

Un jugement intéressant a été rendu le 23/5/2022. Celui-ci allie en effet deux domaines actuels et sensibles, à savoir la sécurité et la copropriété.

Dans cette affaire, deux groupes de copropriétaires s'affrontaient devant Monsieur le Juge de paix du 1er canton de Liège. Avec le soutien du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, les demandeurs ont été assistés par Maître Gilles Rigotti. In fine, il déclare fondée la demande de copropriétaires préjudiciés par un Arrêté d'inhabitabilité de l'immeuble. Il condamne les copropriétaires défaillants à réaliser des travaux de mise en conformité expressément décrits. A défaut d'exécution volontaire, il les condamne à payer une astreinte de 100€/jour de retard. Les copropriétaires défaillants sont déjà condamnés au paiement de 1 € provisionnel à titre de dommages et intérêts. Le jugement est déclaré commun et opposable à la Ville de Liège.

1. LES FAITS AYANT DONNÉ LIEU À L'ARRÊTÉ DU BOURGMESTRE DE LIÈGE DU 28/5/2018, À L'ORIGINE DU JUGEMENT DISCUTÉ

Des constatations de non-conformité avaient été effectuées en 2016 dans un immeuble en copropriété de 42 appartements, visant donc autant de ménages de copropriétaires et de locataires confondus. Malgré la réalisation de travaux dans la majorité des appartements et la remise en ordre des parties communes de l'immeuble, la Zone de secours de la Ville de Liège rendait un rapport défavorable et concluait que « malgré la conformité des 34 logements ... et des communs de l'immeuble, vu la non-conformité des 8 autres

logements, nous considérons que le niveau de sécurité incendie de l'immeuble est défavorable ».

Il s'en est suivi pour l'immeuble en copropriété dans sa globalité un Arrêté du Bourgmestre décrétant son inhabitabilité :

Il donnait notamment « Ordre :

« à tout occupant d'évacuer dans un délai maximal de 3 mois à dater de la notification du présent arrêté, l'immeuble objet de la mesure d'inhabitabilité ... ;

« aux copropriétaires du même immeuble d'interdire par toutes voies de droit :

1. l'occupation des logements à tout occupant actuel, au-delà du délai de 3 mois à dater de la signature du présent arrêté ;
2. toute relocation ou réoccupation des logements dès le départ des occupants actuels...»

« au syndic,... ,assurant la gestion de l'immeuble visé... de procéder à l'affichage ... du présent arrêté... ».

Il décrétait également que « La levée du présent arrêté est subordonnée à la production d'un rapport favorable du Département prévention de la Zone de secours ... duquel il ressort que la mesure d'inhabitabilité décrétée ne se justifie plus.... »

Pratiquement, la plupart des copropriétaires ont agi personnellement sur leurs

parties privatives, comme d'ailleurs l'association des copropriétaires pour sa part dans les communs pour assurer la mise en conformité de parties privatives et des parties communes.

Toujours est-il que quelques copropriétaires se sont abstenus de réaliser dans leurs appartements respectifs les travaux de sécurité incendie demandés et le rapport requis -passage obligé- pour obtenir levée de la mesure d'inhabitabilité n'a pas pu être produit dans les délais impartis.

2. EN FAIT : INACTION DE QUELQUES PROPRIÉTAIRES, IMPOSSIBILITÉ D'OBTENIR LA LEVÉE DE L'ARRÊTÉ D'INHABILITÉ ET JUGEMENT

Les propriétaires et/ou occupants de 34 appartements sur les 42 visés, soit une grande majorité de propriétaires et occupants, restaient victimes des ordres donnés par l'Arrêté !

Enfin, 5 copropriétaires, considérant que les carences de quelques-uns leur causent préjudice, ont porté l'affaire devant le Juge de paix du 1er canton de Liège contre 9 copropriétaires défaillants, le but étant de régulariser la situation sur les travaux effectués.

La Ville de Liège était également appelée à la cause en déclaration de jugement commun.

Avant de statuer quant au fond, le Juge de paix a désigné un expert et fait procéder à une visite des appartements considérés comme litigieux.

Dans son jugement, il énumère en détail les appartements visés dans lesquels sont listés des travaux de conformité à réaliser : il s'agit de travaux assurant la résistance au feu de portes d'entrée, de portillons d'accès aux gaines techniques, des fermetures d'accès au vide-ordeur, des grilles de ventilation dans les gaines techniques. Il impose également la production pour certains des attestations de conformité pour leur installation électrique et pour des installations de gaz.

Il condamne les 9 propriétaires cités à réaliser les travaux ci-avant.

3. EN DROIT : QUANT AU RAPPORT DÉFAVORABLE DE LA ZONE DE SECOURS AYANT MOTIVÉ L'ARRÊTÉ D'INHABILITÉ

Quid des mesures de prévention ? Qui les définit ? Quid des mesures dans un immeuble en copropriété ? Quid quand celles-ci affectent exclusivement des parties privatives ? Quid quand elles portent sur des parties communes ?

Dans deux articles publiés dans LE CRI n° 355 de juin 2011, l'ancien Capitaine professionnel des Sapeurs-pompiers, Monsieur Alain Macq, rappelait des notions telles que le compartimentage, la résistance au feu et la réaction au feu. Il rappelait également des lois de base du 30/7/1979 et du 22/5/1990 qui ont délégué au Roi la compétence de fixer les normes de prévention incendie de base et de fixer les normes de préventions spécifiques qui se rapportent aux constructions. Un Conseil supérieur contre l'incendie et l'explosion a aussi été mis en place.

La prévention des incendies a été définie comme étant « l'ensemble des mesures de sécurité destinées d'une part, à éviter la naissance d'un incendie, à détecter tout début d'incendie et à empêcher l'extension de celui-ci, et d'autre part, à alerter les services de secours et à faciliter la mise en sécurité et le sauvetage des personnes. »

Si la définition découle du bon sens, la difficulté reste de déterminer clairement les normes de prévention et de les mettre pratiquement en œuvre.

Des normes de base de prévention fédérales et des normes de prévention spécifiques régionales ou communautaires ont été prises par arrêté royal ou de Gouvernement régional.

En outre, les Communes, compétentes dans cette matière, ont pris divers Règlements. Le SNPC a d'ailleurs été amené dans les années 2010 à attaquer parfois ces règlements communaux, avec succès, devant le Conseil d'Etat ... et à obtenir leur annulation. Le principe de la proportionnalité doit être respecté et le risque de l'arbitraire a été mis en exergue. ▶



- ▶ Il n'est pas discutable que l'autorité communale ait compétence pour prendre des mesures de police administrative partout où elle considère que la sécurité est menacée. La prévention des incendies et accidents peut être de son ressort, mais

Pour des logements individuels ou appartenant à un seul propriétaire

Quelles sont ces normes de prévention ? Qui les définit in fine ? Comment peuvent-elles être opposables au propriétaire ? Où les trouver ? Comment les mettre en œuvre ?

Pour les préventionnistes, il s'agit déjà d'un véritable dédale de réglementations de toutes natures, évolutives et techniques qu'il faut suivre régulièrement notamment quant à la qualité des matériaux de construction ou à leur placement. Comment alors les particuliers propriétaires d'immeuble pourraient-ils s'y retrouver et prendre connaissance de manière transparente et aisée des normes requises ?

« Force est de constater un flou juridique certain quant aux normes qui doivent être appliquées dans chaque logement et quant à la multiplication des contraintes... sans autre base légale et fruit de souhaits extra-réglementaires des services d'incendie ». De même, pour la sécurité juridique, il est essentiel que soient définies « des normes régionales uniques, objectives et applicables » sur toute la Région et non ponctuellement à chaque commune au gré de desiderata individuels....

Cette observation est valable mutatis mutandis pour les immeubles à appartements multiples, voir infra.

Malgré le respect dû aux autorités compétentes dans cette matière sensible, l'appréciation reste discrétionnaire et l'arbitraire semble pointer son nez !

Nous renvoyons expressément le lecteur à l'éditorial de Monsieur Hamal, Président du SNPC-NEMS, publié dans LE CRI n° 428 de novembre 2018, pp. 3-5, intitulé « Sécurité incendie- Mettre le holà aux exigences excessives des pompiers et de certaines Communes ».

Pour les immeubles à appartements multiples en copropriété.

La question est encore plus épineuse puisque des normes de prévention - ignorées par les copropriétaires et/ou de leur syndic, gestionnaire des parties communes de l'immeuble - vont devoir s'appliquer à différents niveaux.

Pour rappel, une association des copropriétaires a pour seule mission légale d'administrer des parties communes qui ne lui appartiennent pas. Celles-ci appartiennent exclusivement, selon des quotes-parts préalablement définies, aux propriétaires de chaque lot privatif. Exceptionnellement, pour des raisons économiques et techniques uniquement, la copropriété peut prendre des décisions affectant des parties privatives en assemblée générale à la majorité des 2/3 des voix.

La copropriété ne dispose toutefois pas d'un pouvoir légal pour intervenir dans l'administration souveraine et exclusive de chaque propriétaire sur son patrimoine et ses parties privatives.

Par ailleurs, s'il peut incomber à chaque propriétaire de réaliser des travaux - non définis clairement par ailleurs - dans son lot privatif, les copropriétaires n'ignorent pas que des travaux privatifs, obligatoires ou non, AFFECTANT les parties communes doivent préalablement être autorisés par l'assemblée générale. A défaut d'autorisation, ce copropriétaire pro-actif court le risque de voir dans le futur sa responsabilité civile engagée si ses travaux ont des conséquences dommageables dans l'immeuble.

4. EN DROIT : QUANT À L'ARRÊTÉ D'INHABITABILITÉ DE L'IMMEUBLE DANS SON ENSEMBLE ET LE REFUS DE LEVER L'INHABITABILITÉ DÉCRÉTÉE.

Comment justifier que la mesure a frappé tous les logements y compris ceux « qui étaient droits dans leurs bottes » et leurs propriétaires et occupants ?

L'Arrêté a frappé d'inhabitabilité TOUS les appartements dans leurs parties privatives et leurs quotes-parts dans les parties communes... et par voie de conséquence, leurs propriétaires et leurs occupants, et ce tant

qu'un (nouveau) rapport favorable des pompiers ne serait pas produit. Entretemps, il a interdit à chacun une jouissance paisible de son bien et une bonne gestion de son appartement destiné à la vente ou à la location.

La plupart d'entre eux – 34 logements sur 42 – ont exécuté les travaux imposés et conformé leurs appartements aux normes édictées. Ils pouvaient donc raisonnablement s'attendre qu'un (nouveau) rapport favorable puisse être établi, des travaux exclusivement privatifs n'étant pas de leur ressort. Que nenni ! TOUS les appartements et leurs propriétaires n'ayant pas reçu le satisfecit des pompiers, le rapport est resté défavorable pour tous et chacun et par voie de conséquence, l'Arrêté d'inhabitabilité aussi.

Des mesures de cette nature ne permettent en tous cas pas d'instaurer une ambiance paisible au sein de la copropriété.

Du fait des manquements et de l'inaction de quelques-uns, la sanction a porté atteinte à chaque droit de propriété, avec de graves conséquences pour chaque propriétaire d'appartement dans l'immeuble. C'est dire...

Il était normal que la mesure frappe les lots privatifs non-conformes. En revanche, nous ne comprenons pas les motifs légaux motivant les sanctions de l'Arrêté d'inhabitabilité, ayant frappé et continuant à frapper tout l'immeuble !

En effet, même si à certains égards, une (certaine et très limitée au demeurant) solidarité a été reconnue par la loi sur la copropriété au profit des tiers, il n'apparaît pas que ce principe puisse trouver à s'appliquer dans le cas de sanction administrative contre tout un immeuble.

Rappelons pour la clarté que dans le cadre de l'exécution de jugements condamnant l'association des copropriétaires (à des sommes), une solidarité existe entre tous les copropriétaires, limitée aux quotes-parts de chacun dans les parties communes. A l'inverse, il n'y a pas de solidarité entre l'association des copropriétaires et les copropriétaires individuellement pour les parties privatives de chacun.

Enfin, les considérants de l'Arrêté retiennent que la gestion de l'immeuble est confiée par l'association des copropriétaires au syndic. ▶

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

WWW.COL-VERT.BE

Immobilier LE COL-VERT sprl

Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC



Lift Expertise

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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

35 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

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



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

Tél : 02/672 30 26

mn.demunter@immoviager.be



- ▶ Il était donc normal que le syndic soit chargé d'afficher un Arrêté concernant (uniquement) les parties communes.

Mais pourquoi le syndic devrait-il veiller à un affichage relatif à des parties privatives qu'il n'est pas chargé d'administrer ?

5. EN DROIT : QUANT AU JUGEMENT DISCUTÉ

L'Arrêté du Bourgmestre a sanctionné in globo, sans nuances et sans ciblage, tous les propriétaires d'un immeuble sur base d'un rapport mettant en exergue des manquements individuels.

Des copropriétaires, victimes de ces carences qui ne leur incombaient pas et qui n'étant pas de leur responsabilité, n'ont eu d'autre choix que d'en assigner les auteurs devant le Juge de paix.

Vu l'inopposabilité des constats et vu le caractère privatif des irrégularités, il a fallu une expertise judiciaire. Des irrégularités spécifiques à des appartements individuels ont été raisonnablement mises en évidence. Elles ont permis au tribunal d'une part, de cibler les appartements concernés et d'autre part, de définir les travaux à réaliser par les propriétaires concernés, condamnés à s'exécuter, sous peine d'astreinte.

C'est avec ce prononcé que les responsabilités sont déterminées. Ce jugement ouvre aussi le droit pour les propriétaires à des dommages et intérêts. Enfin, il le déclare commun et opposable à la Ville de Liège, auteur de l'Arrêté d'inhabitabilité.

Reste à s'interroger sur la portée du jugement qui a été rendu.

Le tribunal reconnaît que « ces carences paralysent la situation de l'immeuble ». Il relève également que c'est « à juste titre que la Ville exige une mise en conformité incendie à 100 % pour lever l'Arrêté d'inhabitabilité, les défendeurs devant comprendre que les autorités communales, comme les pompiers, ne peuvent après les accidents dramatiques ... (antérieurs) ... tergiverser ou faire preuve de laxisme dans l'application des normes relatives à la sécurité incendie des logements ».

Ce jugement est déclaré commun à la Ville. Vu la motivation du tribunal, celle-ci devrait, en toute logique, le respecter. Nous espérons

donc que la réalisation des travaux prescrits judiciairement se substituera au rapport défavorable du Département prévention de la Zone de Secours et permettra de lever la mesure d'inhabitabilité décrétée par le Bourgmestre.

6. EN CONCLUSION

Le tribunal ne se prononce ni sur les mesures initialement imposées par les pompiers, ni sur la teneur de l'Arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre ni sur la prudence éventuellement excessive des pouvoirs publics.

L'immeuble concerné est érigé en exemple au profit de la prévention incendie, sans tergiversations ou laxisme. Même si rien n'est réglé quant aux normes et mesures de prévention incendie, le tribunal devient préventionniste. Il définit les travaux à réaliser et par qui pour conformer les lieux litigieux aux normes de prévention.

Prenant aussi en compte que le vécu collectif, le droit de propriété individuel, même s'il est irréprochable, sont mis entre parenthèses.

Pour le surplus, la situation juridique évoquée fait apparaître les limites de la loi sur la copropriété.

La sécurité juridique ne permet en effet pas de donner réponse aux copropriétaires individuels, victimes des sanctions administratives du fait de carences privatives, et ce même si la loi permet à la copropriété d'agir en justice au profit de parties communes.

Par exemple, l'opposabilité à toute l'association des copropriétaires et aux copropriétaires de constats (négatifs) concernant des lots privatifs ou le pouvoir de réaliser à tout prix des travaux strictement privatifs sont des questions qui ne peuvent trouver réponse qu'en justice.

En ce sens, les propriétaires dans cet immeuble ne se sont pas trompés en assignant les copropriétaires défaillants. Le jugement répond in fine à leur question (implicite) quant à la contribution à la dette en général au moment de faire les comptes au sein de l'immeuble.

C'est sans doute ce qui motive l'appel interjeté contre ce jugement assorti de l'exécution provisoire. Donc, affaire à suivre... ■

LE FACILITATEUR CoBrACE :

UN INTERLOCUTEUR DISPONIBLE POUR TOUTES VOS QUESTIONS RELATIVES À LA RÉGLEMENTATION CoBrACE

Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE) comprend un volet stationnement qui régleme le nombre de places autorisées dans les immeubles de bureaux.

QUI PEUT FAIRE APPEL AU FACILITATEUR COBRACE ?

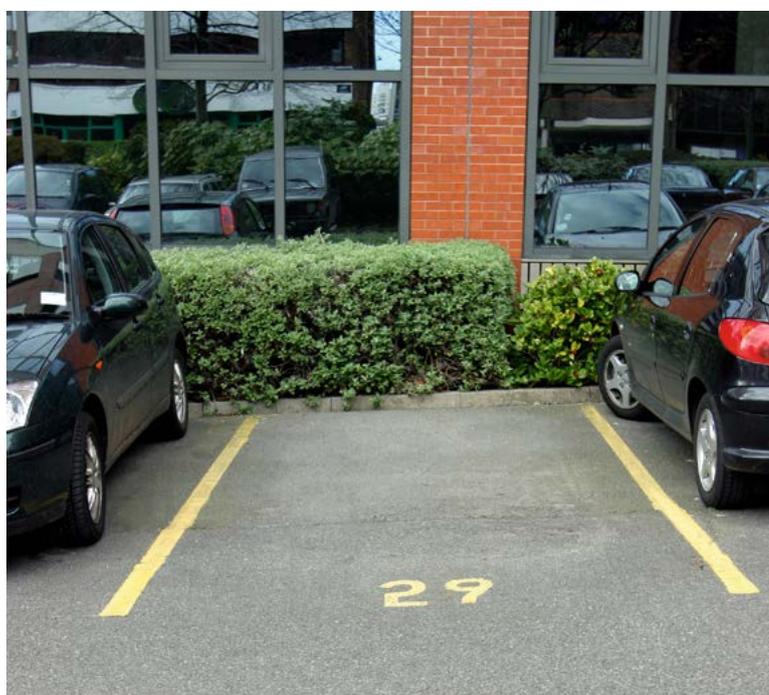
Vous devez introduire une demande ou une prolongation de votre permis d'environnement et le CoBrACE en matière de stationnement est d'application ? Vous ne savez pas quelles solutions mettre en œuvre et comment procéder pour atteindre les objectifs fixés par le CoBrACE ? Un facilitateur est désormais disponible pour vous aider et trouver avec vous les meilleures solutions en matière de mobilité.

POUR QUOI ?

La mission du facilitateur est d'orienter et conseiller les entreprises vers des solutions économiquement rentables, pratiques et parfois innovantes pour atteindre les objectifs du CoBrACE en diminuant le besoin d'emplacements de parking au sein des entreprises.

Pour ce faire, le facilitateur :

- > fournit une assistance technique pour orienter son interlocuteur vers les meilleures mesures à intégrer à son projet ;
- > est en contact permanent et étroit avec l'administration, de manière que les conseils promulgués soient le plus en accord possible avec la législation, mais est suffisamment indépendant pour garantir aux entreprises des conseils neutres et adaptés ;
- > travaille main dans la main avec le demandeur, en amont de la demande de permis d'environnement tout en



ISTOCKPHOTOS

offrant aux entreprises des solutions pratiques et rentables.

L'assistance fournie par le Facilitateur ne se substitue pas au travail habituel des bureaux d'études et ne présage en aucun cas de la décision finale de l'administration.

COMMENT LE CONTACTER ?

i Pour contacter le Facilitateur CoBrACE, vous pouvez écrire à cette adresse : **facilitateur.cobrace@environnement.brussels**



Arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2022

Recours du SNPC contre l'ordonnance du Parlement bruxellois

validant les pouvoirs spéciaux ayant permis les moratoires sur les expulsions

PATRATAS 4

LES BAILLEURS LÉSÉS PEUVENT FAIRE VALOIR LEUR DROIT CONTRE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

La Cour constitutionnelle a rendu le 14 juillet dernier un arrêt rejetant le recours du SNPC contre l'ordonnance du Parlement bruxellois validant les pouvoirs spéciaux ayant permis les moratoires sur les expulsions pendant le premier confinement Covid. La Région wallonne avait fait intervention à la cause. Le SNPC était défendu par Maître Jean-Marc RIGAUX.

Rappelons cependant à propos des périodes de suspension des expulsions durant le Covid, que le SNPC, dans le contexte sanitaire que nous avons connu, comprenait fort bien que des mesures soient prises. Si la Région wallonne l'a fait de manière raisonnable et limitée, tel n'a pas été le cas de la Région de Bruxelles-Capitale entraînant un préjudice certain pour les bailleurs concernés.

Certes, nous n'avons pas obtenu pleine et entière satisfaction mais l'arrêt contient différents développements qui ne vont pas faire plaisir à celles et ceux qui en Région de Bruxelles-Capitale multiplient les attaques vis-à-vis des bailleurs et nous pensons à la Secrétaire d'Etat Nawal BEN AMOU et au professeur Nicolas BERNARD.

Tout d'abord, les exceptions d'irrecevabilité soulevées par la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale vis-à-vis du

SNPC et des bailleurs individuels agissant à ses côtés ont été rejetées. Tant le SNPC que les propriétaires étaient recevables à agir.

Ensuite sur le fond, le SNPC contestait le fait pour la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoir prendre des mesures de suspension de décisions de justice outrepassant ses compétences.

Notre moyen a été rejeté mais il contient un attendu assez intéressant :

« Eu égard à l'objectif du législateur spécial, mentionné en B.9, de transférer aux régions « [la] totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », en particulier les règles concernant « l'éviction » et « l'indemnité en cas d'éviction », les régions sont compétentes, en vertu de l'article 6, §1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, pour fixer les conditions auxquelles les expulsions dans

le cadre d'un contrat de bail d'habitation peuvent être imposées et exécutées. **Cette compétence ne va pas jusqu'à permettre d'entraver l'exécution en tant que telle de décisions judiciaires, ce qui serait contraire tout à la fois au principe fondamental de l'ordre juridique belge selon lequel les décisions judiciaires ne peuvent être modifiées que par la mise en œuvre des voies de recours et aux règles répartitrices de compétence. Toutefois, un report temporaire, dans des circonstances exceptionnelles, de l'exécution des décisions judiciaires d'expulsion, tel que le prévoit la disposition attaquée, ne porte pas fondamentalement atteinte à ce principe et à ces règles.** ».

En résumé, la Cour considère que la séparation des compétences est bien nette entre le pouvoir régional et le pouvoir judiciaire et que le pouvoir exécutif ne peut pas entraver l'exécution des décisions judiciaires.

Le SNPC a donc raison sur le fond.

Cependant, pour des raisons manifestement politiques, la Cour Constitutionnelle estime qu'un report temporaire dans des circonstances exceptionnelles peut se justifier.

Cet attendu va être extrêmement utile au SNPC qui s'oppose au projet d'ordonnance dont nous avons déjà parlé dans LE CRI et par lequel la Région entend revoir entièrement les procédures contentieuses devant les Juges de Paix et plus précisément en cas de non-paiement par un locataire de ses loyers. Il est question de rallonger les délais de procédure aggravant le préjudice des bailleurs, de retenir un moratoire hivernal etc. Nous renvoyons au CRI du mois de juin pour plus de détails.

Il y est même question d'inviter les Juges de Paix à être plus attentifs au droit au logement qu'au droit de propriété en dehors de tout équilibre entre les droits des parties qui doit prévaloir dans une procédure en justice.

Enfin, La Cour Constitutionnelle va admettre la mesure prise par la Région de Bruxelles-Capitale et va considérer qu'une durée totale de suspension de cinq mois dans des circonstances exceptionnelles n'est pas excessive. Elle considère donc que la mesure est légale et non annulable.

LE PRINCIPE D'ÉGALITÉ DES CITOYENS DEVANT LES CHARGES PUBLIQUES EST UNE BASE POUR L'INDEMNISATION DES PROPRIÉTAIRES QUI POURRAIENT DÉMONTRER AVOIR SUBI UNE PERTE FINANCIÈRE.

Néanmoins, la Cour va s'interroger sur le juste équilibre entre d'une part les intérêts du locataire et d'autre part ceux du bailleur.

Elle précise en effet : « *Il appartient cependant à la Cour de vérifier si, par l'adoption de la disposition attaquée, la Région de Bruxelles-Capitale a effectivement ménagé un juste équilibre entre d'une part, les intérêts du locataire d'un bien immeuble dont l'expulsion est interdite et, d'autre part, les intérêts du propriétaire-bailleur, afin que les mesures ne causent pas une restriction excessive au droit au respect des biens du second.* ».

La Cour Constitutionnelle rappelle un avis de la section de législation du Conseil d'Etat à savoir l'existence d'un « *mécanisme d'indemnisation approprié nécessaire au regard de la restriction au droit de propriété du propriétaire bailleur* ».

La Cour Constitutionnelle insiste sur la nécessité d'une compensation pour les citoyens lésés par cette mesure :

« *Enfin, conformément à l'article 144 de la Constitution, il appartient au juge ordinaire d'apprécier si une indemnisation sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques est justifiée, et il lui appartient également d'en fixer le montant. En vertu de ce principe, l'autorité ne peut, sans compensation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général. Il découle de ce principe que les effets préjudiciables disproportionnés - c'est-à-dire le risque social ou entre-*



preneurial extraordinaire s'imposant à un groupe limité de citoyens ou d'institutions - d'une mesure de coercition qui est en soi régulière ne doivent pas être mis à charge des personnes lésées, mais doivent être répartis de manière égale sur la collectivité.

Une compensation en vertu de ce principe n'est requise que lorsque et dans la mesure où les effets de la mesure excèdent la charge qui peut être imposée à un particulier dans l'intérêt général. Il appartient au juge ordinaire d'apprécier in concreto, en tenant compte de tous les aspects particuliers et publics de chaque cas, si la charge qui résulte de la disposition attaquée pour le bailleur peut faire l'objet d'une compensation. ».

En conclusion, si notre recours est donc rejeté en ce sens que la Cour n'annule pas une décision qui, de toute façon, n'a plus d'effets ; l'arrêt de la Cour Constitutionnelle est extrêmement utile dans la mesure où,

d'une part il rappelle les principes et fixe les limites et d'autre part, ouvre la voie à une indemnisation devant le juge ordinaire, de manière formelle.

La base juridique de ces éventuelles actions civiles ne serait donc pas l'article 1382 du Code civil puisque la Cour Constitutionnelle considère que la mesure était régulière.

Par contre, le principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques est une base pour l'indemnisation des propriétaires qui pourraient démontrer avoir subi une perte financière.

L'arrêt de la Cour Constitutionnelle est évidemment essentiel comme fondement à ces actions.

Le SNPC va dès lors dans les prochaines semaines sensibiliser les bailleurs concernés et envisager avec eux des actions contre la Région de Bruxelles-Capitale. ■



PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE

PROGRAMME SEPT - DEC 2022



bruxelles
environnement
.brussels



FORMEZ VOS ÉQUIPES AUX TECHNIQUES DU BÂTIMENT DURABLE EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SÉMINAIRES

- 14/10 : Agriculture urbaine et Bâtiment Durable
- 18/11 : Rénover les écoles
- 02/12 : Gestion de chantier circulaire : vers une optimisation des flux

FORMATIONS - 1 À 4 JOURS

- Pompe à Chaleur : 2j
- Économie circulaire : rénovation : 2j
- Matériaux durables : 2j
- Chauffage et ECS : 4j
- Réemploi : 2j
- Éclairage : 2j
- Conception réversible : 2j
- Inventorisation : 1j
- Isolation de la façade à rue : 2j
- Construction Bois : 2j
- Rénovation des copropriétés : 2j
- Gestion de chantier : 2j
- Isolation de la toiture : 2j

Découvrez les sujets des formations du 2^{ème} semestre 2022 sur notre site web !

50 €/JOUR

Consultez aussi :

FACILITATEUR BÂTIMENT DURABLE

le helpdesk professionnel gratuit pour vos projets en Région de Bruxelles-Capitale :
0800 85 775 - facilitateur@environnement.brussels

GUIDE BÂTIMENT DURABLE

le site de référence d'aide à la conception :
www.guidebatimentdurable.brussels

INFOS ET INSCRIPTION : WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE



Bail professionnel non commercial



Mesdames,
Je mets un bureau en location pour ma locataire qui exerce des activités de coaching spirituel, de relaxation, de séances de bien-être, etc.
Mon bien est déclaré comme un bureau.
Puis-je mettre une partie du précompte immobilier à charge de mon locataire ? Si oui, quel montant dois-je indiquer ?
Je vous remercie d'avance de l'attention que vous portez à mon email.

B.C.
Namur



Madame, Monsieur,

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

Pour déterminer la partie du précompte immobilier qui peut être mise à charge de votre locataire, vous devez contacter l'Administration Fiscale et demander une ventilation officielle pour demander le pourcentage du précompte qui correspond à la surface du bureau.

Il faut expressément mentionner le pourcentage du précompte immobilier mis à charge de votre locataire dans le bail.

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

Très cordialement,
Le service juridique

Bail commercial – Région wallonne



Mesdames,
Je souhaite mettre un commerce en location à Mons pour une courte période. Nombreuses sont les personnes m'informant qu'un bail commercial ne peut être conclu que pour une période de 9 ans. Or, j'aurais mis ma main à couper qu'une autre solution existait. Ma petite fille fait référence à des pop-up stores. Pouvez-vous m'indiquer ce qu'est un pop-up store ? Puis-je conclure ce type de bail comme période d'essai au bail commercial ultérieur ? Merci d'avance,

V. S.
Mons



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Un bail commercial peut être fait pour une durée égale ou supérieure à 9 ans ou pour une période égale ou inférieure à 1 an.

Notons qu'un bail commercial conclu pour une durée supérieure à 9 ans, doit être établi par acte notarié.

Lorsqu'il est conclu pour une période égale ou inférieure à 1 an, le bail prend fin de plein droit à l'échéance de son terme.

Il peut néanmoins être reconduit par l'accord écrit des parties, aux mêmes conditions de loyer que le bail initial, sans que la durée totale de la location n'excède un an.

Si, à l'expiration de la durée convenue, le preneur se maintient dans les lieux loués, sans opposition écrite du bailleur notifiée dans le mois qui suit l'expiration, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans à compter de son entrée en vigueur initiale.

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

Bien à vous,
Le service juridique

Publication du SNPC-NEMS



ABC du bail commercial

Le bail commercial est une matière à part et est régi par ses propres règles. Le but du présent ouvrage est d'offrir aux praticiens du bail commercial, propriétaires ou locataires, mais également aux juristes ou spécialistes de la location commerciale, un ouvrage simple à consulter, leur permettant de ne pas commettre d'erreurs quand ils seront confrontés à la mise sur le marché d'un bien destiné au commerce de détail, à la recherche d'un locataire, à l'élaboration du bail, à la fin de celui-ci ou à tout problème survenant en cours de location.

> Cette brochure est disponible au prix de
membres SNPC : 34,90 €
non membres : 49,90 €
(+frais de port d'un montant de 5,20 €)

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



Copropriété – Bail d'habitation affecté à la résidence principale du preneur – charges communes



Madame, Monsieur,
Dans cet email, vous trouverez, en pièce jointe, le bail qui me lie à ma locataire.
Cette dernière conteste le décompte de charges sous prétexte qu'elle n'utilise pas l'ascenseur et qu'elle n'utilise que les escaliers.... Je comprends sa demande mais l'appartement étant situé au 1er étage, il lui est loisible de l'utiliser ou non. Est-elle en droit de contester certains postes aux motifs qu'elle n'en retire aucune utilité ? Elle m'interroge déjà sur les honoraires du jardinier.
Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous accorderez à ma demande.

H.S.
Bruxelles



Chère Madame, Cher Monsieur,
Nous avons bien reçu votre email et nous vous remercions de votre intérêt pour les services du SNPC-NEMS.
La contribution du locataire aux charges communes n'est pas toujours liée à l'utilisation concrète qu'ils

en font. Un locataire sis au rez-de-chaussée peut contribuer à l'entretien de l'ascenseur commun dont il ne se sert jamais voire peu.

Le bail peut organiser la répartition des charges communes de la copropriété entre le bailleur et le locataire.

La répartition des charges communes entre locataire et propriétaire étant une source de conflits, il est conseillé de préciser dans le bail ces points pour éviter toute contestation ultérieure.

Votre locataire ne peut contester sa participation aux charges communes, cette dernière étant expressément prévue dans votre bail et il y est clairement prévu que les frais d'entretien de l'ascenseur sont à charge du locataire. En utilisant les baux du SNPC-NEMS, vous avez préservé vos intérêts car celui-ci énonce, de manière large, les charges communes locatives qui seront répercutées sur le locataire occupant les lieux.

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

Très cordialement,
Le service juridique



ISTOCKPHOTOS

Nos publications

		TVAC	PORT	TOTAL
Les baux				
RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	5,20 € 5,20 €	16,50 € 25,50 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	12,00 € 21,00 €	5,20 € 5,20 €	17,20 € 26,20 €
Bail version anglaise appartement	Membre SNPC Non-membre	11,30 € 20,30 €	5,20 € 5,20 €	16,50 € 25,50 €
Transcription bail verbal existant	Membre SNPC Non-membre	8,70 € 13,90 €	5,20 € 5,20 €	13,90 € 19,10 €

		TVAC	PORT	TOTAL
RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE				
Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,40 € 20,40 €	5,20 € 5,20 €	16,60 € 25,60 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC Non-membre	11,50 € 20,50 €	5,20 € 5,20 €	16,70 € 25,70 €

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

Les affiches

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

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

Comment les obtenir ?

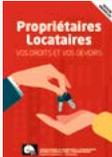
- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
- Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
- En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)

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

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

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

Les ouvrages

 <p>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 €</p>	 <p>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 €</p>
 <p>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 €</p>	 <p>ABC de la planification successorale Membre SNPC : 35 € Non-membre : 53 € Port : 7,47 € Total membres : 42,47 € Total non-membre : 60,47 €</p>
 <p>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 €</p>	 <p>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 €</p>
 <p>ABC du viager Prix unique : 29,00 € Port : 5,20 € Total : 34,20 €</p>	 <p>ABC des dégâts locatifs Membre SNPC : 34,00 € Non-membre : 54,40 € Port : 5,20 € Total membres : 39,20 € Total non-membres : 59,60 €</p>
 <p>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 €</p>	 <p>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 €</p>
 <p>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 €</p>	 <p>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 €</p>
 <p>ABC du bail commercial Membre SNPC : 34,90 € Non-membre : 49,90 € Port : 5,20 € Total membres : 40,10 € Total non-membres : 55,10 €</p>	

Base 88 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Les indices antérieurs à 2005 sont disponibles sur le site www.snpc-nems.be												
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	177,07*	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*	199,21*	200,48*	202,69*					

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*	165,22*	166,28*	168,11*					

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*	145,23*	146,16*	147,76*					

Base 2013 Indices santé (indexation pour les loyers)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2015	100,61*	100,89*	100,73*	101,12*	101,16*	101,33*	101,37*	101,61*	101,85*	102,27*	102,28*	102,23*
2016	102,42*	102,53*	103,47*	103,53*	103,77*	103,74*	103,93*	103,97*	103,68*	103,86*	103,97*	104,05*
2017	104,65*	105,06*	105,32*	105,46*	105,42*	105,29*	105,63*	105,68*	105,51*	105,84*	105,85*	106,15*
2018	106,37*	106,54*	106,71*	106,89*	106,99*	107,01*	107,44*	107,55*	107,52*	108,26*	108,48*	108,45*
2019	108,50*	108,78*	109,04*	108,98*	108,89*	109,02*	109,07*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	109,18*
2020	109,72*	109,87*	109,96*	110,22*	110,10*	110,05*	110,16*	110,20*	109,78*	110,11*	109,91*	109,88*
2021	110,35*	110,39*	110,56*	110,93*	110,99*	111,31*	112,18*	112,74*	112,29*	113,94*	115,20*	115,60*
2022	118,21*	118,74*	119,05*	119,59*	120,25*	121,02*	122,35*					

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures

au 02/512.62.87.

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

Paieement à effectuer sur le compte BE53 3101 0387 4053

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

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

■ Conseils juridiques simples par mail

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

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

**BANCONTACT
DISPONIBLE
à Bruxelles
et Liège**

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

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

Publication du SNPC-NEMS



ABC du bail commercial

Le bail commercial est une matière à part et est régi par ses propres règles. Le but du présent ouvrage est d'offrir aux praticiens du bail commercial, propriétaires ou locataires, mais également aux juristes ou spécialistes de la location commerciale, un ouvrage simple à consulter, leur permettant de ne pas commettre d'erreurs quand ils seront confrontés à la mise sur le marché d'un bien destiné au commerce de détail, à la recherche d'un locataire, à l'élaboration du bail, à la fin de celui-ci ou à tout problème survenant en cours de location.

- > Cette brochure est disponible au prix de
 - membres SNPC : 34,90 €
 - non membres : 49,90 €
- (+frais de port d'un montant de 5,20 €)

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➔ Voir page 39