

le cri

N°467
OCTOBRE
2022

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

CERTIFICAT PEB UN BEL EXEMPLE DE SURRÉALISME À LA BELGE !

> p. 6



Moratoire sur les expulsions. Il faudra indemniser les bailleurs concernés

> p. 3

Chauffage et rénovation énergétique: la Wallonie simplifie l'accès aux primes

> p. 14

L'acheteur de ma maison refuse désormais de venir signer, que faire ?

> p. 22

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.



MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS IL FAUDRA INDEMNISER LES BAILLEURS CONCERNÉS

L'égalité des citoyens devant
les charges publiques est à nouveau rompue
L'arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2022
est très clair à ce sujet

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) a pris connaissance, non sans une certaine surprise, des mesures que le Gouvernement wallon entend mettre en œuvre pour soutenir la diminution des prix de l'énergie et venir en aide aux personnes rencontrant des problèmes.

Si le SNPC peut comprendre, dans le contexte actuel, l'adoption de mesures spécifiques, il regrette que les bailleurs soient à nouveau « mis à contribution ».

En effet, parmi celles-ci, un nouveau moratoire sur les expulsions domiciliaires entre le 1^{er} novembre 2022 et le 15 mars 2023.

Le SNPC ne peut qu'être interpellé par **une telle mesure de nature à causer un préjudice certain aux bailleurs qui, ne pouvant expulser durant cette période, vont voir leur préjudice s'accroître de 4 mois et demi.** Rappelons que pour un certain nombre d'entre eux cela constitue un complément de pension.

Les locataires concernés se sachant protégés par le moratoire ne seront certainement pas motivés à reprendre le paiement de leurs loyers. Bien au contraire et cela va en inciter d'autres à ne pas payer. ▶

**LA COUR CONSTITUTIONNELLE
INSISTE SUR LA NÉCESSITÉ
D'UNE COMPENSATION POUR
LES CITOYENS LÉSÉS PAR
CETTE MESURE.**

► Ce n'est pas acceptable et le **communiqué du Gouvernement wallon ne dit rien pour ce qui est de l'indemnisation des bailleurs.**

Or, dans un arrêt récent du 14 juillet 2022, la Cour constitutionnelle aborde cette question et est très claire à ce sujet. Elle s'interroge dans son arrêt 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 immobilier 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 sup-

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

portées 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 entrepreneurial 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. ».

Cet arrêt rappelle d'une part, 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 retient que 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.

Outre d'inciter les bailleurs victimes des moratoires Covid et du moratoire à venir à agir contre la Région wallonne en indemnisation, le SNPC appréciera les recours à introduire contre la mesure envisagée d'autant plus si elle ne prévoit aucun mécanisme compensatoire pour les bailleurs. ■

i Pour tout contact :
Olivier HAMAL, président du SNPC
olivier.hamal@skynet.be
0475/36.09.17

ÉDITORIAL

> Moratoire sur les expulsions. Il faudra indemniser les bailleurs concernés **3**

RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE ET FLAMANDE - ÉNERGIE

> Certificat PEB : un bel exemple de surréalisme à la belge ! **6**

RÉGION FLAMANDE - VENTE

> Energieprestatie » (EPB) : la Flandre impose des travaux aux acheteurs à compter du 1^{er} janvier 2023 **10**

RÉGION WALLONNE - PRIMES

> Chauffage et rénovation énergétique : la Wallonie simplifie l'accès aux primes **14**

RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER

> Les bailleurs à nouveau ciblés et manipulations en vue. Nouvelle étude en préparation à la demande de la Secrétaire d'Etat au Logement. **16**

DROIT DES BIENS

> La servitude du tour d'échelle a été modifiée **18**

VENTE

> L'acheteur de ma maison refuse désormais de venir signer, que faire ? **22**

FISCALITÉ

> Réforme fiscale fédérale. Taxation des loyers réels : à vos calculettes ! Et revenez vers nous **24**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R (Société Immobilière Réglementée) **26**

BAIL À LOYER

> Suppression ou plafonnement de l'indexation des loyers. L'indécence de Comeos. Prendre dans la poche des bailleurs pour favoriser les achats dans les commerces **32**

CONFÉRENCE À MONS 34

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.



CERTIFICAT PEB : UN BEL EXEMPLE DE SURRÉALISME À LA BELGE !



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

A l'heure où certains imaginent conditionner l'indexation des loyers à l'efficacité énergétique d'un logement ou d'un commerce, il semble utile de s'interroger sur la pertinence d'un outil moins objectif qu'il n'en a l'air.

AU PAYS DU SURRÉALISME, LE PEB DEVIENT ROI !

Le certificat PEB (acronyme de Performance Énergétique du Bâtiment) fait de plus en plus la une de l'actualité.

La crise énergétique que nous connaissons pour l'instant avec des prix du gaz et de l'électricité qui battent tous les records, conduit le monde politique et les médias à s'intéresser de plus près à ce fameux certificat PEB et à fustiger, à cette occasion, les « passoires énergétiques », c'est-à-dire les habitations dont le score PEB est « G ».

C'est très bien mais nous sommes en Belgique, pays qui a vu naître le courant des surréalistes avec des peintres et artistes comme Paul DELVAUX, René MAGRITTE, Marcel MARIEN, Marcel DELMOTTE ...

Dans le registre du surréalisme, ajoutons la lasagne institutionnelle belge avec ses nombreux niveaux de pouvoirs : le Fédéral, le Régional, le Provincial, le Communal. Ainsi, le certificat PEB est devenu une matière régionalisée. Et cela nous donne un nouveau et bien réel bel exemple de ce surréalisme à la belge.

Ainsi une habitation identique dans les trois régions du pays (Flandre, Bruxelles, Wallonie) aboutit à un certificat PEB avec un score différent.

PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE ? C'EST SELON LA RÉGION.

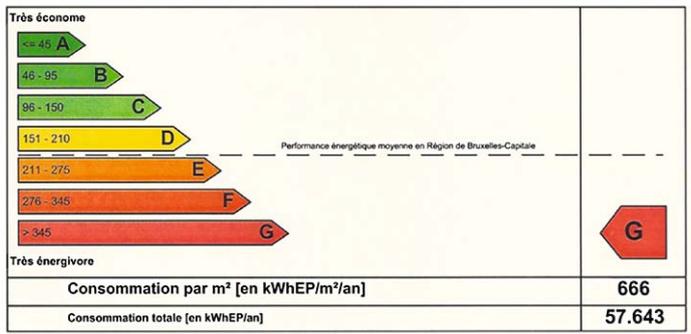
Le certificat PEB indique la consommation théorique annuelle calculée par mètre carré de surface brute de plancher de l'habitation (en kWh d'énergie primaire par m² et par an). Cette valeur ou la classe énergétique basée sur cette valeur, qui se veut plus facile à appréhender, doit permettre à l'acheteur ou au locataire potentiel d'évaluer le caractère économique de l'habitation sur le plan de la consommation énergétique. Plus cette valeur est petite, meilleure sera la classe énergétique et plus faible sera la consommation énergétique de cette habitation par rapport au nombre de m².

Le problème, c'est que chaque région a développé sa propre grille de score. Voici les tableaux avec le score énergétique pour chaque région de notre merveilleux pays :



EN RÉGION BRUXELLOISE

Consommation par m² en kWh/m²/an



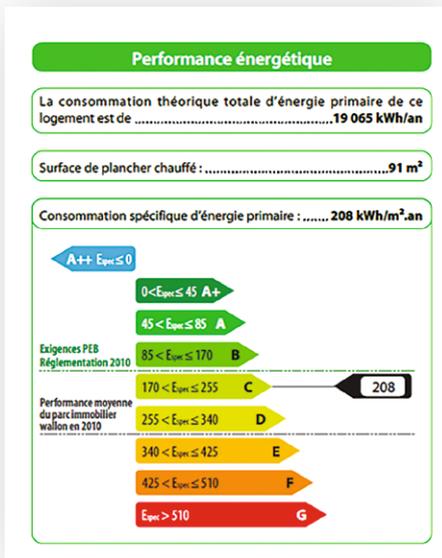
- > G en région bruxelloise
- > E en région wallonne
- > D en région flamande.

Les différences du seuil pour être classé en score énergétique « G » ou « rouge » sont les suivants selon les régions

BRUXELLES	Au delà de 345 kw/h au m ² /an
WALLONIE	Au-delà de 510 kw/h au m ² /an
FLANDRE (score F car G n'existe pas)	Au-delà de 500 kw/h au m ² /an

EN RÉGION WALLONNE

Consommation par m² en kWh/m²/an



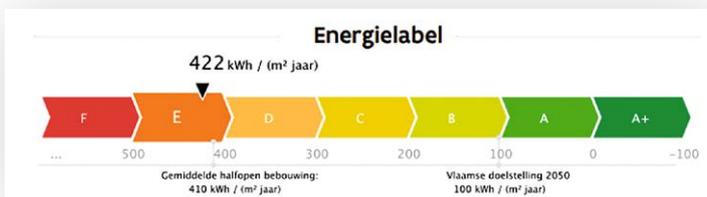
SURRÉALISME DISIEZ-VOUS ?

La question qui suit doit aussi être prise en considération : le score énergétique exprimé en kWh/m²/an est-il fiable et bien réel ?

La réponse est ici généralement négative. En effet, si le propriétaire a procédé à des travaux d'isolation il y a plusieurs années mais qu'il ne dispose pas ou plus de pièces justificatives pour démontrer la présence d'éléments à intégrer par le certificateur énergétique dans ses calculs et son rapport, le certificateur devra alors prendre en considération une valeur par défaut qui varie selon le type d'éléments concernés. Pour l'isolation des murs, par exemple, la valeur par défaut est fonction de l'année de construction du bâtiment. Ces valeurs par défaut sont toujours défavorables et le résultat du calcul sera donc moins bon.

EN RÉGION FLAMANDE

Consommation par m² en kWhEP/m²/an



Le score de « G » n'existe pas en Région flamande. Autre particularité surréaliste belgo-belge !!!

Concrètement, une habitation avec une consommation de **400 kWh/m²** par an aura un score PEB de :

Un de nos membres nous écrivait tout récemment que, entre la réalité de la consommation de son bien et la consommation théorique exprimée sur le certificat PEB, il y avait un écart tel qu'il décrédibilise ce certificat PEB. (voir encadré).

CONCLUSION

Le citoyen sensible à la performance énergétique de l'habitation qu'il occupe, qu'il veut acquérir ou donner en location, restera perplexe avec un certificat PEB dont le score sera différent selon la région où est situé le bien en question.

Alors qu'en région bruxelloise, l'habitation est considérée comme « très énergivore » à partir de 345 kWh/m²/an, ce même bien en



région flamande et en région wallonne obtiendrait un score bien moindre. C'est donc bien une aberration qu'il conviendrait de corriger et de faire disparaître. Un peu d'homogénéité s'il vous plaît ! Combien de Ministres autour de la table pour en débattre : au moins 3 si pas plus.

Mais aussi la fiabilité relative du certificat quant à la consommation par m² par an pose problème.

Certains politiques imaginent désormais utiliser ce certificat PEB pour le lier à une limitation de l'indexation des loyers, à une augmentation de la taxation, à l'obtention de prêts verts, etc.

Dans un premier temps, il serait préférable de remettre à plat la méthodologie de calcul qui aboutit à un résultat non conforme à la réalité de la consommation annuelle de l'habitation.

Notons que la Commission européenne a entamé fin 2021 la révision de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments. La Commission explique que « la proposition de directive sur la PEB comprend des mesures visant à rendre les certificats PEB plus clairs, plus fiables et plus visibles. ... Des problèmes ont été constatés en ce qui concerne la qualité des procédures et, en particulier, il subsiste une impression de manque de cohérence ».

Ne conviendrait-il pas également de refédéraliser ce domaine de compétences confiées aux régions afin d'avoir une homogénéité dans le score énergétique de l'habitation quelle que soit la région dans laquelle est située l'habitation ?

Prenons l'exemple d'un véhicule automobile. Quand le constructeur indique que le véhicule consomme en théorie 7,5 litres pour 100 km, c'est bien entendu une consommation identique pour le véhicule qu'il soit acheté par une personne en Flandre, à Bruxelles ou en Wallonie ! ■

Mail du 29/08/2022 de notre membre M.F. de Chaumont-Gistoux

Pour une petite copropriété détenue par mon fils et par moi en Wallonie (3 appartements), les certificats PEB ont été établis en 2012 et viennent donc à échéance.

A cette occasion, j'ai comparé les consommations théoriques indiquées sur les certificats, aux consommations réelles des appartements durant 24 ans : la somme des consommations théoriques PEB annuelles pour les 3 appartements est de 123.554 kW/h alors que les consommations réelles annuelles ne sont que de 60.000 kW/h environ par an (en moyenne arithmétique 60.343 kW/h). Ceci a pour conséquence que les appartements ont été placés respectivement en catégorie G, E et G alors que sur base des observations, les valeurs réelles annuelles induisent en valeur médiane les lettres C,B et E et en moyenne arithmétique les lettres C,C et D .

Il faut noter que ces observations concernent un grand nombre d'occupants durant ces 24 années : respectivement 6, 10 et 9 ménages et que, par année, les valeurs indiquées sur les certificats n'ont jamais été atteintes en réalité, sauf 2 fois pour l'appartement classé "E" (pour des occupants excessivement frileux).

Je me suis donc renseigné auprès de professionnels (certificateurs, auditeurs en énergie et responsable de bureau de l'énergie de la Région wallonne) pour comprendre la situation. Leur réponse est unanime : "ce problème est bien connu des professionnels et des autorités " (reçu dans un mail de l'un d'eux). Certains d'entre eux ont eux-mêmes été victimes des règles de classification à l'occasion de vente d'immeubles (2 cas) pour les mêmes raisons que celles exposées.

Il en résulte que, si on se réfère à votre article dans le Cri de février dernier et en entendant ce qui se passe en France pour les logements F et G, nous pourrions nous retrouver à ne plus pouvoir louer nos appartements alors qu'en réalité ils sont moins énergivores que prétendu théoriquement. (Il est évident, par ailleurs, que nous étudions les possibilités de réduire les consommations en investissant dans des projets en cours.)

Je me pose donc des questions sur la valeur des informations contenues dans ces certificats auxquels on accorde aujourd'hui beaucoup d'importance : faut-il mettre en cause la qualité de la méthodologie suivie (software, critères retenus, etc.) et ne conviendrait-il pas d'y apporter des améliorations ?

Je tenais donc à vous faire part de ce problème, non pas pour vous demander d'intervenir dans notre problème particulier, mais pour savoir si notre syndicat est conscient de cette situation, s'il n'y aurait pas lieu de réagir officiellement auprès des autorités, et en tout cas d'y donner une publicité, au moins en attirant l'attention des membres du SNPC.

Je tiens à votre disposition un dossier très précis prouvant la réalité de mes affirmations.



AINSI UNE HABITATION IDENTIQUE
DANS LES TROIS RÉGIONS DU PAYS
(FLANDRE, BRUXELLES, WALLONIE)
ABOUTIT À UN CERTIFICAT PEB
AVEC UN SCORE DIFFÉRENT.





« ENERGIEPRESTATIE » (EPB) : LA FLANDRE IMPOSE DES TRAVAUX AUX ACHETEURS À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2023



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

La Flandre emprunte la voie du bâton et de la carotte pour lutter contre les immeubles énergivores.

La région flamande veut imposer une réduction de la consommation des énergies aux biens existants en laissant une période de 5 ans aux acheteurs de logements qui ont un score énergétique jugé insuffisant (catégorie « E » ou « F »).

Jusqu'à présent, ces obligations concernaient les seules constructions nouvelles et les rénovations.

Pour les biens du marché secondaire par contre, la délivrance d'un certificat EPB était certes obligatoire, mais à titre de simple renseignement.

A partir du 1^{er} janvier 2023, ce certificat EPB (également appelé « EPC attest ») prendra désormais de l'importance puisqu'il pourra avoir des conséquences pour l'acheteur.

Ainsi, les biens qui font l'objet d'une vente ou d'une donation en pleine propriété devront atteindre la catégorie « D » (ou mieux) en termes de performance énergétique.

L'acquéreur aura 5 ans pour se mettre en ordre, sous peine d'une amende variant de 500 à 200.000 euros.

Ne sont pas visés : les biens acquis par succession, par partage, les donations de la nue-propriété avec réserve d'usufruit, ainsi que les ventes d'usufruit ou de nue-propriété.

Ne sont également pas visés, les biens qui ont fait l'objet d'une convention de vente en 2022, mais dont l'acte notarié est passé en 2022.

QU'EST-CE QUE LA CATÉGORIE « D » ?

La catégorie D correspond à une norme de consommation d'énergie selon une formule assez opaque et peu compréhensible par les citoyens.

On peut ainsi déceler deux critères qui feront l'objet de recours :

- > l'énergie électrique est actuellement très mal cotée en Flandre pour une raison à notre avis injustifiée car 75 % de l'électricité produite en Belgique a une empreinte carbone fort réduite;
- > les propriétaires d'appartements bien isolés risquent un mauvais classement à cause d'éléments aux parties communes qui ne dépendent pas de leur volonté ;

La Flandre ne connaît pas non plus la catégorie G, qui existe cependant à Bruxelles et en Wallonie.

La Flandre a en outre l'ambition d'imposer progressivement la catégorie « A » à tous les propriétaires à partir de 2045...

Le chemin risque encore d'être long à parcourir quand on sait que les moyennes actuelles sont fort élevées et

que mêmes les appartements récemment construits n'atteignent pas ce score idéal de « A ».

CATÉGORIE EPC ATTEST	SCORE ÉNERGÉTIQUE EN FLANDRE
A+	Moins que 0 kWh/m ² par an
A	entre 000 et 100 kWh/m ² par an
B	entre 101 et 200 kWh/m ² par an
C	entre 201 et 300 kWh/m ² par an
D	entre 301 et 400 kWh/m ² par an
E	entre 401 et 500 kWh/m ² par an
F	Plus de 500 kWh/m ² par an

FLANDRE : ANNÉE DE CONSTRUCTION	MOYENNE KWH/M ² MAISON	MOYENNE KWH/M ² APPARTEMENT
1960 – 1970	564	372
1971 – 1985	443	286
1986 – 1995	345	252
1996 – 2005	244	199
2006 – 2020	190	160

NB : En Flandre, la catégorie « D » est atteinte dès que le logement a une consommation inférieure à 401 kWh/m². À Bruxelles, il faut une consommation inférieure à 211 kWh/m² et en Wallonie inférieure à 341 kWh/m².

VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS PLUS COMPLIQUÉE EN FLANDRE À PARTIR DE 2023

La vente d'un appartement n'ayant pas la catégorie « D » risque de devenir fort hasardeuse en Flandre à partir du 1er janvier 2023 car la réglementation flamande n'a pas prévu d'exception pour les propriétaires qui ont fait leur devoir en installant du double vitrage dans leur appartement privatif, mais qui sont dépendants des décisions de la copropriété pour les autres travaux économiseurs d'énergie comme le remplacement de la chaudière, l'isolation du toit et des façades.

La vente de ces appartements n'est pas interdite, mais les acquéreurs feront leur offre de prix en tenant compte de l'épée de Damoclès qui pendra sur leur tête dans la mesure où les décisions de gros travaux dans les copropriétés ne sont pas faciles à prendre.

On peut espérer que la pénalité pour ces acheteurs sera minimale (500 €) dès lors qu'ils peuvent démontrer qu'ils ont tout entrepris pour ce qui était dans leurs compétences.

PRIMES D'AMÉLIORATION DU SCORE EPB

Parallèlement au bâton, la Flandre a prévu des carottes sous forme de primes.

Ces primes peuvent atteindre 2.500 euros si le logement passe en catégorie C, 3.750 euros s'il passe en catégorie B et 5.000 euros s'il passe en catégorie A. Pour les propriétaires qui auraient droit au tarif social de gaz et d'électricité, les primes sont augmentées de 20 %.

A noter que l'amélioration de la performance énergétique d'un logement ne peut pas en soi entraîner une augmentation du revenu cadastral, mais la réalité est parfois plus prosaïque : si l'administration du cadastre apprend qu'un propriétaire a bénéficié d'une prime, il y a de fortes chances que ce propriétaire ait réalisé d'autres travaux en même temps, comme l'aménagement d'un grenier ou l'installation d'une salle de douche supplémentaire, ce qui peut – malheureusement – entraîner une augmentation du revenu cadastral.

L'expérience démontre que ces enquêtes de l'administration du cadastre ne sont pas systématiques, mais que le risque augmente dès lors que le propriétaire sollicite une prime à la rénovation. Cette enquête est par contre systématique si le propriétaire a sollicité un permis d'urbanisme à l'occasion des travaux qu'il entreprend. ▶



ISTOCKPHOTOS

► CRÉDIT-RÉNOVATION EN FLANDRE

Depuis le 1^{er} septembre 2022, la Flandre permet aux personnes à bas et moyens revenus de solliciter un prêt avantageux pour les travaux économiseurs d'énergie, appelé « MijnVerbouwLening ».

Le logement doit avoir au moins 15 ans, l'emprunt peut atteindre 60.000 euros avec un taux d'intérêt de 0 % actuellement.

Les revenus du demandeur ne peuvent pas dépasser 46.170 euros (bruts par an) pour une personne isolée et 65.960 euros pour un couple, augmentés de 3.700 euros par personne à charge.

Cet emprunt est également accessible aux propriétaires qui donnent leur bien en location mais à la condition que la location soit faite via une agence immobilière sociale (« Sociaal VerhuurKantoor ») ou un loyer encadré (« Geconventioneerd Verhuur »). Dans ce cas, il n'y a pas de limitation des revenus dans le chef du bailleur.

COPROPRIÉTÉ

Ce crédit-rénovation est également accessible aux copropriétés. Il sera dans

ce cas porté à 25.000 euros par appartement outre 60.000 euros pour les travaux aux parties communes.

Ce dernier élément permet de trouver une solution aux difficultés que nous avons évoquées lors de la vente d'un appartement, car il n'est pas aisé de convaincre une majorité de l'assemblée des copropriétaires de se lancer dans des travaux. Le recours à l'emprunt à faible taux, qui est de 0 % actuellement, va faciliter la prise de décisions dans les assemblées.

De plus, le gouvernement flamand a également prévu une aide pour l'organisation de cette rénovation d'immeuble à appartements.

Toutefois, sur le site du gouvernement flamand (« MijnVerbouwLening »), il est indiqué que les logements qui ont été achetés à partir du 1^{er} janvier 2023 tout en ayant une mauvaise cote (E ou F) ne pourront pas bénéficier du prêt ; cette restriction est incompréhensible. Comment la Ministre peut-elle défendre une (bonne) politique qui entre en vigueur le 1^{er} septembre 2022 et qui dans la plupart des cas sera déjà obsolète 4 mois plus tard ? ■



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

NOTRE SERVICE

Entretien régulier de vos espaces communs

NOS SERVICES+

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

NOS ATOUTS

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

NOS PRODUITS

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

CONTACTEZ-NOUS POUR UN DEVIS GRATUIT !

✉ info@edan-clean.be

☎ 0471 618 700 & 0486 273 215

📍 Avenue de Fré, 108 - 1180 Uccle



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



Par Raphaël de Witte,
Gestimax

CHAUFFAGE ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE: LA WALLONIE SIMPLIFIE L'ACCÈS AUX PRIMES

Actuellement, les questions d'énergie sont sur toutes les lèvres, tant sur le plan économique qu'écologique. La crise économique et climatique est, en effet, un sujet saillant : la Flandre a notamment accéléré le processus d'interdiction de nouveaux raccordements au gaz dès 2025, tandis que des rumeurs de coupures d'électricité durant l'hiver inquiètent fortement les familles.

Dès lors, quelle position adopter si l'on veut remplacer son système de chauffage ou rénover son habitation pour réduire sa consommation et, par conséquent, sa facture d'énergie ?

Alors que l'augmentation du coût de la vie préoccupe les Belges, les frais liés à de telles modifications peuvent sembler hors de portée. Pourtant, des primes existent pour soutenir la population dans ses démarches. La Wallonie a notamment simplifié son système d'aide, dans le but de faciliter l'accès aux primes de remplacement des systèmes de chauffage.

QUATRE SYSTÈMES DE CHAUFFAGE DURABLE CONCERNÉS

Cependant, ce processus simplifié ne concerne pas tous les systèmes de chauffage et semble applicable pour une durée déterminée, en raison de la crise énergétique actuelle. Quatre systèmes de chauffage durable ont été ciblés par la Wallonie et permettent de bénéficier d'une prime sans devoir passer par un audit préalable. Il s'agit de la pompe à

chaleur – pour l'eau chaude sanitaire, le chauffage ou les deux –, la chaudière biomasse, le chauffe-eau solaire et le poêle biomasse local. Les primes couvriront des montants allant de 250€ à 6000€, en fonction du système choisi ainsi que des revenus des ménages.

Le demandeur pourra introduire une demande de prime auprès de l'administration entre le 1er juin 2022 et le 30 octobre 2023 et devra respecter un délai de quatre mois après l'émission de la facture finale. En résumé, la date des factures pourra couvrir une période allant du 1er février 2022 au 30 juin 2023.

Au-delà de cette démarche de soutien des citoyens, l'enjeu climatique reste bien entendu présent, surtout en ce qui concerne le bâti plus ancien. « Le levier sur lequel nous misons est double : il concerne à la fois la diminution de la consommation et l'isolation du logement », précise Sandra Guily, l'attachée de presse de Philippe Henry, le ministre du Climat et de l'Énergie.

L'isolation des habitations est donc également un élément-clé sur le long terme



ISTOCKPHOTOS

pour répondre à cet enjeu. Et les Régions n'ont pas tardé à prendre des décisions à ce propos. La Région wallonne a adopté, en mai dernier, une procédure d'aide simplifiée en ce qui concerne les primes de rénovation énergétique.

LES TRAVAUX DE RÉNOVATION SOUTENUS EN WALLONIE

Jusqu'à présent, pour bénéficier d'une prime à la rénovation, deux conditions étaient nécessaires : faire réaliser un audit énergétique préalable et confier ses travaux à un entrepreneur. Une démarche qui pouvait refroidir certains propriétaires puisque l'audit effectué par un professionnel agréé représente un coût atteignant plusieurs centaines d'euros. Depuis le 1er septembre 2022, en Wallonie, ces deux éléments ne sont plus obligatoires au moment de demander une prime pour des travaux de moins de 3000€. Ceux-ci vont de l'isolation de la toiture au placement d'une installation d'eau chaude sanitaire, par exemple. La prime sera déterminée en fonction de différents facteurs comme le type de

travaux effectués, bien sûr, mais aussi les revenus du ménage.

Le gouvernement wallon a approuvé un montant de 72 millions d'euros, pour la période allant de 2022 à 2024, pour porter cette mesure. Son objectif est d'accélérer la rénovation des habitations privées, de façon à soutenir les citoyens sur le plan financier et s'inscrire dans un projet durable de transition énergétique.

La bonne nouvelle, c'est que cette aide et les autres primes existantes ne sont pas mutuellement exclusives. Il est toujours possible de solliciter la prime Habitation, les aides liées au photovoltaïque ou encore le soutien des communes concernant certains travaux énergétiques.

Toutes les informations concernant le montant des primes, les formulaires à remplir et les conditions à respecter se trouvent sur le site de la Région wallonne. Il est aussi possible de s'adresser aux Guichets Énergie Wallonie répartis dans toute la Région pour poser ses questions et obtenir des conseils gratuits. ■



NOUVELLE ÉTUDE EN PRÉPARATION À LA DEMANDE DE LA
SECÉTAIRE D'ÉTAT AU LOGEMENT

LES BAILLEURS À NOUVEAU CIBLÉS ET MANIPULATIONS EN VUE

*Par Eric Mathay, réviser d'entreprises honoraire,
Président de la Régionale bruxelloise du SNPC-NEMS*

La Secrétaire d'Etat au Logement de la Région bruxelloise a demandé à son administration BRUXELLES LOGEMENT de lancer un marché public pour la réalisation d'une étude.

L'intitulé de cette étude est :
« Réalisation de trois méthodologies afin de développer : une grille indicative de référence des loyers, une enquête sur les logements locatifs privés et un profil des bailleurs en Région de

Bruxelles-Capitale. ». (cahier spécial de charges 106.3.76 - 2022)

L'objet et la nature du marché sont décrits comme suit dans le cahier spécial de charges que nous tenons à votre disposition.

LE PRÉSENT MARCHÉ TEND À CONFIER UNE MISSION DE CONSULTANCE PORTANT SUR TROIS VOLETS :

En priorité :

1. la réalisation d'une méthodologie afin de produire une grille indicative de référence des loyers en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. la réalisation d'une méthodologie afin de mettre en place une enquête sur les logements locatifs privés en Région de Bruxelles-Capitale ;

En second plan :

3. la réalisation d'une méthodologie afin de développer un profil des bailleurs de logements (base de données, enquêtes, sources, etc.) en Région de Bruxelles-Capitale.

La grille indicative de référence des loyers a principalement pour objectif d'aider, tant les locataires que les propriétaires, à disposer d'un point de référence relatif au montant du loyer d'un logement en fonction de la localisation et de différentes caractéristiques.

Concrètement, il est prévu à l'art. 9, § 1er de l'arrêté d'exé-

cution du GRBC du 19/10/2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers que celle-ci soit révisée annuellement.

La grille des loyers peut être réalisée sur base de diverses sources, telles que les enquêtes des logements locatifs privés, le précompte immobilier, le site Immoweb, l'enregistrement des baux, etc. Cette grille doit permettre au public d'avoir une vision réaliste des loyers actuellement pratiqués en Région de Bruxelles-Capitale.

L'enquête des logements locatifs privés a pour objectif de sonder l'état du marché locatif et ses évolutions. Depuis plusieurs années, des enquêtes sont réalisées à un rythme quasi annuel. Elles ont mis en évidence le coût de la location, l'évolution des loyers, la typologie des logements loués, le profil des locataires, l'intensité de la mobilité locative, la part du loyer dans les revenus des ménages, les variations spatiales des loyers, etc. au sein de la RBC.

Bruxelles Logement souhaite conforter sa compréhension

des caractéristiques du marché locatif et des variations de loyers en fonction de caractéristiques intrinsèques et extrinsèques au logement.

L'étude sur le profil des bailleurs a pour objectif d'obtenir des indications et d'identifier le type de bailleur, qui peut aller du bailleur débutant, jeune actif avec un patrimoine réduit, au retraité qui souhaite bénéficier d'un complément de retraite, en passant enfin par une personne qui hérite d'un bien et qui souhaite le faire fructifier. Il y a une véritable diversité dans la sociologie des proprié-

taires-bailleurs. Il est donc utile de déterminer leurs profils, leurs connaissances juridiques, leur relation avec leur(s) locataire(s) en explorant différents critères tels que l'âge, la profession, le nombre de biens loués, etc.

Bruxelles Logement souhaite, dans le futur, encourager les bailleurs vers un conventionnement, en leur octroyant divers avantages (via les primes à la rénovation et les primes à l'énergie par exemple), qui permettrait d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements en assurant des loyers abordables sur le marché privé locatif.

Les soumissionnaires intéressés devaient déposer leur offre pour le 16 mars 2022.

Nous ignorons le nombre de soumissions qui ont été déposées, mais nous savons que le marché public a été attribué en juin 2022 à B.S.I. (= Brussels Studies Institute).

BSI est un réseau de contact et de coordination des recherches universitaires sur Bruxelles.

Le SNPC a été étonné d'observer que l'un des administrateurs de BSI n'est autre que le Professeur Nicolas BERNARD dont les positions en faveur des locataires n'est plus à démontrer. Rappelons qu'il est le Président de la FEBUL, la Fédération Bruxelloise de l'Union des Locataires.

Rappelons à nos membres que M. BERNARD est l'auteur du rapport décrié par le SNPC portant sur **l'évaluation de la législation bruxelloise du logement en vue de la concrétisation du droit au logement**.

Ce rapport dans sa version intermédiaire (444 pages) prévoyait pas moins de 144 propositions et les mots « sanctions » et le verbe « sanctionner » figuraient à 125 reprises. Inutile de vous dire que les sanctions en question ne visaient que les propriétaires !

La Secrétaire d'Etat au Logement a déclaré en commission logement du Parlement bruxellois tenue le 17 février 2022 qu'elle avait reçu le rapport définitif (525 pages) en juillet 2021.

Le SNPC a demandé à la Secrétaire d'Etat de lui communiquer et de rendre public ce rapport. Elle a tout simplement refusé.

Bel exemple de transparence de la part d'un membre du Gouvernement qui, dans sa déclaration de politique régionale, s'engageait à plus de transparence. Cette déclaration stipule en effet en page 110 :

*« De même, le Gouvernement renforcera la publicité active **des études commandées par les pouvoirs publics régionaux** au sein d'une « Bibliothèque du savoir public » accessible électroniquement. »*

Faut-il rappeler à ce sujet que c'est quand même avec les impôts des contribuables (dont les propriétaires) que ce rapport a été financé et payé ?

Le SNPC invite la Secrétaire d'Etat à relire cette déclaration de politique régionale et de montrer le bon exemple en l'appliquant.

Le SNPC suivra donc avec attention la nouvelle étude commandée.

Nous aurons certainement l'occasion d'y revenir lors d'un prochain article. ■

**LE SNPC A DEMANDÉ À LA
SECRÉTAIRE D'ETAT DE LUI
COMMUNIQUER ET DE RENDRE
PUBLIC CE RAPPORT. ELLE A
TOUT SIMPLEMENT REFUSÉ.**



LA SERVITUDE DU TOUR D'ÉCHELLE A ÉTÉ MODIFIÉE



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

Notre **nouveau** Droit des biens n'a certes pas entièrement bouleversé notre droit **ancien**, quoique certaines modifications ne soient pas négligeables.

Il en est notamment ainsi de la possibilité d'une prescription acquisitive pour les servitudes non continues telle que la servitude de passage (voir notre article dans LE CRI de septembre 2022) ainsi que de l'introduction dans notre Code de la théorie des troubles de voisinage (voir notre article dans LE CRI de mars 2021).

Mais notre nouvelle législation a aussi retiré certaines dispositions pour les formuler autrement.

Tel est le cas de la servitude du tour d'échelle.

L'**ancien** article 31 du Code rural relevait :

« Le propriétaire d'une haie non mitoyenne ou d'un mur non mitoyen aura la faculté, hors le temps de la récolte sur pied de passer sur le champ de son voisin, pour rabattre, élaguer la haie, enlever le branchage, réparer ou entretenir le mur.

Si ce champ est clos, le passage devra être demandé au voisin qui pourra le désigner à son choix.

En cas de refus, le passage sera pris à l'endroit le moins dommageable et sauf réparation du dommage causé ».

Cette disposition était souvent interprétée restrictivement.

Ainsi, Madame le Juge de Paix du canton de WAVRE, dans un jugement inédit du 14 janvier 2021 (RG 18A505), par rapport à une demande d'enlèvement de lierres qui envahissaient le toit d'une serre, précisait ce qui suit :

*« Cette disposition (**ancien** article 31 du Code rural) est une limitation du droit de propriété qui ne peut être interprétée que restrictivement.*

Ne s'agissant, en l'espèce, ni de haies vives non mitoyennes, ni d'un mur mitoyen, elle ne peut donc être appliquée puisque la demande introduite sur cette base a pour objet d'obtenir un droit de passage sur le bien de Madame X pour couper les pousses du lierre qui ont pris racine ».

Dans cette cause, le demandeur avait pris la précaution, vu le caractère limité de l'**ancien** article 31 du Code rural, d'argumenter subsidiairement sur base de la théorie des troubles de voisinage (alors, dans l'ancien droit, qui n'était qu'une création jurisprudentielle) et le Tribunal a retenu cette théorie.

Vraisemblablement conscient du caractère trop restrictif de cet article 31, le législateur a, dans le **nouveau** Droit des biens, **très largement** étendu la possibilité de se rendre, dans certaines situations, sur le fonds du voisin.

Ainsi, l'article 3.67 nouveau relève :

« §1^{er}.

Si une chose ou un animal se trouve involontairement sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer.

§2.

Le propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble ▶



FINIS LES REFUS ABUSIFS DU VOISIN POUR CERTAINS TRAVAUX DEVANT ÊTRE RÉALISÉS EN PASSANT PAR SA PROPRIÉTÉ, REFUS PARFOIS JUSTIFIÉ PAR DES TENSIONS EXISTANTES ENTRE PARTIES.



▶ si cela est nécessaire pour l'exécution de travaux de construction ou de réparation ou pour réparer ou entretenir la clôture non mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès.

Si ce droit est autorisé, il doit être exercé de la manière la moins dommageable pour le voisin.

Le propriétaire a droit à une compensation s'il a subi un dommage.

§3.

Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir, de manière claire, que l'accès au fonds est interdit aux tiers sans son autorisation.

Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59 ».

Finis les refus abusifs du voisin pour certains travaux devant être réalisés en passant par sa propriété, refus parfois justifié par des tensions existantes entre parties.

C'est une obligation de collaboration entre propriétaires de fonds contigus qui est actuellement prévue pour autant que certaines formes soient respectées.

Et si ce respect du devoir de collaboration entraîne un dommage, dans ce cas, une compensation financière est possible.

Nous pensons, en ces temps où sont étudiés des travaux utiles d'économie d'énergie, à ceux ayant trait à l'isolation de certains pignons requérant le passage par le fonds voisin pour la réalisation de ceux-ci.

PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE
PROGRAMME SEPT - DEC 2022

© Be.C - Chaleur durable - Environnement - Région de Bruxelles-Capitale
Photo: Bertrand Boctea

INFOS ET INSCRIPTION : WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE



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
- Eclairage : 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

Et le législateur est allé fort loin puisqu'il va jusqu'à permettre à « *quiconque* » (donc à suivre le législateur, même une personne autre que le propriétaire du fonds voisin...) à se rendre sur un fonds non bâti, non cultivé et non clôturé sauf si cela engendre un dommage ou si l'accès au fonds « *est interdit aux tiers sans autorisation* »...

On est bien loin de la servitude du tour d'échelle de l'ancienne législation.

Certes, le nouveau texte prévoit quelques freins tels que « si cela est nécessaire » et il faut aussi que ce droit de pénétrer chez autrui génère le moins de dommages possibles. Mais cela signifie qu'un dommage peu élevé n'exclut pas la possibilité de se rendre chez autrui.

CONCLUSION

Fini le caractère absolu du droit de propriété tel qu'**anciennement** repris à l'article 544 du Code Civil, soit

« le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue,

pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par la loi ou par les règlements ».

On comprend à cet effet que cet article 544 C.C. a aussi été modifié.

Le nouvel article 3.50 décrit ainsi le droit de propriété comme :

« *Celui qui confère directement au propriétaire le droit d'user de ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer. Le propriétaire a la plénitude des prérogatives sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les **droits de tiers*** ».

Il a donc été rajouté dans la nouvelle définition un élément déterminant : « *ou par les droits des tiers* ».

Il s'agit bien là d'une évolution intéressante liée à une conception autre de notre société se voulant « *moins individualiste* » et plus respectueuse des droits de chacun. ■

Webinaire > le jeudi 20 octobre 2022 de 13h à 14h15

Infos et inscription sur www.snpc-nems.be / L'actualité / Événements

GRATUIT

Réservé aux membres



L'exercice du Droit de Propriété de votre voisin comme le vôtre a-t-il des limites ?



Pierre Rousseaux
avocat et président du
SNPC Charleroi

L'ACHETEUR DE MA MAISON REFUSE DÉSORMAIS DE VENIR SIGNER, QUE FAIRE ?



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

Nous en parlons depuis plusieurs mois, la période entre l'accord intervenu entre acheteur et vendeur et la signature du compromis de vente voire de l'acte authentique peut être le moment de revirement de situation. Découverte d'un élément nouveau, mauvaise foi, refus de crédit ou tout simplement changement d'avis, les litiges se multiplient dans ce laps de temps très important où les acheteurs tentent parfois de renégocier et où les vendeurs sont parfois bien perdus.

1. TOUT EST CONVENU MAIS RIEN N'EST SIGNÉ

Lorsqu'un propriétaire vend un bien, sauf le cas d'une vente publique qui répond à une procédure particulière sur laquelle nous ne revenons pas, il accepte généralement une offre faite par un acquéreur. Il ratifie donc la proposition faite par l'acheteur qui doit à tout le moins comprendre les deux éléments constitutifs d'un contrat : la chose et le prix (autrement dit le bien à vendre et le prix d'achat). Dès que l'offre est acceptée, le contrat est conclu. Reste toutefois la question fondamentale de pouvoir prouver ce qui a été convenu et à quelles conditions.

En effet, dans la grande majorité des cas, seule l'offre de l'acheteur contresignée par le vendeur constitue la preuve de la convention. Les parties se chargent alors de transmettre ces informations à un notaire ou un autre professionnel pour la rédaction du compromis de vente. Si vous comparez les deux documents (l'offre contresignée et le compromis de vente), vous constaterez qu'il y a une énorme différence de contenu. Le compromis de vente reprend toute une série de clauses importantes, voire légales, pour confirmer l'accord des deux parties sur le contenu de cette convention.

Avant la signature par les parties du compromis de vente, il sera particulièrement difficile pour l'une ou l'autre partie de prou-

ver la portée de la convention ou l'accord de l'autre partie sur l'une ou l'autre clause et dans l'article qui nous occupe aujourd'hui : la clause de responsabilité pour non-exécution du contrat. Il y a donc deux périodes possibles : entre l'acceptation de l'offre et la signature du compromis de vente d'une part, et entre la signature du compromis et celle l'acte authentique de vente.

2. HYPOTHÈSE 1 : RIEN N'EST SIGNÉ

Partons de l'hypothèse numéro 1 selon laquelle un acheteur et un vendeur se sont entendus pour transférer au premier la propriété d'un terrain. Ils sont voisins et se font confiance, ils ne signent aucun document. Dans ce cas, en cas de litige entre les parties, l'acheteur devra prouver, par toutes voies de droit, qu'il y avait un accord pour qu'il puisse acheter ledit terrain à tel prix. Dans ce cas de figure, l'acheteur aura bien difficile à prouver le contrat.

3. HYPOTHÈSE 2 : L'OFFRE EST CONTRESIGNÉE MAIS PAS ENCORE LE COMPROMIS

Envisageons désormais une autre hypothèse, celle où l'offre a été contresignée par le vendeur et les parties ont confié la rédaction du compromis à un notaire. Celui-ci a préparé le document et tout est prêt pour la signature. Malgré cela, l'acheteur se dérobe et ne se présente pas au rendez-vous. Dans ce cas, le vendeur disposera de l'offre signée et pourra

exiger en justice soit qu'il vienne signer soit que le contrat soit rompu avec condamnation à des dommages et intérêts.

4. HYPOTHÈSE 3 : LE COMPROMIS EST SIGNÉ MAIS PAS L'ACTE AUTHENTIQUE

Envisageons enfin la troisième hypothèse, celle où le compromis a été signé par les parties et que par la suite, l'acheteur ne souhaite plus poursuivre la vente. Comme dans l'exemple précédent, le vendeur pourra exiger en justice soit qu'il vienne signer soit que le contrat soit rompu avec condamnation à des dommages et intérêts. Une précision importante toutefois : le compromis prévoit généralement une clause particulière pour pouvoir agir, et il faut scrupuleusement la respecter pour pouvoir agir. Il y a également un montant forfaitaire fixé alors que dans l'exemple précédent, le vendeur devra prouver le montant de son dommage.

5. LA DÉMARCHÉ ESSENTIELLE DANS CHACUN DES CAS = LA MISE EN DEMEURE

Dans chacun des cas, si le cocontractant ne respecte pas ses obligations, ne donne pas signe de vie ou refuse de faire honneur à sa parole, il est indispensable de conserver des preuves de son refus d'une part et de lui notifier le fait qu'il est en violation de ses obligations contractuelles. Pour le faire, il est primordial de lui adresser une mise en demeure. Celle-ci doit comporter au moins les éléments suivants : la date, le destinataire, l'expéditeur, mentionner l'obligation contractuelle non respectée et mettre en demeure de faire le nécessaire dans un délai de X jours (un délai convenable en fonction de la situation).

La mise en demeure reste dans presque tous les cas le préalable indispensable pour pouvoir engager la responsabilité contractuelle de l'autre partie. Il faut qu'elle soit faite clairement et sans ambiguïté, et si elle n'est pas suivie d'effet, la voie judiciaire pourra être entreprise. L'avantage de la mise en demeure est qu'elle suscite en général une réponse dans le chef de l'autre partie qui comprend que les choses ne vont pas en rester là.

6. L'ACHETEUR NE RÉPOND PLUS, PUIS-JE REVENDRE À QUELQU'UN D'AUTRE ?

Il arrive malheureusement que des propriétaires vendent un bien à une personne qui a tantôt formulé une offre contresignée tantôt signé un compromis de vente et que par la suite, elle disparaisse ou ne donne pas de suite.

UNE OFFRE CONTRESIGNÉE, VOIRE MÊME UN ACCORD VERBAL, EST UN CONTRAT EN BONNE ET DUE FORME.

Le vendeur se demande alors légitimement s'il peut revendre à un tiers.

Nous rappelons qu'une offre contresignée, voire même un accord verbal, est un contrat en bonne et due forme. Il faut alors un accord des deux parties pour y mettre fin ou l'intervention d'un juge. Il est donc particulièrement dangereux de décider seul de revendre le bien à un tiers sans auparavant s'assurer que l'acheteur numéro 1 ne reviendra pas réclamer son dû. Cette situation pourrait s'avérer catastrophique pour le vendeur qui a promis le bien à deux personnes à la fois.

7. QUELQUES CONSEILS POUR CONSERVER DES PREUVES

Pour toute la période comprise entre l'acceptation de l'offre et la signature de l'acte authentique de vente, nous recommandons de privilégier l'écrit. La preuve écrite protège les parties et évite beaucoup de malentendus. Si toutefois votre cocontractant rechigne à utiliser un écrit et préfère vous appeler, n'hésitez pas à lui envoyer par la suite un bref rappel de ce qui a été discuté par écrit. S'il ne conteste pas votre exposé des faits dans cet écrit, il sera plus compliqué pour lui de le faire quelques mois plus tard.

CONCLUSION

Nous avons parcouru rapidement les périodes compromises entre l'acceptation d'une offre et la signature de l'acte authentique de vente. Ce laps de temps est souvent propice à l'émergence de conflits pour toute une série de raisons. Il est important de comprendre l'importance des preuves écrites des échanges et des accords afin de ne pas perdre un procès par défaut de document confirmant ses dires plusieurs mois plus tard. Souvent, un procès se gagne des mois plus tard grâce aux échanges de courriers entre les parties au tout début du litige. Il ne faut enfin pas perdre de vue que la mise en demeure est un préalable fondamental et indispensable pour pouvoir introduire une action en justice en cas de non-respect du contrat. ■



RÉFORME FISCALE FÉDÉRALE

TAXATION DES LOYERS RÉELS : À VOS CALCULETTES ! ET REVENEZ VERS NOUS

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Le ministre des Finances a fait connaître à la mi-juillet les grandes lignes de la réforme fiscale fédérale qu'il préconise. Comme nous le précisons dans une autre news, il y a à boire et à manger dans les propositions formulées.

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires compte bien défendre fermement les droits des bailleurs mais il doit pouvoir objectiver les choses et apprécier le pour et le contre.

Il fait dès lors appel à ses membres pour qu'ils comparent leur taxation actuelle à l'Impôt des Personnes Physiques (IPP - sur base des règles en vigueur) avec ce que cela donnerait demain avec les propositions VAN PETEGHEM.

Ci-après les paramètres à retenir et nous remercions nos membres de nous communiquer les résultats obtenus.

En d'autres termes, serez-vous plus voire moins taxés qu'aujourd'hui avec la prise en compte des loyers réels ?

TAXATION À L'IMPÔT DES PERSONNES PHYSIQUES (IPP)

Règles actuellement applicables

A l'heure actuelle à l'Impôt des Personnes Physiques, les biens donnés en location au titre de logement sont taxés comme suit :

- > Revenu cadastral d'origine (1975 - dernière péréquation cadastrale) indexé multiplié par le coefficient de 1,40

A supposer un revenu cadastral originaire de 1.500 € cela donne :

$$1.500 \text{ €} \times 1,9084 \text{ (indexation 2022)} \times 1,40 = 4.007,64 \text{ €}$$

- > Ce montant de 4.007,64 € se rajoute aux autres revenus du contribuable repris dans sa déclaration IPP et se cumule avec pour conséquence l'application d'un taux de taxation se situant dans les 40 à 50 %.

La taxation à ces taux est donc entre 1.603,056 € et 2.003,82 €.

A voir pour chaque situation individuelle, le taux marginal de taxation pour chaque contribuable.

S'il y a une indivision, il faut diviser le montant ci-avant par le nombre de personnes concernées et le rajouter aux revenus de chacun.

Propositions du ministre des Finances – Réforme fiscale proposée

Tout d'abord, chose importante, **les revenus concernés ne seront plus cumulés aux autres revenus à l'IPP et seront taxés au taux de 25% comme tous les revenus du patrimoine.**

Il s'agirait alors de prendre en compte les loyers perçus réellement par le bailleur mais de **déduire par contribuable 30%** pour cou-

vrir les frais quels qu'ils soient en ce compris les frais de rénovation, d'entretien mais aussi les impôts locaux tel que le précompte immobilier.

Sans en connaître tous les détails, il serait possible de retenir une déduction des frais réels mais pour l'appréciation générale de ce qui est proposé restons à la déduction pour frais de 30%.

En outre, **chaque contribuable pourra déduire un forfait de 6.000 € sur l'ensemble de ses revenus du patrimoine (revenus locatifs, dividendes d'actions etc.).**

Sur le plan pratique cela donne sur base d'un loyer mensuel de 1.000 € par mois :

- > Loyers perçus 12 x 1000 € = 12.000 €
- > A déduire 30 % pour frais soit 3.600 €
restent 8.400 €

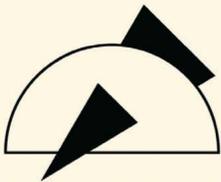
- > A déduire le forfait de 6.000 € par contribuable, restent 2.400 €

(voir si les loyers perçus ne doivent pas être divisés entre plusieurs personnes)

Sur ce montant de 2.400 €, une taxation de 25% s'appliquerait soit 600 € ce qui est sans doute plus favorable qu'aujourd'hui mais nous sommes partis de l'hypothèse qu'il n'y avait qu'un immeuble donné en location.

Il faut évidemment cumuler les loyers des différents immeubles dont le bailleur est propriétaire et **la réduction de 6.000 € ne vaut qu'une fois mais ce qui est important c'est la taxation au taux de 25 % et non plus entre 40 et 50 % sur base du cumul avec les autres revenus à l'IPP.** ■

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!



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

(SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÈGLEMENTÉE)



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

En ce qui concerne les SIR, les données financières pour le premier semestre de l'année 2022 sont connues. Voici l'occasion de faire le point sur les perspectives et les dernières nouvelles des SIR présentes sur le marché belge.

Globalement la période est difficile pour les SIR qui vivent une période d'incertitude (guerre en Ukraine, suite du Covid et augmentation des taux d'intérêt). Les cotations en bourse s'en ressentent.

Nous touchons ici à une des facettes négatives des SIR, déjà souvent mise en évidence, concernant la valorisation permanente obtenue via la bourse qui peut représenter pour certains actionnaires une difficulté psychologique pas toujours évidente à surmonter.

Le propriétaire d'un bien physique vit la même situation mais il ne le sait pas puisqu'il ne connaîtra la valeur réelle de son bien que quand il l'aura vendu...

Toutefois, malgré la pression sur les cours des actions, les rendements restent attractifs et les nouvelles communiquées par les différentes SIR vont dans la bonne direction.

AEDIFICA

Immobilier de santé et maisons de repos

La SIR a vu son bénéfice augmenter de 16,8% au premier semestre de 2022, pour atteindre 2,36€ par action. Durant cette même période, la valeur du portefeuille a progressé de 8% pour atteindre 5,3 milliards d'euros.

Le taux d'endettement est limité à 41 % au 30 juin 2022 ce qui devrait permettre à la SIR une continuation de son développement. Toujours durant le premier semestre, la SIR a levé 309 millions d'euros sur les marchés des capitaux via une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (254 millions d'euros) et de deux apports en nature ce qui a mécaniquement augmenté le nombre d'actions en circulation

Le taux d'occupation des immeubles est toujours de 100%. Le bénéfice par action pour 2022 est estimé à 4,64€ ce qui permet à la Direction de confirmer ses estimations de dividende à 3,70€ par action pour l'exercice 2022. Nous étions à un dividende de 3,40€ (précompté à 15%) par action en 2021 ; la progression du dividende représenterait ainsi 8,82%.

ASCENCIO

Supermarchés et parcs commerciaux en Belgique, France et Espagne

SIR avec un exercice décalé et versement du dividende en février.

Les données au 30 juin 2022 reprennent 9 mois de l'exercice 2021/22. Ces données, après avoir souffert de la crise du Covid, ont repris une tendance très positive. Le résultat par action atteint 3,85€ (3,40€ pour la même période de 2020/21).

La valeur du patrimoine (VNI) s'établit à 60,63€ par action contre 57,37€ par action au 30/09/2021

Le taux d'occupation est de 96,4% contre 96,0% au 30/09/2021.

Le ratio d'endettement a diminué puisqu'il atteint 45,7% contre 47,6% au 30/09/2021. Bonne nouvelle du côté des activités en Espagne puisque la SIR a finalement obtenu le statut de Socimi (équivalent espagnol du statut SIR en Belgique) ce qui lui permettra de faire des économies au niveau fiscal et augmentera le bénéfice net pour les actionnaires.

La Direction de la SIR est très optimiste pour cet exercice comptable puisqu'elle déclare : « *L'excellente gestion du portefeuille d'Ascencio durant l'exercice en cours laisse présager des résultats annuels en nette hausse par rapport à l'exercice précédent. Dans ce contexte, la Société estime pouvoir distribuer, sauf imprévu significatif, un dividende en hausse importante par rapport à celui de l'exercice précédent. Cette hausse constituerait la huitième hausse de dividende consécutive, illustrant le souci qu'apporte la Société à honorer la confiance témoignée par ses actionnaires et par ses autres parties prenantes.* »

Il faudra cependant attendre la publication des résultats annuels (clôture au 30 septembre 2022) pour avoir une idée plus précise de l'ampleur de cette augmentation du dividende. Rappelons que la SIR est légalement obligée de distribuer un minimum de 80% de son bénéfice d'exploitation annuel sous forme de dividendes.

BEFIMMO

Bureaux en Belgique et au Luxembourg

Cette SIR fait l'objet d'une offre publique d'achat (OPA) de la société canadienne Brookfield. La période où les actionnaires pouvaient apporter leurs titres à l'offre s'est terminée le 5 juillet 2022. Au terme de cette période, l'offrant contrôle un total de 84,94% des actions de Befimmo.



ISTOCKPHOTOS

C'est trop ou trop peu pour Brookfield. En effet, 30% des actions doivent être négociables en bourse pour conserver le statut SIR, mais plus de 95% des actions doivent être en sa possession pour pouvoir retirer l'action de la bourse.

Compte tenu de ces éléments, Brookfield a relancé une seconde période où les actionnaires peuvent apporter leurs titres aux mêmes conditions que durant la première période. Cette seconde période pour apporter ses titres s'étend du 29 août au 16 septembre 2022.

Nous verrons à ce moment ce qu'il adviendra de Befimmo puisque plusieurs solutions peuvent exister en fonction des résultats atteints : revente d'une partie des titres par Brookfield, achat d'un portefeuille de bureaux existant avec un paiement en actions pour redescendre sous la barre des 70% ou, dans le cas où Brookfield détiendrait plus de 95% des actions, une obligation pour les actionnaires restants de céder leurs titres à la suite d'une radiation de la cotation en bourse.



- ▶ En attendant, les résultats semestriels de la SIR peuvent être considérés comme secondaires. Pour le premier semestre 2022, le bénéfice par action atteint 1,34€ et la Direction confirme pour 2022 un bénéfice dans une fourchette comprise entre 2,40 et 2,45€ par action ce qui donnerait un dividende autour de 1,95€. Le taux d'occupation est de 95,2% et la durée moyenne des baux restant à courir est de 9,1 ans.

CARE PROPERTY INVEST

Maisons de repos

Toujours d'excellentes perspectives pour CPI. Au terme du premier semestre le bénéfice par action est de 0,63€. Pour l'année 2022, la Direction anticipait un bénéfice de 1,15€ par action.

La bonne évolution des données financières permet d'ajuster cette perspective à 1,19€. Le dividende attendu à 0,94€ passe donc à 1,00€. Par rapport au dividende de 2021 (0,87€) la progression atteindrait ainsi 14,9% !

Le cours de bourse est cependant sous pression car le marché s'attend à une augmentation de capital et les investissements dans les maisons de repos (comme Aedifica) souffrent toujours des conséquences du scandale Orpea en France.

Au 30 juin 2022, le taux d'endettement est de 51,90% (47,06% au 30 juin 2021).

Le portefeuille de la SIR est passé de 985 millions d'euros à 1.066 millions d'euros. Le fait de dépasser le milliard d'euros de portefeuille permet à la SIR de bénéficier d'une visibilité plus importante sur les marchés.

Une augmentation de capital va souvent de pair avec une diminution du bénéfice par action puisque le nombre d'actions augmente et qu'il faut un certain délai pour investir le produit de l'augmentation. Il n'en reste pas moins que CPI reste une valeur sûre dans son domaine et que les perspectives à long terme restent positives.

COFINIMMO

Immobilier de santé, bureaux et réseaux

Les résultats au terme du premier semestre sont de 3,43€ par action (3,62€ en 2021). La diminution du résultat par action provient

de l'augmentation du nombre d'actions. La Direction confirme le dividende prévu à 6,20€ soit une augmentation de 0,20€ par action (+ 3,33%). La VNI est passée de 106,35€ (fin 2021) à 105,01€ à fin juin 2022 (toujours l'augmentation du nombre d'actions). La durée résiduelle des baux reste particulièrement longue - 13 ans - ce qui permet de sécuriser le plan financier prévisionnel.

La SIR continue à investir de plus en plus dans l'immobilier de santé. Elle a vendu plusieurs propriétés faisant partie de son immobilier de réseau (en France).

La filialisation du portefeuille de bureaux va également dans ce sens. La SIR cherche un partenaire ou un acheteur pour les bureaux ce qui lui permettrait de dégager de nouveaux moyens pour investir dans l'immobilier de santé, voire de dépasser le seuil de 80% en immeubles de santé ouvrant la porte à un précompte de 15%.

HOME INVEST BELGIUM

Résidentiel (appartements)

Le premier semestre 2022 a été fertile en événements pour cette SIR. Comme WDP avant elle (2 janvier 2020), la SIR a décidé de diviser ses parts sociales en 5 (opération effectuée le 15 juin 2022). C'est un système parfois utilisé en bourse pour éviter que la cotation d'une part sociale représente une valeur trop élevée. Dans le cas de Home Invest, une action valait environ 120€, le fait de la diviser par 5 ramène la cotation autour de 24€. Pour l'actionnaire cela ne change absolument rien puisqu'il possède cinq fois plus de parts qui valent chacune cinq fois moins. Cette opération aura pour effet de modifier le tableau en annexe afin de tenir compte de cette nouvelle réalité (y compris pour le passé).

Une augmentation de capital a été effectuée en date du 28 juin 2022. HOMI a émis 1.417.770 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré. Le produit brut de la transaction s'est élevé à 30 millions d'euros. Le prix d'émission était de 21,16€ ce qui représente une décote de 4 % par rapport au cours de clôture de la SIR à ce moment, et qui correspond à la VNI par action du 31 mars 2022. Cette augmentation de capital

permet à la SIR de diminuer son taux d'endettement.

Le dividende de l'exercice 2021 (action non encore divisée par 5) a été versé en plusieurs étapes :

- > Un acompte sur dividende de 4,25€ versé le 10 décembre 2020.
- > Le solde du dividende versé en mai 2022 représentant 0,71€.
- > Une réduction de capital de 0,30€ détachée en mai et payée en juillet 2022.
- > Une distribution de réserves à hauteur de 0,05€ détachée en mai et payée en juillet 2022.

Soit un total de 5,31€, en hausse pour la 22^{ème} année consécutive.

A noter que la réduction de capital est fiscalement avantageuse puisqu'il n'y a pas de précompte mobilier retenu sur ce montant.

Home Invest Belgium a été inclus dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index, ou l'indice EPRA. L'inclusion dans l'indice immobilier contribuera à la visibilité et à la négociabilité de l'action, estime le management de la SIR.

En ce qui concerne les résultats du premier semestre, retenons que le taux d'endettement qui était de 53,65% au 31 décembre 2021 a été ramené à 50,56% au 30 juin 2022 grâce à l'augmentation de capital.

Le taux d'occupation a bien progressé puisque de 96,9% au premier semestre 2021, il passe à 98,3% au premier semestre 2022.

Le résultat semestriel par action progresse de 11,5% (il passe de 0,42 à 0,47€ par action) et la VNI s'établit à 21,31€ par action au 30 juin 2022 à comparer à 21,00€ par action au 31 décembre 2021.

La Direction de la SIR s'attend à une augmentation du résultat par action à 1,04€ (par rapport à € 0,99 en 2021).

Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation annuelle des dividendes égale ou supérieure à l'inflation. ▶

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

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

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

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

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

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC



Lift Expertise

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

**Vous devez rénovier
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**



**Immo
VIAGER**

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

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

▶ IMMO MOURY**Micro-SIR mixte investie surtout à Liège**

Immo-Moury a publié ses résultats annuels (clôture au 31 mars 2022) de l'exercice 2021/2022.

La SIR est passée dans une phase plus active en investissant dans plusieurs projets ce qui a pour effet de faire passer le portefeuille de 29,5 millions d'euros au 31 mars 2021 à 40,9 millions d'euros fin mars 2022. La VNI qui était à 50,30€ fin mars 2021 est passée à 56,66€ fin mars 2022.

Le taux d'occupation s'est aussi bien amélioré puisqu'il passe de 93,9% fin mars 2021 à 96,7% fin mars 2022.

Le taux d'endettement augmente de 31,02% fin mars 2021 à 38,96% fin mars 2022, reflet des investissements réalisés.

Le bénéfice d'exploitation augmente un peu, passant de 1,14 millions d'euros à 1,25 millions d'euros. Les derniers investissements n'ont cependant pas encore eu le temps de générer des revenus sur base d'une année entière.

Le dividende reste fixé à 1,80€ par action. Il est probable que le dividende pourra être augmenté dans le futur.

Rappelons que cette SIR est détenue à plus de 66% par la famille Moury et que les titres librement négociables en bourse sont limités à 156.000 actions...

INCLUSIO**Logements sociaux**

Le moins que l'on puisse dire est que cette SIR a été introduite en bourse à un prix trop élevé.

Depuis son introduction (décembre 2020) son parcours boursier est vraiment mauvais puisque qu'elle a perdu quasiment 35% de sa valeur. Même si le cours s'est repris ces dernières semaines, il n'en reste pas moins que l'investissement socialement responsable n'est pas grassement rémunéré. C'est toutefois le concept de ce genre de placement puisqu'une partie du rendement est censé se trouver dans la satisfaction d'effectuer un placement éthique.

Néanmoins, les nouvelles communiquées par la SIR restent bonnes puisque les attentes pour l'exercice 2022 ont été une nouvelle fois relevées.

Le dividende attendu à 0,60€ par action est porté à un minimum de 0,65€ par action (le dividende de 2021 était de 0,50€) soit une progression de l'ordre de 30%.

Le taux d'endettement est de 28,1% fin juin 2022 (24,3% fin 2021).

La VNI qui était de 22,59€ fin 2021 est passée à 23,77% fin juin 2022. Cela signifie qu'avec un cours boursier autour de 16€, la décote est voisine de 33%...

INTERVEST OFFICES and WAREHOUSES**Entrepôts (73%) et bureaux (27%).**

Le premier semestre 2022 s'est achevé sur un bénéfice de 0,92€ (0,83€ par action en 2021 et 0,76€ en 2020).

Le portefeuille continue à prendre de l'ampleur du côté de la logistique puisque celle-ci atteint maintenant 73% des immeubles.

Le portefeuille continue sa progression de 11% au cours du premier semestre (+47 millions d'euros en investissements, +92 millions d'euros en acquisitions et 29 millions d'euros en augmentation de la valeur des immeubles).

**Lift invest. Ascenseurs et Escalators**

Votre expert et conseiller pour la gestion de votre appareil

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

Contact direct: Leon Vandenberghe

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

Le taux d'occupation reste stable à 94% (100% pour la logistique et 83% pour les bureaux).

Conséquence du développement du portefeuille, le taux d'endettement a progressé de 45% pour atteindre 50,5%.

La VNI est de 25,38€ (elle était de 24,83€ au 31 décembre 2021).

La Direction estime le bénéfice annuel pour 2022 dans une fourchette comprise

entre 1,71 et 1,74€ ce qui permettrait de distribuer un dividende (stable) de 1,53€.

L'année 2022 doit s'appréhender comme un exercice de transition en attendant que les nouvelles acquisitions apportent leurs revenus aux bénéficiaires. La Direction s'exprime de la manière suivante à ce propos : « La croissance liée à l'accent stratégique placé sur les (re)développements propres commencera à porter ses fruits à partir de 2023, avec une augmentation attendue de résultat par rapport à 2022 ». ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 12/09/2022	Dividendes bruts versés ou attendus en 2022	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours du 09/09/2022	Rendements bruts par rapport au cours de fin 2021	Rendements nets par rapport au cours de fin 2021	Dernières valeurs intrinsèques connues	Sur/Sous-évaluations par rapport valeur intrinsèque 12/09/2022
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	94,45 €	3,40 €	Hausse	3,60%	2,96%	2,52%	78,40€	20,47%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	50,30 €	3,70 €	Hausse+	7,36%	6,89%	4,82%	60,63€	-17,04%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	33,75 €	47,50 €	1,84 €	Stabilité	3,87%	5,45%	3,82%	61,00€	-22,13%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	20,75 €	0,87 €	Hausse	4,19%	3,38%	2,87%	19,50€	6,41%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	101,20 €	6,00 €	Hausse	5,93%	4,27%	2,99%	105,01€	-3,63%
HOME INVEST BE.	22,80 €	23,10 €	24,40 €	28,82 €	1,06 €	Hausse+	3,68%	4,35%	3,05%	21,31€	35,24%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	45,00 €	1,80 €	Stabilité	4,00%	4,00%	2,80%	50,30€	-10,54%
INCLUSIO		22,70€	18,50 €	16,30€	0,50 €	Hausse+	3,07%	2,70%	1,89%	23,77€	-31,43%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	28,20 €	24,65 €	1,53 €	Stabilité	6,21%	5,43%	3,80%	25,38€	-2,88%
LEASINVEST	113,00 €	77,80 €	77,80 €	57,60 €	2,50 €	Hausse	4,34%	3,21%	2,25%	79,30€	-27,36%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	87,80 €	3,03 €	Hausse	3,45%	2,29%	1,60%	70,10€	25,25%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	10,35 €	0,80 €	Stabilité	7,73%	7,27%	5,09%	15,40€	-32,79%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	62,00 €	4,60 €	Hausse	7,42%	6,44%	4,51%	66,20€	-6,34%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	31,20 €	2,20 €	Hausse	7,05%	7,64%	5,35%	44,40€	-29,73%
WAREHOUSES	60,00 €	42,40 €	42,00 €	37,60 €	2,84 €	Stabilité	7,55%	6,76%	4,73%	51,50€	-26,99%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	30,22 €	0,88 €	Hausse	2,91%	2,09%	1,46%	21,60€	39,91%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	51,90 €	4,10 €	Hausse	7,90%	8,32%	5,82%	76,40€	-32,07%
XIOR	50,50€	49,10€	49,05€	39,15€	1,44 €	Hausse	3,68%	2,94%	2,06%	42,70€	-8,31%



SUPPRESSION OU PLAFONNEMENT DE L'INDEXATION DES LOYERS L'INDÉCENCE DE COMEOS

PRENDRE DANS LA POCHE DES BAILLEURS POUR FAVORISER
LES ACHATS DANS LES COMMERCES

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Où il y a de la gêne, il n'y a pas de plaisir. Comeos s'inscrit pleinement dans une démarche de ce type en s'immisçant dans le débat sur la suppression ou le plafonnement de l'indexation des loyers.

Comeos est le porte-parole du commerce et des services en Belgique. Ses membres sont actifs au sein de 20 secteurs et vendent leurs produits et services aux entreprises ou directement aux consommateurs.

Au mois de juin dernier, alors qu'au niveau de la Région bruxelloise le débat autour d'un plafonnement de l'indexation faisait à nouveau rage, **Comeos a proposé un nouveau mécanisme de calcul de l'indexation des loyers, jugeant celui utilisé actuellement d'"erroné". Et en outre, chose importante, une mesure neutre pour les pouvoirs publics mais pas pour les bailleurs !**

Comeos plaide pour extraire la composante énergétique de l'indice tant que le propriétaire ne peut pas présenter un certificat PEB favorable, soit un score A. L'indexation complète serait alors réservée aux propriétaires qui proposent un bien efficace au niveau énergétique et justifie sa proposition comme suit :

"Toute personne qui se trouve dans un bâtiment peu ou pas isolé paie donc deux fois". D'une part, elle paie trop de frais d'énergie parce que le bâtiment n'est pas efficace d'un point de vue énergétique et, d'autre part, elle doit faire face à une forte augmentation du loyer en raison de l'indexation, sans que le bâtiment ne prenne de la valeur en conséquence. Cela doit être rectifié."

Pour Comeos, la mesure peut être appliquée à l'ensemble du marché de la location: tant les locations commerciales, de bureaux que résidentielles. Elle appelle à ce que la mesure soit appliquée à court terme.

Le SNPC ne peut laisser passer ce type d'intervention tout à fait indécente de la

**LE SEUL BUT EST QUE
L'ÉCONOMIE RÉALISÉE SOIT
DÉPENSÉE PAR LES MÉNAGES
DANS LES MAGASINS.**

Caddy type de la ménagère en France :

300 €

Caddy type de la ménagère en Belgique :

500 €

Différentiel annuel :

5.000 €

autre chose que l'indexation des loyers !

part de cette association patronale et ce pour deux raisons.

Tout d'abord, de quoi se mêle Comeos, les relations bailleurs-locataires ne relèvent pas de ses missions habituelles.

Ensuite, et c'est là que la bat blesse dans le chef de Comeos, pourquoi Comeos fait-elle cette sortie ?

Cela n'échappera à personne - et il est dommage que les médias ne se soient par rendus compte de la manipulation en cours - que **c'est dans le seul but que l'économie réalisée soit dépensée par les ménages dans les magasins.** Prendre dans la poche des bailleurs pour favoriser la consommation des locataires...

Outre une démarche indécente, Comeos ne manque pas de culot car plutôt que de se préoccuper de l'indexation des loyers, elle ferait mieux de s'intéresser au différentiel entre un caddy de la ménagère qui va faire ses courses en France (caddy de 300 €) et de ce même caddy pour des courses faites en Belgique (caddy de 500 €). Est-ce acceptable ? NON ! COMEOS donne-t-elle une explication ? NON.

Là pourtant se trouve l'économie la plus importante. Près de 5.000 € par an ! Le Ministre de l'économie va-t-il réagir ?

Enfin, il ne faut pas perdre de vue que si un PEB doit être produit lors de la mise en location ou de la vente d'un bien c'est pour permettre au candidat locataire et au candidat acquéreur de pouvoir apprécier

les qualités énergétiques du bien et ce en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, cela permet au candidat locataire et au candidat acquéreur de négocier à la baisse soit le loyer soit le prix de vente.

Il n'échappera pas non plus au lecteur qu'aujourd'hui, dans le contexte que nous connaissons, la consommation de biens énergivores (ce que l'on peut regretter dans une approche sociétale) n'a pas diminué. Ce qui pose problème ce sont les prix des énergies appliqués à cette consommation inchangée et qui ont explosé.

Les bailleurs ne sont pas responsables de cette explosion et le monde politique belge devrait plutôt s'interroger sur son inertie depuis le début de l'année 2022 pour contrer l'inflation, le prix des énergies, etc. ■

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

Conférence à Mons



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

LE BAIL DE COURTE DURÉE : LE POINT DE LA SITUATION ET CAS PRATIQUES

Les orateurs seront **Maître Jean SAINT-GHISLAIN**, avocat au Barreau de Mons, président des sections Mons/La Louvière/Tournai et **Maître Gérard HERMANS**, avocat au barreau de Mons.

La conférence se tiendra **le JEUDI 27 OCTOBRE à 18h 30** (accueil à partir de 18h)

dans la salle de conférences de l'Hôtel VAN DER VALK
avenue Mélina Mercouri 7 à 7000 MONS

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

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

PAF : 10 €

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

Raoul BAURAIN

Réservation obligatoire avant le 24 octobre 2021 soit :

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

Paiement à effectuer sur le compte du SNPC Mons **BE27 8538 8768 9973**

Communication : *conférence 27 oct + numéro de membre + nombre de personnes*



Bail de bureau – Fédéral



Chère Madame, Cher Monsieur,
Je souhaiterais obtenir des renseignements sur les conditions dans lesquelles je peux augmenter le loyer de mon locataire. J'ai conclu un bail de bureau qui a débuté le 1er janvier 2007.
Nous sommes tous les deux d'accord sur un nouveau loyer (équivalent à la somme de 1200 euros) qui sera pratiqué à partir de novembre 2022.
Que faut-il faire pour prévoir ceci dans un écrit et m'assurer que mon locataire ne change pas d'avis sur ladite augmentation du loyer qui est actuellement et depuis 2007 équivalent à la somme 850 euros ?
Merci d'avance pour vos réponses,

B. M.
Bruxelles



Cher Monsieur,

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

Diverses solutions sont possibles :

Soit rédiger un avenant pour adapter le montant du loyer,

Soit mettre fin de commun accord au bail existant et signer un nouveau bail de bureau avec de nouvelles conditions.

La seconde solution vous permet d'adapter éventuellement les autres conditions du bail.

Dans ce cas, mis à part l'accord de votre locataire sur le nouveau montant du loyer, il faudra attirer son attention sur les autres conditions du bail qui changent comme par exemple la prise en charge par le locataire du précompte immobilier relatif au bureau loué, la modification de la provision pour charges, etc.

Dans les deux cas, l'accord du locataire est requis.

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

Bien à vous,

Le service juridique

Bail de résidence principale – Flandre



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

R.T.
Gand



Cher Monsieur, Chère Madame,

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

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

A Bruxelles, pour les baux de courte durée, plusieurs prorogations sont possibles sans que la période totale des prorogations et du bail initial ne dépasse trois ans de location tandis qu'en Wallonie, seules deux prorogations sont permises pour les baux de courte durée et à nouveau pour autant que la durée totale des prorogations et du bail initial ne dépasse pas trois ans.

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

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

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

Le service juridique



Exécution du jugement – Fédéral



Madame,
J'ai un jugement qui condamne mon locataire à me payer la somme de 2393,52 euros. Celui-ci n'a toujours pas versé les montants dus. Que puis-je faire pour qu'il verse directement les sommes dues ?
Mes enfants m'indiquent qu'il faut appeler un huissier...
Je ne comprends pas car le jugement est déjà rendu.
Je suis perdue....

M-C. P.
Liège



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

Une fois le jugement rendu, vous devez demander son expédition au greffe de la justice de paix et sauf si le locataire l'exécute spontanément et immédiatement, demander à un huissier de justice de procéder à sa signification et ensuite son exécution.

Il faut garder à l'esprit que ce n'est pas parce que vous avez un jugement, signifié, que vous allez forcément récupérer les sommes qui vous sont dues. Si le locataire est insolvable, l'apurement de ses dettes peut prendre un certain temps.

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

Bien cordialement,

Le service juridique

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

Nos publications

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

Les affiches

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

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

Comment les obtenir ?

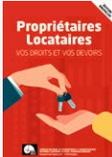
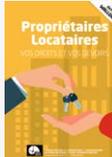
- Par carte de crédit, bancontact ou virement via notre boutique en ligne www.snpc-nems.be onglet "La Boutique"
- Par versement au compte BE53 3101 0387 4053 (BIC : BBRUBEBB)
- En nos bureaux en cash ou bancontact (bureaux de Bruxelles et Liège)

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*	177,48*	177,07*	177,24*	177,27*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	179,51*	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*	204,89*				

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*	169,94*				

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*	149,37*				

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*	123,68*				

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



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

- ◆ Entrée GRATUITE (09h30 - 19h00)
- ◆ Conseils juridiques GRATUITS
- ◆ Conférences multiples
- ◆ Entreprise & syndics seront présents
- ◆ Toutes les infos sur le salon :
- ◆ 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 !!



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

Une cotisation supplémentaire de 36,00 € TVA comprise est due par tranche de 12 appels (pour les professionnels à partir du 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