

le cri

N°468
NOVEMBRE
2022

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

COPROPRIÉTÉ ET AIRBNB, UN MÉNAGE DIFFICILE

> p.6

SPÉCIAL
SALON DE LA
COPROPRIÉTÉ

Plafonnement
de l'indexation des
loyers : le SNPC
introduira les recours

> p. 3

Dossier PEB
Le certificat PEB,
d'informatif à
punitif !

> p. 10

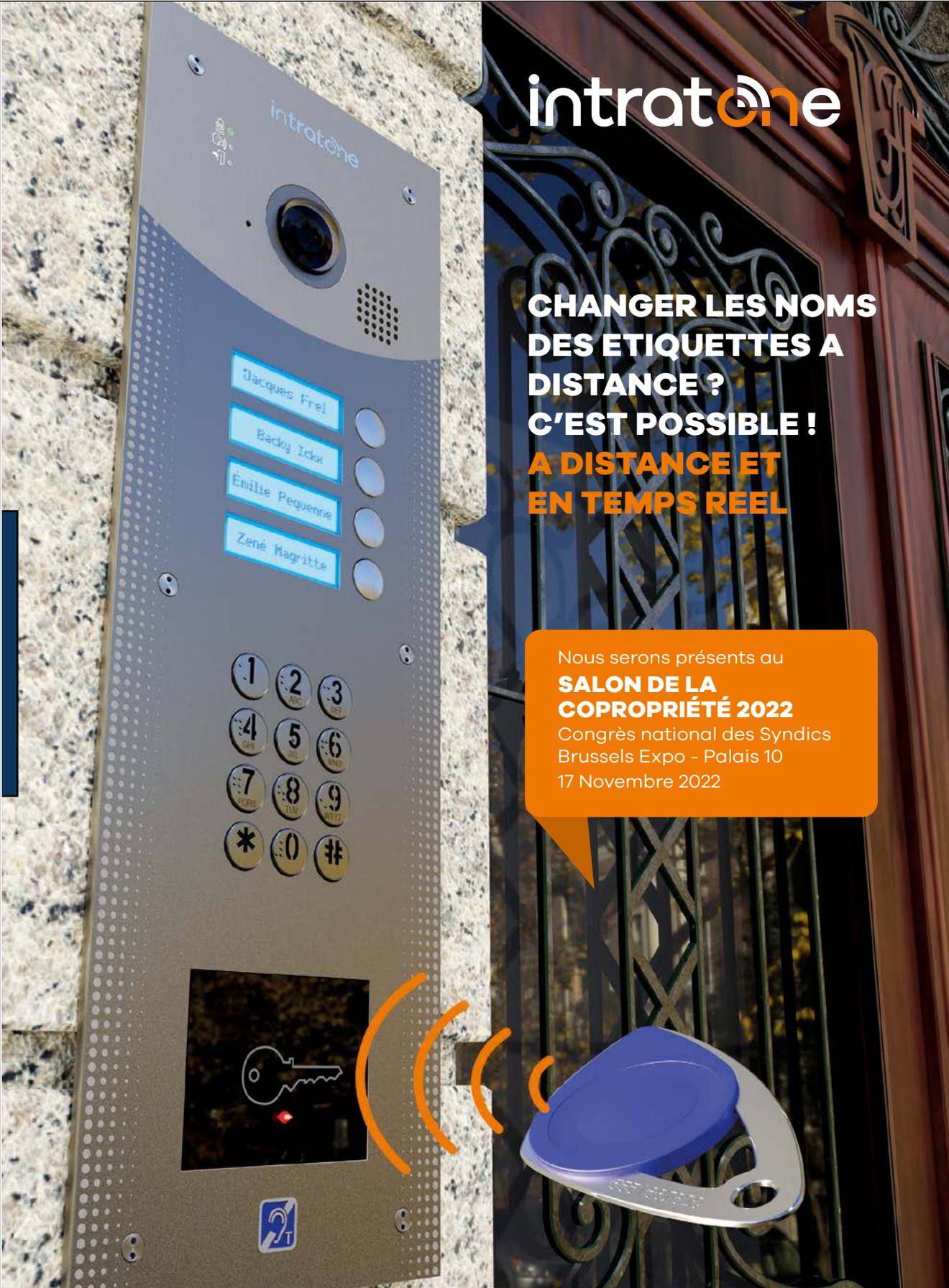
Dossier FIBRE
De nombreux
appartements
déjà fibrés

> p. 26

The logo for intratone, featuring the brand name in a white sans-serif font with a stylized orange 'o'.

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

Nous serons présents au
**SALON DE LA
COPROPRIÉTÉ 2022**
Congrès national des Syndics
Brussels Expo - Palais 10
17 Novembre 2022

A vertical intercom unit is mounted on a stone wall. It features a camera lens at the top, a speaker grille, and four nameplates: 'Jacques Frel', 'Barry Ickx', 'Émilie Pequenne', and 'Zené Magritte'. Below the nameplates is a numeric keypad with buttons for 1-9, *, 0, and #. At the bottom of the unit is a key icon and a blue 'T' logo. To the right, a blue and silver remote control is shown with orange curved lines representing a signal being transmitted to the unit.

Contactez nous ! www.intratone.be/fr



MORATOIRES HIVERNAUX SUR LES EXPULSIONS

PLAFONNEMENT OU SUPPRESSION DE L'INDEXATION DES LOYERS DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE EN CAS DE VENTE DU BIEN...

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Cela tire de tous les côtés contre les bailleurs. Il est plus que temps qu'ils se mobilisent.
Le SNPC ne compte pas en rester là.

Il est manifeste que les bailleurs sont devenus la cible n°1 du PS et d'ECOLO avec pour objectif d'éradiquer le marché locatif privé ou à tout le moins d'en faire une annexe du logement social aux frais des bailleurs.

Dès le début des nouvelles législatures régionales (2019-2024), nous n'avons pas manqué d'interpeller les bailleurs et les propriétaires en général, principalement sur ce qui les attendait en Région de Bruxelles-Capitale.

Mais il est clair que ce qui passera à Bruxelles est de nature à s'étendre demain en Région wallonne. En raison d'un équilibre politique différent, il pouvait être espéré qu'en Flandre les choses se passeraient différemment.

Aujourd'hui, les bailleurs sont présentés comme les responsables de la crise éner-

gétique et la volonté affichée est d'en profiter pour leur imposer de nouvelles contraintes.

Depuis le début de l'année, en Région de Bruxelles-Capitale, d'aucuns ont voulu imposer une limitation de l'indexation des loyers à 2% par an pour tous les contrats de location (quelque soit le niveau de PEB) ad vitam aeternam mais ils se sont heurtés d'une part à l'op- ▶

IL EST EN OUTRE ÉVIDENT
QUE CERTAINS BIENS NE
POURRONT JAMAIS ATTEINDRE
LES CLASSES A ET B CAR CELA
IMPLIQUERAIT DES TRAVAUX
HORS DE PROPORTION.

► position du SNPC mais aussi aux grandes réserves de DEFI et de l'OPEN VLD, partenaires de la majorité bruxelloise.

Pour les loyers qui sont aussi des revenus nécessaires à un certain nombre de nos concitoyens, pourquoi vouloir plafonner l'indexation alors que les salaires et autres indemnités sont indexés ? L'indexation des loyers permet aux bailleurs de faire face aux charges qui leur incombent et qui ont explosé avec une augmentation des coûts de constructions, de rénovation et d'entretien de 15 à 20%, et des primes d'assurances incendie et risques connexes. Sans oublier l'indexation annuelle des revenus cadastraux pour le calcul du précompte immobilier et de la taxation à l'Impôt des Personnes Physiques.

Sur le plan économique, il s'agit aussi d'un non-sens, de nature à éloigner les propriétaires de l'entretien de leur patrimoine.

Après Bruxelles, dès la fin juin, la Wallonie s'y mettait se heurtant aussi au SNPC et à la perplexité du MR, membre du gouvernement wallon au sujet de ce type de mesure.

Plus récemment, la Flandre a adopté un décret sur les chapeaux de roues autorisant ou limitant de manière temporaire et sans effet rétroactif l'indexation des loyers en fonction du niveau de PEB.

Difficile devant ce vote au nord du pays que les Régions de Bruxelles-Capitale et wallonne ne fassent pas la même chose. Et tel a été le cas mais aussi pour un an et aussi sans effet rétroactif.

Manifestement, d'aucuns font fit de l'arrêt de la Cour constitutionnelle de 2019 annulant le saut d'index en Région wallonne de 2016 rappelant que l'indexation était la contrepartie de l'allongement des baux.

Dès lors, pour forcer la décision et pour atteindre les mêmes objectifs, c'est-à-dire limiter l'indexation des loyers mais aussi aller au-delà c'est à dire encadrer les loyers, d'aucuns ont fait choix de vouloir subordonner l'indexation au niveau PEB des logements donnés en location. Sus aux passoires énergétiques disent-ils !

Certes, toute le monde peut être d'accord dans une approche sociétale des choses et de lutte contre le réchauffement climatique d'œuvrer pour une meilleure isolation des immeubles quels qu'ils soient et pas uniquement ceux donnés en location.

Mais faire un lien entre indexation et niveau de PEB n'est pas correct.

En effet, les passoires énergétiques (et encore faudrait-il être d'accord sur ce que l'on entend par là - voir les critères différents retenus dans nos trois Régions) existaient avant l'explosion des prix des énergies de ces derniers mois.

En d'autres termes, en matière de consommation, rien ne change et même au contraire, elle diminue. En revanche, ce qui pose problème c'est l'explosion des prix des combustibles. Mais en quoi les bailleurs sont-ils responsables de cela ?

Sans compter que manifestement - et nous vous renvoyons à l'article paru dans Le Cri du mois d'octobre sous la plume d'Eric Mathay - le système PEB est loin d'être fiable !

Lier indexation et niveau de PEB est en outre discriminatoire car la volonté de ceux qui le préconisent est de renforcer le pouvoir d'achat des locataires mais dans les circonstances actuelles tous ne rencontrent pas de problèmes financiers et pour différentes raisons ont pris en location un bien énergivore pas exemple de classes DEF ou G.

Mentionnons aussi que ces mesures de plafonnement interviennent sans même que les bailleurs aient eu la possibilité le cas échéant d'anticiper et de faire des travaux à leurs biens, pour autant qu'il y en ait eu besoin.

Il est en outre évident que certains biens ne pourront jamais atteindre les classes A et B car cela impliquerait des travaux hors de proportion et de plus les consommations réelles de ces biens n'ont pas été prises en compte aujourd'hui au niveau de l'établissement des PEB.

Autre mesure imposée aux bailleurs, des moratoires sur les expulsions entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante.

Fin septembre, la Wallonie a adopté une mesure de ce type et nous en avons parlé dans le CRI du mois d'octobre insistant sur le fait que les bailleurs doivent être indemnisés.

Dans un arrêt de juillet dernier, la Cour constitutionnelle a abordé cette question de manière particulièrement évidente. Or, dans son décret de fin septembre, la Région wallonne n'a rien prévu. Ce n'est pas acceptable d'autant plus qu'au-delà des loyers qui ne seront pas honorés durant le moratoire, les bailleurs vont devoir casquer eux-mêmes les charges « occupant » sans garantie de pouvoir récupérer quoi que ce soit.

Il y a de fortes chances que la Région bruxelloise suive la même voie dans les prochaines semaines.

Et pompon sur le gâteau, la Région de Bruxelles-Capitale persiste à vouloir octroyer aux locataires un droit de préférence en cas de vente du bien. Cela va entraîner des retards conséquents dans les achats-ventes d'immeubles et être à l'origine de nombreux conflits pas tellement avec le futur ancien bailleur mais entre acquéreurs, le locataire et le candidat extérieur.

Le SNPC ne compte pas en rester là et différentes procédures ont ou vont être introduites devant la Cour constitutionnelle. Les bailleurs ont aussi des droits et le droit de propriété n'a pas encore été aboli en Belgique.

Les combats en cours sont fondamentaux pour les bailleurs.

Nous sommes là pour les défendre et nous ne ménageons pas nos efforts. Mais en sens inverse, il est temps qu'ils se mobilisent et adhèrent au SNPC afin de lui donner les moyens de ses actions en ne perdant jamais de vue que le SNPC ne bénéficie d'aucun subside public. Il ne vit que des cotisations de ses membres et ses responsables œuvrent bénévolement. ■

ÉDITORIAL

> Moratoires hivernaux sur les expulsions. Plafonnement ou suppression de l'indexation des loyers. Droit de préférence du locataire en cas de vente du bien... **3**

COPROPRIÉTÉ

> Copropriété et Airbnb : un ménage difficile **6**

DOSSIER CERTIFICAT PEB

> Certificat PEB : d'informatif à punitif ! Et demain répressif ? **10**
> Certificat PEB : nos membres réagissent ! **16**

DOSSIER SPÉCIAL FIBRE

> L'IBPT, un organisme de référence pour les propriétaires dans le cadre du déploiement de la fibre **22**
> Copropriétés : de nombreux appartements déjà fibrés ! **26**

COPROPRIÉTÉ

> A propos de la répartition des quotes-parts de copropriété et de leur modification : commentaire de jurisprudence **28**

PROPRIÉTÉ

> Une forme alternative d'investissement immobilier : les S.I.R (Société Immobilière Réglementée) **34**

NOS PUBLICATIONS 41

INDICES-SANTÉ 42

LES SERVICES DU SNPC 43

CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE 44

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.



COPROPRIÉTÉ ET AIRBNB : UN MÉNAGE DIFFICILE



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

Que la vie en copropriété requière souvent une grande tolérance entre copropriétaires, c'est une évidence. Jusqu'où est-elle de mise ? Qu'est-il légitime que les copropriétaires supportent ?

Le droit de propriété telle que défini par l'ancien article 544 du Code civil a vécu et le nouvel article 3.50 insiste davantage sur le droit des tiers. (Voir à ce sujet nos conclusions dans l'article du CRI du mois d'octobre 2022 relatif à une perception moins individualiste du droit de propriété)

Ainsi, on est loin du *jus utendi, fruendi et abutendi* du droit romain (droit absolu de disposer d'un bien dont on est propriétaire).

Cela nous amène à nous interroger sur une pratique qui se développe à un rythme effréné, celle des locations par des plates-formes telles que Airbnb, lesquelles sont susceptibles de préjudicier aux tiers copropriétaires.

Les grandes villes, dont Bruxelles, connaissent un développement important de ce type de location, même dans des blocs d'appartements.

Il est vrai que cela génère des revenus appréciables ; dès lors, la tentation est grande de rentabiliser son bien par une telle formule.

Les copropriétaires qui ont recours à celle-ci relèvent qu'ils sont en droit d'exercer pleinement leurs droits de propriété.

Mais, vu la nuisance que ce mode d'occupation est susceptible de générer, il nous apparaît utile d'insister pour la fixation d'un cadre. Celui-ci est déjà constitué par les autorisations urbanistiques nécessaires (permis d'urbanisme visant le changement d'affectation, autorisation du S. I. A. M. U à Bruxelles (service d'incendie et d'aide médicale urgente)).

Nous n'aborderons pas, dans le présent article, la matière des autorisations pouvant être distinctes selon les régions et les communes. Des sites Internet permettent d'appréhender celle-ci.

Nous développerons plutôt le cadre susceptible d'être créé par des dispositions complémentaires tirées du droit de la copropriété.

Notre analyse sera éclairée par une décision du tribunal civil francophone de Bruxelles du 11/12/2020, lequel fut saisi d'un appel d'un jugement du juge de paix d'Ixelles (J. L.M. B, 2021/ 29 p. 1298)

En l'espèce, le Tribunal relève :

« Paul Henri ne démontre pas avoir obtenu les autorisations urbanistiques ad hoc permettant ce type d'affectation du bien (permis d'urbanisme visant le changement d'affectation ; autorisation du SIAMU notamment).

Partant, l'infraction urbanistique reprochée est établie à suffisance de droit, fondant la faute de Paul Henri »

Mais encore faut-il que la commission de cette infraction génère effectivement un dommage et qu'il y ait une relation entre cette violation de la règle légale et les dommages.

Aussi, le Tribunal poursuit :

« Ainsi que dit ci-dessus, l'exploitation d'une activité hôtelière dans un immeuble destiné au logement est susceptible d'entraîner diverses nuisances et troubles de jouissance excédant les simples désagréments liés à une copropriété : passages répétés avec bagages, fréquentations multiples de l'immeuble



ISTOCKPHOTOS

par des personnes non habituelles, ce qui peut entraîner bruit, insécurité, troubles divers (fermeture ou non des portes d'entrée, etc.) ».

Il importe peu, pour le Tribunal, que ce dommage ne soit pas le fait du propriétaire de l'appartement celui-ci précisant :

« Si la majorité de ses troubles sont causés certes par les locataires ou clients de Paul Henri, il n'en demeure pas moins que ces personnes à l'origine des troubles occupent le bien par le fait de Paul Henri qui, de surcroît autorise, voire encourage une occupation par groupe de 25 personnes ou plus, ce qui, à l'évidence, est susceptible d'entraîner des nuisances, le tribunal relevant encore que cette situation a perduré nonobstant les plaintes de Lucien relatives aux gênes et dérangements subis, dont Paul Henri était donc parfaitement informé ».

Enfin, le Tribunal balaye l'argument selon lequel il y eut toutefois des moments d'accalmie.

« Il est faux de prétendre que seuls quelques faits ont pu engendrer les nuisances vantées, de manière ponctuelle ou isolée.

D'une part, cette affirmation est totalement contraire aux pièces du dossier et aux divers constats, notamment du service d'urbanisme.

D'autre part, à supposer qu'il y ait eu des moments d'accalmie (soit des locataires respectueux, soit des périodes sans locataire), il n'en demeure pas moins que le seul fait que le bien était constamment proposé à la location a entraîné, pour Lucien et sa famille, un stress récurrent, à l'instar d'une épée de Damoclès, le risque de nuisances plus ou moins importantes, de perturbations diverses, etc. étant constant ».

Le Tribunal, pour évaluer le préjudice subi, précise :

« Le dommage consiste dans les troubles subis durant plusieurs mois, Lucien cal- ▶



▶ *culant cette période d'octobre 2017 à mai 2019, ce qui est inférieur aux périodes objectivement constatées ci-dessus.*

Outre les troubles et leurs conséquences (impact sur le sommeil, nuisances sonores diverses, agacement, dégradation de l'immeuble, agression etc.), le Tribunal relève encore l'impact de ce stress récurrent sur la vie privée de Lucien et de sa famille.

Dans cette mesure, le tribunal estime que le premier Juge a parfaitement évalué le dommage subi, calculé sur la base notamment de la valeur locative de l'immeuble... ».

Retenons de ce jugement deux points essentiels avant d'aborder l'intérêt d'insertion dans le règlement de copropriété d'une clause cadrant le recours à la plate-forme Airbnb :

1. L'infraction urbanistique est considérée comme une faute.
2. Toutefois, la commission de cette faute ne peut justifier une réparation que si le dommage en résultant est à suffisance prouvé, ce qui explique la longue motivation du tribunal.

Le principe de base de notre droit de la responsabilité (1382 du Code civil) requiert la démonstration de la faute, du dommage et de la relation causale entre cette faute et le dommage.

Dans le cas d'espèce, le Tribunal a considéré que le dommage (nécessairement en relation avec la faute) était démontré par l'ensemble de ces e-mails et courriers adressés in tempore non suspecto, lesquels constituent autant de présomptions graves, précises et concordantes.

Mais force est de reconnaître que, pour des copropriétaires préjudiciés par ce type de location, il ne sera pas toujours possible de réunir des éléments à suffisance probants.

On peut évidemment avoir recours à des témoignages recueillis conformément à l'article 961/1 du Code Judiciaire.

Rappelons que cet article permet de considérer qu'une attestation vaut témoignage sous la foi du serment, la personne rédigeant cette

attestation s'engageant sur l'honneur et des éléments erronément et fausement rapportés pouvant ainsi engager sa responsabilité.

Mais cela peut paraître « assez lourd ».

AUSSI, NOUS PENCHERONS NOUS SUR L'INTÉRÊT D'UNE CLAUSE VOTÉE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Il existe dans tout Règlement de Copropriété une clause générale portant sur le fait qu'il importe de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Tel était aussi le cas dans le dossier jugé par le Tribunal de Bruxelles et commenté supra.

Ledit règlement imposait la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

Mais cette clause est générale et ne dispense évidemment pas le copropriétaire préjudicié qui a la charge de la preuve de son dommage, de l'établir.

C'est là que la difficulté se présente.

Aussi, cette clause devrait être affinée et on pourrait imaginer que purement et simplement elle interdit l'usage d'une plateforme de location.

Une telle clause peut se justifier davantage dans des Copropriétés de haut standing.

En cas d'interdiction, le copropriétaire, adepte de cette formule, pourrait certes soutenir, s'il a reçu les autorisations utiles, que l'Assemblée Générale votant une telle clause porte abusivement atteinte à son droit de propriété.

La Copropriété doit en tout cas, pour justifier une telle mesure, bien spécifier dans la motivation de la décision apparaissant dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale que la spécificité de l'immeuble justifie une telle prise de position.

Un débat pourrait certes naître devant le Juge de Paix suite au recours du copropriétaire limité dans son droit d'user de cette plate-forme qu'est AIRBNB, celui-ci invoquant le caractère abusif d'une telle décision (article 3.92 de la loi sur la Copropriété).

A ce jour, nous ne connaissons pas de jurisprudence sur cette question.

En tout cas, nous pensons que, même si les autorisations urbanistiques ont été données, celles-ci ne constituent nullement un obstacle à voir l'Assemblée Générale statuer utilement sous réserve d'un recours éventuellement exercé.

L'Assemblée Générale reste souveraine pour décider ce qui a trait à son immeuble, dans le respect des règles de majorité.

Il nous apparaît que cette question de mode de jouissance, fut-elle d'une partie privative, est de la compétence de l'Assemblée Générale dans la mesure où l'accès à cette partie privative ne peut évidemment se concevoir que par l'usage (notamment par le passage) dans les parties communes.

L'objet de l'Association des Copropriétaires dont l'Assemblée Générale est le premier organe consiste dans la conservation et l'administration de l'immeuble (voir article 3.86 §3).

Quant à la majorité à obtenir pour le vote d'une telle clause, elle est discutable.

Nous retiendrons toutefois la majorité des 4/5^{èmes} (la plus haute).

L'article 3.88 §1^{er}.1° permet un vote à la majorité des 2/3 de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

Mais en l'espèce, la décision porte aussi sur les parties privatives.

L'article 3.88 §1^{er}.2° règle la modification aux statuts **et** celle liée à la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

Le vote d'interdiction ne concerne sans doute pas « *une modification* » mais une précision importante sur une destination pour « *une exploitation hôtelière* » (termes utilisés par le Tribunal) que l'on veut interdire.

Notre syndicat aimerait être éclairé sur les décisions déjà prises par les Tribunaux sur cette question délicate. Aussi, si nos membres ont connaissance de quelques jugements déjà rendus sur cette matière, nous les remercions de nous les communiquer.

Il faut aussi relever que la décision d'interdiction de location par une plateforme telle qu'AIRBNB doit être consignée dans un registre déposé au siège de l'Association des Copropriétaires.

Cette décision est opposable aussi aux locataires moyennant certaines conditions telles que reprises à l'article 3.93 §5.

Il sera très justement relevé qu'une règle n'a de portée que si, en cas de transgression, une sanction est prévue.

Aussi, il nous paraît légitime dès lors que l'Assemblée Générale prévoit, au moment du vote sur cette question, que le non-respect de l'interdiction génère une indemnité par jour de transgression.

Certes, celle-ci doit être mesurée et le refus par le contrevenant d'acquiescer volontairement cette indemnité journalière fixée requerra l'intervention d'un Tribunal saisi par l'A.C.P. pour obtention d'un titre exécutoire.

Ce Tribunal pourra apprécier le fondement ou l'absence de fondement de cette indemnité qui fut votée à la majorité requise.

Nous imaginons peu d'autres moyens que celui de cette indemnité pour exercer la pression légitime à l'égard des copropriétaires entendant refuser le respect de la décision de l'Assemblée Générale.

Réclamer des dommages et intérêts (ce que le Tribunal a accordé dans la décision ci-avant commentée) requiert un dossier comportant des éléments à suffisance probants pour justifier du dommage et, de surcroît, cette action ne pourrait être intentée que par des copropriétaires préjudiciés et non par l'A.C.P. ne pouvant vanter un dommage moral.

Nous concluons en relevant que concilier et respecter les droits de chacun reste toujours le but à atteindre dans une Copropriété.

Mais, pour ce faire, l'Assemblée Générale aidée par le syndic doit envisager « des balises » claires et aisément exécutables.

Notre Syndicat a pour mission de vous aider dans ce travail délicat. ■



CERTIFICAT PEB : D'INFORMATIF À PUNITIF ! ET DEMAIN RÉPRESSIF ?



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

La remise en question n'est généralement pas la qualité principale de nos politiques. C'est encore moins le cas quand il s'agit de s'en prendre aux propriétaires ! D'une main, on reconnaît le caractère approximatif du certificat PEB en estimant qu'il devrait être corrigé, et de l'autre main on passe la seconde en s'engageant sur la voie de la répression...

LIAISON DE L'INDEXATION AU SCORE ÉNERGÉTIQUE FIGURANT SUR LE CERTIFICAT PEB !

Dans le CRI d'octobre dernier, nous évoquions le surréalisme à la belge des certificats PEB. Il en allait de même des discussions en cours dans les 3 Régions du pays visant à limiter ou interdire l'indexation des loyers en fonction du score énergétique mentionné sur le certificat PEB.

Depuis lors, à l'instar de la Région flamande qui fut la première à légiférer sur le sujet, les Régions bruxelloise et wallonne ont suivi.

En résumé, pendant les 12 prochains mois, les loyers ne pourront pas être indexés pour les logements avec un certificat PEB F et G, ils seront limités pour les logements PEB D et E. Les logements scorés PEB A, B, C pourront être indexés normalement. Attention cela varie d'une Région à l'autre (à Bruxelles l'indexation totale est aussi permise pour D).

Et voilà donc que le certificat PEB qui était purement **informatif** jusqu'à ce jour est devenu en quelques semaines totalement **punitif** pour des milliers de propriétaires bailleurs.

Il fallait bien faire supporter l'augmentation du prix de l'énergie par quelqu'un et les propriétaires bailleurs étaient une très belle cible facile pour tous les dirigeants politiques des régions concernées. En outre cela permet aux Régions d'éviter de devoir s'accorder sur le budget des aides complémentaires.

En quelque sorte, un impôt déguisé !

Certes, un certain nombre de nos concitoyens et notamment des locataires ont des difficultés pour faire face à la situation actuelle mais en sens inverse, un certain nombre de bailleurs ont besoin de leur loyer indexé pour compléter une pension souvent limitée dans beaucoup de cas et des charges immobilières qui croissent bien plus que l'index « indice santé ».

CERTIFICAT PEB : UNE FARCE DÉCONNECTÉE DE TOUTE RÉALITÉ

Pour rappel, 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 consumma-

tion 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.

Mais la **RÉALITÉ** est toute différente à ce que voudrait nous faire croire le certificat PEB. Le lecteur lira les réactions de nos membres que nous avons compilées et reprises ci-après page 16.

Sur base de 3 cas concrets (voir encadré p.15), on observe que la consommation réelle sur plusieurs années est **largement inférieure** à la consommation théorique calculée et mentionnée sur le certificat PEB.

Un logement scoré PEB G qui ne consomme réellement que 25 ou 30% de la consommation théorique est – il correctement évalué ? Ne doit-il pas avoir un score bien plus faible et se rapprocher des score B, C ou D ?

Dans un article paru dans le journal L'ECHO du 16.09.2022, le cabinet du Ministre Bruxellois de l'environnement, M. Alain MARON (ECOLO), déclarait :

« On concède qu'il existe une certaine disparité dans la méthodologie de calcul. La méthode de calcul est commune à 70%, mais des différences subsistent. Toutefois, cette méthode de calcul serait en passe d'être uniformisée. Les régions prévoient d'atterrir en 2025 avec une méthode unique. »

L'Union européenne réfléchit aussi à imposer une réforme, avec, peut-être, à la clé, une forme d'alignement des labels. « On pourrait donc se trouver face à un alignement heureux si on parvient à une méthode de calcul unifiée entre les Régions et ensuite, une directive européenne qui caractérise l'uniformisation des labels PEB », conclut le Cabinet du Ministre de l'environnement.

LA COMMISSION EUROPÉENNE PROPOSE UNE RÉVISION DE LA DIRECTIVE PEB

La Commission européenne travaille depuis 2021 à une proposition de révision de la Directive PEB. Dans un document publié le 15.12.2021 sur le site de la Commission et intitulé « Questions et réponses au sujet de

la révision de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments », la réponse à la question 5 est éloquente. Nous la reprenons ici :

« 5. Que sont les certificats de performance énergétique et comment seront-ils utilisés ?

*La proposition de directive sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) comprend des mesures **visant à rendre les certificats de performance énergétique beaucoup plus clairs, plus fiables et plus visibles** ; ceux-ci contiendront des informations sur la performance énergétique et auront **des caractéristiques clés faciles à comprendre**, au bénéfice des propriétaires de bâtiments, des investisseurs financiers et des pouvoirs publics. Depuis leur introduction en 2002, la qualité et la fiabilité des certificats de performance énergétique ne cessent de s'améliorer. **Néanmoins, des problèmes ont été constatés en ce qui concerne la qualité des procédures et, en particulier, il subsiste une impression de manque de cohérence.***

Cette proposition de directive définit plus clairement ce qui est considéré comme un certificat de performance énergétique de bonne qualité, son utilité et comment le délivrer. Les mécanismes de contrôle et la visibilité dans la publicité immobilière sont améliorés. La proposition de directive PEB comprend un modèle de certificat de performance énergétique avec un nombre minimum d'indicateurs communs sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre... ».

Ceci démontre à quel point le certificat PEB tel que nous le connaissons dans nos 3 Régions du pays est sujet à caution, est peu fiable et basé sur une méthodologie de calcul bien critiquable.

Ne pas tenir compte de la réalité de la consommation du logement est un des éléments capitaux de toute révision de ce certificat qui, rappelons-le, était lors de son introduction purement indicatif.

Le certificat PEB qui est purement informatif ne prévoit en outre aucune procédure de recours.



- ▶ Ainsi, le propriétaire serait bien en mal d'introduire un recours pour contester le résultat affiché par le certificat. Le propriétaire doit faire « *confiance* » dans le certificateur énergétique agréé qu'il a désigné. Mais ce contrôle n'est pas équilibré. Il n'y a aucune procédure contradictoire prévue.

APRÈS LA PUNITION. PROCHAINE ÉTAPE LA RÉPRESSION ?

D'informatif, voilà ce certificat PEB devenu punitif. Les loyers sont bloqués voire limités au niveau de leur indexation annuelle.

Et la prochaine étape rêvée par certains serait de réprimer les « *mauvais propriétaires* » qui louent ce qu'ils désignent comme « *passoires énergétiques* ».

Il n'y a plus qu'à insérer dans la législation des peines de prison pour ces « *mauvais propriétaires* » en liant la hauteur de la peine au score énergétique du logement qu'ils donnent en location ou qu'ils occupent eux-mêmes. Il n'y aurait qu'un petit pas à franchir pour aboutir à une telle situation.

LA POSITION DU SNPC

Le SNPC répète sa position depuis plusieurs mois tant dans son magazine LE CRI que dans les médias (presse écrite, parlée et télévisée).

Le SNPC va introduire différents recours devant la Cour constitutionnelle pour faire annuler ces dispositions décrétales régionales.

Nos avocats y travaillent et à l'heure où vous aurez votre magazine préféré dans vos mains en novembre, les recours auront déjà été déposés.

L'INDEXATION DES LOYERS : ENRICHISSEMENT DES PROPRIÉTAIRES. LES LOCATAIRES SUBISSENT UNE DOUBLE PEINE.

La Secrétaire d'Etat au logement (PS) de la Région de Bruxelles-Capitale a affirmé que permettre l'indexation des loyers constituait un enrichissement des propriétaires.

De la bouche d'une responsable politique, c'est une aberration sans nom. Bien sûr cela aura dû faire plaisir à son électorat privilégié.

Les loyers constituent un revenu, n'en déplaisent à certains et il est légitime que comme d'autres formes de revenus (salaires, indemnités et allocations diverses etc.), ils soient indexés d'autant plus dans un pays comme le nôtre qui connaît un système automatique d'indexation.

Car les propriétaires – eux – ce n'est pas une double peine mais une **quintuple** peine qu'ils vont devoir subir.

1. Ils subissent une inflation – comme tout le monde – liée entre autres aux prix de l'énergie qui ont fortement augmenté. Il n'y a donc pas que les locataires qui souffrent de l'inflation. Les propriétaires – bailleurs ou pas – en souffrent tout autant.
2. Les charges des propriétaires ne cessent d'augmenter et bien plus fortement que l'inflation basée sur l'indice santé. En matière d'immobilier, c'est l'indice ABEX de la construction qui prévaut et celui-ci a augmenté bien plus que l'indice santé. L'indice ABEX a augmenté de 78% de plus que l'indice santé sur les 6 dernières années. Il faut être sourd et aveugle pour ne pas savoir que les matériaux de construction ont augmenté entre 15 et 25% ces derniers mois, que les matériaux d'isolation ont augmenté de près de 35% sur ces mêmes derniers mois. Mais la Secrétaire d'Etat au logement et les locataires ne le savent pas. Normal, ce ne sont pas eux qui paient les factures.... C'est sur base de l'évolution du l'indice ABEX que chaque année, les primes d'assurance incendie et risques connexes sont indexées.
3. Le précompte immobilier annuel à charge exclusive des propriétaires est calculé sur base du revenu cadastral indexé. L'indexation lissée en 2022 devrait s'établir aux alentours de 9 %. Le précompte immobilier sera donc indexé de 9% en 2023 (l'année suivante). Aucune mesure n'a été prise par les 3 Régions du pays pour limiter voire bloquer l'indexation du précompte immobilier.
4. Le précompte immobilier annuel est aussi dépendant des centimes additionnels fixés par les Communes.

En 2022, à titre exemplatif, la Commune d'Evere (majorité PS) a augmenté son précompte immobilier de 18%, soit près du double de l'inflation annuelle connue aujourd'hui.

Pour 2023, la Commune d'Ixelles (majorité ECOLO et PS) a pris la décision d'augmenter son précompte immobilier de 17% soit aussi près du double de l'inflation actuelle. Et tablons que d'autres communes bruxelloises et wallonnes ne se priveront pas de procéder à de telles augmentations en 2023 tant leur situation financière est délabrée. Ici aussi, personne pour s'en inquiéter sauf le SNPC qui stigmatise pour que cesse systématiquement l'augmentation de la fiscalité sur le dos des propriétaires.

5. La privation de revenus locatifs. En interdisant l'indexation ou en limitant le pourcentage, les Dirigeants des 3 Régions

du pays appauvrissent les propriétaires qui ont besoin de ces revenus locatifs pour vivre et pour payer les frais qu'ils ont à supporter pour maintenir et améliorer leur bien immobilier.

CONCLUSION

Le Certificat PEB – toutes régions du pays confondues – n'est pas un document pertinent et fiable dans son état actuel pour servir de base à toute législation qui l'utiliserait à des fins réglementaires et de surcroît punitives. La démonstration et les réactions à son propos sont suffisamment éclairantes et évidentes. On est passé de l'informatif à du punitif et demain à du répressif.

Le SNPC et ses membres savent que des investissements importants (placement de châssis double vitrage, remplacement d'une vieille ▶

VOUS RÉNOVEZ VOTRE MAISON ? PAR OÙ COMMENCER ?

CONSEILS SUR-MESURE
PAR UN ARCHITECTE
POUR UNE
RÉNOVATION RÉUSSIE


IMMQPASS
LE CONTRÔLE TECHNIQUE
DE L'IMMOBILIER



AUSSI POUR LES
COPROPRIÉTÉS !



DÉCOUVRIR NOTRE
AUDIT ÉNERGÉTIQUE :
WWW.IMMQPASS.EU



- chaudière, vannes thermostatiques, isolation du toit, placement de panneaux photovoltaïques, etc.) devront être réalisés dans les bâtiments pour améliorer leur isolation et par conséquent pour diminuer la consommation d'énergie et le coût de chauffage.

Ces investissements sont estimés par certains à plusieurs dizaines de milliers d'euros (la Banque nationale a évoqué dans une étude récente un montant de 50.000 € pour une maison).

Que feront ensuite les propriétaires bailleurs après de tels investissements ? Ils adapteront le loyer demandé à la hausse et pas d'un peu. Un récent test sur base de la grille indicative des loyers sur le site de Bruxelles Logement - Loyers Bruxelles, montrait qu'il y avait une différence de 195 € entre un appartement (2 chambres à Schaerbeek) selon que le score énergétique affiche G ou A. Ce différentiel se vérifie et s'aggrave même quand on consulte les annonces immobilières sur les sites bien connus comme IMMOWEB ou IMMOVLAN.

Et que dire aussi des candidats acquéreurs qui sollicitent un crédit bancaire pour l'acquisition de leur logement et qui présente un mauvais score énergétique ? Les banques sont désormais sensibles à ce score énergétique. Mais comme nous le démontrons, ce score n'est pas du tout fiable et pertinent et ne représente pas

du tout la réalité de la consommation annuelle.

Enfin, il est regrettable et déplorable aussi que certains font un double amalgame.

Le premier amalgame est qu'une « passoire énergétique » est un « taudis ». Oui, les taudis sont probablement des passoires énergétiques. Mais non, tous les logements avec un mauvais PEB - PEB contestable et contesté - ne sont pas des taudis et loin de là.

Le second amalgame, c'est de considérer que les propriétaires-bailleurs sont des multipropriétaires à assimiler à des multinationales.

C'est ridicule mais le discours plaît. Car comme il faut taxer les superprofits des multinationales (plus facile à dire qu'à faire), pourquoi ne pas vouloir aussi taxer ou faire supporter des charges ou limiter les revenus locatifs sur ces multipropriétaires (plus facile à dire et à faire)?

L'interdiction et la limitation de l'indexation des loyers seront combattues par le SNPC. Les recours sont en voie de rédaction et seront déposés sous peu devant la Cour constitutionnelle.

Ce qui ressort de tout ce débat, c'est que demain, dans un horizon de 3 à 5 ans, la crise du logement à Bruxelles sera encore plus aigüe qu'aujourd'hui. Les performances énergétiques seront améliorées progressivement, les loyers augmentés et les locataires ne pourront certainement pas ou plus se loger à un loyer abordable. Et ce n'est pas la région bruxelloise, exsangue de moyens et endettée jusqu'au cou, qui sera en mesure de faire sortir du sol des milliers de nouveaux logements sociaux. Depuis 20 ans, le nombre de logements sociaux plafonne à +/- 40.000 malgré toutes les promesses des Gouvernements qui se sont succédés pendant cette période. Et ajoutons que parmi ces 40.000 logements sociaux, 4.600 sont selon les derniers chiffres actuellement vides alors que la liste d'attente en est aussi longue avec plus de 50.000 demandeurs. Un comble, ne trouvez-vous pas ? Enfin, c'est notre avis... ■



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

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

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

Nous réalisons une étude complète
sur toutes les faisabilités

35 années d'expérience à votre service

Toute notre connaissance de l'ascenseur
à votre disposition

IMMEUBLE DE RAPPORT - 3 LOGEMENTS - À LAEKEN			CHAUDIÈRE GAZ	
2016-2017	Date PEB	Score	Conso kWhEP/m ² /an	Conso totale kWhEP/an
REZ	17/12/12	G	561	56307
1 ^{er} étage	17/12/12	D	183	15805
2 ^d étage	17/12/12	G	666	57643
TOTAL Annuel théorique				129755 (1)
TOTAL annuel réel (fact ENGIE 14/11/2017)				31337 (2)
Consommation REEL versus THEORIQUE (en pourcentage)				24% (2)/(1)
Consommation THEORIQUE surestimée de (en nombre de fois)				4,14 (1)/(2)
2017-2018	Date PEB	Score	Conso kWhEP/m ² /an	Conso totale kWhEP/an
REZ	17/12/12	G	561	56307
1 ^{er} étage	17/12/12	D	183	15805
2 ^d étage	17/12/12	G	666	57643
TOTAL Annuel théorique				129755 (1)
TOTAL annuel réel (fact ENGIE 13/11/2018)				38773 (2)
Consommation REEL versus THEORIQUE (en pourcentage)				30% (2)/(1)
Consommation THEORIQUE surestimée de (en nombre de fois)				3,35 (1)/(2)
2018-2019	Date PEB	Score	Conso kWhEP/m ² /an	Conso totale kWhEP/an
REZ	17/12/12	G	561	56307
1 ^{er} étage	17/12/12	D	183	15805
2 ^d étage	17/12/12	G	666	57643
TOTAL Annuel théorique				129755 (1)
TOTAL annuel réel (fact ENGIE 23/11/2019)				40925 (2)
Consommation REEL versus THEORIQUE (en pourcentage)				32% (2)/(1)
Consommation THEORIQUE surestimée de (en nombre de fois)				3,17 (1)/(2)
2019-2020	Date PEB	Score	Conso kWhEP/m ² /an	Conso totale kWhEP/an
REZ	17/12/12	G	561	56307
1 ^{er} étage	17/12/12	D	183	15805
2 ^d étage	17/12/12	G	666	57643
TOTAL Annuel théorique				129755 (1)
TOTAL annuel réel (fact ENGIE 14/10/2020)				35400 (2)
Consommation REEL versus THEORIQUE (en pourcentage)				27% (2)/(1)
Consommation THEORIQUE surestimée de (en nombre de fois)				3,67 (1)/(2)
2020-2021	Date PEB	Score	Conso kWhEP/m ² /an	Conso totale kWhEP/an
REZ	17/12/12	G	561	56307
1 ^{er} étage	17/12/12	D	183	15805
2 ^d étage	17/12/12	G	666	57643
TOTAL Annuel théorique				129755 (1)
TOTAL annuel réel (fact ENGIE 13/11/2021)				54883 (2)
Consommation REEL versus THEORIQUE (en pourcentage)				42% (2)/(1)
Consommation THEORIQUE surestimée de (en nombre de fois)				2,36 (1)/(2)



CERTIFICAT PEB : NOS MEMBRES RÉAGISSENT !

Suite à l'article paru dans le CRI du mois d'octobre « CERTIFICAT PEB : un bel exemple de surréalisme à la belge », de nombreux membres ont réagi pour soutenir ou partager leur témoignage.



De: JV
Envoyé: vendredi 9 septembre 2022 14:30
À: Office Snpc-Nems <office@snpc-nems.be>
Objet: Re: Certificat PEB : un bel exemple de surréalisme à la belge ! • Moratoire sur les expulsions : il faudra indemniser les bailleurs concernés

Bonjour,
 Je suis tout à fait d'accord avec le principe du "surréalisme" du calcul du PEB et du manque de précision de la méthodologie.
 Merci de vos prises de position.

De: PD
Envoyé: vendredi 9 septembre 2022 14:53
À: Office Snpc-Nems <office@snpc-nems.be>
Objet: RE: Certificat PEB : un bel exemple de surréalisme à la belge ! • Moratoire sur les expulsions : il faudra indemniser les bailleurs concernés

Bonjour,
 J'ai lu votre article avec intérêt et effectivement, il y a :

1. Des différences entre régions,
2. Une différence entre consommation indiquée sur le certificat et la réalité: Bruxelles Environnement sait qu'elle est exagérée mais n'a pas encore pris de mesures correctives.
3. Différences selon les certificateurs : le but de mon mail.

Différences entre certificateurs :
 À Bruxelles (surtout là), un peu n'importe qui peut en faire et même avec de la bonne volonté, les certificateurs font des erreurs.
 Donc certains font des erreurs comme mettre un mur de façade de 10cm alors qu'il fait 30cm, ce qui donne un mauvais résultat (j'ai l'exemple en question et même l'adresse du bien est incorrecte malgré quelques aller retour : j'ai fini par abandonner vu le peu d'instruction du certificateur. Soit on n'a pas la preuve de l'existence de l'isolant et le certificat est aussi défavorable.



ISTOCKPHOTOS - MONTAGE

Email: FG
Objet: Certificat PEB
Suite à votre article sur le PEB

Il faut voir comment ces certificats sont établis !

Pour vendre notre maison, il nous fallait donc le fameux PEB. Nous faisons la demande, un zigue se pointe et arpente la maison. Celle-ci est jouxtée par une véranda en double vitrage, bien visible et en parfait état. Il demande si nous avons encore la facture de la véranda. On ne l'a plus. "Bon, alors dans ce cas, je note simple vitrage!" La visite se poursuit jusqu'à la cave où une terre électrique est bien visible, d'ailleurs il y a des prises de terre à chaque étage. Rebelote ! "Vous avez la facture de l'électricien pour la terre ?". "Pas plus que celle de la véranda, ces travaux ont été réalisés il y a 29 ans !" "Et bien dans ce cas, ce sera sans raccordement à la terre.

Est-il possible de récuser ce genre de certificateurs imbéciles ?

Email: MD
Date : 1509.2022
Objet: Certificat PEB

Bonjour,

Je souhaitais vous communiquer des informations pertinentes pour montrer que le PEB n'est pas le bon outil pour pénaliser les propriétaires en matière d'indexation des loyers.

En 2020, je rénove un appartement au dernier étage (placement chaudière économique au gaz et radiateurs avec vannes thermostatiques et placement de nouveaux châssis et vitrage superisolants), et je reste au score G, car on n'avait pas retrouvé la facture de l'isolation du toit. En 2022, je retrouve cette facture et je fais adapter le PEB et j'ai E-.

En 2011, j'ai fait établir le PEB d'un autre appartement au rdc (chauffage convecteur gaz et double vitrage normal avec anciens châssis), et j'étais également au score G.

Donc, un appartement entièrement rénové en 2020 (sauf preuve isolation toit) est au même score qu'un appartement en 2011 où on n'avait encore rien fait... ET donc, cela n'incitera pas un propriétaire à investir s'il n'est pas récompensé pour sa peine...

Ces données devraient susciter une réflexion approfondie avant de mettre en place cette loi !

De : DM>
Envoyé : lundi 12 septembre 2022 10:38
À : Office Snp-c-Nems <office@snp-c-nems.be>
Objet : certificat PEB, votre article du 8 septembre par Monsieur Eric MATHAY

Messieurs,

Suite à l'article dont question ci-dessus, je pense depuis longtemps vous écrire à ce sujet. En effet, ces certificats m'ont toujours paru incohérents.

Nous avons construit en 2009 un immeuble dont l'architecte avait calculé un k29 pour l'isolation à laquelle nous avons apporté grande attention et qui était exceptionnelle à l'époque.

Nous ne voulions pas de gaz pour différentes raisons et le mazout demandait des infrastructures et n'était pas sans souci (être présent pour faire le plein e.a. sans parler de l'entretien.)

Vu le niveau d'isolation, nous avons envisagé un chauffage électrique inertiel et effectivement nous avons pu constater que les consommations électriques pour le chauffage étaient inférieures ou équivalentes aux consommations des appartements semblables chauffés au gaz. En plus, aucun frais d'entretien pour les locataires.

Mais alors que je trouve des PEB B dans des bâtiments qui datent d'il y a minimum 30 ans et qui ont comme toute isolation une laine de verre de 5 cm dans les murs, nos appartements obtiennent un C et certains un D malgré la présence de panneaux photovoltaïques !. Car me disait-on le chauffage électrique n'était pas écologique vu le bilan carbone du transport et d'autres

raisons obscures, à mes yeux pénalité injustifiée.

Jusqu'à présent les locataires comme les propriétaires n'accordaient pas d'attention à cette évaluation papier et c'était donc sans conséquences.

Actuellement ce critère semble prendre une importance capitale dans la presse, et les banques en tiendront compte pour accorder des prêts hypothécaires. Je constate également qu'on envisage de subordonner l'indexation des loyers en tenant compte du PEB.

Les locataires ne seront pas sourds non plus à cette prise de position du politique et cela commence sérieusement à m'inquiéter.

Maintenant que nos édiles commencent à se rendre compte de leur manque de vision ayant compté principalement sur le gaz russe, les prix flambent. En conséquence, on importe du gaz de schiste des Etats-Unis ou du gaz russe qui transite par la Chine. Est-il encore justifiable de pénaliser à ce point l'électricité comme chauffage dans un bâtiment bien isolé ?

Je pense comme vous qu'on ne peut pas se fier à des certificats dont le mode d'évaluation diffère dans les 3 régions. Je me demande également si chaque certificateur utilise bien les mêmes critères vu les différences constatées.

De : MB
Envoyé : vendredi 9 septembre 2022 13:39
À : Office Snp-c-Nems <office@snp-c-nems.be>
Objet : RE : Certificat PEB : un bel exemple de surréalisme à la belge ! • Moratoire sur les expulsions : il faudra indemniser les bailleurs concernés

Bonjour

Quelques certificats surréalistes dans un même immeuble. Ce qui change éventuellement, c'est une vanne thermostatique ... et le certificateur.

Devinez quel sera mon prochain certificateur ?

De : EH
Envoyé : vendredi 23 septembre 2022 16:01
À : Office Snp-c-Nems <office@snp-c-nems.be>
Objet : Certificat PEB

Je remercie grandement Eric Mathay pour la défense des propriétaires à Bruxelles et bien que vivant en Wallonie, nous devons tous être solidaires à l'heure actuelle car cette problématique arrive en Wallonie aussi !
Défendons nous !



Dossier certificat PEB

From: F.H.>
Sent: mardi 4 octobre 2022 10:03
To: Info Snpc-Nems <info@snpn-nems.be>
Subject: Concerne: PEB, membre de votre syndicat

Bonjour,

Il y a peu, votre journal parlait du problème du PEB pour les habitations données en location.

J'ai fait une enquête sur un immeuble que je possède à Bruxelles dont le PEB n'est peut-être pas très beau (immeuble de +- 1930) mais qui a été rénové en 1994.

Le quatrième étage comportant 52 m² sous toiture avec comme fenêtres, 4 Velux à un indice PEB E+ soit 470 kw/m² pour 11.142 kw/an, ceci est bien entendu énorme....

La locataire m'a fait parvenir sa facture de gaz (chauffage et eau chaude) de 1069 kw pour l'année 2021 soit **10 x moins que le PEB !!!** sur les 4 dernières années, la moyenne est de 1695 Kw/an, soit forcément très loin du certificat.

D'après un relevé fait en mai 2022 sur les autres étages, j'ai là aussi de fameuses différences.

3e étage: PEB E, 257 kw/m² pour 19.753 kw/an, 77 m², résultat sur 5 ans une moyenne, de 6267 kw/an de consommation, donc **3 x moins**

2e étage: PEB D 199 kw/m²/an pour 15350 kw/an 77 m²: hélas je n'ai pas les données

1er étage PEB D 205 kw/m²/an 15782 kw/an 77 m², sur 5 ans de moyenne de 5910 kw/an de consommation, donc **3x moins**

Rez de chaussée, PEB G 470 kw/m²/an pour

42.737 kw pour 91 m², nous avons sur environ 89 mois une consommation de 18202 kw/an, soit **2,3x moins**, en plus un chauffage a été installé depuis 2 ans +- , avant il s'agissait de poêle au gaz, une pièce annexe n'avait pas de plafond isolé jusqu'à peu.

Les certificats PEB seront renouvelés en 2023, aurais-je encore le même PEB ou une amélioration significative ?

Pour le Rez de chaussée, j'ai fait changer la fenêtre de rue qui avait un châssis simple vitrage par un nouveau à double vitrage (4 m²) il y a 3 ans, donc une amélioration importante, depuis peu le plafond de l'annexe est isolé, plus un chauffage au gaz récent, au total 15.000 € d'investissement.

Pour certains étages, changement de châssis quand cela devient nécessaire.

Maintenant l'Etat veut réduire l'index de location du bien, mais augmente le précompte de 10%, idem pour l'assurance de l'immeuble, quid donc de la suite pour nous appauvrir encore plus ?

Voilà de quoi mettre de l'huile à votre moulin.

Recevez mes sincères salutations.

De: M.VD>
Envoyé: dimanche 18 septembre 2022 10:17
À: Office Snpc-Nems <office@snpn-nems.be>
Objet: PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE !!!

Bonjour,

Si les immeubles anciens sont des « passoires énergétiques » et qu'ils ne valent plus rien !!! Alors il convient de revoir les RC - PI à la baisse ...
Merci de nous défendre.

From: P.P.
Sent: samedi 1 octobre 2022 16:05
To: Jurid Snpc-Nems <jurid@snpn-nems.be>
Subject: RE: 1150346 / 99322

Messieurs,

Je vous remercie pour votre réponse circonstanciée.

Vous me permettez à cette occasion de réagir à une récente intervention d'un responsable du Syndicat des propriétaires sur les écrans de la RTBF.

S'il est certes opportun d'énoncer parfois quelques évidences, souligner que l'augmentation des factures d'énergies est imputable à l'élévation actuelle de leurs prix unitaires ne paraît qu'une esquivé futile de ce que les contraintes énergétiques, en aval comme en amont, constituent désormais le défi majeur de notre temps.

Si la hausse brutale des prix de l'énergie en a, sans aucun doute, accéléré encore la prise de conscience, cette urgence s'imposerait quand bien même ces prix seraient parfaitement nuls.

Face à cet enjeu, une distinction entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs n'a dès lors strictement aucun sens. Elle est, en revanche, discriminatoire vu que seuls ces derniers seraient menacés par des mesures contraignantes relatives à la lutte contre les déperditions de chaleur sous peine de restriction de leur droit de propriété.

Cette discrimination est inéquitable et inique.

Inéquitable puisque seuls les propriétaires bailleurs verraient ainsi leur droit de propriété réduit sinon anéanti.

Inique parce qu'il est notoire que même des investissements lourds ont peu de chance d'améliorer significativement les performances énergétiques des immeubles anciens, que nombre de propriétaires modestes n'en auraient absolument pas les moyens et qu'en conséquence ils se retrouveraient tout simplement ruinés.

Inéquitable, enfin, parce que les candidats locataires seraient privés de possibilités de logement là où elles subsisteraient cependant pour les propriétaires.

La seule solution pour contrer cette discrimination et ses graves écueils est donc de les stigmatiser comme tels, de défendre le maintien, malgré tout, de la liberté contractuelle en matière de bail à loyer tout en plaidant pour l'encouragement des comportements de sobriété compensatoires indispensables.

Si des mesures coercitives devaient néanmoins être adoptées envers les propriétaires bailleurs, il faudrait à tout le moins qu'elles s'accompagnent de subventions et d'exonérations fiscales.

Il serait, en effet, inique, comme déjà exprimé ci-dessus, de faire supporter entièrement des objectifs d'intérêt général par une seule catégorie de concitoyens.

En vous remerciant pour votre attention.

De : SLG>

Envoyé : mercredi 28 septembre 2022 09:54

À : Olivier Hamal <olivier.hamal@skynet.be>

Objet : Le PEB - Quelques aberrations avec ce système ...

Bonjour,

Nous sommes avec mon époux propriétaires de plusieurs biens.

Je me rends compte que nous allons rapidement être dans une impasse si cette réglementation par rapport au PEB passe. Je vous donne un exemple :

J'ai acheté un petit flat qui avait un PEB extrêmement médiocre à cause de très hauts plafonds et le fait d'être dans un immeuble 3 façades n'a pas aidé. Le PEB était de 900 kWhEP/m²/an ... c'est presque 3x pire que la lettre « F » en PEB. C'est un flat de 25 m² avec une mezzanine. Nous avons tout rénové : nouvelle électricité, nouvelle cuisine, nouvelle salle de douche, nouveaux parquets, j'ai mis du double vitrage performant, une chaudière à condensation, un thermostat, des vannes thermostatiques, les tuyaux de chauffage ne sont pas apparents, un système de ventilation, ... Résultat : même après avoir fait tous ces aménagements, je suis encore en PEB G (très largement supérieur à 345 kWhEP/m²/an). Mon bien est loin d'être un taudis mais sa configuration m'empêche d'avoir un bon PEB (ici les photos)

Le souci avec ce PEB est qu'il s'agit d'une consommation théorique par m² et que beaucoup d'appartements et de maisons à Bruxelles ont de très hauts plafonds... si vous avez 4m de plafonds à la place 2m40 ... impossible d'avoir un PEB satisfaisant car la consommation est presque doublée par m² dans leurs calculs.

Deux notes importantes :

- Je suis proprio de tout l'immeuble et j'ai refait la façade en 2012. Je n'étais pas autorisée par l'urbanisme à isoler les murs de l'extérieur et il n'y a pas de murs creux... (la personne qui s'occupait des primes pour l'embellissement des façades à Brussels IRIS m'avait répondu qu'on ne pouvait pas mettre n'importe quoi comme matériaux sur ce type de mur très ancien et très épais et que ce type de mur devait respirer. J'ai dû utiliser des artisans qui travaillent avec des techniques anciennes et des matériaux comme la chaux pour refaire la façade). Beaucoup de communes interdisent l'isolation par l'extérieur pour des raisons esthétiques et parce que cela fait dépasser la façade de 10 cm par rapport à l'alignement des autres maisons de la rue.

- D'après le certificateur PEB ...de toute façon même en isolant les 3 murs par l'intérieur impossible d'avoir un bon PEB à cause de la hauteur sous plafond beaucoup trop haute qui double mathématiquement la consommation par m².

Bref ...on fait comment dans tous ces cas-là ?

- Les plafonds trop hauts

- Les façades que l'urbanisme refuse de voir isoler par l'extérieur

- Etc, etc ...

J'ai appelé « homegrade » qui travaille avec Bruxelles environnement et aussi chez Bruxelles environnement. Ils admettent qu'il y a beaucoup de cas où ce n'est pas si simple d'avoir un PEB E ... ils ne savent pas comment m'aider.

Me voilà bien avancée...

Merci de m'avoir lu. Je voulais juste à nouveau partager mes inquiétudes avec vous.

De : KS>

Envoyé : samedi 24 septembre 2022 08:12

À : Office Snpc-Nems <office@snpn-nems.be>

Objet : Le SNPC continue de vous défendre dans les médias -

Bonjour,

J'ai écouté avec grand intérêt la défense de tous les propriétaires par notre président Eric Mathay qui le fait avec beaucoup de professionnalisme.

Nous, propriétaires, sommes constamment stigmatisés, alors que beaucoup ne savent pas le temps et l'investissement que nous avons dû réaliser ...

Je vois d'un très mauvais œil l'avenir du bâti que possèdent les petits propriétaires que l'on presse constamment.

La lecture de nouvelles exigences, les termes employés ne sont souvent pas à la portée de tous, on s'y noie, on s'y perd ... et de surcroît, l'urbanisme n'est pas toujours coopératif car eux aussi n'ont aucune considération pour nous.

Heureusement, la lecture du « Crl » éclaircit quelque peu le dédale des formalités auxquels nous ne pouvons nous soustraire.

Bon weekend à vous tous qui nous rendez la vie un peu plus facile,

De : L.L.>

Envoyé : samedi 8 octobre 2022 08:21

À : Hamal Olivier SNPC <olivier.hamal@skynet.be>

Objet : A chaque jour son lot de surprises !

Bonjour Monsieur Hamal,

Après le moratoire sur les expulsions, voici Elio qui a remis hier le couvert avec la proposition de limitation des indexations en fonction de la catégorie PEB.

Combien de temps encore conservera-t-on ce qu'il nous reste comme maîtrise de notre propre bien ? Bien sûr qu'il faut des règles, mais stables, adaptées et équitables.

Dans cette période difficile, nombre de locataires tentent de refuser l'indexation des loyers et les augmentations réelles des charges. Je ne parle bien des charges calculées annuellement sur base des montants payés.

L'Etat veut-il accaparer insidieusement les logements "sociaux" qu'il n'a pas été en mesure de réaliser depuis des décennies ?

On peut voir toutes ces mesures d'une autre manière : raboutage du fruit du travail de personnes qui ont investi leurs économies dans un piler supplémentaire pour leur retraite...surtout les petits indépendants à retraite limitée.

Dans ce contexte, je pense sérieusement à me défaire de mon patrimoine immobilier créé il y a 20 ans qui me cause finalement plus de désagréments que de satisfactions autant au niveau de la qualité des locataires de plus en plus vindicatifs dont l'éducation s'est désastreusement dégradée que de la gestion de l'Etat qui est en train de saborder ce pan de l'économie.

Bon travail dans votre lutte face à ce qui apparaît comme de plus en plus inégalitaire et que même les partis traditionnellement favorables à la libre entreprise ont du mal à contenir. Merci de votre lutte contre ces malheureux faits.



Dossier certificat PEB

From: FLB>
Sent: jeudi 6 octobre 2022 17:11
To: Info Snpc-Nems <info@snpn-nems.be>
Subject: Concernant le PEB

J'ai été un membre fort actif du SN des Propriétaires jusqu'à ce que j'ai enfin liquidé tout mon patrimoine immobilier locatif, essentiellement à Bruxelles

Deux remarques concernant la technique bruxelloise de l'indexation au PEB

Sur le PEB lui-même, l'enquête est totalement biaisée à Bruxelles pour obtenir le PEB le plus médiocre

Exemple : à la question « toutes les fenêtres ont-elles des doubles vitrages, on ne peut répondre que par oui ou par non Résultat vécu ; un superbe appartement grands volumes, toutes les vitres doubles sauf une petite fenêtre de débarras, pour cause de modification imminente Les PEB considère dont que la réponse est « non »

Autre cas pour un appartement sous toits La question est 'le toit est-il isolé' ? Je réponds oui, et même doublement, et montre d'ailleurs un panneau retiré, d'où on aperçoit les deux couches croisées Le certificateur est navré : la question n'est pas de savoir si vous avez isolé, mais si vous présentez la facture » !!! Evidemment, non, l'isolation a été posée lors de travaux de peinture et de pose de gyproc, avec une facture de petit entrepreneur, non détaillée

On n'est donc plus dans une évaluation objective, mais dans une persécution surréaliste

.....

Une fois encore, sauvez le secteur de la dictature des incompetents

From: A.H.>
Sent: mercredi 5 octobre 2022 15:40
To: Info Snpc-Nems <info@snpn-nems.be>
Subject: PEB à Bruxelles et incohérence entre les systèmes visant à améliorer la qualité de l'air et celui-ci

Bonjour,

Merci de vos actions sur le PEB à Bruxelles.

Je joins ci-dessous un mail que j'ai envoyé à Mme Nawal Ben Hamou le 8 septembre. Jusqu'à ce jour je n'ai reçu aucune réponse.

« Bonjour,

J'ai lu avec intérêt vos propositions de limiter l'indexation des loyers aux seules catégories de logement ayant un PEB de A à D.

Si je peux comprendre cette proposition dans un but d'encourager les propriétaires à mieux isoler leurs logements, je pense qu'il faudrait tout d'abord revoir le système du PEB à Bruxelles : j'ai en effet quatre appartements que je mets en location ; j'ai complètement refait et isolé la toiture quand j'ai acheté la maison, j'ai mis des doubles vitrages partout, j'ai remplacé les appareils de production d'eau chaude et pourtant j'ai un PEB de G.... La raison unique est parce que ces appartements sont chauffés à l'électricité par des chauffages électriques à accumulation qui se rechargent sur le courant de nuit.

Il me semble donc tout à fait illogique qu'on veuille interdire les chauffages au mazout et au gaz pour des raisons de qualité de l'air (j'applaudis cette tendance) tout en punissant les propriétaires qui ont installé un chauffage électrique : il est clair que ce type de chauffage qui utilise de l'électricité provenant essentiellement de sources propres, que ce soit le nucléaire ou les énergies renouvelables, entraîne beaucoup moins de pollution pour les habitants de grandes villes comme Bruxelles. En France ce type de chauffage est d'ailleurs celui qui est prôné.

J'espère donc que dans un souci d'équité et d'une approche visant à améliorer la qualité de l'air à Bruxelles que vous allez considérer de revoir le système de PEB dans son ensemble. Il me paraît beaucoup moins souhaitable de rendre la rénovation de bâtiments existants peu attractifs aux propriétaires qui se verront sans doute obligés de vendre ceux-ci pour qu'ils soient abattus et remplacés par des nouveaux logements beaucoup plus chers à l'achat et à la location. De plus la lourdeur du COBAT qui est sans pareille en Belgique décourage les petits propriétaires à effectuer des travaux de rénovation. Bien à vous »

Email: JH
Date : 7 octobre 2022
Localisation: Anderlecht
Objet: Certificat PEB

Votre recours contre le blocage des indexations: bravo. Puis-je ajouter: à Anderlecht existe tout un quartier construit vers les années 2000 avec des bâtiments dépourvus de gaz. Tout à l'électrique. Comme soutenu à l'époque... et le Peb (G) établi recommande ... de passer au gaz. Impossible sans ça d'arriver à un PEB C. Que dire enfin d'un certificat qui recommande une isolation des façades mais pour laquelle la commune refuse le permis car les façades ne seraient plus alignées. Et enfin les certificats n'incluent aucunement les habitudes de chauffe et de présence des habitants. Salutations.

From: PG>
Sent: lundi 10 octobre 2022 14:19
To: Jurid Snpc-Nems <jurid@snpn-nems.be>; Info Snpc-Nems <info@snpn-nems.be>
Subject: PEB

En cette période où il est beaucoup question des loyers liés au PEB, je souhaite vous faire part d'une aberration !

Voilà, nous sommes propriétaires d'un appartement deux chambres, complètement rénové, châssis PVC double vitrage . Le PEB a été déterminé en 2017 au moment de la signature d'un contrat de bail.

Le spécialiste a estimé que la consommation spécifique était de 289 kh/an et a attribué **un D !**

Ce jour, tout à fait par hasard, je consulte une annonce pour la vente d'un appartement identique (copie conforme à tous points de vue) Sauf châssis en bois **simple vitrage!** Et, surprise, le PEB attribué est **C !**

Incroyable, comment est-ce possible ?

D'autant plus que l'indexation devrait se faire en novembre et que le PEB D nous limitera à 75% du montant de l'indexation !!!

Je sais que de votre côté vous ne pourrez rien changer, mais cela fera quand même un témoignage supplémentaire.

Merci de bien vouloir prendre bonne note de ce courrier. Bien à vous.

From: From: AK>
Sent: vendredi 7 octobre 2022 15:50
To: Info Snpc-Nems <info@snp-nems.be>
Subject: Certificat PEB

Je suis membre du SNPC depuis 2 ans.

Concernant le certificat PEB dont il est beaucoup question ces temps-ci, je souhaiterais porter à votre connaissance qu'il apparaît que même au sein de la Région Wallonne, il existe des distorsions importantes entre les appréciations des experts.

Ainsi, je suis propriétaire d'un logement de qualité, en bon état, une villa 4 façades avec jardin, 2 garages, pièce d'eau etc.

Avant de la louer, j'ai fait établir un certificat PEB.

Il est vrai que la maison date de 1962, mais le toit a été refait il y a une vingtaine d'années, avec l'isolation de l'époque. L'expert l'a classée en catégorie G tout en soulignant pourtant que l'installation de chauffage est performante (chaudière à gaz à condensation récente) et que l'insert, muni d'une soufflerie prenant l'air dans le garage supplée bien.

A côté de cela, mon époux a lui aussi fait établir par un autre expert, et deux ans plus tard, un PEB sur un bien dont il a hérité, afin de le louer. A son arrivée, l'expert lui a immédiatement signifié avant toute visite, que l'immeuble étant muni d'une chaudière à condensation

(datant plus ou moins de la même époque), il ne serait "déjà pas" dans la dernière catégorie.

J'avoue que je suis perplexe devant ces approches différentes et trouve cette situation quelque peu injuste.

Je tenais à vous informer de mon expérience à ce sujet puisque l'on discute actuellement d'une interdiction d'indexation des loyers des "passoires énergétiques".

Soit dit en passant, le loyer demandé est très inférieur à ce que vaut réellement l'immeuble, notamment eu égard à cet élément ...

De plus, l'indexation d'un loyer n'a à mon sens pas pour effet d'accroître la valeur d'un loyer par rapport à celle de l'immeuble comme on l'entend parfois, mais à maintenir celle dudit loyer.

A noter qu'il m'est difficile d'obtenir une aide de la Région Wallonne puisque c'est aux revenus du ménage qu'on a égard, et que les miens sont minimes alors qu'il s'agit d'un propre...et qu'un ancien locataire me reste redevable de plus de 9000 euros (je possède un jugement).

Je vous remercie pour votre bienveillante attention. Bien cordialement

From: A.G.
Sent: lundi 10 octobre 2022 11:40
To: Office Snpc-Nems <office@snp-nems.be>; Info Snpc-Nems <info@snp-nems.be>
Subject: RE: Propriétaires, vous n'avez pas indexé par le passé ? Faites-le désormais, et maintenant !

Je voudrais vous dire que les logements ayant un PEB F ou G se louent moins chers que ceux ayant un meilleur PEB ! C'est donc en toute connaissance de cause que les locataires les moins nantis se tournent vers de tels logements. Il n'est pas possible pour eux d'avoir le beurre et l'argent du beurre ! Enfin ce n'est pas en empêchant les propriétaires d'indexer leur loyer qu'on leur permettra de dégager suffisamment de moyens financiers pour entamer des travaux de rénovation. Merci en tout cas au SNPC de défendre les propriétaires avec autant d'acharnement

From: C.A.B>
Sent: jeudi 13 octobre 2022 11:46
To: Info Snpc-Nems <info@snp-nems.be>
Subject: Blocage de l'indexation des loyers - Région bruxelloise

Je voudrais tout d'abord vous remercier, vous et le SNPC dans son ensemble, pour l'énergie que vous consacrez à la défense des intérêts des propriétaires et copropriétaires, de manière générale, et en particulier face aux Autorités fédérales et régionales.

Je voudrais ensuite partager avec vous mon écoeurement à propos de la mesure de blocage de l'indexation des loyers qui est en passe d'être décidée en Région bruxelloise :

1°) Le gouvernement a beau jeu de prendre des mesures qui ne lui coûtent rien et ne l'engagent pas,

2°) Les propriétaires ne sont pas tous ni toujours responsables du fait que leur bien soit et reste une "passoire énergétique".

Je m'explique :

Nous possédons ma femme et moi un petit studio au rez-de-chaussée d'un petit immeuble de 3 étages à Woluwe-Saint-Lambert, construit début des années '60.

Cet immeuble comprend quatre logements, dont deux (notre studio compris)

mis en location. Notre studio correspond à 129/1000 dans la Copropriété.

Pour nous mettre en conformité lors de l'arrivée du dernier locataire, j'ai fait évaluer le PEB de notre studio : "G", malgré les doubles vitrages installés.

Motif : façades arrière de l'immeuble et plafonds des caves pas isolés.

Si je peux facilement isoler le plafond de notre cave, je doute que les autres propriétaires acceptent de payer pour isoler les leurs afin que je puisse indexer le loyer de notre studio, et ils ont déjà rejeté une proposition d'isolation des façades arrière.

A 65 ans, il y a bien longtemps que je me suis forgé une piètre opinion des gens qui nous gouvernent, mais je trouve qu'en l'occurrence, dans ce domaine en particulier, on atteint des sommets. Il faudra que quelqu'un m'explique comment je puis relever mon PEB alors que je n'en maîtrise pas le coût financier.



L'IBPT, UN ORGANISME DE RÉFÉRENCE POUR LES PROPRIÉTAIRES DANS LE CADRE DU DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE



Par Laurence Hoflack,
Responsable
Fibre à l'IBPT

L'IBPT est le régulateur fédéral compétent pour le marché des communications électroniques, le marché postal, le spectre électromagnétique des radiofréquences et, dans la Région de Bruxelles-Capitale, la radiodiffusion sonore et télévisuelle.

En pratique, l'IBPT a notamment pour mission :

- > de favoriser la concurrence ;
- > de contribuer au développement du marché intérieur;
- > de protéger les intérêts des utilisateurs en général et de vérifier le droit au tarif social ;
- > en tant que régulateur du marché postal, de surveiller les tarifs et la qualité des services de bpost et d'octroyer des licences aux nouveaux entrants sur le marché postal ;
- > de répartir les radiofréquences afin d'en garantir une utilisation efficace et de surveiller en permanence les ondes afin de faire cesser les interférences préjudiciables.

L'IBPT peut prendre des décisions, imposer des sanctions, lancer des consultations et des études. Il coopère avec les instances de régulation nationales ou européennes.

L'IBPT collabore également avec le Service de médiation pour le secteur postal et avec le Service de médiation pour les télécommunications, dont la mission est d'assister les utilisateurs en cas de difficulté.

LA FIBRE OPTIQUE EN BELGIQUE

Fibre optique jusque dans l'habitation (FTTH ou « Fiber-to-the-Home ») : différents opérateurs installent actuellement ce nouveau type de réseau de télécommunications dans notre pays, ou en ont annoncé leur intention. Cela ne concerne pas uniquement Proximus, mais aussi quelques projets de déploiement menés par Proximus en collaboration avec d'autres partenaires (joint-ventures) tels que Fiberklaar en Flandre et Unifiber en Wallonie. De plus, des plans de déploiement ont également déjà été envisagés par Fluvius et Telenet (par le biais d'un partenariat) en Flandre et par Orange en Wallonie. D'autres opérateurs belges de fibre optique de moindre envergure sont également actifs, comme The Last Mile ou BE Cactus.

La fibre optique est la technologie la plus récente et offre divers avantages, certainement pour les décennies à venir, comme des vitesses élevées, une latence plus faible et moins de perturbations. Il s'agit en outre de la technologie la plus respectueuse de l'environnement, car elle nécessite moins d'énergie et d'équipements pour envoyer la même quantité d'informations. Les réseaux de télécommunications basés sur la fibre optique aident également à concrétiser les objectifs européens en matière de connectivité, qui prévoient que chaque ménage doit avoir accès à des débits Internet de 1 Gbps d'ici 2030.

En ce qui concerne le déploiement de réseaux de télécommunications, le Code civil et la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques prévoient des droits spécifiques pour les opérateurs s'ils souhaitent déployer leur réseau de télécommunications vers, contre ou dans des immeubles à appartements.

DROIT D'UTILISATION DES FAÇADES

Non seulement les opérateurs ont le droit de poser leurs câbles sur le domaine public, mais ils disposent également (entre autres) du droit d'utilisation des façades : les opérateurs ont le droit de poser sans frais des câbles sur les façades des maisons pour le déploiement de leur réseau. En principe, vous ne pouvez pas refuser cette installation. Il en va de même pour les travaux de maintenance de ces câbles.

Toutefois, les opérateurs sont tenus de vous informer au préalable quant à l'endroit et à la méthode d'exécution des travaux. Vous avez de plus le droit de signifier votre désaccord si vous n'avez pas reçu suffisamment d'informations ou si vous n'êtes pas d'accord avec la méthode d'exécution proposée. L'opérateur peut ensuite tenter dans ce cas de trouver un accord. Cette procédure informelle est une première étape importante.

Si le désaccord persiste, l'opérateur doit vous envoyer un courrier recommandé avec une description claire de l'endroit de pose projeté et de la méthode d'exécution des travaux. Vous pouvez introduire une réclamation auprès de l'IBPT. Cette réclamation doit avoir lieu dans les huit jours suivant la réception du courrier recommandé de l'opérateur et doit être motivée. Cela aura pour effet d'empêcher l'opérateur de poursuivre les travaux planifiés jusqu'à ce que l'IBPT prenne une décision à ce sujet. Quoi qu'il en soit, en cas de plaintes, l'IBPT examinera d'abord si une solution informelle peut être trouvée, afin de parvenir à un résultat mutuellement acceptable aussi rapidement et efficacement que possible.

Toutefois, le droit d'utilisation des façades n'implique pas que vous ne puissiez plus exécuter de travaux entraînant un déplacement des câbles (mais les travaux ne peuvent pas avoir ce seul objectif). Vous devez en avvertir l'opérateur deux mois avant le début des travaux par courrier recommandé. Les frais de déplacement des câbles sont alors payés par l'opérateur. Vous ne pouvez certainement pas simplement déplacer ou enlever des câbles vous-même.

PARTIES COMMUNES D'UN IMMEUBLE À APPARTEMENTS

En outre, chaque opérateur de réseau, ainsi que chaque propriétaire d'un appartement individuel a le droit d'installer/faire installer la fibre dans les parties communes ou jusqu'à l'appartement à ses frais, ce qui signifie que ▶

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



- ▶ les parties communes de l'immeuble peuvent être utilisées à cet effet. L'installation doit toutefois signifier une optimisation de l'infrastructure et les copropriétaires ne doivent pas supporter de charge financière dans ce cadre.

En général, un opérateur vérifiera d'abord en concertation avec le syndic ou l'association des copropriétaires quelle est la meilleure manière d'installer le réseau de fibre optique dans l'immeuble à appartements. Cela dépend en effet fortement de la situation. L'opérateur a également l'obligation de causer le moins de désagréments possible, de se concerter de bonne foi avec les copropriétaires ou le syndic et d'être toujours disponible pour fournir des informations.

L'opérateur envoie un courrier recommandé aux copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à celui-ci, au moins 2 mois avant le début des travaux. Ce courrier décrit les travaux envisagés et justifie l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires peuvent signifier leur opposition à l'opérateur concerné dans les 2 mois suivant la réception du courrier sur la base d'un intérêt légitime et donc seulement si l'une des conditions suivantes est d'application :

1. Une telle infrastructure existe déjà dans les parties communes en question du bâtiment: dans le cas des

réseaux de fibre optique, il s'agit de l'infrastructure en fibre optique.

2. Les travaux causent d'importants dommages à l'esthétique du bâtiment ou des parties communes, à l'utilisation des parties communes ou à leur hygiène et leur sécurité. Cela doit être évalué au cas par cas, mais il y a peu de risques si l'opérateur offre des garanties concernant la réparation du dommage et si les travaux ont d'abord fait l'objet d'une concertation avec le syndic ou les copropriétaires pour éviter ce type de dommages.
3. Il n'y a pas d'optimisation de l'infrastructure: comme évoqué ci-dessus, la fibre optique offre un certain nombre d'avantages importants et est la technologie la plus axée sur l'avenir. Si la fibre optique n'est pas encore présente, cet intérêt ne peut pas être invoqué.
4. Les travaux prévus alourdissent les charges financières: cela n'est pas applicable si l'opérateur (ou le propriétaire de l'appartement qui souhaite le raccordement) prend les coûts à sa charge.

Dans la pratique, il y a donc souvent peu de raisons de s'opposer et de refuser à l'opérateur son droit d'utiliser les parties communes. Par conséquent, l'IBPT estime qu'il est important d'en tenir compte dans la décision quant à l'opportunité de traiter la question d'éventuels travaux dans le cadre d'une assemblée générale (qui devrait se tenir dans un délai de 2 mois après la réception du courrier recommandé). Une procédure plus flexible, comme informer tous les copropriétaires par e-mail, peut donc faciliter le processus pour toutes les parties.

Vous pouvez également consulter les informations ci-dessus sur le site Internet www.infofibre.be (rubrique « Droits et obligations ») qui informe différents groupes cibles concernant la fibre optique et son déploiement. Ce site Internet a été publié par l'IBPT à la fin de l'année passée et constitue une plateforme neutre et centrale contenant de nombreuses informations sur la fibre optique et son déploiement en Belgique. ■

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



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

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

“

LES OPÉRATEURS ONT
LE DROIT DE POSER
SANS FRAIS DES CÂBLES
SUR LES FAÇADES DES
MAISONS POUR LE
DÉPLOIEMENT DE LEUR
RÉSEAU.



SHUTTERSTOCK



COPROPRIÉTÉS : DE NOMBREUX APPARTEMENTS DÉJÀ FIBRÉS !



Par Laurent de Meutter
Proximus, Director
Fiber Program
External Relations

Aujourd'hui, la fibre n'apporte que des avantages à ses utilisateurs : en effet, elle offre une connexion ultra-rapide et stable permettant à toute la famille de se connecter en même temps. Que ce soit pour le télétravail, les cours à domicile, le gaming, le streaming, etc., tout le monde y gagne. La copropriété que vous gérez aussi !



LA FIBRE BIENTÔT INCONTOURNABLE DANS VOTRE COPROPRIÉTÉ.

Dans les prochaines années, les besoins de connexion ultra-rapide et stable ne feront qu'augmenter. Dans votre immeuble aussi. Et la fibre a tous les atouts pour vous apporter la meilleure réponse.

Vous le savez, la domotique équipe de plus en plus les parties communes des immeubles. Très utile dans la gestion des caméras de surveillance, des ascenseurs, des portes d'entrée, du chauffage, entre autres, la fibre est aussi plus écologique et plus durable. Par exemple, la fibre permet de consommer jusqu'à 4x moins d'électricité que le câble en cuivre lors d'envoi des données.

Bref, la fibre sera bel et bien incontournable.

LA BELGIQUE COMBLE SON RETARD !

La plupart des gens l'ignorent, mais en ce qui concerne la couverture, la Belgique affiche le taux de croissance le plus élevé au niveau européen. Cette performance est le résultat d'investissements énormes et de partenariats d'investissement. C'est une excellente nouvelle, car notre pays était en retard par rapport à d'autres pays européens.

A court terme, Proximus veut atteindre les zones plus rurales et couvrir 70% du territoire. Un objectif ambitieux, certes, mais réalisable grâce à une collaboration fructueuse avec d'autres constructeurs expérimentés du réseau fibre. Par exemple,

l'opérateur wallon Unifiber fournira, d'ici 2028, une connexion à 500.000 foyers. En Flandre, c'est un million et demi de foyers qui seront connectés d'ici 2028, grâce à fiberklaar.

DES CHIFFRES ÉLOQUENTS

- > Déjà plus de 50 villes et communes belges connectées à la fibre, dont Charleroi, Liège, Namur, Mons, Bruxelles, Seraing, Soignies.
- > Aujourd'hui : **230.000 appartements connectables à la fibre.**
- > Prévision 2028 : pratiquement 100% des appartements.

A ce rythme, chaque immeuble sera très vite concerné par les applications offertes par cette nouvelle technologie. Si vous avez des questions sur la fibre, voici déjà quelques réponses.

LA MEILLEURE SOLUTION POUR CHAQUE BÂTIMENT.

Le jour où votre immeuble pourra être connecté à la fibre, un technicien prendra contact avec vous pour fixer un rendez-vous. Il déterminera le meilleur emplacement du point de distribution, via la façade ou à partir de votre local technique.

Si la distribution et les connexions s'effectuent via la façade¹, alors aucuns travaux

¹ (respectivement articles 99 et 100 de la loi du 21 mars 1991)

ne sont prévus dans les communs de l'immeuble.

En revanche, si le point de distribution de la fibre est placé à l'intérieur de l'immeuble, un document décrivant l'installation de la fibre dans les communs (cave, local technique, étages...) sera nécessaire. Ce document vous sera envoyé² et vous disposerez alors de deux mois pour éventuellement réagir.

i Pour vous aider : toutes les informations relatives à ce processus sont aussi disponibles sur le nouveau site dédié à la fibre optique de l'Institut Belge des Postes et Télécommunications (IBPT) : infofibre.be

ET QUAND DÉBUTENT LES TRAVAUX ?

Si des travaux sont nécessaires dans l'immeuble, vous serez averti de la date à laquelle l'installation de la fibre est prévue dans les communs et jusqu'aux étages.

L'INSTALLATION DE LA FIBRE COÛTE-T-ELLE CHER ?

L'installation est gratuite. Aucun coût ne sera à la charge des propriétaires. En effet, le coût du déploiement de la fibre est totalement pris en charge par Proximus, en ce compris l'installation et l'activation du raccordement individuel dans l'appartement.

QUEL OPÉRATEUR TÉLÉCOM CHOISIR ?

Même si le réseau est déployé par Proximus, il est aussi 100% ouvert : les habitants de l'immeuble peuvent donc choisir n'importe quel pack chez n'importe quel opérateur.

i Découvrez ici la liste des opérateurs: www.proximus.be/fiberpartners

LE RÉSEAU CUIVRE SERA DÉSACTIVÉ !

Par conséquent, si vous n'optez pas pour la fibre dans le bâtiment, progressivement (dans les cinq ans maximum après le début du déploiement) les habitants n'auront plus accès à leurs connexions téléphone, Internet & TV sur le réseau cuivre (peu importe l'opérateur télécom).

² par envoi recommandé (conformément à l'article 3-82§2 du Code Civil, précédemment 577-2§10).



i Découvrez plus d'infos spécifiquement destinées aux copropriétaires sur : proximus.be/lafibredansmonbatiment

Nous vous attendons au Salon de la Copropriété le 17 novembre prochain à Bruxelles ! ■



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

A PROPOS DE LA RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIÉTÉ ET DE LEUR MODIFICATION : COMMENTAIRE DE JURISPRUDENCE



*Par Marianne
Palamides,
Juriste au
SNPC-NEMS*

Un jugement a été rendu par la Justice de paix du canton d'Auderghem le 3/5/2022. Voici les enseignements que nous pouvons en retirer.

Dune part, ce jugement a annulé la décision d'une Assemblée générale d'une copropriété de ne pas adopter une nouvelle répartition des quotités proposée par l'expert-géomètre désigné par l'AG et, d'autre part, il s'est substitué à l'AG et a fixé la nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes de la copropriété selon le rapport initié par la copropriété défenderesse.

1. RAPPEL PRÉALABLE

Les droits de chaque copropriétaire dans un immeuble sont importants. Ils sont définis dans l'acte de base – document obligatoire, notarié et transcrit au registre ad hoc du Bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Ils sont déterminés par le nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes, définissant ainsi, sous certaines réserves, son droit de vote et sa contribution aux charges communes.

2. EXPOSÉ DES FAITS

L'affaire avait opposé des copropriétaires demandeurs à leur copropriété défenderesse. Au départ, ceux-ci contestaient les quotités attribuées dans les actes de base

successifs de la copropriété en ce qu'elles ne correspondaient pas à la réalité, après divers changements d'affectation des lots et des privatisations de parties communes.

Une assemblée générale extraordinaire de 2015 avait in fine décidé la désignation d'un expert pour remesurer toutes les parties privatives de l'immeuble et pour recalculer les quotités réelles de chaque lot. L'expert avait confirmé le caractère erroné du tableau de répartition des quotités et avait proposé en 2019 une nouvelle répartition. La nouvelle répartition proposée, fixée sur base de la valeur respective des parties privatives, en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation dans l'immeuble avait été soumise au vote de l'assemblée générale en 2021. La proposition n'avait été approuvée que par quelque 79 % des votes. La proposition n'ayant pas réuni l'unanimité requise du vote de tous les copropriétaires, le juge de paix a été saisi du litige par les copropriétaires malheureux.

3. QUANT À LA DEMANDE

A titre principal, les demandeurs sollicitaient la réformation de la décision de l'AG (qui n'approuvait pas la nouvelle répartition proposée par l'expert) ;

A titre subsidiaire, les demandeurs sollicitaient, en procédant par étapes :

- > l'annulation de la décision de l'AG de 2021 n'approuvant pas à l'unanimité la proposition de l'expert ;
- > la substitution du tribunal à la copropriété pour approuver la répartition des quotités calculée par l'expert.

S'agissant d'une décision de l'AG ayant voté pour une proposition à +/- 80% des voix, la défenderesse se référait à justice.

4. QUANT À L'APPRÉCIATION PAR LE TRIBUNAL, EN DROIT

- > **Selon l'article 3.88, § 3 du Code civil**, toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété doit être votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La loi impose l'unanimité des voix de tous les copropriétaires pour une modification de la répartition des quotes-parts, moyennant la production d'un rapport d'expert.

En l'espèce, la proposition de modification n'avait été votée qu'à la majorité de +/-79% des voix.

- > **Selon l'article 3.92, § 3 du Code civil**, tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Le tribunal a constaté d'une part que « *les copropriétaires qui se sont abstenus ou qui ont voté contre la proposition sont ceux qui sont anormalement avantagés par l'actuelle clef de répartition* » et d'autre part que « *le comportement des copropriétaires qui se sont abstenus ou qui ont voté contre **sans motif valable** doit dès lors être considéré comme abusif* ».

En l'espèce, le tribunal a constaté l'absence d'un motif valable dans le chef des opposants à la proposition de modification des quotités et il a retenu souverainement un comportement abusif dans leur chef.

Par ailleurs, il retient le préjudice que l'ancienne grille de répartition cause aux demandeurs.

- > **Selon l'article 3.92, § 8 du Code civil**, « *lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise* ».

Le tribunal retient tacitement - en précisant le nombre de voix mais non le nombre de copropriétaires - un abus de minorité des copropriétaires, dès lors que seules quelque 21% des voix a empêché l'AG de voter à l'unanimité.

5. QUANT À LA DÉCISION COMMENTÉE

Nous regrettons qu'il n'apparaisse pas du jugement en quoi l'ancienne grille de répartition mise en cause en assemblée générale causait un préjudice aux demandeurs.

Tout au plus, nous pouvons relever de l'exposé des faits qu'en 2015, il était admis que, suite à plusieurs changements d'affectations et à des privatisations de parties communes, les quotités statutaires ne correspondaient pas à la réalité et que c'est pour ce motif que la décision était prise par l'AG, et in fine, par le syndic, de désigner un expert aux fins de nouvelle proposition de répartition.

Il apparaît que les modifications aux quotités dues à des modifications dans l'immeuble ne font l'objet d'aucune discussion. Le tribunal fait siens la désignation de l'expert par la défenderesse et la conclusion qui en ressort, à savoir que le tableau de répartition des quotités existant était erroné.

Le tribunal conclut alors que :

- > le comportement des copropriétaires qui se sont abstenus ou qui ont voté contre la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété était abusif,
- > ce comportement abusif causait un préjudice aux demandeurs et partant,
- > la décision de l'assemblée générale de ne pas approuver la nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes telle que proposée par l'expert en 2019 est annulée. ▶



- ▶ In fine, le tribunal applique l'article 3.92, § 8 du Code civil.

Il se substitue à l'AG et fixe la nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble conformément au rapport établi par l'expert en 2019.

6. QUELQUES OBSERVATIONS

1. Quant à la répartition des quotes-parts et la notion de valeur

La contestation qui a donné lieu au jugement commenté avait débuté bien avant 2015, fondée sur des documents statutaires antérieurs, dont la date n'a malheureusement pas été précisée.

Il est alors intéressant de rappeler la doctrine antérieure à la loi de 1994 (F. AEBY, « La propriété des appartements, 3e éd., Bruxelles, Bruylant, 1983, p.270, n°270 et sv.) : «...les éléments qui doivent contribuer à rechercher la valeur d'un appartement sont principalement la superficie, la disposition des pièces par rapport à l'ensemble, l'orientation, la hauteur, et l'emplacement dans l'immeuble. On peut y ajouter la vue sur l'extérieur, l'ensoleillement, la proximité d'autres propriétés pouvant entraîner des troubles de voisinage, la situation dans l'agglomération. La valeur locative ou le prix de vente peuvent n'être que des éléments de pure convenance. La valeur résultera de la comparaison avec les autres appartements de l'édifice, compte tenu des avantages qu'ils comportent respectivement. ... L'établissement de la valeur des appartements peut être une opération complexe. ... Les solutions peuvent varier selon le point de vue auquel on se place ».

Pour faire prévaloir la stabilité du droit et l'équité, ce sont les règlements de copropriété qui établissaient une fois pour toutes lors de la division de l'immeuble, le rapport entre les valeurs respectives des diverses fractions divisées. Les quotes-parts étaient fixées irrévocablement et acceptées librement par les acquéreurs.

Autrement dit, « pour aboutir au nombre de quotités attribuées au lot privatif

concerné, il suffisait de faire une règle de trois entre la valeur totale du bâtiment, le nombre total de quotités dans le bâtiment et la valeur du lot » (voir la contribution de Mesdames Rousseau et Mostin, citée infra).

La loi du 30/06/1994 (art. 577-4, § 1^{er}) a néanmoins fixé impérativement la quote-part des parties communes afférente à chaque lot privatif en tenant compte de la valeur respective de celles-ci. Cette valeur n'y était autrement définie que par la doctrine ci-avant rappelée.

C'est un « critère d'habitabilité normale du bien, élément objectif, sans les aménagements propres au bien, éléments subjectifs, qui devait être retenu pour déterminer la valeur du bien en termes de quotes-parts ». Il n'était pas question d'une estimation, valeur vénale, marchande, de rendement.

Vu les questionnements que la notion de valeur soulevait, la loi du 2/6/2010 a explicité la notion de valeur de lot privatif.

La quote-part est dorénavant déterminée en tenant compte de la valeur respective (de chaque partie privative) fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base du rapport motivé d'un expert, repris dans l'acte de base.

Le législateur a ainsi défini dorénavant la valeur de manière plus équitable, selon un cadre triangulaire précis :

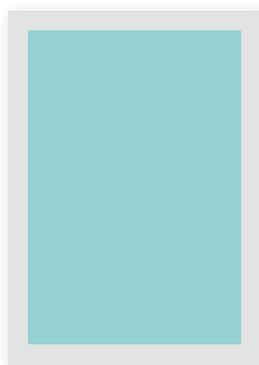
- ▶ la surface nette au sol, critère objectif qui ne donne aucune marge d'appréciation,
- ▶ l'affectation qui définit la consistance objective de chaque lot en commerce, logement, cave, parking, etc., tenant compte de l'affectation réelle et actuelle du bien (J.P. La Louvière, 25/4/2018, R.C.D.I., 2018/4),
- ▶ et la situation qui contient encore une part de subjectivité (J.P. Genk, 24/10/2017, R.C.D.I., 2018/1, p.57).

Un rapport motivé est aussi obligatoire et doit être annexé à l'acte de base depuis 1994. ▶

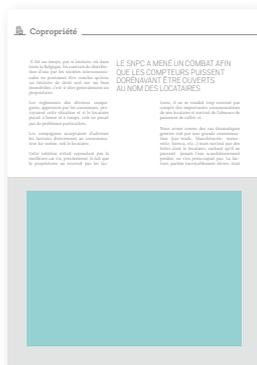
le cri ANNONCES

Formats et caractéristiques techniques

Les annonces sont des encadrés et ne sont donc pas à bords perdus. Toutes les annonces doivent être livrées avec les dimensions appropriées (reprises dans cette page), sous forme de PDF certifié haute résolution, ou de fichiers JPEG à 300 dpi au format d'impression. Si toutefois une annonce ne présente pas les caractéristiques techniques demandées, nous pouvons la recomposer pour un montant à partir de 50 € hors TVA.



1/1
L: 174 x H: 257 mm



1/2 horizontal
L: 174 x H: 127 mm



1/2 vertical
L: 96 x H: 239 mm



1/3
L: 96 x H: 127 mm



1/6 vertical
L: 62 x H: 96 mm



1/6 horizontal
L: 96 x H: 62 mm



1/12
L: 62 x H: 62 mm

Tarifs publicitaires

DIMENSIONS	PARUTION UNIQUE	2 À 5 PARUTIONS (*)	6 PARUTIONS ET PLUS (*)
1 p. L: 174 x H: 257 mm	1 050 €**	985 €**	895 €**
1 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 257 mm	1 450 €**		
1/2 p. en 4^{ème} de couverture L: 174 x H: 127 mm	750 €**		
1 page jointe au "Le Cri" L: 174 x H: 257 mm	1 500 €**		
1/2 p. L: 174 x H: 127 mm ou L: 96 x H: 239 mm	580 €**	545 €**	495 €**
1/3 p. L: 96 x H: 127 mm	390 €**	365 €**	330 €**
1/6 p. L: 62 x H: 96 mm ou L: 96 x H: 62 mm	230 €**	215 €**	195 €**
1/12 p. L: 62 x H: 62 mm	165 €**	155 €**	140 €**

(*) Prix par insertion ** Montant hors T.V.A.

Personne à contacter : Patrick Willems – 02/546.19.64 – patrick.willems@snpn-nems.be

- ▶ Vu l'importance des quotes-parts pour chaque copropriétaire, la loi impose depuis 1994 l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble pour pouvoir procéder à leur modification.

2. Quant à la modification de la répartition des quotes-parts : action en rectification

La loi ouvre un recours aux copropriétaires dans deux hypothèses de désaccord :

- > la répartition des quotes-parts a été calculée inexactement,
- > la répartition est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Selon Laure Rousseau et Corinne Mostin dans leur contribution intitulée « Organisation de la copropriété » (in « Copropriété. La loi du 30/6/1994 », Colloque organisé le 7/10/1994, 1994 par le Centre de recherches juridiques, U.C. Louvain, Faculté de droit, p. 115 et sv.), dans l'hypothèse d'un calcul inexact, « le magistrat saisi d'une demande en rectification des quotes-parts, sera amené

à revoir l'appréciation des éléments objectifs qui ont permis de déterminer la valeur des héritages privés et à prendre en considération d'autres critères objectifs qui auraient été négligés pour fixer les quotes-parts ».

Il s'agit d'établir les travaux qui ont modifié la valeur intrinsèque d'un lot, tels que le changement de consistance d'un lot (et son changement de logement en bureau), ou la réunion de deux appartements en un ou la division d'un lot en deux, etc.

En l'espèce, l'affaire et la discussion se sont strictement limitées à la qualification de la décision de l'assemblée générale relative à la non-approbation de la nouvelle répartition des quotes-parts et à la substitution du tribunal à l'AG pour imposer une nouvelle répartition des quotes-parts souhaitée par le plus grand nombre de copropriétaires, et ce même si le cœur de la contestation était la modification des quotes-parts de chaque copropriétaire.

3. Quant à l'opposabilité de la rectification intervenue.

Pour rappel, un jugement relatif à la rectification de la répartition des quotes-parts requiert sa transcription au registre ad hoc au bureau compétent de l'Administration patrimoniale.

Le jugement commenté « fixe la nouvelle répartition des quotes-parts de copropriété dans les parties communes de l'immeuble conformément au rapport établi par ...l'expert ... en date du... ».

7. EN CONCLUSION

Ce jugement constitue une illustration de la mise en œuvre de la réformation d'une décision d'assemblée générale. Le tribunal confirme un abus de minorité empêchant un vote d'unanimité requis par la loi. Il annule une décision de l'assemblée générale et substitue sa décision à celle de l'assemblée générale en fixant la nouvelle répartition des quotes-parts conformément au rapport daté de l'expert désigné par la copropriété.

Sur un plan pratique, nous remarquons d'abord que le jugement commenté vise

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



IMMOBILIÈRE
LE COL-VERT

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

- Encaissement des loyers, rappels, décomptes de charges locatives, indexations, renouvellement des baux, relocation des biens disponibles et sélection de candidats sérieux, gestion des dossiers techniques, ...
- Relations avec vos locataires, rentabilisation de votre patrimoine... En bref, confier son patrimoine à un professionnel et bénéficier d'une gestion quotidienne de qualité.

NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !

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

VENTE – LOCATION – GESTION – SYNDIC

les dispositions légales reprises dans le Nouveau Code civil après la réforme du droit des biens.

Par ailleurs, les copropriétaires peuvent se réjouir que la discussion judiciaire ait été circonscrite à une question de qualification d'une décision de l'assemblée générale. Cette option a sans doute pu limiter considérablement la durée et le coût de la procédure en soi.

Cependant, l'absence de contestation portant sur un rapport d'expertise, pré-requis de cette procédure, en ce compris sur ses constats et ses conclusions relatifs aux critères retenus pour définir un nouveau tableau de répartition des quotes-parts pourrait étonner. Il a en effet été accepté sans aucune réserve, alors même que l'expert avait été désigné par la défenderesse elle-même.

Au contraire, c'est sur base de cette expertise et de l'absence de motifs dans le chef des opposants représentant +/- 20 % des quotes-parts que la décision de 2021 a été annulée et que la nouvelle répartition des quotes-parts est imposée.

Par ailleurs, la nouvelle répartition de quotes-parts, même si elle est

expressément visée dans le jugement commenté, n'est pas reprise in extenso dans le jugement. C'est la transcription dudit jugement et de son annexe-rapport d'expertise comprenant la nouvelle répartition - qui permettront de rendre la nouvelle répartition de quotes-parts opposable à tous.

Enfin, le jugement intervenu en mai 2022 est muet quant à la date de prise d'effet de la nouvelle répartition des quotes-parts : date de la transcription du jugement ? ou date du rapport d'expertise de 3/2019 ou une autre date, vu que la décision de l'assemblée générale de 10/2021 a été annulée par le jugement du 3/5/2022 ?

Sur un plan plus théorique, d'aucuns pourraient sans doute regretter que l'écueil d'une action en rectification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes ait été complètement évité. La question des critères retenus à la détermination des quotes-parts à l'origine, soit absents soit imprécis, comme d'ailleurs les critères retenus pour apprécier l'inexactitude de leur calcul ou l'inexactitude suite à des modifications apportées à l'immeuble n'ont pas été abordés. ■

Publications du SNPC-NEMS

L'ABC du revenu cadastral

Constatant une péréquation cadastrale rampante à l'initiative de plusieurs communes en Région de Bruxelles-Capitale, le SNPC-NEMS a souhaité publier cette brochure afin de guider au mieux les propriétaires dans le dédale des droits et obligations qui sont les leurs en la matière.

Dans cette nouvelle édition, le revenu cadastral des biens situés à l'étranger est abordé et les conséquences fiscales de ceux-ci en Belgique pour leurs propriétaires y sont exposées.



> 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

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.*

Nous poursuivons l'analyse des données des différentes SIR avec les prospectives 2022, à la lumière des résultats communiqués par les différentes Directions, et du contexte économique et boursier actuel.

SEPTEMBRE NOIR

La rédaction de ces articles est toujours effectuée plus d'un mois avant la publication (délai de confection et d'impression du journal « Le Cri »).

Nous avons vécu en septembre 2022 une période particulièrement sombre pour la cotation des SIR en bourse.

Globalement, nous pouvons diviser l'ensemble des SIR en trois catégories.

1. Les SIR faisant partie de l'indice de la bourse de Bruxelles (BEL20) Aedifica, Cofinimmo et WDP,
2. Les SIR spécialisées dans le secteur de la logistique (WDP et MONTEA),
3. Les autres SIR.

Les événements géopolitiques, l'inflation et les risques économiques liés à l'explosion du prix des énergies ont provoqué un fort repli des cotations des valeurs cotées en bourse. Les SIR reprises dans le BEL20 ont été impactées, comme les autres actions, de manière importante. Les craintes liées à l'augmentation des taux d'intérêts ont également amplifié le phénomène pour plusieurs SIR.

Les SIR spécialisées dans la logistique (MONTEA, WDP et dans une moindre mesure INTERVEST OFFICE & WAREHOUSES) ont

perdu une bonne partie de la prime sur leur valeur d'inventaire (VNI). WDP est doublement impactée puisqu'elle se trouve dans le BEL20 et dans le secteur de la logistique. Ce secteur est mis sous pression à la suite de déclarations (août 22) du patron d'Amazon qui confie avoir trop d'entrepôts et ne plus compter en acquérir dans l'immédiat.

Un article - publié dans le « Financial Times » et intitulé « The end of the warehouse bubble » - a particulièrement inquiété les marchés boursiers. Cet article analyse la situation européenne du marché des entrepôts et se montre assez pessimiste sur son développement pour les prochains mois. Il n'en fallait pas plus pour porter atteinte aux cours des SIR investies dans ce segment.

En ce qui concerne les autres SIR, les variations de cours sont assez disparates et tiennent compte de la liquidité des différentes entreprises.

Enfin, les ennuis volant souvent en escadrille, deux mauvaises nouvelles sont venues perturber les investisseurs.

Le gouvernement néerlandais a annoncé que, dans le cadre de son conclave budgétaire, il envisageait de soumettre les FBI (SIR aux Pays Bas) à l'impôt des sociétés. Une des particularités des SIR au niveau européen est qu'elles ne paient pas l'impôt des sociétés à la condition de distribuer au moins 80% (en Belgique) de leurs bénéfices.



ISTOCKPHOTOS

La nouvelle est limitée aux Pays-Bas, mais il faut souligner que les SIR belges sont souvent investies chez notre voisin du Nord via des FBI détenues par la société mère. Des SIR comme Retail Estates, WDP, Cofinimmo, Aedifica, Care Property Invest, Montea, IOW ou HOMI pourraient être directement impactées par cette décision.

Encore faut-il pouvoir cerner les conséquences puisque, pour déterminer la base imposable d'une société immobilière, il faut tenir compte de l'amortissement des immeubles, ce qu'une SIR ne peut pas faire. L'impact fiscal d'une telle mesure serait finalement beaucoup moins important qu'un calcul brut portant sur un impôt des sociétés à 25%.

Il faut souligner que le parlement néerlandais avait commandé une étude sur l'opportunité de cette mesure, déjà envisagée en 2018, auprès d'experts indépendants. Les conclusions de cette étude soulignaient les avantages pour le pays à maintenir ce statut au sein de la législation néerlandaise. Bref, ce projet n'est pas encore finalisé et pourrait être abandonné ou encore connaître quelques développements. Mais les investisseurs n'aiment pas l'incertitude et l'insécurité juridique.

AUTRE NOUVELLE

La société « Forum Estates » propriétaire d'une centaine de petits supermarchés en Belgique, aux Pays-Bas et au Luxembourg (400 millions d'€ de portefeuille) avait programmé son entrée en bourse comme SIR pour l'automne 2022. Devant les nouvelles conditions de marché, la société a postposé son projet et a décidé d'attendre des jours meilleurs pour concrétiser cette entrée en bourse.

Tous ces éléments nous rappellent qu'un investissement en SIR (comme pour l'immobilier physique) ne se conçoit que sur le (très) long terme. Durant la période incertaine que nous vivons, il est clair que des moments difficiles surviendront.

Heureusement, les nouvelles communiquées par les différentes SIR restent positives et permettent de nuancer ces aléas sur le long terme. Comme souvent expliqué dans ces articles, la valorisation fournie par la bourse peut s'écarter des expertises déterminant la valorisation du portefeuille.

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



► BEFIMMO

La SIR a annoncé le 7 octobre 2022 que l'OPA dont elle faisait l'objet avait dépassé les 95%. Conséquence directe de cette situation, un squeeze-out sera mis en place.

Concrètement, l'offre publique d'achat est réouverte pour une dernière période afin de permettre aux actionnaires d'apporter leurs titres à l'acquéreur.

Cette période court jusqu'au début janvier 2023, date à laquelle Befimmo sera radiée de la bourse.

Les actions qui n'auraient pas été apportées avant la clôture de la période d'acceptation seront transférées à l'offrant de plein droit et les actionnaires concernés devront demander le paiement du prix de l'offre pour leurs actions à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ainsi, après Leasinvest, c'est une seconde SIR qui quitte la bourse de Bruxelles.

MONTEA

Entrepôts et logistique

Les résultats du premier semestre (2,00€ p/a) progressent de 3%. Il faut cependant tenir compte d'une indemnité exceptionnelle et non récurrente perçue début 2021. Sans cette indemnité, la progression atteindrait 10%.

Le taux d'endettement reste limité à 43,10% et le taux d'occupation est de 99,9%.

La Direction de la SIR s'attend à un bénéfice global de 4,00€ p/a ce qui donnerait un dividende de 3,23€ p/a (en progression de 7% par rapport à 2021) et supérieure aux premières prévisions pour 2022.

La VNI atteint 70,11€ p/a, en forte progression de 18% par rapport à la VNI de fin juin 2021.

Les événements du mois de septembre 2022 expliquent évidemment la forte chute du cours de l'action qui a perdu la globalité de sa prime par rapport à la VNI.

QRF

Magasins de centre-ville

Les données du premier semestre affichent un bénéfice de 0,50€ p/a soit une progression de 10,65% par rapport à la même période de 2021. La VNI perd 5,43% à 14,97€ p/a en partie à cause du dividende optionnel qui a eu pour effet d'augmenter le nombre des actions (+ 3,21% d'actions en plus). Le taux d'endettement reste stable à 50,22% (50,29% fin 2021).

Le taux d'occupation est de 98,90% (98,20% fin 2021).

L'investissement à Gand (Veldstraat) a été loué à Nike pour un loyer annuel de 450.000€.

Le magasin Inno de Hasselt, pour lequel il existait une clause de résiliation en août 2023, a fait l'objet d'un accord pour une prolongation mais avec un loyer annuel réduit de 1.700.000€ à 1.100.000€, plus une participation unique de la SIR au profit de son locataire de 700.000€. D'après les experts immobiliers, ce nouveau loyer est plus conforme aux loyers limbourgeois. Malgré cette réduction, la Direction estime que les loyers de 2023 devraient rester stables compte tenu des indexations et de la location de l'immeuble à Gand.

Sur base de ces différentes données, le management de la SIR s'attend à un dividende d'au moins 0,80€ p/a soit le même dividende qu'en 2021.

RETAIL ESTATES

Retail Parks

Les données disponibles sont celles du 1er trimestre de l'exercice décalé 2022/2023 (soit du 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2022).

Le segment des retail parks continue à mieux se porter que celui des magasins de centre-ville.

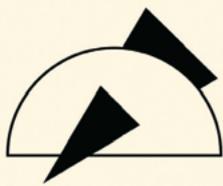
En juin 2022, Retail Estates a procédé à une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré au prix de 64,00€ p/a. L'opération a porté sur 859.375 actions soit un accroissement des actions à hauteur de 6,50%.

Début juillet 2022, la SIR a acquis le centre commercial Tref Center à Venlo aux Pays Bas pour un investissement de 35,71 millions d'€ et un loyer annuel attendu de 2,52 millions d'€.

Les résultats du premier trimestre atteignent 1,39€ p/a à comparer à 1,46€ p/a pour la même période de l'exercice précédent. L'explication de la baisse de 4,8% est à rechercher dans l'augmentation du nombre d'actions à la suite de l'augmentation de capital de juin 2022.

La Direction de la SIR confirme cependant son estimation du dividende pour l'exercice 2022/23 à 4,70€ p/a, soit une progression attendue de 2,17%.

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 :



CARDIF
BNP PARIBAS GROUP

delta lloyd
LIFE



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

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



► VASTNED RETAIL BELGIUM

Magasins de centre-ville - immeubles de premier ordre

Au terme du premier semestre 2022, la SIR présente un bénéfice p/a de 1,25€, en diminution de 4,58% par rapport aux mêmes données de 2021. L'explication de cette diminution est à rechercher dans deux éléments : la vente en 2021 de deux immeubles commerciaux dont le loyer n'est plus perçu en 2022 (200.000€) et un coût exceptionnel (300.000€) lié à une transaction envisagée par l'actionnaire de référence néerlandais Vastned Retail N.V., avec le résultat escompté de retirer Vastned Belgium de la bourse. Les discussions sur la transaction envisagée ont été interrompues en raison de l'évolution rapide des conditions du marché.

Rappelons-nous qu'en 2018 la maison mère avait initié une offre publique d'achat (OPA) sur sa filiale belge ; celle-ci avait cependant échoué. Ces éléments peuvent donner à Vastned Retail un caractère un peu plus spéculatif puisqu'il semble que la maison-mère néerlandaise garde la possibilité de racheter les actions minoritaires dans un coin de sa stratégie.

Le taux d'occupation reste très élevé à 98,80% alors que le taux d'endettement reste faible à 28,20%.

La VNI régresse légèrement, passant de 45,28€ p/a fin 2021 à 44,36€ p/a au 30 juin 2022.

La Direction de la SIR s'attend à un bénéfice 2022 compris dans une fourchette entre 2,45€ et 2,55€ p/a. Nous étions à 2,56€ p/a pour l'exercice 2021.

La SIR précise également qu'elle continue d'envisager le second semestre de 2022 avec prudence. Après tout, on ne sait pas exactement quel effet la hausse des prix aura sur les habitudes de dépenses des consommateurs. Une baisse de la confiance des consommateurs, et donc la modification de leur comportement d'achat, a un impact direct sur la rentabilité des détaillants. Dès lors, indirectement, une baisse de la confiance des consommateurs qui ralentit l'activité des détaillants a également un impact sur Vastned Belgium.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

Portefeuille mixte essentiellement dans la région de Charleroi

WEB a publié ses résultats semestriels au 30 juin 2022.

Ceux-ci sont bons et représentent 2,59€ p/a (nous étions à 4,42€ p/a pour l'ensemble de 2021). Le taux d'endettement reste stable à 46,02% (45,97% fin 2021) et le taux d'occupation atteint 96,17% (95,24% au 30 juin 2021).

Le portefeuille mixte est composé de 19% de logistique, 68% de biens commerciaux, 12% de bureaux et 1% de terrains.

La VNI est estimée à 52,21€ p/a, en légère progression par rapport à la VNI de fin 2021 (51,46€ p/a).

La Direction de la SIR précise que, sur base des connaissances au 30 juin 2022, la Société n'anticipe aucune difficulté opérationnelle subséquente. Compte tenu du contexte, la Société reste prudente tout en confirmant sa stratégie de croissance et d'investissement.

WDP

Entrepôts et logistique

Les résultats au 30 juin 2022 (1^{er} semestre) sont toujours excellents et contrastent singulièrement avec la chute boursière observée sur cette valeur.

Le résultat du premier semestre atteint 0,62€ p/a, en progression de 14,8% par rapport aux mêmes données du premier semestre 2021 (0,54€ p/a).

Le taux d'occupation, déjà très élevé, progresse encore un peu pour passer de 98,50% fin 2021 à 98,90% au 30 juin 2022.

Le taux d'endettement est de 38,7%, en progression par rapport au même taux fin 2021 (36,7%). La VNI qui était de 20,10€ p/a fin 2021, est passée à 21,60€ p/a fin juin 2022.

La SIR anticipait un bénéfice annuel de 1,20€ p/a pour 2022 ; les données actuelles permettent d'augmenter ce bénéfice à 1,25€ p/a. Selon le management, le dividende atteindrait maintenant 1,00€ p/a, en progression de 13,6% par rapport au dividende de 2021 (0,88€ p/a).

Aux cours actuels, la SIR présente toujours une prime de plus de 10% par rapport à sa cotation boursière. Rappelons que cette prime avait atteint les 132% il y a à peine deux ans !

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

WERELDHAVE BELGIUM

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

Les résultats du premier semestre 2022 enregistrent une progression de l'ordre de 8,3% par rapport à la même période de 2021. Cela correspond à un résultat de 2,36€ p/a (2,18€ p/a au 30 juin 2021).

Le taux d'endettement évolue peu, passant de 28,2% (fin 2021) à 29,3% (fin juin 2022).

Le nombre d'actions a augmenté de 2,23% à la suite du paiement optionnel pour le dividende versé en avril 2022.

La VNI régresse légèrement à 76,43€ p/a fin juin 2022 (76,43€ p/a fin 2021). Cette légère diminution est imputable à l'augmentation du nombre d'actions à la suite du dividende optionnel.

Le taux d'occupation reste stable à 93,9% (77,2% pour les bureaux et 97% pour les commerces).

Les prévisions initiales de la SIR anticipaient un bénéfice compris dans une fourchette entre 4,70€ et 4,80€ p/a. L'effet dilutif de l'augmentation du nombre d'actions est estimé à 0,07€ p/a. Dès lors, la Direction adapte ses prévisions dans une fourchette comprise entre 4,75€ et 4,85€ p/a.

Cela laisse espérer une petite progression du dividende pour l'année 2022 comme cela avait le cas pour l'année 2021.

XIOR

Résidences étudiantes et kots

Cette SIR était engagée dans un programme de développement intensif ; l'année 2022 vient confirmer cette situation.

En mai 22, la SIR a annoncé un accord avec les actionnaires de la société allemande BaseCamp pour le rachat de celle-ci.

Cela permet à Xior d'augmenter son portefeuille de 5.341 kots situés dans 11 résidences modernes réparties dans quatre pays (Allemagne, Danemark, Pologne et Suède). La transaction est réglée en partie via de la dette et en partie via l'émission de nouvelles actions au prix de 44€. L'opération permet à la SIR d'augmenter son portefeuille de 32%, lequel atteindra plus de 3,7 milliards d'€.

Le business-plan de l'opération permet de conforter les bénéfices futurs puisque le bénéfice attendu pour 2022 passe de 2,00€ p/a à 2,07€ p/a, et le bénéfice 2023 passera de 2,20€ p/a à 2,38€ p/a. Le dividende attendu pour 2022 (1,60€) sera porté



à 1,66€ ; celui de 2023 devrait en toute logique atteindre 1.90€.

La bourse n'a pas bien réagi à cette opération puisque le cours s'est inscrit fortement en baisse au point de descendre à moins de 30€.

Les grands perdants immédiats de cette opération sont évidemment les propriétaires de la société allemande qui ont vendu leurs actions en étant payés avec des actions Xior à 44€ et qui se retrouvent aujourd'hui avec des actions valant 32% de moins.

Cette opération a quelque peu éclipsé les résultats semestriels qui laissent

apparaître un bénéfice de 0,98€ p/a (en progression de plus de 20% par rapport à la même période de 2021).

Le taux d'occupation est de 98% et les réservations pour l'année scolaire 2022/23 sont excellentes.

La VNI au 30 juin 2022 était de 42,72€ p/a (37,92€ fin 2021). Le taux d'endettement était de 47,95%.

A noter que, contrairement aux autres SIR, Xior est également l'opérateur de ses immeubles puisqu'elle assure la commercialisation et la gestion des kots pour les étudiants européens, ce qui en fait une SIR un peu à part. ■

NOM	Cotation au 31/12/2019	Cotation au 31/12/2020	Cotation au 31/12/2021	Cotation au 07/10/2022	Dividendes bruts versés ou attendus en 2022	Perspectives du dividende	Rendements bruts par rapport au cours du 07/10/2022	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 07/10/2022
AEDIFICA	113,20 €	98,30 €	114,90 €	74,90 €	3,40 €	Hausse	4,54%	2,96%	2,52%	78,40 €	-4,46%
ASCENCIO	55,20 €	47,95 €	53,70 €	49,90 €	3,70 €	Hausse+	7,41%	6,89%	4,82%	60,63 €	-17,70%
BEFIMMO	54,10 €	36,30 €	33,75 €	47,10 €	1,84 €	Stabilité	3,91%	5,45%	3,82%	61,00 €	-22,79%
CARE PROPERTY INV.	29,50 €	26,90 €	25,75 €	16,92 €	0,87 €	Hausse	5,14%	3,38%	2,87%	19,50 €	-13,23%
COFINIMMO	131,00 €	121,80 €	140,50 €	81,15 €	6,00 €	Hausse	7,39%	4,27%	2,99%	105,01 €	-22,72%
HOME INVEST BE.	22,80 €	23,10 €	24,40 €	21,80 €	1,06 €	Hausse+	4,87%	4,35%	3,05%	21,31 €	2,30%
IMMO MOURY	49,00 €	47,60 €	45,00 €	39,20 €	1,80 €	Stabilité	4,59%	4,00%	2,80%	50,30 €	-22,07%
INCLUSIO		22,70 €	18,50 €	14,80 €	0,50 €	Hausse+	3,38%	2,70%	1,89%	23,77 €	-37,74%
INTERVEST OFF-WARE	25,60 €	22,55 €	28,20 €	20,45 €	1,53 €	Stabilité	7,48%	5,43%	3,80%	25,38 €	-19,42%
NEXTENSA (ancienne SIR)	113,00 €	77,80 €	77,80 €	53,80 €	2,50 €	Hausse	4,65%	3,21%	2,25%	79,30 €	-32,16%
MONTEA	81,00 €	93,10 €	132,20 €	68,80 €	3,03 €	Hausse	4,40%	2,29%	1,60%	70,10 €	-1,85%
QRF	16,25 €	11,35 €	11,00 €	10,00 €	0,80 €	Stabilité	8,00%	7,27%	5,09%	14,97 €	-33,20%
RETAIL ESTATES	83,90 €	59,10 €	71,40 €	55,30 €	4,60 €	Hausse	8,32%	6,44%	4,51%	66,20 €	-16,47%
VASTNED RET. BELG.	44,70 €	24,00 €	28,80 €	26,80 €	2,20 €	Hausse	8,21%	7,64%	5,35%	44,36 €	-39,59%
WAREHOUSES EST. B	60,00 €	42,40 €	42,00 €	37,50 €	2,84 €	Stabilité	7,57%	6,76%	4,73%	52,21 €	-28,17%
WDP	23,17 €	28,26 €	42,18 €	24,08 €	0,88 €	Hausse	3,65%	2,09%	1,46%	21,60 €	11,48%
WERELDHAVE BELG.	86,20 €	39,30 €	49,30 €	47,00 €	4,10 €	Hausse	8,72%	8,32%	5,82%	76,43 €	-38,51%
XIOR	50,50 €	49,10 €	49,05 €	27,60 €	1,44 €	Hausse	5,22%	2,94%	2,06%	42,72 €	-35,39%

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)

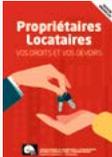
Lors de votre paiement, n'oubliez pas d'ajouter les frais de port et de préciser la Région pour laquelle le document est commandé.

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

Les détecteurs

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

Les ouvrages

 <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>	 <p>ABC du revenu cadastral 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*	179,71*	179,66*
2019	179,74*	180,20*	180,64*	180,54*	180,39*	180,60*	180,69*	180,69*	179,87*	180,54*	180,57*	180,87*
2020	181,76*	182,01*	182,16*	182,59*	182,39*	182,31*	182,49*	182,56*	181,86*	182,41*	182,08*	182,03*
2021	182,81*	182,87*	183,15*	183,77*	183,87*	184,40*	185,84*	186,77*	186,02*	188,75*	190,84*	191,50*
2022	195,83*	196,70*	197,22*	198,11*	199,21*	200,48*	202,69*	204,89*	206,94*			

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*	171,64*			

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*	150,87*			

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*	124,92*			

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

> services > indexation



Service d'indexation des loyers

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

Renseignements au SNPC de Bruxelles de 9 à 15 heures

au 02/512.62.87.

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

■ Cotisation

COTISATION VALABLE 12 MOIS :

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

PAIEMENT :

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

■ Abonnement gratuit au mensuel « Le Cri »

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

■ Secrétariat

PERMANENCES ET VENTES DE BAUX & DE BROCHURES EN NOS BUREAUX

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

Publications du SNPC-NEMS

La copropriété en poche (5^{ème} édition)

Comment fonctionne une assemblée générale ? Quelles sont les missions du syndic ? Comment réagir en cas de blocage dans le fonctionnement de l'association ? Est-il possible de vérifier les comptes de la copropriété ? Quelles sont les modifications apportées par le législateur ? La 5^{ème} édition de « La Copropriété en poche » mise à jour en novembre 2021 et actualisée fait le point sur la situation législative des copropriétés depuis 1994.

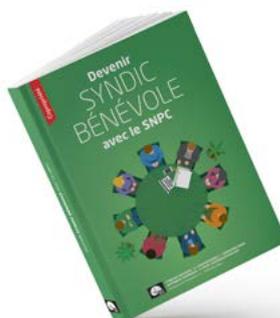


> Cette brochure est disponible au prix de
membres SNPC : 29,90 €
non membres : 39,90 €
(+frais de port d'un montant de 7,47 €)

Devenir Syndic Bénévole avec le SNPC

Ce guide pratique répond aux multiples questions qui se posent avant de décider d'accepter un mandat et aux questions qui se posent en cours de gestion, avant, pendant et après une assemblée générale.

Il permet aussi aux copropriétaires de mieux appréhender les problèmes de la gestion en proposant guidance et conseils pratiques.



> Cette brochure est disponible au prix de
- membres SNPC : 28,90 €
- non membres : 41,90 €
(+frais de port d'un montant de 5,20 €)

www.snpc-nems.be > onglet La Boutique



Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

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

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

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

➔ Voir page 39