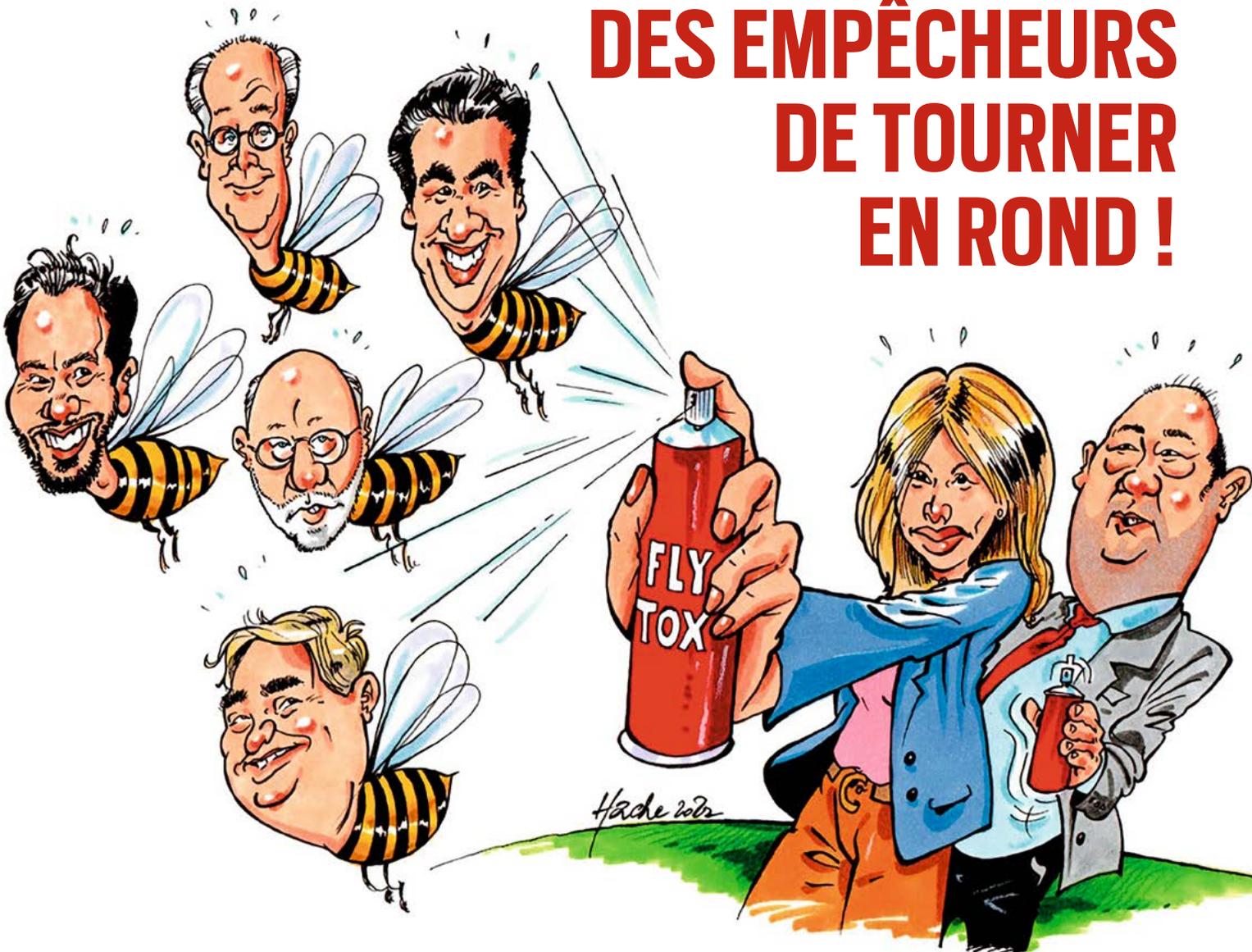


# le cri

N°469  
DÉCEMBRE  
2022

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

## LES DÉFENSEURS DES BAILLEURS, DES EMPÊCHEURS DE TOURNER EN ROND !



**Région wallonne :  
Bailleurs agissez et  
réagissez contre le  
moratoire expulsions !**

> p. 3

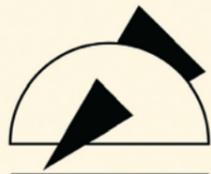
**Grille indicative des  
loyers à Bruxelles:  
une révision en  
catimini qui interpelle**

> p. 10

**Dossier PRIMES &  
ENERGIE. Le point sur  
les différentes primes  
à l'énergie**

> p. 14

## Votre Crédit Hypothécaire



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



[www.segersassociés.be](http://www.segersassociés.be)



## 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



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



Real Estate - Services

LE PERFECTIONNISME  
COMME MOTEUR

48h

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

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

[www.eventimmo.be](http://www.eventimmo.be)  
Tous renseignements : [info@eventimmo.be](mailto: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

## Édito



RÉGION WALLONNE

# BAILLEURS AGISSEZ ET RÉAGISSEZ CONTRE LE MORATOIRE SUR LES EXPULSIONS !

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Le Parlement wallon a décidé à l'unanimité d'un moratoire sur les expulsions entre le 1<sup>er</sup> novembre 2022 et le 15 mars 2023. Objectif poursuivi : protéger les locataires dans le contexte socio-économique actuel mais sans compensation pour les bailleurs concernés !

**M**entionnons au passage que dans les années septante la Belgique a connu une tout aussi forte inflation et jamais une telle mesure n'a été mise en place.

Le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires a introduit un recours en suspension et en annulation contre cette mesure devant la Cour constitutionnelle.

De manière très basique, le SNPC conteste la compétence de la Région wallonne à pouvoir prendre une telle mesure empiétant sur les prérogatives du pouvoir judiciaire d'une part, et d'autre part mettant à charge d'une catégorie bien précise de citoyens - en l'occurrence les bailleurs - la perte financière corrélative (et non de la collectivité en prévoyant une indemnisation pour les bailleurs), qui rompt l'égalité des citoyens dans les charges publiques.

Si le SNPC peut ainsi agir dans une approche collective, il appartient aux bailleurs concernés et victimes du moratoire de défendre leurs droits et deux possibilités s'offrent à eux.

Nous suggérons à nos membres (et plus généralement aux bailleurs concernés directement et à leurs avocats) :

1. Dans le cadre de contentieux locatifs à introduire dans les prochaines semaines (avec arriérés de loyers devant conduire à ▶

SI LE SNPC PEUT AGIR DANS  
UNE APPROCHE COLLECTIVE,  
IL APPARTIENT AUX BAILLEURS  
CONCERNÉS ET VICTIMES DU  
MORATOIRE DE DÉFENDRE  
LEURS DROITS.

► une résiliation, etc.) d'appeler en déclaration de jugement commun la Région wallonne pour la rendre consciente des problèmes rencontrés par les bailleurs en raison du moratoire. Dans le cadre de cette formule, in fine pas d'indemnité de procédure à régler le cas échéant.

### IL FAUT APPELER AINSI À LA CAUSE :

**La Région wallonne**, (BCE) représentée par son Gouvernement en la personne de son Ministre-Président, **Elio DI RUPO**, dont les bureaux sont sis rue Mazy 25-27 à 5100 Jambes et de son Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et la Ville, **Christophe COLLIGNON**, dont les bureaux sont sis à 5100 Jambes, Chaussée de Liège 140-142.

### 2. Dans les dossiers, qui vont aboutir à un jugement de résiliation

mais dans lesquels le locataire nonobstant la résiliation prononcée va entendre se maintenir dans les lieux jusqu'à la fin du moratoire et en outre sans rien payer, assigner la Région wallonne en paiement des loyers et charges pendant à tout le moins le moratoire et plus largement jusqu'à expulsion après le moratoire (il va y avoir encombrement à la mi-mars et toutes les expulsions bloquées jusqu'au 15 mars ne pourront intervenir avant plusieurs semaines).

Vous pouvez télécharger sur notre site l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 14 juillet 2022 qui ouvre la voie à l'indemnisation des bailleurs concernés et à communiquer à leur avocat ([www.snpc-nems.be/news/communiques](http://www.snpc-nems.be/news/communiques)).

« Enfin, conformément à l'article 144 de la Constitution, il appartient au juge ordinaire d'apprécier si une indemnisation sur la base du principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques est justifiée, et il lui appartient également d'en fixer le montant.

En vertu de ce principe, l'autorité ne peut, sans compensation, imposer des charges qui excèdent celles qui doivent être supportées par un particulier dans l'intérêt général. Il découle de ce principe que les effets préjudiciables disproportionnés – c'est-à-dire le risque social ou entrepreneurial extraordinaire s'im-

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

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

### IL Y A LIEU D'APPELER À LA CAUSE :

**La Région wallonne**, (BCE) représentée par son Gouvernement en la personne de son Ministre-Président, **Elio DI RUPO**, dont les bureaux sont sis rue Mazy 25-27 à 5100 Jambes et de son Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et la Ville, **Christophe COLLIGNON**, dont les bureaux sont sis à 5100 Jambes, Chaussée de Liège 140-142.

Dans ce cas, il faut insister auprès des bailleurs concernés pour qu'ils fassent signifier les jugements obtenus, pour voir si le locataire part de lui-même (ce qui reste possible) ou s'il entend se maintenir dans les lieux (et profiter du moratoire). De voir aussi si à concurrence des arriérés dus une exécution est possible.

Mais il est aussi important pour les bailleurs de sensibiliser les élus aux problèmes rencontrés en ces circonstances et **nous invitons nos membres qu'ils soient ou non concernés par le moratoire à écrire aux élus** qui suivent pour leur faire part de leur situation mais aussi leur faire part de leur opposition devant une telle mesure sans indemnisation pour les bailleurs. Il est important que les bailleurs réagissent auprès des personnes ci-après (encadré en page suivante).

Enfin, il est tout aussi important que les bailleurs concernés se manifestent auprès du SNPC.

Nous sommes à leur disposition pour les aider dans ces circonstances inacceptables. ■

**Jean-Paul Wahl**  
 Chef de groupe MR  
 Square Arthur Masson, 6  
 5012 Namur  
[jp.wahl@parlement-wallonie.be](mailto:jp.wahl@parlement-wallonie.be)

**Monsieur Andé Frédéric**  
 Chef de groupe PS  
 Avenue Gouverneur Bovesse 103-106  
 5100 Jambes  
[a.frederic@parlement-wallonie.be](mailto:a.frederic@parlement-wallonie.be)

**Monsieur Stéphane Hazée**  
 Chef de groupe Ecolo  
 Avenue Gouverneur Bovesse 103-106  
 5100 Jambes  
[s.hazee@parlement-wallonie.be](mailto:s.hazee@parlement-wallonie.be)

**Monsieur François Desquesnes**  
 Chef de groupe Les Engagés  
 Square Arthur Masson, 6  
 5012 Namur  
[f.desquesnes@parlement-wallonie.be](mailto:f.desquesnes@parlement-wallonie.be)

**Monsieur Elio Di rupo**  
 Ministre Président de la Wallonie  
 Rue Mazy, 25-27 - 5100 Jambes  
[elio.dirupo@gov.wallonie.be](mailto:elio.dirupo@gov.wallonie.be)

**Monsieur Willy Borsus**  
 Ministre Vice-Président de la Wallonie  
 Place des Célestines, 1 - 5000 Namur  
[willy.borsus@gov.wallonie.be](mailto:willy.borsus@gov.wallonie.be)

**Monsieur Philippe Henry**  
 Ministre Vice-Président de la Wallonie  
 Rue d'Harscamp, 22 - 5000 Namur  
[cabinet.henry@gov.wallonie.be](mailto:cabinet.henry@gov.wallonie.be)

**Monsieur Christophe Collignon**  
 Ministre du Logement de la Wallonie  
 Chaussée de Liège, 140-142  
 5100 Namur  
[christophe.collignon@gov.wallonie.be](mailto:christophe.collignon@gov.wallonie.be)

**i Pour tout contact**  
[olivier.hamal@skynet.be](mailto:olivier.hamal@skynet.be)

<b>ÉDITORIAL</b>	
> Bailleurs agissez et réagissez contre le moratoire sur les expulsions !	<b>3</b>
<b>RÉGIONS BRUXELLOISE, WALLONNE, FLAMANDE - BAIL À LOYER</b>	
> Propriétaires : vous n'aviez pas indexé par le passé ? Faites-le désormais. Et maintenant !	<b>6</b>
<b>BAIL À LOYER</b>	
> Introduire une procédure judiciaire malgré le moratoire hivernal	<b>8</b>
<b>RÉGION BRUXELLOISE - BAIL À LOYER</b>	
> Grille indicative des loyers : une révision en catimini qui interpelle...	<b>10</b>
<b>DOSSIER PRIMES ET ÉNERGIE</b>	
> Le point sur les différentes primes à l'énergie	<b>14</b>
> Le Juge de Paix, arbitre des nouvelles provisions pour charges ?	<b>16</b>
> <b>Carte blanche</b> : Crise de l'énergie : venir urgemment en aide aux habitants des copropriétés	<b>20</b>
<b>RÉGION WALLONNE - URBANISME</b>	
> Première réforme du CoDT, 5 ans après son entrée en vigueur	<b>22</b>
<b>FISCALITÉ</b>	
> Des dangers d'une péréquation cadastrale larvée...	<b>24</b>
<b>VENTE</b>	
> Agents immobiliers et apporteurs d'affaires non agréés IPI	<b>26</b>
<b>FISCALITÉ</b>	
> Le décret wallon sur la reprise fiscale des donations réserve des surprises	<b>28</b>
<b>COPROPRIÉTÉ</b>	
> Copropriétés et banques : le grand désamour ?	<b>31</b>
<b>LES ÉVÉNEMENTS DU SNPC</b>	<b>34</b>
<b>LE P'TIT CRI DES LECTEURS</b>	<b>36</b>
<b>NOS PUBLICATIONS</b>	<b>37</b>
<b>INDICES-SANTÉ</b>	<b>38</b>
<b>LES SERVICES DU SNPC</b>	<b>39</b>
<b>CONSEILS JURIDIQUES PAR TÉLÉPHONE</b>	<b>40</b>

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.



# PROPRIÉTAIRES, VOUS N'AVIEZ PAS INDEXÉ PAR LE PASSÉ ? FAITES-LE DÉSORMAIS, ET MAINTENANT !



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

Les trois régions du pays (Flandre, Bruxelles, Wallonie) ont décidé de prendre des mesures pour autoriser, limiter ou interdire l'indexation des loyers en fonction du score énergétique mentionné sur le certificat PEB du logement donné en location.

**L**e Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires va introduire, comme il l'avait fait en 2016, des recours devant la Cour constitutionnelle contre ces mesures.

Il n'est pas acceptable qu'une catégorie de citoyens - les bailleurs - soit mise ainsi à contribution alors même que leurs charges augmentent fortement et bien plus que l'indice -santé : coûts de la construction et de la rénovation, primes d'assurance et demain le coefficient d'indexation des revenus cadastraux pour le calcul du précompte immobilier et de la taxation à l'impôt des personnes physiques.

Mentionnons aussi que nombre de bailleurs de longue date (parfois 10 ans !) n'indexent pas chaque année car ils ont un bon locataire. Le loyer payé par le locataire est largement inférieur au loyer qui pourrait être demandé sur le marché locatif en 2022. Ce qui se passe est pour eux une véritable gifle à leur bonne volonté.

Les bailleurs doivent être conscients que grâce au lobbying intensif du SNPC depuis des mois et encore plus ces dernières semaines, la casse a été limitée. D'aucuns (PS et ECOLO) voulaient voir adopter de manière rétroactive (1er janvier 2022) des dispositions permanentes pour que l'indexation des loyers quels que soit les biens et les scores PEB ne dépassent pas 2 % par an ! Il était aussi question que les nouveaux baux ne puissent voir

leurs loyers fixer librement et soient celui du locataire sortant !

In fine ce sont les mesures dont les médias ont fait état mais sans rétroactivité et pour une durée d'un an qui ont été adoptées. Pour faire bref, le loyer des logements avec un PEB F et G ne pourra pas être indexé. Les logements C,D, E ne le pourront que partiellement.

Notre service juridique est désormais débordé d'appels téléphoniques de propriétaires catastrophés par cette limitation et interdiction d'indexer le loyer.

Le SNPC recommande dès lors vivement à tous les propriétaires-bailleurs qui ont eu la gentillesse de ne pas indexer ou de n'indexer que partiellement leur loyer de le faire sans tarder dans le respect des dispositions légales (et en regard des dispositions nouvelles adoptées - fonction des coefficients PEB).

Nos juristes sont là pour vous aider à y voir plus clair, Région par Région. (Service indexation joignable pour les membres au 02 512 62 87 du lundi au vendredi de 9h à 15h.

Pour les non-membres: 0904 56058 les lu-ma-je-ve de 9h à 12h30 et le mercredi de 9h à 12h.)

Si vos locataires vous font part de leur mécontentement, et notamment en regard du fait que par le passé vous n'aviez pas indexé totalement ou partiellement, renvoyez-les se plaindre auprès du PS et d'ECOLO. ■

## POUR RAPPEL, VOICI LA FORMULE D'INDEXATION

$$\text{Loyer de base X} \frac{\text{Indice santé du mois qui précède l'anniversaire du bail}}{\text{Indice-santé du mois précédant la date de signature du bail}} = \text{Nouveau loyer}$$

### Un exemple pour illustrer la formule :

- > Bail de résidence principale signé le 15 juin 2017
- > Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2017
- > Loyer mensuel de base 700 €
- > Indice santé de base : mai 2017 (mois précédant la date de signature du bail) soit 105,42
- > Indice santé du mois qui précède l'anniversaire du bail = juin 2022 soit 121,02

Nous obtenons un loyer indexé au 1<sup>er</sup> juillet 2022 de 700 € x 121,02/105,42 = 803,89 €.

Si le loyer actuellement payé par votre locataire est toujours de 700 € (car jamais indexé) ou de 747 € (car indexé partiellement au cours des années), vous pourrez alors réclamer la différence soit 103,89 € soit 56,89 €. **MAIS**, vous ne pourrez réclamer que 3 mois d'arriérés. Si vous adressez votre lettre d'indexation en novembre 2022, vous ne pourrez réclamer que l'indexation d'octobre, septembre et août 2022.

## Publications du SNPC-NEMS



### ABC du revenu cadastral Comprendre et contester sa revalorisation

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

Aurélien Bortolotti y dénonce à bon droit la pente glissante de la recherche de matières imposables sur les biens immobiliers qui pourrait décourager des investisseurs potentiels. Il fournit dans le même temps la documentation nécessaire à la compréhension et à la contestation du revenu cadastral et de sa revalorisation, modèles de lettre à l'appui.

Enfin, l'auteur y aborde le revenu cadastral des biens situés à l'étranger et expose les conséquences fiscales de ceux-ci en Belgique pour leurs propriétaires.

- > 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](http://www.snpc-nems.be) > onglet La Boutique



# INTRODUIRE UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE MALGRÉ LE MORATOIRE HIVERNAL



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

Depuis ce 1<sup>er</sup> novembre 2022, le moratoire hivernal en Région wallonne fait obstacle aux expulsions jusqu'au 15 mars 2023 lorsque le bail a été résolu par le juge de paix. Ainsi en a décidé le législateur par un décret du 22 septembre 2022. Cette trêve hivernale ne doit pas empêcher les bailleurs de saisir le juge de paix et de postuler la résolution du bail. Voyons ensemble pourquoi.

## 1. TOUTES LES REQUÊTES DÉPOSÉES SUITE À UN ARRIÉRÉ DE LOYERS N'ENTRAÎNENT PAS NÉCESSAIREMENT L'EXPULSION DU LOCATAIRE

Tout d'abord, de nombreuses requêtes déposées par le juge de paix n'aboutissent pas à un jugement ordonnant la résolution du bail et l'expulsion. En effet, l'intervention du magistrat dans son rôle de conciliateur et de juge, parvient régulièrement à faire en sorte que les éventuels arriérés soient apurés ou que les griefs invoqués par le locataire pour ne pas payer soient vidés. Dans ces cas, le dépôt d'une requête reste tout à fait intéressant, malgré l'existence du moratoire hivernal.

## 2. LE MORATOIRE HIVERNAL SUSPEND L'EXÉCUTION, PAS LE DROIT

Le moratoire hivernal prévoit que les huissiers de justice ne pourront pas mettre à exécution les décisions de justice qui permettent d'expulser un locataire, et ce pendant une période donnée. Le décret n'empêche pas d'obtenir dès à présent l'expulsion auprès du juge de paix mais uniquement de pouvoir le mettre en œuvre à partir du 15 mars 2023. Encore, le décret ne fait pas obstacle à faire procéder à la signification de la décision avec commandement

de migrer. Le locataire pourrait quitter les lieux sans y être contraint. C'est donc la mesure d'exécution qui est suspendue pendant le moratoire, et non le droit lui-même de demander et obtenir l'expulsion du locataire.

## 3. LE MORATOIRE N'EMPÊCHE PAS DE RÉCUPÉRER L'ARRIÉRÉ DE LOYERS DE MANIÈRE FORCÉE

Nous rappelons une nouvelle fois que le moratoire hivernal ne suspend que les expulsions. Un bailleur qui obtient un jugement de résolution du bail avec condamnation à un arriéré locatif peut dès à présent tenter de récupérer sa créance s'il s'avère que son locataire est solvable. En outre, le jugement permettra immédiatement au bailleur d'entrer en possession de la garantie locative en déduction des sommes dues. Dans l'hypothèse d'une difficulté de trésorerie immédiate, cette perception reste très intéressante.

## 4. UN RECOURS EN ANNULATION A ÉTÉ DÉPOSÉ PAR LE SNPC

Un recours en annulation a été introduit par le SNPC devant la Cour constitutionnelle. Ce recours sera prochainement analysé et dans l'hypothèse où la Cour annule le décret, le moratoire pourrait être annulé purement et simplement

dès le prononcé de l'Arrêt. Dans cette hypothèse, les jugements d'expulsion deviendraient immédiatement exécutoires. Un propriétaire qui aurait patienté pour introduire sa procédure, perdrait ainsi de précieux mois.

## 5. LE MORATOIRE N'EMPÊCHE PAS LE DÉPART VOLONTAIRE DU LOCATAIRE

Dans certains cas, le locataire qui est convoqué devant le juge de paix annonce son intention de mettre fin au bail et de quitter volontairement les lieux. Dans cette hypothèse, le recours à l'expulsion n'aura pas été nécessaire et le bailleur aura évité un risque de chômage locatif important. L'introduction d'une procédure est donc tout à fait intéressante.

## 6. DANS CERTAINES HYPOTHÈSES, LE JUGE DE PAIX PEUT ORDONNER L'EXPULSION MALGRÉ LE MORATOIRE

Le législateur a prévu que le moratoire n'est pas un obstacle absolu. En effet, le juge de paix pourrait spécialement motiver sa décision pour autoriser l'expulsion pendant la période de la trêve hivernale. Il ne peut le faire que pour des raisons de sécurité publique, de péril imminent pour la santé physique et mentale des occupants ou de dégradations volontaires des biens. Il est donc très important pour un propriétaire d'introduire sa procédure et expliquant la situation pour vérifier s'il n'entre pas dans les exceptions prévues par le décret.

## 7. L'INTRODUCTION D'UNE PROCÉDURE PARTICIPE À LA CONSCIENTISATION DU LOCATAIRE

Un locataire qui ne paie plus son loyer parce qu'il pense être dans son droit ou qu'il est totalement protégé par le moratoire pourrait être conforté par le fait que son propriétaire ne bouge pas. L'introduction d'une procédure contentieuse démontre au locataire que les choses n'en resteront pas là et le juge de paix sera là pour le lui rappeler. Pour le bailleur, il n'est pas sain de ne pas réagir immédiatement en cas d'arriéré de loyers.

L'EXISTENCE DU MORATOIRE NE DOIT PAS FAIRE OBSTACLE À L'INTRODUCTION D'UNE PROCÉDURE DEVANT LE JUGE DE PAIX. L'EXPULSION EST EN EFFET LA MESURE LA PLUS EXTRÊME ET RESTE STATISTIQUEMENT RELATIVEMENT PEU FRÉQUENTE.

## 8. LA RESPONSABILITÉ DE LA RÉGION WALLONNE

Dans le cadre du recours en annulation porté par le SNPC devant la Cour constitutionnelle, nous évoquons le fait que les conséquences financières et économiques d'un moratoire hivernal éventuel doivent être supportées non pas par les bailleurs mais par la collectivité toute entière. Dans cette optique, il revient à la Région wallonne de mettre en place un système d'indemnisation des bailleurs concernés. Si la Cour constitutionnelle décidait de suivre ce raisonnement, la Région wallonne pourrait devoir mettre en place ledit système d'indemnisation. Il est donc tout à fait fondamental pour les propriétaires d'introduire les actions utiles dès à présent pour pouvoir dans le futur faire une demande d'indemnisation le cas échéant.

## CONCLUSION

Par ces quelques exemples, nous avons pu constater que l'existence du moratoire ne devait pas faire obstacle à l'introduction d'une procédure devant le juge de paix. L'expulsion est en effet la mesure la plus extrême et reste statistiquement relativement peu fréquente. En outre, dans de nombreux cas l'introduction immédiate de la procédure reste tout à fait intéressante voire indispensable. Nous ne pouvons donc que vous encourager à introduire vos procédures devant le juge de paix, malgré le moratoire hivernal. ■

# GRILLE INDICATIVE DES LOYERS : UNE RÉVISION EN CATIMINI QUI INTERPELLE...

Par Eric Mathay, Réviseur d'entreprises honoraire, Président de la régionale bruxelloise du SNPC-NEMS

Dans LE CRI d'octobre dernier, nous évoquions les études commandées par la Secrétaire d'Etat au Logement de la Région bruxelloise (PS). Un marché public a été lancé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et a été attribué.

L'objet de l'étude est multiple mais en priorité n°1 nous trouvons « la réalisation d'une méthodologie afin de produire une grille indicative de référence des loyers en Région de Bruxelles-Capitale ». Dans le cahier spécial de charges nous lisons que :

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

Concrètement, il est prévu à l'art. 9, § 1<sup>er</sup> de l'arrêté d'exécution du GRBC du 19/10/2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers que celle-ci soit révisée annuellement.

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

Quelle ne fut donc pas notre surprise de voir publier au Moniteur belge du 19.10.2022 deux arrêtés du Gouvernement bruxellois :

1. Arrêté du 30 juin 2022 modifiant les annexes à l'arrêté d'exécution du 19.10.2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers ;
2. Arrêté du 6 octobre 2022 modifiant l'arrêté d'exécution du 19.10.2017 tel que modifié par l'arrêté du 30 juin 2022 précité.

La consultation du site Loyers Brussels (<https://loyers.brussels/actualisation-du-site-loyers-brussels>) nous apprend que « Le site de la grille des loyers a été adapté en octobre 2022 afin de rendre plus transparent le calcul du loyer de référence. Deux principales modifications de méthodologie ont été effectuées :

- > Un calcul du loyer de référence sur base d'une équation.  
Les observations démontrent l'absence de progression linéaire du loyer en fonction de la surface. Le loyer calculé est plus juste, en particulier pour les petits et les grands logements.
- > Une plus grande précision au niveau des quartiers.  
Les secteurs statistiques sont à présent utilisés. Ils sont en lien avec un indice de difficulté.

Cette révision est basée sur une étude datée du 30.08.2021 réalisée par ULB-

IGEAT et intitulée « Grille des loyers 2021 - Données 2017-2018-2020 - proposition de nouvelle grille ». L'étude est disponible sur le site internet de Loyers Brussels (<https://loyers.brussels/a-propos-des-loyers-de-reference>)

Ce qui est très surprenant, c'est que cette étude a été vertement critiquée par la Secrétaire d'Etat, ce qui a justifié le lancement d'un nouveau marché public en 2022.

Mais sans attendre les résultats de la nouvelle étude, la grille indicative des loyers a été modifiée par des arrêtés du Gouvernement bruxellois publié le 19.10.22.

Les propriétaires ne sont pas dupes de la manœuvre opérée par la révision de la GIL en octobre 2022. En effet, l'article 981<sup>er</sup> de l'Arrêté du 19.10.2017 instaurant la GIL à Bruxelles stipule que :

*Le Ministre révisé la grille annuellement et au plus tard le 31 décembre précédant son année d'application. A défaut de révision dans ce délai, les loyers repris au sein de la grille sont indexés conformément à l'article 1728bis du Code civil.*

La grille n'a jamais été révisée de telle sorte qu'en application de cet article, les loyers mentionnés dans la grille indicative ont été simplement indexés au 01.01.2019, 01.01.2020, 01.01.2021 et 01.01.2022.

Ainsi, le Gouvernement bruxellois (Le ministre en charge du logement) peut dire que la grille a été révisée avant le 31.12.2022 et que par conséquent, il n'y aura pas d'indexation de la grille au 01.01.2023.

Sachant que l'indexation en 2022 risque d'être fort proche de 13%, cela permet au Ministre de ne pas tenir compte de cette indexation basée sur l'indice santé et de faire en sorte que le loyer de référence mentionné dans la grille n'augmente pas. Ce faisant, les loyers restent plus bas et plus faibles par rapport à la réalité économique du marché locatif. Ils restent largement sous-évalués comme nous le dénonçons depuis des années.

Ils le resteront encore plus avec cette pseudo révision basée sur une étude décriée en son temps par la Secrétaire d'Etat ce qui a justifié qu'elle relance un nouveau marché public début 2022 évoqué en début de cet article.

La lecture des annexes aux arrêtés récemment publiés le 19.10.2022 relève d'un doctorat en mathématiques. Nous devons mettre le doigt sur des curiosités et aberrations.

## 1. MAJORATION OU MINORATION DU LOYER EN FONCTION DU CERTIFICAT PEB

Score PEB	AVANT		DESORMAIS
	Majoration ou Minoration du loyer mensuel au 01/01/16	Majoration ou Minoration du loyer mensuel au 01/01/22	Majoration ou Minoration du loyer mensuel
A	150	172,71	164,16
B	100	115,14	109,44
C	50	57,57	54,72
D	20	23,03	21,89
E	0	0,00	0
F	-10	-11,51	-10,94
G	-20	-23,03	-21,89

(Source : annexe 5 de l'Arrêté du 19.10.2017)

Exprimé autrement, un bien avec un PEB A se louera 186,05 € plus cher qu'un même bien avec un PEB G (186,05 = 164.16 + 21.89).

## NOUS AVONS PROCÉDÉ À 2 TESTS

**Le premier** se rapporte à un studio de 40m<sup>2</sup> à Schaerbeek, quartier Terdelte (40m<sup>2</sup>, avant 2000 avec double vitrage, chauffage central, régulation thermique, pas de 2<sup>ème</sup> salle de bains, espaces récréatifs : oui, espaces de rangement : oui).

- > Si PEB A : loyer de référence est de 802 €
- > Si PEB G : loyer de référence est de 600 €.
- > Différence de loyer entre PEB A et G : 202 euros. Donc bien supérieur au ►



- ▶ 186 € selon l'annexe 5 de l'arrêté du 19.10.2017.

**Le second** se rapporte à un appartement 2 chambres à Schaerbeek, quartier Terdelt (99m<sup>2</sup>, avant 2000 avec double vitrage, chauffage central, régulation thermique, pas de 2<sup>ème</sup> salle de bains, espaces récréatifs : oui, espaces de rangement : oui).

- > Si PEB A : loyer de référence est de 1.148 €
- > Si PEB G : loyer de référence est de 946 €.
- > Différence de loyer entre PEB A et G : 202 euros. Donc bien supérieur au 186 € selon l'annexe 5 de l'arrêté du 19.10.2017.

Comprenez qui pourra.

## 2. MAJORATION OU MINORATION DU LOYER EN FONCTION DES VARIABLES

VARIABLES	Majoration ou Minoration du loyer mensuel au 01/01/16	Majoration ou Minoration du loyer mensuel au 01/01/22	Majoration ou Minoration du loyer mensuel	Majoration ou Minoration du loyer mensuel
	Base	Base indexée	OUI	NON
2 <sup>ème</sup> SdB	192,00	221,07	88,55	0
Chauf Central	0,00	0,00	0	-18,68
Régul thermique	-21,00	-24,18	0	-16,87
Espaces récréatifs	-34,00	-39,15	0	-15,76
Espace rangement	14,00	16,12	0,71	0
Présence garage	76,00	87,51	40,11	0

Il est curieux de noter qu'avant, une seconde salle de bains entraînait une majoration du loyer de 221,07 € et que désormais, cette majoration n'est plus que de 88,55 €.

Il est tout aussi curieux de noter qu'avant, la présence d'un garage entraînait une majoration du loyer de 87,51 € et que désormais, cette majoration n'est plus que de 40,11 €.

La Secrétaire d'Etat au logement est-elle au courant des loyers pour un garage à Bruxelles ? Manifestement non ! Car un loyer de 40,11 € par mois pour un garage, cela n'existe tout simplement pas. Le prix de référence pour un garage varie de 100 à 150 € par mois (et parfois même plus) selon le quartier dans lequel le garage est situé et les difficultés à trouver une place de stationnement. Le plan Good Move a drastiquement réduit le nombre de place disponible en voirie.

Les loyers des garages suivent aussi la loi de l'offre et la demande.

### QUE RETENIR DE TOUT CELA ?

Une fois de plus le Gouvernement bruxellois « triche » avec la Grille Indicative des Loyers (GIL) en vue de diminuer et sous-estimer artificiellement les loyers en région bruxelloise.

Nous dénonçons déjà en 2017 une sous-estimation des loyers de référence à Bruxelles. Nous ne pouvons que le déplorer une seconde fois en 2022 suite à ces nouveaux arrêtés passés en catimini et publiés sans publicité aucune de la Secrétaire d'Etat.

Et quid de l'étude confiée en 2022 par la même Secrétaire d'Etat en vue d'une révision de la GIL ? Quand nous titrions en octobre dernier que nous suspicions des manipulations en vue, n'avions-nous pas déjà vraiment raison ? ■



UNE FOIS DE PLUS LE GOUVERNEMENT BRUXELLOIS « TRICHE » AVEC LA GRILLE INDICATIVE DES LOYERS (GIL) EN VUE DE DIMINUER ET SOUS-ESTIMER ARTIFICIELLEMENT LES LOYERS EN RÉGION BRUXELLOISE.



# LE POINT SUR LES DIFFÉRENTES PRIMES À L'ÉNERGIE



Par Patrick Willems,  
Secrétaire général  
du SNPC-NEMS

Pour aider les citoyens à faire face à la crise des prix de l'énergie, le gouvernement a pris des mesures : prime chauffage de 100 euros, forfait énergétique de base de 196 euros, prime mazout ou pellets... Mais les conditions d'octroi varient et il n'est pas toujours facile de s'y retrouver.

## PRIME DE 196 EUROS "FORFAIT ÉNERGÉTIQUE DE BASE"

Le gouvernement accorde aux citoyens une prime de 135 euros/mois pour le gaz et de 61 euros/mois pour l'électricité cet hiver, portant ainsi le forfait à 196 euros.

Ce forfait mensuel prévu initialement pour novembre et décembre s'est finalement vu prolongé jusqu'en mars 2023. Cependant, le Premier Ministre a annoncé que le versement de ce forfait, difficile à mettre en place et qui se fera sous forme d'une remise sur la facture énergétique, ne serait sans doute pas effectué pour le mois de novembre mais serait alors doublé en décembre.

Pour les particuliers disposant d'un compteur individuel de gaz et d'électricité, la mesure est automatique.

### Trois restrictions/conditions à cette mesure :

- > les personnes bénéficiant d'un tarif social n'y ont pas droit
- > les personnes qui disposent d'un contrat d'énergie fixe et conclu avant le 1<sup>er</sup> octobre 2021 n'y ont pas droit
- > les personnes avec des revenus élevés (revenu annuel net imposable de 62.000 euros pour un isolé,

125.000 euros pour un couple sans personne à charge ou 128.700 euros pour un couple avec personne à charge) bénéficieront de la prime mais devront la rembourser partiellement par les impôts

### ET LES COPROPRIÉTAIRES ?

Pour la partie "électricité", aucun problème : les compteurs étant individuels, les habitants recevront automatiquement leur réduction mensuelle de 61 euros.

Pour le gaz, étant donné qu'il ne s'agit pas d'un contrat individuel, la démarche devra cependant venir du consommateur. **Il y aura un formulaire à remplir sur le site du SPF Economie – pas encore disponible pour l'instant.** Il faudra y joindre un justificatif, comme une déclaration du syndic et une facture. On ne sait cependant pas à partir de quand la demande pourra être faite, car la mise en place peut prendre un peu de temps.

### PRIME CHAUFFAGE DE 100 EUROS

Cette prime a été la première prime décidée par le Gouvernement fédéral. Elle a été attribuée une fois à chaque personne ou famille disposant d'un contrat d'électricité résidentiel et concerne uniquement le lieu d'habitation. Elle n'est donc accessible ni aux entreprises, ni aux copropriétés (sinon via les contrats

individuels des copropriétaires), ni aux institutions (communes, asbl, écoles etc).

Grâce à cette mesure "one shot", le gouvernement fédéral souhaitait accorder un soutien financier au plus grand nombre de citoyens possible face à l'augmentation du coût de chauffage de leur logement, quelle que soit la source de chauffage utilisée (mazout, gaz naturel, pompe à chaleur sur électricité, etc.).

**Cette prime chauffage fédérale a dû être automatiquement octroyée par votre fournisseur d'électricité au moment de l'envoi d'une facture d'acompte ou de décompte.** Le processus d'automatisation se base sur un échange de données entre le SPF Economie, les fournisseurs et le Registre national.

Attention, il existe un formulaire sur le site du SPF pour vérifier l'octroi de la prime (si la majorité des primes ont été versées automatiquement, il existe de nombreuses exceptions) et, le cas échéant, il faut la réclamer.

Le délai pour introduire la demande est échu depuis le 17 novembre mais le formulaire est toujours en ligne au moment de la rédaction de cet article.

### CHÈQUE MAZOUT DE 300 EUROS

Nous vous annonçons dès le mois de juillet toutes les modalités pour le chèque mazout de 225 euros. Il a entre-temps été porté à 300 euros.

Pour rappel, cette prime unique et forfaitaire devrait bénéficier à 21% des ménages qui se chauffent au mazout ou propane.

Attention, celle-ci n'est pas automatique et doit faire l'objet de formalités que vous retrouverez sur le site du SPF finances, mais que nous vous détaillons également sur le site du SNPC (rendez-vous dans la rubrique « L'actualité » et faites une recherche avec le mot « mazout »)

### Qui peut bénéficier du chèque mazout ?

Tous les ménages ou personnes isolées qui chauffent leur résidence principale

au mazout ou propane en vrac ayant été livrés en mazout ou en propane en vrac.

Suite à la pression et aux contacts pris par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires et par Federia, cela s'applique également aux occupants d'appartements dans des copropriétés ou immeubles de rapport.

### PRIME PELLETS DE 250 EUROS

Afin de venir en aide aux personnes qui chauffent leur résidence principale aux pellets et qui dès lors ne peuvent prétendre au chèque mazout ou au forfait énergétique de base (en tout cas pour sa partie "gaz"), le Gouvernement a décidé de mettre en place une prime pellets de 250 euros.

Le texte n'étant pas encore voté, il n'est pas possible pour le moment d'introduire sa demande. Vous trouverez toutes les infos prochainement sur le site du SPF Economie.

### Les conditions annoncées :

- > seules les personnes chauffant leur résidence principale aux pellets pourront en bénéficier
- > il faudra dès lors pouvoir présenter une facture d'une livraison de pellets à son domicile et ne pas introduire de demande pour le chèque mazout ■

**Lift invest. Ascenseurs et Escalators**

Votre expert et conseillé pour la gestion de votre appareil

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

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

# LE JUGE DE PAIX, ARBITRE DES NOUVELLES PROVISIONS POUR CHARGES ?



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

Cette crise énergétique fait mal et ce n'est pas fini... Dans le paiement que le locataire doit effectuer au bailleur, si sont incluses des charges, cette part va gonfler progressivement, autrement plus vite que le loyer. Il y aura donc un déséquilibre entre ces deux postes.

**L**e risque de voir le preneur creuser « un trou », s'il paie mensuellement une provision notablement insuffisante, est grand.

Le contrat fait la loi des parties et, sauf accord entre bailleur et preneur sur la révision de la provision pour charges, c'est, malgré la hausse fulgurante de l'énergie, la provision antérieurement fixée que devra acquitter le preneur.

Certes, le contrat prévoit sans doute une clause semblable à celle-ci :

« Lorsqu'il s'agit d'une provision, le montant de celle-ci pourra être modifié en cas d'insuffisance. Il sera tenu compte des consommations précédentes, de l'évolution des prix et de la constitution de stocks éventuels de combustibles ».

**Mais** le refus du locataire de voir adapter cette provision ne rendra pas **automatiquement** obligatoire celle majorée unilatéralement par le bailleur. Aussi, la prudence est de mise.

Nous ne pouvons qu'inviter nos affiliés bailleurs à se pencher sur leur contrat de bail et sur la clause portant sur les provisions pour charges, lorsque leur bien entraîne des charges qui, pour partie, sont à charge des locataires mais dont le débiteur tenu à l'égard du fournisseur d'énergie reste le bailleur.

On ne peut exiger du bailleur qu'il joue le rôle du « financeur » des consommations énergétiques de son locataire.

### Prenons un exemple simple.

- > Un bail pour un studio conclu en 2020 au loyer de 600,00 € reprend une provision pour charges de 90,00 €.
- > Le 31.12.2021, le bailleur comptabilise, pour ce locataire, des charges annuelles de 1.400,00 €.
- > A cette date, il a donc dû régulariser la situation et le preneur devra acquitter (1.400,00 € - (90,00 € X 12) = 1.080,00 €). Il y aura donc un surcoût de 320,00 €, au vu des provisions versées, montant pouvant déjà être considéré comme élevé pour une personne dont les revenus ne lui ont peut-être pas permis de faire un autre choix que la location d'un studio.
- > Fin 2022, les charges auront vraisemblablement augmenté.

Reprenons une augmentation de 500,00 €. Ainsi, les charges totales sont passées de 1.400,00 € à 1.900,00 €. A provision égale, le surplus à acquitter sera 1.900,00 € - (90,00 € X 12) = 820,00 €, soit plus que le loyer non indexé.

N'est-il pas à craindre une difficulté légitime de trésorerie du locataire n'ayant pas à suffi-

sance budgétisé le solde qu'il doit acquitter ?

Ne faut-il pas craindre un impayé difficilement recouvrable ?

La voie la plus adaptée est bien naturellement celle de la négociation avec son locataire pour le convaincre au plus tôt de revoir cette provision.

Mais, ainsi que précisé supra, à défaut d'accord, c'est le contrat conclu avant la crise énergétique qui reste d'application.

### Que dit le Décret Wallon sur les baux d'habitation ?

Sous la section 6, article 58, §3, il est précisé ce qui suit :

« A tout moment, chacune des parties peut demander au Juge de Paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réelles.

Le Juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible ».

### Que dit l'ordonnance portant le Code bruxellois du logement ?

L'article 224/2 § 2, reprend le même texte

Le texte légal, si on ne se livre à aucune interprétation, ne permet donc que la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion.

### L'article 36, §3 du décret flamand sur le bail d'habitation reprend également le même texte.

Il n'est rien dit sur la possible augmentation de la provision.

N'y-a-t-il pas là un oubli de notre législateur ?

Ne pourrait-on toutefois pas considérer que ce texte permet au Juge d'aussi se pencher sur un aspect des frais et charges, soit celui des provisions pour charges ?

Si tel n'est pas le cas, nous risquons alors de nous trouver dans une impasse en cas d'absence d'accord des parties sur l'importance de la provision fixée contractuellement.

## ON NE PEUT EXIGER DU BAILLEUR QU'IL JOUE LE RÔLE DU « FINANCEUR » DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DE SON LOCATAIRE.

Nous aimerions connaître la position des Juges de Paix éventuellement saisis d'une demande de majoration de la provision pour charges.

Partons du principe que le Juge de Paix se déclare compétent par rapport à une demande formulée...

Dans ce cas, va-t-il augmenter la provision mensuelle de 20, 30 ou 40% ?

Il doit pouvoir aussi, puisque c'est une provision, anticiper par rapport à la hausse des coûts.

Certes, cela dépendra du type d'énergie utilisé dans l'habitation.

Il nous apparaît utile d'insister, en cas de compétence reconnue par le Juge de Paix en cette matière, sur l'importance pour le bailleur de présenter un dossier « bien ficelé » reprenant, sur base des factures de l'exercice précédent, les consommations pour chaque type d'énergie (gaz, électricité, éventuellement mazout) avec, si possible, un tableau démontrant l'accroissement.

Il peut ainsi aider le magistrat dans ce travail de « prévisionniste ».

Et si, déjà dans le passé, le locataire se faisait « tirer l'oreille » pour acquitter le surplus des provisions fixées une fois les décomptes finaux dressés, il est légitime que le bailleur le précise au Tribunal afin d'éviter un accroissement de la dette.

Mais une autre question peut se poser dans la mesure où « l'économie » même du contrat peut se trouver bouleversée.

Si un locataire a loué un studio pour 600,00 € avec, fixée contractuellement, une provi-



- sion pour charges de 90,00 €, et si, après décision judiciaire intervenue à défaut d'accord (pour autant que le tribunal se déclare compétent...), les charges à titre de provisions, sont passées à 150,00 €, le locataire qui n'avait pas prévu une dépense mensuelle de 750,00 € (600,00 € de loyer + 150,00€ de provision), ne va-t-il pas éventuellement demander, au vu de ses ressources limitées, de quitter le bien ?

De même, le bailleur, connaissant les difficultés de son locataire, ne sera-t-il pas enclin à préférer une résiliation du bail pour éviter un impayé qui s'accroît ?

A nouveau, le contact direct et franc entre bailleur et locataire s'imposera.

Certes, le preneur pourrait être tenté d'invoquer la théorie de l'imprévision, théorie non encore inscrite dans

les textes mais que la doctrine et une certaine jurisprudence acceptent de reconnaître.

Quoiqu'il en soit, il est à relever que dans notre nouveau droit des obligations, cette théorie trouvera sa place.

L'imprévision est un concept qui autorise la révision du contrat, en cas de surveillance, postérieurement à la conclusion de celui-ci, de circonstances présentant les caractéristiques suivantes :

- > Etre non imputable à la partie qui s'en prévaut.
- > Etre imprévisible.
- > Avoir pour effet le bouleversement de l'économie contractuelle.

L'explosion des charges n'est certainement pas imputable au preneur. On peut considérer qu'il bouleverse l'économie contractuelle.

Est-il imprévisible ? Il est évident que c'est cette question qui est susceptible de générer le plus de débats dans la mesure où le caractère imprévisible est jusqu'ici interprété très restrictivement.

### CONCLUSION

Le conseil que nous pouvons donner à nos affiliés bailleurs serait double.

1. Si votre contrat prévoit des provisions pour charges insuffisantes, négociez **au plus tôt** avec votre locataire une majoration évitant que le solde à acquitter, au moment des comptes à dresser, ne soit trop élevé.
2. En cas d'impossibilité pour le locataire de pouvoir faire face à cette majoration, plutôt que de se diriger vers le Juge de Paix (dont la compétence pour statuer sur une majoration de la provision est encore à établir), voyez avec celui-ci la voie la plus adéquate pour éviter l'accroissement de la dette et n'excluez pas d'emblée la résiliation amiable. ■



SI VOTRE CONTRAT PRÉVOIT DES PROVISIONS POUR CHARGES INSUFFISANTES, NÉGOCIEZ AU PLUS TÔT AVEC VOTRE LOCATAIRE UNE MAJORATION.

### 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

## CARTE BLANCHE

### CRISE DE L'ÉNERGIE : VENIR URGEMMENT EN AIDE AUX HABITANTS DES COPROPRIÉTÉS

**En pleine crise de l'énergie, les mesures de soutien gouvernementales se multiplient. Mais profitent-elles réellement à tout le monde ? Pas vraiment : les habitants d'immeubles à appartements en restent en partie exclus. En cause, un vide juridique qui doit être comblé de toute urgence, pour éviter des conséquences désastreuses sur le plan social.**

Élargissement du tarif social de l'énergie, réduction appliquée aux factures de gaz et d'électricité... Il s'agit des dernières mesures-phares prises par le Gouvernement fédéral pour aider les ménages à faire face à la flambée du coût de l'énergie. Tous les ménages ? Malheureusement non. Les personnes qui vivent dans des immeubles à appartements (ou copropriétés) n'y ont pas toujours droit parce qu'elles partagent une chaudière commune et que les contrats d'énergie ne sont pas à leur nom. Résultat : les prix explosent mais les ménages les plus précarisés de ces logements ne sont pas protégés.

Or, les prix auraient triplé en moyenne depuis un an<sup>1</sup>, et nul ne sait quand cet emballement s'arrêtera. Jusqu'à quand les habitants des copropriétés, propriétaires comme locataires, pourront-ils encore assumer leurs factures ?

Si rien n'est fait, on peut aussi se demander quelles seront les réactions en chaîne... En effet, que feront les bailleurs privés face à leurs locataires incapables de payer leurs charges ? Quelles stratégies adopteront les Agences Immobilières Sociales (AIS) qui gèrent notamment de nombreux logements dans les copropriétés ? De toute évidence, elles seront incapables de faire face indéfiniment aux arriérés de leurs locataires, de plus en plus en difficulté. Les conséquences sur le plan social risquent d'être lourdes voire désastreuses : entrée dans la spirale des impayés et de l'endettement pour les plus précarisés, expulsions locatives, mise en vente massive de logements par des propriétaires cherchant à fuir les copropriétés... Les AIS

n'auront quant à elles probablement d'autre choix que de se désengager des copropriétés afin de préserver leur propre sécurité financière, au risque de n'arranger personne, ni les propriétaires qui collaborent avec elles, ni leurs bénéficiaires qui trouvent dans les copropriétés de réelles opportunités de création de mixité sociale.

Concernant la nouvelle réduction appliquée aux factures de gaz (prime de 135 € par mois), les autorités compétentes ont heureusement annoncé une « procédure bis » qui devrait permettre aux habitants des copropriétés d'en bénéficier. Mais du côté du tarif social, aucune mesure n'est annoncée en ce sens.

#### Alors que faire ?

Premièrement, la situation étant urgente, il faut agir par des compensations ambitieuses, à la hauteur de la crise que nous traversons. Nous préconisons l'octroi de primes ou de chèques pour les ménages qui entrent dans les conditions pour obtenir le tarif social, sur le modèle des dispositifs qui existent déjà (ex : prime chauffage ou chèque mazout), de manière la plus automatisée possible ou avec un minimum de démarches à charge des ménages, et à condition que le montant octroyé soit réellement significatif. Le tarif social pour le gaz étant actuellement cinq fois moins cher que son prix commercial moyen<sup>2</sup>, la compensation devrait logiquement correspondre à la perte importante subie par les ménages n'ayant pu bénéficier du tarif social.

<sup>1</sup> Sources : CREG, Tableau de bord mensuel de l'électricité et du gaz naturel, octobre 2022, <https://www.creg.be/sites/default/files/assets/Prices/Dashboard/tableaubord202210.pdf>, <https://www.creg.be/sites/default/files/assets/Prices/Dashboard/boordtabel202210.pdf>.  
<sup>2</sup> Sources : INFORGAZELEC, Simulations réalisées pour la FEDAIS, novembre 2022.

Deuxièmement, des solutions plus structurelles s'imposent. Il n'est pas acceptable que des personnes qui répondent aux conditions pour pouvoir bénéficier d'aides de l'État, comme le tarif social, n'y aient pas accès du seul fait qu'elles habitent dans des immeubles à appartements. Il y a là un vide juridique qui crée une discrimination entre citoyens en fonction du type de logements qu'ils occupent. Le problème est pourtant connu et dénoncé depuis de longues années. Alors qu'il atteint aujourd'hui des sommets à travers la nouvelle crise de l'énergie, il convient plus que jamais d'y remédier définitivement.

Par ailleurs, les AIS demandent l'accès au tarif social de l'électricité pour les communs des immeubles qu'elles gèrent entièrement. Cette mesure leur est accordée aujourd'hui pour le gaz. Il est donc nécessaire de l'élargir à l'électricité également. Cette mesure devrait d'ailleurs valoir pour tous les opérateurs publics et de logement social qui, comme les AIS, ont un besoin crucial d'alléger la facture de leurs locataires.

**FEDAIS** (Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise),  
**UWAIS** (Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales), **HUURpunt** (Federatie van de Sociale Verhuurkantoren in Vlaanderen), **FDSS** (Fédération des Services Sociaux), **Infor Gaz Elec**,  
**SNPC** (Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires), **Syndicat des Locataires**,  
**FEBUL** (Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement), **RWLP** (Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté),  
**RAPEL** (Rassemblement des Associations de promotion du Logement)



### PRENEZ UNE LONGUEUR D'AVANCE

PROGRAMME JANV - JUIN 2023



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

#### SÉMINAIRES

- 10/02 : Eau de pluie et permis d'environnement
- 17/03 : Recyclage des matériaux
- 21/04 : RENOLUTION !
- 26/05 : Partage et Communautés d'énergie

#### FORMATIONS - 1 À 3 JOURS

- Pompe à chaleur : 2j
- Énergies renouvelables : 2j
- Isolation de la façade à rue : 2j
- Énergie : principes fondamentaux : 2j
- Gestion de l'énergie (Resp. énergie) : 3j
- Acoustique : 2j
- Gestion des eaux pluviales : 3j
- Ventilation : 2j
- Régulation dans le bâtiment : 2j
- Terre crue : 2j
- Réemploi : 2j

Découvrez les sujets des formations du 1<sup>er</sup> semestre 2023 sur notre site web !

**50 €/JOUR**



Consultez aussi :

**FACILITATEUR BÂTIMENT DURABLE**  
le helpdesk professionnel gratuit pour vos projets en Région de Bruxelles-Capitale :  
**0800 85 775 · [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels)**

**GUIDE BÂTIMENT DURABLE**  
le site de référence d'aide à la conception :  
**[www.guidebatimentdurable.brussels](http://www.guidebatimentdurable.brussels)**

INFOS ET INSCRIPTION : [WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE](http://WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS/FORMATIONSBATIDURABLE)



# PREMIÈRE RÉFORME DU CoDT, 5 ANS APRÈS SON ENTRÉE EN VIGUEUR



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

5 ans après son entrée en vigueur (1<sup>er</sup> juin 2017), le Code de développement territorial (CoDT) va connaître sa première réforme pour répondre aux défis actuels de la société, tout en s'adaptant aux constats issus de la pratique de ces 5 années.

**C**e 25 octobre 2022, sur proposition du Ministre de l'Aménagement du territoire Willy BORSUS, le Gouvernement de Wallonie a approuvé, en première lecture, cet avant-projet de décret.

## CELUI-CI VISE 4 AXES :

- > adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de l'artificialisation en créant le **concept novateur d'optimisation spatiale** ;
- > améliorer le CoDT, en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre ;
- > procéder à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ce qui a pour conséquence que les futurs permis d'**implantations commerciales** deviendront des permis d'urbanisme ;
- > proposer de nouvelles mesures en matière de lutte contre les **inondations** et intégrer les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'en examiner les causes ;

Nous survolons ci-après ces 4 axes et leurs principales nouveautés.

### 1. Adapter le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et d'artificialisation des terres

Fondé sur la Déclaration de politique régionale 2019-2024, cet axe a pour but de freiner l'étalement urbain et y mettre fin à l'horizon 2050 en se fixant plusieurs objectifs dont celui de « réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025.

Le texte met en place le concept de centralités comme clef de voute d'une nouvelle politique d'aménagement du territoire qui oriente les projets préférentiellement vers les lieux les mieux équipés. Ces centralités urbaines et rurales seront définies par les Villes et Communes dans le cadre de leurs schémas de développement communaux ou pluri-communaux éventuellement spécifiquement dédiés à l'optimisation spatiale. Un délai de 5 ans est prévu au bénéfice des Villes et Communes pour ce faire.

### 2. Améliorer le CoDT, en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre

Ce second pilier de la réforme vise 6 objectifs :

- > améliorer les outils et, en lien avec le volet de lutte contre l'étalement urbain, optimiser la gestion du territoire, en comblant certaines lacunes ;
- > rendre la procédure de délivrance des permis et des certificats plus efficiente :

réécriture de certains articles pour plus de clarté, allongement de certains délais, modification de la procédure des plans modificatifs (en première instance et en recours) ;

- > renforcer la sécurité juridique, notamment en matière d'infractions ;
- > mieux utiliser les forces vives et les ressources : exemples : suppression de la proposition de décision du fonctionnaire délégué pour les permis communaux, réforme du mécanisme des charges d'urbanisme en introduisant la possibilité de charges **en numéraire** (possibilité pour un promoteur de payer un montant équivalent à la charge demandée),...
- > tirer les leçons du Covid : consécration de davantage de réunions de projet, réunions CCATM,... en distanciel ; augmentation des possibilités de participation par l'usage des outils informatiques (RIP, séances de présentation SDT, enquête publiques et annonces de projet) ; virtualisation des réunions de la Commission d'Avis sur les recours...
- > adapter le code aux changements institutionnels survenus après son adoption : à titre d'exemple, suppression des acronymes DGO4 et DGO3.

### 3. Abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales

Compétence régionalisée en 2014, la Région wallonne avait, à l'époque, fait le choix de maintenir une réglementation des implantations commerciales distincte de celle de l'urbanisme et du permis d'environnement, en créant un régime particulier tant de planification que d'autorisation.

Face aux réserves et critiques émises quant à la pertinence de conserver un tel régime distinct des autres autorisations, l'objectif de la réforme est de régir les implantations commerciales au travers de la compétence d'aménagement du territoire, et non plus par la compétence rattachée à l'économie.

Ainsi, l'implantation commerciale devient un fait générateur de l'exigence de permis d'urbanisme.

La définition de l'implantation commerciale restera toutefois identique.

### 4. Intégrer les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie

Il s'agit notamment de renforcer les outils déjà existants dans le CoDT pour intégrer les recommandations et autres travaux intervenus depuis les inondations du 15 juillet 2021. A titre d'exemples :

- > Les pouvoirs de tutelle des fonctionnaires délégués seront modifiés pour les autoriser à suspendre les permis qui ne prennent pas adéquatement en considération les risques naturels ou contraintes géotechniques majeurs, parmi lesquels figurent, évidemment, les inondations.
- > L'intégration le plus en amont possible de la problématique des risques naturels dans l'élaboration des plans et schémas d'aménagement du territoire.
- > La consultation de la cellule GISER et des gestionnaires de cours d'eau est déjà obligatoire dans tous les cas où elle peut être pertinente. Le but est de renforcer la consultation des instances compétentes non seulement au stade de l'instruction des permis mais aussi le plus en amont possible dans la constitution du projet lui-même, lors des réunions de projets.

Cet avant-projet ne constitue pas une révolution du CoDT mais permet une adaptation de plusieurs dispositions et outils, sur base des travaux et recommandations du groupes d'experts mis en place par le Gouvernement en janvier 2020, de la *Task force* CoDT, de la Commission spéciale inondations du parlement wallon et de la Déclaration de politique régionale 2019-2024, ainsi que des constats opérés depuis sa mise en œuvre en 2017.

Cet avant-projet de décret devrait être adopté en seconde lecture en janvier 2023.

Nous reviendrons évidemment sur le sujet dans un prochain article. ■



# DES DANGERS D'UNE PÉRÉQUATION CADASTRALE LARVÉE...



Par Jean-Pierre Nemery  
de Bellevaux, Avocat

Les tribulations de la conception du « revenu cadastral » et l'importance des recettes fiscales pour les pouvoirs locaux liées à la perception du précompte immobilier ont fait l'objet de nombreuses études et de débats<sup>1</sup>.

**L**a notion juridique de « **revenu cadastral** » relève juridiquement exclusivement du pouvoir fédéral.

Tout le monde est conscient que l'élaboration d'une réforme de l'Etat sera dans la douleur budgétaire entraînant des conséquences fiscales. Les budgets régionaux sont grevés forcément aussi, sans oublier les conséquences des inondations pour la Région Wallonne.

Le Code des impôts sur les revenus (CIR92) prévoit à l'article 487 notamment que

« L'Administration générale de la documentation patrimoniale procède **tous les dix ans** à une péréquation générale des revenus cadastraux... »

Cette disposition légale n'a pu être respectée ni par l'Etat fédéral, ni plus tard par les Régions. Si le mot « postposer » a dû être utilisé (sans conviction), il est lié au constat d'un manque d'effectifs en personnel qualifié au sein du SPF Finances et aux mauvais souvenirs pour l'Administration de la péréquation de 1980 en raison des litiges perdus pour elle ou englués.

A titre exemplatif, l'absence de solution effective dans certains litiges est due à l'absence d'acceptation de la mission d'arbitrage visée à l'article 501bis CIR92. Ce constat d'échecs a conduit à la technique de l'indexation des revenus cadastraux depuis l'exercice 1991 (article 518 CIR 92)<sup>2</sup>.

Tout nouvel aménagement d'un immeuble bâti qui est susceptible d'entraîner une modification du revenu cadastral doit faire l'objet d'une information spontanée à l'Administration.

L'article 494, §1 CIR92 impose d'informer l'Administration des immeubles «...agrandis, reconstruits ou notablement modifiés ».

Certaines communes ont usé d'un « drone » pour examiner l'intérieur d'îlots bâtis afin de découvrir d'éventuels aménagements d'immeubles qui pourraient être visés par cet article 494, §1° CIR92.

Cette méthode étonnante de recherches d'éventuelles infractions ne semble pas avoir fait l'objet d'un recours judiciaire. A supposer que des aménagements extérieurs d'un immeuble (par exemple une terrasse) n'aient pas été communiqués préalablement

en projet, une infraction urbanistique risquerait en outre d'être établie.

Le rapport du professeur Mark Delanote, dressé à la demande du SPF Finances, a souligné qu'« ...il n'est pas exclu que la voie fédérale s'écarte voire entre en conflits avec l'exercice des compétences régionales ... c'est en particulier le cas de la fiscalité applicable aux immeubles... ».

Même au plan international la complexité fiscale en Belgique a été épinglée (rapport cité, p. 34)

Les augmentations de prix touchent tant les citoyens, les entreprises que les pouvoirs publics qui sont désemparés face au spectre de la « Monnaie fondante », comme l'évoque brillamment l'économiste Bruno Colmant dans l'un de ses derniers ouvrages. ■

<sup>1</sup> Cfr. J. De Lame, P. Goblet et J.P. Nemery de Bellevaux « L'imposition des loyers des immeubles non professionnels : évolution ou révolution à venir, Revue générale de fiscalité régionale et locale 2015/3, p. 177 et s.

<sup>2</sup> Cfr. circulaire Ag Fisc n°3/2015 du 26 janvier 2015 n° (Ci RH.222/636.390)

# AGENTS IMMOBILIERS ET APORTEURS D'AFFAIRES NON AGREES IPI



Par **Alfred DEVREUX**,  
Avocat au Barreau  
de Bruxelles,  
Ancien Président  
du SNPC-NEMS

Une récente communication de l'IPI, destinée aux agents immobiliers, contient une fois de plus un intéressant rappel de la déontologie de la profession.

**L'**IPI rappelle la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier dont un article stipule que « *Nul ne peut exercer en qualité d'indépendant, à titre principal ou accessoire, la profession d'agent immobilier intermédiaire ou syndic, ou en porter le titre, s'il n'est inscrit dans la colonne de la profession qu'il exerce du tableau des titulaires ou dans la colonne de la profession qu'il exerce de la liste des stagiaires.* »

L'IPI met en garde les agents immobiliers qui utilisent, occasionnellement ou pas, des apporteurs d'affaires.

S'il est évidemment licite pour n'importe qui de recommander un agent immobilier, ou un avocat ou un magasin, l'IPI rappelle que toute personne qui exerce la profession d'apporteur d'affaires à un agent immobilier doit être lui-même agréé par l'IPI.

La distinction est faite entre une recommandation et une assistance déterminante dans la conclusion d'un contrat de vente, d'achat ou de location d'un bien immobilier appartenant à un tiers. Celui qui exerce cette activité, de même que l'agent immobilier ayant pignon sur rue, doivent être tous deux agréés et, par conséquent, répondre à de nombreuses conditions de diplôme, de stage ET de formations permanentes.

En cas d'infraction à la règle précitée, l'intermédiaire risque d'être poursuivi pour exercice illégal de la profession et l'agent immobilier poursuivi et sanctionné sur le plan déontologique.

L'IPI donne donc le mot d'ordre à ses membres de ne jamais collaborer avec un tiers non agréé.

## EN PRATIQUE

Une affaire de ce type a été jugée par le tribunal de première instance de Bruxelles non pas sur le plan déontologique mais sur le plan contractuel.

Un agent immobilier avait utilisé un apporteur d'affaires exerçant illégalement bien que, semble-t-il, de manière occasionnelle cette activité.

L'agent immobilier avait fini par assigner l'acquéreur en passation de l'acte de vente sous peine d'astreinte.

A titre subsidiaire, l'agent immobilier réclamait 10% du montant de la vente comme indemnité.

Le défendeur, soit le particulier-vendeur, voulait que le tribunal constate que

son consentement avait été vicié et qu'il ne voulait pas ou plus vendre pour de bonnes raisons liées au prix de vente.

Après avoir examiné les éléments de la cause, le tribunal a décidé, en résumé, que le consentement du vendeur avait été vicié, mais aussi qu'il y avait, ce qu'on appelle en droit, une lésion intrinsèque en ce sens que le montant trop faible de la vente avait été accepté par le vendeur en raison de l'intervention d'un intermédiaire qui avait avec lui des relations privilégiées, quasi amicales.

Ces relations avaient en quelque sorte aveuglé le vendeur.

Si celui-ci avait eu en face de lui un professionnel de l'immobilier, il aurait été plus prudent en ce qui concerne le prix. Cela fut confirmé par une expertise demandée par le vendeur après la signature d'un préaccord, soit un peu tard.

Cette expertise fut produite au tribunal pour prouver que le prix était trop bas.

Le jugement, bien motivé, a décidé qu'en raison des circonstances et, en fait, de l'utilisation d'un apporteur d'affaires, le consentement n'était pas valable.

Le juge a retenu que l'apporteur d'affaires avait eu une influence déterminante dans l'appréciation du vendeur, sans aucune habilitation légale.

L'agent immobilier n'a cependant pas été condamné aux dommages et intérêts mais uniquement à l'indemnité de procédure.

L'affaire ne fut portée ni en degré d'appel ni sur le plan déontologique, ce qui n'aurait rien amené de plus au vendeur.

## CONCLUSION

Quand un particulier traite avec une personne agissant pour le compte d'un agent immobilier, il doit s'assurer de l'agrégation de cette personne par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers, créé par la loi, dont la raison d'être n'est pas une protection des immobiliers entre eux, même si cela peut apparaître comme tel, mais surtout, la protection du consommateur. ■

**LA RAISON D'ÊTRE DE L'IPI, CRÉÉ PAR LA LOI, N'EST PAS UNE PROTECTION DES IMMOBILIERS ENTRE EUX, MAIS SURTOUT, LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR.**

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



IMMOBILIÈRE  
**LE COL-VERT**

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

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

**NOTRE MOTIVATION ? VOTRE SATISFACTION !**

**WWW.COL-VERT.BE**

Immobilier LE COL-VERT sprl

Rue Gérard, 50 - 1040 Bruxelles

Tél : 02/644.38.76 - fax : 02/646.62.42

**VENTE - LOCATION - GESTION - SYNDIC**



**Lift Expertise**

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

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

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

Nous réalisons une étude complète sur toutes les faisabilités

**35 années d'expérience à votre service**

Toute notre connaissance de l'ascenseur à votre disposition

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



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

**Tél : 02/672 30 26**

[mn.demunter@immoviager.be](mailto:mn.demunter@immoviager.be)



# LE DÉCRET WALLON SUR LA REPRISE FISCALE DES DONATIONS RÉSERVE DES SURPRISES



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

La rétroactivité d'une mesure fiscale relative aux donations non enregistrées donne lieu à une interprétation contestable de l'administration.

**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le délai de reprise fiscale est passé de 3 ans à 5 ans en région wallonne.

Par « reprise fiscale » on entend la réintroduction d'une donation dans la succession du donateur.

Cela concerne les donations non enregistrées, le plus couramment effectuées par simple virement bancaire des parents vers un compte de leurs enfants.

C'est bien entendu également le cas pour un virement bancaire vers une personne qui n'est pas apparentée, dès lors que le virement est fait sans contrepartie, à titre gratuit.

Le nouveau décret implique qu'au décès d'une personne résidant en Wallonie, les héritiers doivent déclarer les donations qui remontent à 5 ans maximum avant le décès.

Le décret wallon prévoit deux exceptions :

1. La donation a été effectuée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ; dans ce cas, c'est l'ancien délai de 3 ans qui persiste ;
2. la donation a été enregistrée avant le décès, avec paiement des droits de donation : si la donation est mobilière, l'enregistrement ou la passation de l'acte notarié est libératoire, en ce sens que les

héritiers sont libérés de tout droit de succession. Mais si la donation est immobilière, la valeur déclarée des immeubles donnés devra réintégrer la déclaration de succession pour calculer le taux de progressivité des autres actifs de la succession, dans ce fameux délai de reprise de 3 ans.

Dans ce dernier cas, les héritiers ne devront plus payer de droits de succession sur les immeubles qui ont été donnés du vivant de la personne défunte, mais le taux de taxation des autres actifs restant au décès, sera plus élevé.

Au départ, le texte proposé n'excluait pas les donations non enregistrées effectuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, de sorte que le décret avait un effet rétroactif.

**NOUS INVITONS NOS MEMBRES QUI SONT INTERROGÉS PAR L'ADMINISTRATION POUR DES VENTES REMONTANT À PLUS DE 3 ANS À PRENDRE CONTACT AVEC NOS SERVICES.**

## DÉLAIS DE REPRISE FISCALE DES DONATIONS DANS LES SUCCESSIONS D'UN RÉSIDENT BELGE (\*)

TYPE DE DONATION	BRUXELLES	FLANDRE	WALLONIE
Mobilière non enregistrée	3 ans	3 ans ou 7 ans	5 ans
Mobilière par acte enregistré	Pas de reprise	Pas de reprise	Pas de reprise
Donation immeuble situé en Belgique	Pas de reprise	3 ans	3 ans
Donation immeuble situé à l'étranger	Pas de reprise	Pas de reprise	Pas de reprise

(\*) reprise fiscale : les biens donnés doivent être « repris », c'est-à-dire déclarés dans la succession du donateur, s'il n'a pas survécu durant une certaine période

Ainsi, par exemple, une donation non enregistrée effectuée en 2018 aurait dû intégrer l'actif successoral d'une succession ouverte en 2022, même si les trois ans étaient écoulés, mais pas encore les 5 ans.

Un amendement a modifié cela à la dernière minute pour supprimer l'effet rétroactif, seules les donations effectuées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 sont visées par la nouvelle mesure.

Toutefois, cet amendement a omis de revoir le projet dans la mesure où il visait un autre article sur le délai d'enquête de l'administration qui lui est bien passé de 3 ans à 5 ans.

Ainsi, par exemple, si le défunt a vendu un immeuble en 2018, qu'il donne le prix de vente à ses enfants sans acte enregistré, par simple virement bancaire, ses enfants devront tout de même se justifier s'il vient à décéder en 2022. C'est étonnant car l'ancien délai de 3 ans était déjà écoulé avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

L'administration fait une lecture littérale qui, à notre avis, est contraire à la volonté du législateur wallon du fait de l'adoption de l'amendement.

Nous invitons nos membres qui sont interrogés par l'administration pour des ventes remontant à plus de 3 ans à prendre contact avec nos services ([jurid@snpc-nems.be](mailto:jurid@snpc-nems.be)).

Enfin, nous résumons la situation des reprises fiscales pour les successions dans les trois régions belges (voir tableau ci-dessus).

Pour être complet, nous rappelons que la question des délais de reprise est non seulement différente selon les trois régions belges, mais elle est également différente dans les autres pays.

Ainsi, il y a des pays qui ont supprimé les droits de succession, comme la Suède, ou qui n'en connaissent pas ou peu comme le Luxembourg, la Suisse ou l'Italie.

Mais il y a aussi des pays qui peuvent réserver de grosses surprises comme la France, qui connaît un délai de reprise fiscale de 15 ans, l'Allemagne 10 ans, le Royaume-Uni 6 ou 7 ans et enfin les Pays-Bas, un an, mais avec des conditions. ■



**REPROCO**  
Conseil et coordination des  
travaux de rénovation pour des  
immeubles de rapport

Vous pouvez faire appel à mes services pour recevoir des conseils, pour vous soutenir dans la préparation ou pour la coordination des travaux.

J'assure le suivi des travaux en tenant compte des aspects esthétiques, techniques et d'économie d'énergie.

[www.reproco.be](http://www.reproco.be)

**GSM: 0498/40.90.19**  
**Email: [info@reproco.be](mailto:info@reproco.be)**

Supervision et contrôle des projets de rénovation de A à Z.

Vous pouvez faire appel à mes services pour des projets de rénovation totale ou partielle.

- **Christophe Schellinck**

# COPROPRIÉTÉS ET BANQUES : LE GRAND DÉSAMOUR ?

Par Olivier HAMAL, Avocat et Président du SNPC-NEMS

Pour les non-pratiquants, le droit bancaire reste en général hermétique et, convenons-en, pour le plus grand nombre, les non-initiés et les usagers se perdent dans le dédale des règlementations.

**P**ourtant, la vie quotidienne et les mœurs contraignent à faire appel aux institutions bancaires et par voie de conséquence, de respecter des conditions générales d'adhésion (lesquelles ne sont généralement pas lues) et des conditions particulières propres à l'institution bancaire retenue.

au guichet se restreignent chaque jour et deviennent de plus en plus onéreuses. Donc, bien que le compte bancaire soit provisionné aucune possibilité d'en suivre les mouvements et aucune possibilité d'effectuer des paiements ou de retirer de l'argent.

Alors que la circulation des espèces est légalement de plus en plus limitée, toutes ces personnes tant physiques que morales manipulant des fonds en espèces doivent nécessairement leur confier leur argent.

De guerre lasse, ce syndic a décidé de clôturer ledit compte et de s'adresser à une autre institution bancaire... :

La banque est donc devenue pour tous un passage obligé, même pour la copropriété, qu'elle soit perçue comme consommateur ou comme personne morale.

- > sa demande d'ouverture de compte bancaire par internet reste (encore et toujours) sans réponse positive, ni négative, par diverses banques,
- > sa demande au guichet d'une banque a donné lieu à un refus catégorique et à une réponse « pas d'ouverture de compte pour la copropriété », bien que celle-ci soit bien inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises ;
- > sa demande ailleurs a donné lieu à des réponses telles que « une ouverture de compte pour l'ACP ne serait possible que pour les clients (!) » ou « une ouverture de compte n'est possible que pour des personnes (lesquelles ?) ».

Comment faire si l'accès, contraint et forcé, n'est pas ou plus possible ?

Dans un autre cas, il a été rapporté qu'en cours d'année, les associations de copropriétaires doivent payer d'importants frais de gestion administrative, sur une base forfaitaire et non modulée selon le nombre des opérations effectuées.

## 1. TÉMOIGNAGES

Un copropriétaire syndic nous assure avoir dû depuis juillet accomplir un parcours du combattant et démarcher 8 institutions différentes, sans succès à ce jour.

Elles sont alors mises au pied du mur et devant le fait accompli -en tous cas ▶

Après clôture d'office du compte bancaire existant de sa copropriété sans qu'un motif ait été communiqué, la banque a procédé à une « ré-ouverture », sans toutefois permettre un accès au compte à distance par Internet avec carte bancaire. Pourtant, les opérations



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

**NOTRE SERVICE**

Entretien régulier de vos espaces communs

**NOS SERVICES+**

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

**NOS ATOUTS**

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

**NOS PRODUITS**

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

**CONTACTEZ-NOUS POUR UN DEVIS GRATUIT !**

- ✉ [info@edan-clean.be](mailto:info@edan-clean.be)
- ☎ 0471 618 700 & 0486 273 215
- 📍 Avenue de Fré, 108 - 1180 Uccle



► pour l'année en cours. En cas de refus, elles ont alors le choix pour l'année prochaine : rester ou partir. Elles restent libres de clôturer leurs comptes et de chercher ailleurs, mais, n'est-ce pas passer de Charybde en Scylla, si elles doivent vivre les difficultés évoquées ci-avant ?

## 2. RÈGLE

L'article 577-8, § 4, 5° du Code civil (ancien) disposait que

*« Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé ... d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. »*

Si, dans la mesure du possible, il fallait placer les fonds sur divers comptes, il

fallait donc obligatoirement au moins un compte.

En tous cas, tous ces comptes devaient être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

La loi du 18 juin 2018 reprise dans le nouveau Code civil, l'article 3.86, § 3 qui organise l'obligation d'un fonds de réserve, enfonce le clou en disposant que :

*« ... Ces fonds (de roulement et de réserve) doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires. Le patrimoine de l'association est constitué par des apports périodiques... ».*

Le syndic est toujours chargé d'administrer lesdits fonds.

Donc et sans nuances, une association de copropriétaires doit être titulaire de compte(s) (bancaires) à son nom. L'obligation légale est maintenue, mais

## LA BANQUE EST DONC DEVENUE POUR TOUS UN PASSAGE OBLIGÉ, MÊME POUR LA COPROPRIÉTÉ, QU'ELLE SOIT PERÇUE COMME CONSOMMATEUR OU COMME PERSONNE MORALE.

en outre, il n'est plus question de se retrancher derrière « la mesure du possible ». Ce devoir s'impose aussi bien aux associations de copropriétaires avec personnalité juridique (car leurs statuts sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) qu'aux associations de copropriétaires sans statuts transcrits régies par la loi sur la copropriété.

Après sa nomination par l'assemblée générale, une des premières démarches du syndic est de vérifier que l'ACP dispose bien de comptes et d'effectuer un passage obligé par une institution bancaire, soit pour changer les pouvoirs relatifs au(x) compte(s) bancaire(s) déjà ouvert(s), soit pour ouvrir un ou de nouveaux comptes bancaires au nom de l'ACP.

Plus tard, il n'est pas exclu que l'assemblée générale décide de changer de compte bancaire ou de confier ses fonds à une autre banque, d'autant que ces dernières années, vu les travaux de rénovation, les fonds de réserve prennent de plus en plus d'importance.

### 3. IMPORTANCE DE DISPOSER D'UN COMPTE BANCAIRE

A ce jour, pour être titulaire d'un compte, comme les mœurs, les usages, la vie économique nous y contraignent comme personnes physiques et comme personnes morales, il faut nécessairement avoir recours au privé et au service des institutions bancaires. Dans ce cadre, les banques sont appelées à remplir une mission d'utilité publique.

Au-delà des considérations liées au droit bancaire et à sa nature, un compte bancaire permet à son titulaire d'une part, de percevoir des sommes de toutes natures telles les fonds périodiques dus par les copropriétaires, des sommes dues par les usagers de parties communes, des subsides alloués par les pouvoirs publics pour le financement de travaux, ... et d'autre part, de payer régulièrement des tiers fournisseurs et autres cocontractants.

A cet égard, il n'est pas question de crédit : le service rendu se limite, tout au plus, à percevoir des fonds et donner la possibilité d'effectuer des retraits, par hypothèse de banque à banque.

Il serait dès lors légitime que les frais de gestion administrative soient en rapport et proportionnels avec le service minimal rendu lequel mérite en effet rémunération raisonnable, ce qui n'est pas contesté.

### 4. ACTION DU SNPC

Vu les témoignages reçus, le SNPC voudrait objectiver les situations évoquées : s'agirait-il de cas isolés ou bien s'agirait-il d'un mouvement plus général de dissuasion ?

Dans cette dernière hypothèse, faudrait-il paraphraser Shakespeare en se demandant « s'il y a quelque chose ... qui ne tournerait pas rond ... au royaume... » ?

Les exigences et les besoins de la vie économique et les impératifs des pouvoirs publics auxquels il faut se conformer requièrent de prendre le problème à bras le corps et d'apporter urgemment une solution équilibrée. ■

**En conséquence, Copropriétés et Copropriétaires intervenant dans la gestion de votre copropriété, si vous êtes ou avez été confrontés à des difficultés analogues à celles décrites en lien avec votre Banque, faites-le nous savoir, en écrivant à [jurid@snpc-nems.be](mailto:jurid@snpc-nems.be)**

## SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

BRUXELLES, 17/11/2022

La 5<sup>ème</sup> édition du Salon de la copropriété qui s'est tenu le 17 novembre dernier à Brussels Expo fut un succès.

Vous avez été nombreux à venir sur notre stand et ce fut un plaisir de vous rencontrer en personne. Nos juristes ont donné des conseils tout au long de la journée et ont pu aider un grand nombre d'entre vous mais également des non-membres en espérant qu'ils rejoignent l'association.

Monsieur de Cippelle et Monsieur Rousseaux ont également rencontré un beau succès en proposant des conférences sur le rôle du syndic en cas de conflit, les droits de succession ou encore la situation pénible des vendeurs en matière d'urbanisme à Bruxelles.

Rendez-vous en novembre 2023 pour la prochaine édition !

⬇ De gauche à droite : Kristien Van Raemdonck et Martine Poznantek (Juristes au SNPC), Patrick Willems (Secrétaire Général du SNPC), Dominique Krickovic (Présidente de l'Union des Syndics), Olivier Hamal (Président du SNPC), Anita Lange (SNPC Liège), Isabelle Funken (responsable événements du SNPC)



## CYCLE DE CONFÉRENCE AVEC ARMONI

MONS, 22/11/2022

Notre cycle de conférences avec Armoni Financial Architects s'est achevé le 22 novembre à Mons. Cette ultime date a clôturé un cycle de 8 conférences à Bruxelles et en Wallonie.

A nouveau vous avez été nombreux à venir écouter les orateurs vous parler de planification successorale, de droits de succession à l'étranger et vous conseiller pour un futur achat immobilier.

Nous remercions chaleureusement notre partenaire Armoni Financial Architects pour l'organisation de ce cycle et réfléchissons déjà à de nouvelles propositions pour le futur.

⬇ De gauche à droite : Olivier Hamal (Président du SNPC), Jean Saint-Ghislain (Président du SNPC de Mons), Jehan de Lannoy, Raoul Baurain (SNPC Mons)



⬇ De gauche à droite : Aurélie Asselman et Mathieu Cheval (Armoni), Jean Saint-Ghislain (Président du SNPC de Mons), Olivier Hamal (Président du SNPC), Gilles Rigotti (Président de la régionale wallonne du SNPC), Raoul Baurain (SNPC Mons)



## Copropriété



Madame, Monsieur,  
Un copropriétaire veut installer des jeux d'enfants dans le jardin commun de notre copropriété sans autorisation des autres copropriétaires ? Si oui, qui peut utiliser ceux-ci ?  
Merci d'avance pour vos réponses,

D.R.



Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Le copropriétaire qui souhaite installer des jeux d'enfant dans le jardin commun d'une copropriété doit en adresser la demande expresse aux autres copropriétaires.

Pour ce faire, il doit informer le syndic qu'il souhaite voir ce point repris à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale en demandant l'installation de jeux de jardin aux frais de la copropriété ou à ses frais.

Les copropriétaires pourront marquer leur accord en assemblée générale, moyennant un vote pris à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées.

Si l'ensemble des copropriétaires souhaitent participer à l'acquisition des jeux d'extérieur, il convient de financer ceux-ci selon les règles qui figurent dans le règlement de copropriété.

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

Bien à vous,

**Le service juridique**

## Bail de résidence principale -Indexation



Bonjour,  
Je possède un appartement mis en location à Bruxelles mais dont le PEB est F.  
Depuis plusieurs années, je n'ai plus indexé mon locataire et sa dernière indexation aurait dû avoir lieu en avril 2022. Le bail avait été signé en mars 2018 et avait pris cours en avril 2018.  
Vu que je ne pourrai pas l'indexer en avril 2023, je me demandais si je pouvais encore lui réclamer l'indexation due à partir d'avril 2022.  
Merci d'avance pour vos conseils.

Bien cordialement.

N.D  
Bruxelles



Chère Madame,

Nous avons bien reçu votre mail du 13/10/2022 et nous vous remercions pour l'intérêt porté à nos services.

Si vous avez oublié ou choisi de ne pas indexer le loyer en avril 2022, vous pouvez le faire à tout moment mais vous devez utiliser l'indice de la dernière date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Dans votre cas, vous pouvez ce mois-ci, calculer l'indexation de votre locataire comme elle aurait dû être calculée en avril 2022, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer de base (= loyer figurant dans le contrat)} \times \text{nouvel indice (mars 2022)}}{\text{Indice de base (indice du mois précédent la signature, soit février 2018)}}$$

Le nouveau loyer pourra être demandé à partir du mois de votre demande et pour les 3 mois précédents votre demande.

Bien cordialement.

**Le service juridique**

## Nos publications

TVAC PORT TOTAL

### Les baux

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

### RESIDENCE SECONDAIRE DU LOCATAIRE

Bail appartement meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,40 €	5,20 €	16,60 €
	Non-membre	20,40 €	5,20 €	25,60 €
Bail maison meublé ou non meublé (3 ex.)	Membre SNPC	11,50 €	5,20 €	16,70 €
	Non-membre	20,50 €	5,20 €	25,70 €

### DIVERS

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

### Les affiches

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

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

### Comment les obtenir ?

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

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

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

TVAC PORT TOTAL

### Les détecteurs

Détecteur de fumée de 10 ans	Membre SNPC	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

	<b>Propriétaires, Locataires, vos droits et devoirs à Bruxelles</b> Membre SNPC : 45,40 € Non-membre : 72,60 € Port : 7,47 € Total membre : 52,87 € Total non-membre : 80,07 €		<b>Propriétaires, Locataires vos droits et devoirs en Wallonie</b> Membre SNPC : 47,90 € Non-membre : 75,90 € Port : 7,47 € Total membre : 55,37 € Total non-membre : 83,37 €
	<b>ABC de l'achat d'un immeuble</b> Membre SNPC : 29,90 € Non-membre : 39,90 € Port : 5,20 € Total membres : 35,10 € Total non-membres : 45,10 €		<b>ABC de la planification successorale</b> Membre SNPC : 35 € Non-membre : 53 € Port : 7,47 € Total membres : 42,47 € Total non-membre : 60,47 €
	<b>La copropriété en poche NOUVELLE EDITION</b> Membre SNPC : 29,90 € Non-membre : 39,90 € Port : 7,47 € Total membres : 37,37 € Total non-membres : 47,37 €		<b>Devenir syndic bénévole avec le SNPC</b> Membre SNPC : 28,90 € Non-membre : 41,90 € Port : 5,20 € Total membres : 34,10 € Total non-membres : 47,10 €
	<b>ABC du viager</b> Prix unique : 29,00 € Port : 5,20 € Total : 34,20 €		<b>ABC des dégâts locatifs</b> Membre SNPC : 34,00 € Non-membre : 54,40 € Port : 5,20 € Total membres : 39,20 € Total non-membres : 59,60 €
	<b>ABC de la répartition des charges</b> Membre SNPC : 36,00 € Non-membre : 54,00 € Port : 7,47 € Total membres : 43,47 € Total non-membres : 61,47 €		<b>Le petit manuel de l'entretien locatif</b> Membre SNPC : 6,00 € Non-membre : 7,50 € Port : 2,48 € Total membres : 8,48 € Total non-membres : 9,98 €
	<b>Le petit manuel de la défense en justice</b> Membre SNPC : 5,00 € Non-membre : 6,50 € Port : 2,48 € Total membres : 7,48 € Total non-membres : 8,98 €		<b>Le petit manuel de la mise en location</b> Membre SNPC : 6,00 € Non-membre : 7,50 € Port : 2,48 € Total membres : 8,48 € Total non-membres : 9,98 €
	<b>ABC du bail commercial</b> Membre SNPC : 34,90 € Non-membre : 49,90 € Port : 5,20 € Total membres : 40,10 € Total non-membres : 55,10 €		<b>ABC du revenu cadastral</b> Membre SNPC : 34,90 € Non-membre : 49,90 € Port : 5,20 € Total membres : 40,10 € Total non-membres : 55,10 €



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 <a href="http://www.snpc-nems.be">www.snpc-nems.be</a>												
2008	147,94*	149,12*	149,95*	150,19*	151,16*	151,74*	152,56*	152,09*	152,46*	152,66*	152,38*	152,59*
2009	152,88*	153,29*	152,35*	152,49*	152,20*	151,57*	151,55*	151,79*	151,52*	151,76*	151,92*	152,20*
2010	152,75*	153,49*	153,78*	154,10*	154,62*	154,65*	154,81*	154,92*	155,40*	155,63*	155,76*	156,15*
2011	156,90*	157,81*	158,28*	158,53*	159,09*	159,71*	159,95*	159,79*	160,12*	160,43*	161,04*	161,20*
2012	162,20*	163,19*	163,25*	163,22*	163,44*	163,23*	163,52*	163,88*	163,95*	164,43*	164,54*	164,69*
2013	164,60*	164,97*	165,29*	165,28*	165,72*	165,99*	166,06*	165,82*	165,72*	165,96*	166,14*	166,35*
2014	166,65*	166,90*	166,97*	166,39*	166,14*	166,22*	166,42*	165,86*	165,76*	166,12*	166,12*	166,32*
2015	166,67*	167,13*	166,87*	167,52*	167,58*	167,86*	167,93*	168,33*	168,72*	169,42*	169,44*	169,35*
2016	169,67*	169,85*	171,41*	171,51*	171,91*	171,86*	172,17*	172,24*	171,76*	172,05*	172,24*	172,37*
2017	173,36*	174,04*	174,47*	174,71*	174,64*	174,42*	174,99*	175,07*	174,79*	175,33*	175,35*	175,85*
2018	176,21*	176,49*	176,78*	177,07*	177,24*	177,99*	178,17*	178,12*	179,34*	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*	211,91*		

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*	137,45*	137,65*	137,80*	137,87*	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*	149,19*	149,74*	149,77*	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*	175,76*		

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*	117,40*	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*	123,00*	123,00*	123,52*	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*	129,29*	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*	154,49*		

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*	108,98*	109,02*	109,07*	108,58*	108,98*	109,00*	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*	127,92*		

Utilisez notre module de calcul automatique sur notre site internet [www.snpc-nems.be](http://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 virement 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](http://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 : <a href="mailto:snpwavre@gmail.com">snpwavre@gmail.com</a> 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 : <a href="mailto:info@snpc-nems.be">info@snpc-nems.be</a>
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 Crehan, 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 : <a href="mailto:snpliege@skynet.be">snpliege@skynet.be</a>
LUXEMBOURG ET GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	063/57.21.57 – Avenue de Longwy, 218 à 6700 Arlon e-mail : <a href="mailto:rinihane@gmail.com">rinihane@gmail.com</a> . 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: <a href="mailto:snpmmons@skynet.be">snpmmons@skynet.be</a>
NAMUR	0470/97.45.38 Vente de baux les lundi, mardi et mercredi de 9h30 à 12h et le vendredi sur rendez-vous. Rue Henri Lemaître, 63 à 5000 Namur.

■ Dernier indice connu

Répondeur : 02/512.60.57

■ Service d'indexation des loyers

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

■ Enregistrement des baux

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

■ Conseils juridiques par courrier

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

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

■ Consultations juridiques en nos bureaux

SUR RENDEZ-VOUS, contactez nos permanences

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

**ÉPUIÉ 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



## Conseils juridiques (simples) par téléphone

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

La cotisation annuelle donne droit à 12 appels gratuits.

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

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
<b>Bruxelles</b>	<b>9-12h30</b> 02/512.62.87	<b>9-12h30</b> 02/512.62.87	<b>9-12h</b> 02/512.62.87	<b>9-12h30</b> 02/512.62.87	<b>9-12h30</b> 02/512.62.87
<b>Liège</b>		<b>17-19h</b> 04/223.74.65		<b>14-16h</b> 04/223.74.65	<b>14-16h</b> 04/223.74.65
<b>Mons</b>		<b>9-12h</b> 0495/ 52.00.78		<b>9-12h</b> 0495/ 52.00.78	
<b>Namur</b>	<b>15h30-18h</b> 0470/97.45.38		<b>15h30-18h</b> 0470/97.45.38		
<b>Wavre</b>					<b>9h30-13h30</b> les 2 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> 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